

MARKT BAD ENDORF

Landkreis Rosenheim



Beglaubigter Auszug

An:	
Vorlagennummer:	2020/069
Aktenzeichen	
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Sitzungsbezeichnung:	2. Sitzung des Ortsentwicklungs-, Bau- und Umweltausschusses
Sitzungsdatum:	18.02.2020

TOP 9: **Bauleitplanung: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 Antwort Süd**
Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen
Stellungnahmen

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 63 Antwort Süd in der Fassung vom 09.10.2019 wurde in der Zeit vom 08.11.2019 bis zum 09.12.2019 gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

WICHTIGER HINWEIS:

Die Begründung des Bebauungsplans Nr. 63 sowie die eingegangenen Stellungnahmen wurden nicht ausgedruckt sondern werden nur im Ratsinformationssystem hochgeladen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung haben nachfolgende Behörden in ihren Stellungnahmen keine Einwände vorgebracht:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADB) Rosenheim, 30.10.2019

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim, 05.12.2019

Bayerischer Bauernverband, 27.11.2019

Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, 12.11.2019

Energienetze Bayern GmbH & Co.KG, 09.12.2019

Gemeinde Prutting, 14.11.2019

Gemeinde Riedering, 29.10.2019

Handwerkskammer für München und Oberbayern, 03.12.2019

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, 14.11.2019

Landratsamt Rosenheim, Gesundheitsamt, 19.12.2019

Landratsamt Rosenheim, Tiefbauverwaltung, 04.11.2019

Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, 12.12.2019

Regionalplanungsverband Südostbayern, 11.11.2019

Staatliches Bauamt Rosenheim, 03.12.2019

Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 21.11.2019

Zu den vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen ergehen folgende Beschlüsse:

1. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, 03.12.2019

Auf die Feststellungen zum BPL Entwurf Antwort Südwest nehmen wir Bezug, da diese z.T. auch für den Entwurf des BPL Nr. 63 gelten.

Die Auseinandersetzung mit der von der Planung aufgegriffenen **Immissionssituation** ist in der Begründung wenig konkret und ohne das Aufzeigen konkreter Daten und Untersuchungen angesprochen.

Ebenso fehlen allgemein übliche Ermittlungen und Bewertungen zum Umgang des Planes mit dem das Plangebiet betreffenden oder beeinflussenden **Oberflächenwasser**.

Zu den Vorgaben des Flächennutzungsplanes enthält die Begründung keine Aussagen (Entwicklungsgebot).

Die Begründung rechtfertigt individuelle Bauwünsche, bleibt dabei inhaltlich jedoch bezüglich der allgemeinen Planungserfordernisse und -anforderungen an der Oberfläche. Die angeführte Geringfügigkeit und Problemlosigkeit ist nur als Ergebnis festgestellt, sollte sich aber nachvollziehbar als planerische Lösung und planerisches Ziel entwickeln und darstellen.

Um auch einer rechtlichen Überprüfung standhalten zu können, sollte Planung und Begründung die genannten Anforderungen erfüllen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Immissionssituation ist im Plan dargestellt und wird in der Begründung ergänzt. Auf die Abwägung der Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, Immissionsschutz, wird hingewiesen.

Hinsichtlich der Aussagen zum Oberflächenwasser wird auf die Abwägung zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim hingewiesen.

Die Begründung wird auch hinsichtlich der Vorgaben des Flächennutzungsplanes (Entwicklungsgebot) ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsentwicklungs-, Bau- und Umweltausschuss nimmt die Hinweise des Landratsamtes Rosenheim, Bauleitplanung, zur Kenntnis. Die Begründung ist zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis:

09 Ja Stimmen

0 Nein Stimmen

2. Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz, 09.12.2019

In der Begründung wird auf das Gutachten (hooock farny ingenieure, Projekt Nr.: BED-4965-01 / 4965-01_E01, 17.06.2019) verwiesen (Neubau eines Pferdehofs).

Im Gutachten (Geruchsprognose) wird die Einhaltung der Immissionswerte (IW) gemäß Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) für die neuen Immissionsorte (IO) innerhalb des Plangebiets (MD) sowie an der bestehenden Wohnbebauung im Norden (WA außerhalb des Plangebiets) beurteilt. Der Gutachter kommt dabei zu dem Schluss, dass die IW an den IO außerhalb des Plangebiets (im nördlichen WA), gemäß der GIRL, eingehalten werden.

Innerhalb des Plangebiets werden am nordöstlichen und am südlichen Gebäude (Baugrenzen im MD auf FlurNr. 530 bzw. 559) Geruchseinwirkungen bis zu 18 % prognostiziert; die Einhaltung der IW für ein MD (15 % gemäß GIRL) ist damit nicht an allen IO sichergestellt.

Die Baugrenzen der Gebäude sind daher entsprechend so zu legen, dass die IW (15 % im MD) eingehalten werden.

Alternativ können Festsetzungen getroffen werden, dass sich an den Wohngebäude-Fassaden mit Überschreitungen keine Lüftungsöffnungen schutzbedürftiger Räume (Wohn- und Schlafräume) befinden dürfen, bzw. anderweitige Belüftungsmöglichkeiten schutzbedürftiger Räume vorzusehen sind (z.B. Lüftungsanlage oder zusätzliche Fenster außerhalb des Überschreibungsbereichs).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Immissionssituation ist im Satzungsentwurf angesprochen; Details sind dem Gutachten zu entnehmen, das als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes hinzugefügt wird.

Um den Immissionsschutz zu gewährleisten, empfiehlt die Verwaltung, die Baugrenzen der landwirtschaftlichen Gebäude den Vorgaben des Landratsamtes entsprechend zu verschieben.

Sitzungsverlauf:

Da die notwendigen Abstände der Gebäude noch nicht bekannt sind, wird die Einschätzung als schwierig empfunden. Die Marktgemeinderäte bitten um Information, sobald die konkreten Änderungen bekannt sind.

Beschlussvorschlag:

Die Baugrenzen der landwirtschaftlichen Gebäude sind so zu legen, dass die Immissionswerte (15 % im MD) eingehalten werden. Der Plan ist entsprechend zu ändern.

Abstimmungsergebnis:

07 Ja Stimmen
02 Nein Stimmen

3. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, 26.11.2019

- 2 -

1.1 Markt Bad Endorf
<input checked="" type="checkbox"/> Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 für das Gebiet "Antwort Süd" - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 09.12.2019 (§ 4a BauGB)
2. Träger öffentlicher Belange
2.1 <input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2 <input checked="" type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen. <u>Wild abfließendes Wasser</u> Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes setzt sich nur mangelhaft mit wasserwirtschaftlichen Belangen auseinander. Der südliche Abfanggraben am Ortsrand zum Schutz der bestehenden Bebauung ist nicht dargestellt. Des Weiteren läuft ein kleines Gewässer östlich des Abfanggrabens direkt auf die neu geplante Bebauung zu und wird dann verrohrt der Antworter Achen zugeführt. Diese Verrohrung ist ebenfalls nicht dargestellt. Es gibt auch keinerlei Aussagen bezüglich der Überschwemmungsgefährdung durch dieses Gewässer. Südlich des Planungsgebietes befindet sich ein großes und steiles Fremdeinzugsgebiet. Dieses ist nicht erwähnt und auch nicht gewürdigt. Bei Starkregenereignissen wird das Planungsgebiet durch wild abfließendes Oberflächenwasser aus diesem Fremdeinzugsgebiet erheblich gefährdet. Die möglichen Gefahren und eventuelle Schutzmaßnahmen sind in keinsten Weise aufgezeigt. Die Festsetzungen unter Punkt 15 „Es dürfen keine Geländeänderungen durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.“ werden schon alleine durch den massiven Baukörper im Osten des Planungsgebietes quer zum Hang konterkariert. Es ist auch nicht herausgearbeitet, inwiefern hier eine Barrierewirkung entstehen kann oder auch die neue geplante Zufahrtsstraße eventuell eine neue Vorflut darstellt und dadurch schon bestehende oder neue Gebäude zukünftig schädigen kann. Es überrascht auch sehr, dass das momentan vom Markt Bad Endorf ermittelte Sturzflugkonzept keinerlei Beachtung und Erwähnung erfährt, obwohl mithilfe dieses Konzeptes genau derartige Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser ermittelt und aufgezeigt werden sollen. Wir empfehlen daher diesbezüglich eine komplette Neuüberarbeitung des Bebauungsplanes, um Haftungsprobleme durch Planungsfehler auszuschließen.
2.3 <input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands.
2.4 <input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnung) <input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Abwägung/Stellungnahme der Verwaltung:

Wild abfließendes Hangwasser

Das Fremdeinzugsgebiet soll bei den Hinweisen dargestellt werden.

Zur Darstellung des südlichen Abfanggrabens und des verrohrten Gewässers:

Der Abfanggraben liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63, sollte aber im Planentwurf eingezeichnet werden. Bei dem verrohrten Gewässer handelt es sich um eine Hochwasserschutzmaßnahme aus 1976, die mit Zustimmung der Familie Schmid auf deren Grundstück, Flurnummer 559, errichtet wurde. Diesbezüglich wurde 1976 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Marktes Bad Endorf eingetragen.

Um eine Amtspflichtverletzung mit damit verbundenen Haftungsproblemen zu vermeiden, sind im Bebauungsplan die Flächen, bei denen eine Überschwemmungsgefahr besteht, auszuweisen und Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, zu kennzeichnen und zu beschreiben.

Sturzflutrisikomanagement

Das integrale Konzept zum kommunalen Sturzflutrisikomanagement ist noch nicht abgeschlossen und kann aufgrund des aktuellen Bearbeitungsstandes noch nicht für die Bauleitplanung verwendet werden.

Beschlussvorschläge:

1. Die textlichen Festsetzungen, betreffend die wasserwirtschaftlichen Belange, sind zu ergänzen.
2. Das verrohrte Gewässer und der Abfanggraben werden im Planentwurf ergänzt und bewertet.
3. Im Bebauungsplan sind die Flächen, bei denen eine Überschwemmungsgefahr besteht, auszuweisen und Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, zu kennzeichnen.
4. Das Fremdeinzugsgebiet ist bei den Hinweisen darzustellen und zu bewerten.
5. Unter C. sind die Hinweise wie folgt zu ergänzen:
 - Errichtung wasserdichter Keller (weiße Wanne).
 - Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann.
 - Lichtgräben sind gegen eindringendes Wasser zu schützen
 - Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Überflutungen von der Straße verhindert werden.

Umgang mit Niederschlagswasser

Eine flächenhafte Versickerung (z.B. über Mulden) ist generell der unterirdischen Versickerung vorzuziehen.

„Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre

anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.

Abstimmungsergebnis:

09 Ja Stimmen

0 Nein Stimmen

4. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München, 05.11.2019

Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechende Hinweise sind bereits im Bebauungsplan enthalten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis:

09 Ja Stimmen

0 Nein Stimmen

5. Bayernwerk Netz GmbH, Kolbermoor, 11.11.2019

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes werden nach Rücksprache mit dem Planungsarchitekten in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes ist der Satzungsentwurf **unter C. Hinweise** wie folgt zu ergänzen:

In dem überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für die neu zulegenden Kabel werden die üblichen Zonen mit 0,3m Breite und 0,7m Tiefe benötigt. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Trassen der unterirdischen Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Erforderliche Kabelverteiler sollen bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Abstimmungsergebnis:

08 Ja Stimmen
0 Nein Stimmen

6. Elektrizitätswerk Stern KG, Bad Endorf, 23.12.2019

Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten sollten Leerrohre bzw. Speedpipes für den Glasfaserausbau mitverlegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme des E-Werks Stern wurde zwar im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben. Weil sich die Tiefbauarbeiten auf den Bebauungsplan Nr. 63 beziehen, sind die Anregungen des E-Werks ebenfalls bei den Hinweisen aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis des Elektrowerks Stern ist im Bebauungsplan Nr. 63 unter C Hinweise wie folgt aufzunehmen:

„Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten sind Leerrohre bzw. Speedpipes für den Glasfaserausbau zu verlegen.“

Abstimmungsergebnis:

09 Ja Stimmen
0 Nein Stimmen

7. Kreisbrandrat / Brandschutzdienststelle im Landratsamt Rosenheim, 30.10.2019

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen und Hinweise des Kreisbrandrats wurden mit Brandschutzbeauftragten des Marktes Bad Endorf besprochen. Änderungen sind nicht notwendig.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Kreisbrandrats wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis:

09 Ja Stimmen
0 Nein Stimmen

8. Telefonica o2, 22.11.2019

Aus Sicht der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen bei der weiteren Planung diverse Belange zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien

zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führt 1 Richtfunkverbindung hindurch
- es muss ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mind. +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mind. +/- 20 m eingehalten werden
- Bauhöhenbeschränkungen müssen eingehalten werden

Stellungnahme der Verwaltung:

Um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden, sind die Hinweise der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG zu beachten.

Die Richtfunkstrecke wird eingetragen mit dem Hinweis, dass ein Schutzkorridor zur Mittellinie horizontal von mindestens +/- 30 m und vertikal von mindestens +/- 20 m einzuhalten ist. Es ist noch zu prüfen, ob die Bauhöhenbeschränkungen eingehalten werden, ansonsten sind diese als Festsetzungen aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG wird zur Kenntnis genommen.

1. Es ist noch zu prüfen, ob die Bauhöhenbeschränkungen eingehalten werden, ansonsten sind diese als Festsetzungen aufzunehmen.
2. Die Richtfunkstrecke ist bei den Hinweisen einzutragen.

Abstimmungsergebnis:

09 Ja Stimmen

0 Nein Stimmen

9. Regierung von Oberbayern, 24.1. Höhere Landesplanungsbehörde, München, 11.11.2019

Berührte Belange: Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in einem im Regionalplan Südostoberbayern ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Gebiet Nr. 25 „Simssee und Umgebung einschließlich Priental“). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll das Landschaftsbild nachhaltig gesichert und die Charakteristik der Landschaft erhalten werden (vgl. LEP 7.1.1., Regionalplan Südostoberbayern (RP18) B I 3.1).

Die Planung ist mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abzustimmen.

Immissionsschutz:

Auf Grund der geplanten Nachbarschaft von zwei Pferdehöfen und daran angrenzender Wohngebäuden können immissionsbedingte Beeinträchtigungen der Wohnnutzung nicht völlig ausgeschlossen werden. Wir bitten um Abstimmung der Erkenntnisse des bereits vorliegenden immissionstechnischen Gutachtens mit der unteren Immissionsschutzbehörde, um sicherzustellen, dass die Planung den Belangen des Immissionsschutzes gerecht wird.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Belange steht die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die untere Bauaufsichtsbehörde und die untere Naturschutzbehörde wurden bei der Planaufstellung beteiligt; die untere Naturschutzbehörde hat sich während der Auslegung nicht geäußert. Die untere Immissionsschutzbehörde wurde ebenfalls beteiligt; auf die entsprechende Stellungnahme wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme **Höhere Landesplanungsbehörde** wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis:

09 Ja Stimmen

0 Nein Stimmen

10. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, 29.10.2019

Am Rande des Geltungsbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden beachtet. Die Auflagen werden an die Vorhabenträger weiter geleitet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis:

09 Ja Stimmen

0 Nein Stimmen

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von den beteiligten Grundstückseigentümern (Familie Schmid) und den Eigentümern der Nachbargrundstücke Stellungnahmen mit Einwendungen abgegeben. Im Folgenden werden die vorgebrachten Einwendungen gewürdigt und abgewogen:

1. Grundstückseigentümer:

Familie Schmid erhob bereits im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 am 06.08.2019 Einspruch gegen die im Entwurf eingezeichnete Ringschlussstraße auf FlurNr. 532. Mit Schreiben vom 03.12.2019 wurden erneut Gründe gegen die Festsetzung der Ringschlussstraße vorgebracht (siehe Anlage). In einem persönlichen Gespräch wurden Familie Schmid die Gründe erläutert, die aus Sicht der Verwaltung für einen Ringschluss sprechen. Dennoch konnte Familie Schmid nicht von der Notwendigkeit dieses neuen Straßenabschnitts überzeugt werden.

Mit Schreiben vom 05.12.2019 erläuterte Frau Magdalena Schmid sehr ausführlich, mit welchen Maßnahmen Familie Schmid die Gemeinde in der Vergangenheit unterstützt hat. Beispielsweise wurde im Rahmen einer Hochwasserschutzmaßnahme in den siebziger Jahren ein großer Teil der Hochwasserfreilegung für Antwort unterirdisch auf dem Grundstück der Familie Schmid verlegt (siehe Kopie der Dienstbarkeitsbestellung). Auf diese Hochwasserschutzmaßnahme wird auch seitens des Wasserwirtschaftsamtes Stellung genommen.

Weiteres Entgegenkommen wurde gezeigt z.B. mit der Zustimmung, das Feuerwehrauto in der Garage zu parken oder mit der Zustimmung zur Umleitung des Verkehrs über das Grundstück beim Ausbau der Dorfstraße (siehe Schreiben vom 05.12.)

2. Einwendungen der Nachbarn/Anlieger:

Im Rahmen der Nachbarbeteiligung haben nahezu alle Eigentümer der benachbarten Grundstücke Stellungnahmen abgegeben. Zum Teil handelt es sich um Eigentümer deren Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 liegen, die sich aber durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 in ihren Belangen beeinträchtigt fühlen. Die Widersprüche werden in der Anlage bereitgestellt.

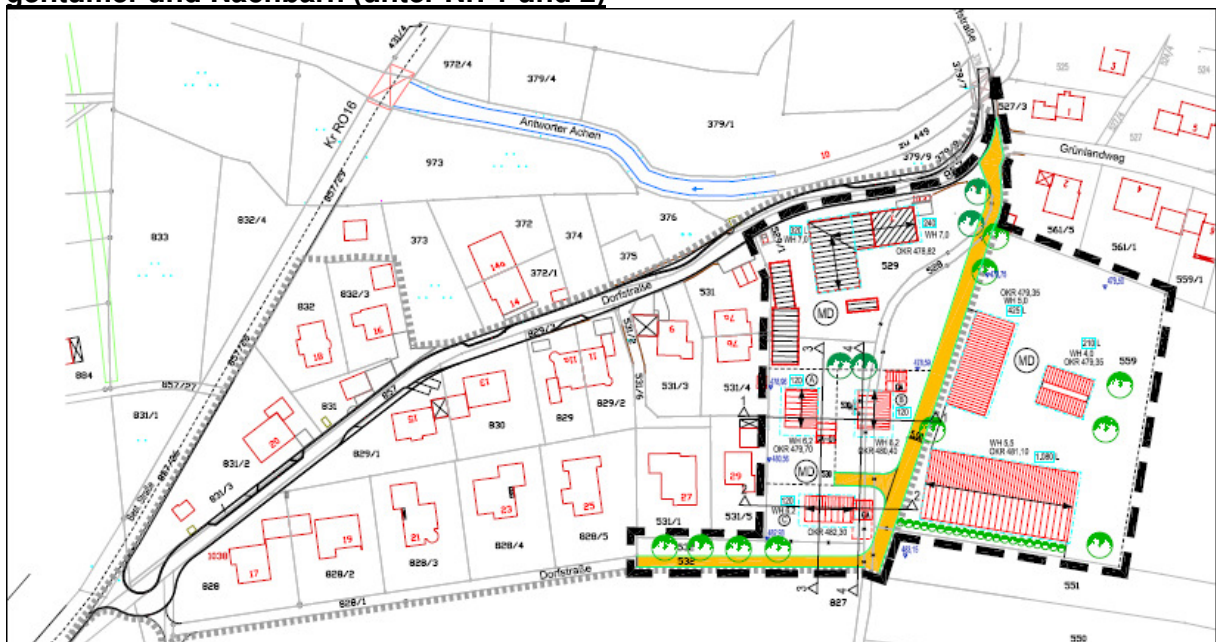
Die Eigentümer weisen insbesondere auf Ihre Stellungnahmen und Widersprüche aus 2018 hin, die schon im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 abgegeben aber bisher nicht gewürdigt wurden. Der Widerspruch der Anlieger der „unteren Dorfstraße“ (FlurNr. 828/1) wurde Anfang August 2018 von allen betroffenen Grundstückseigentümern unterschrieben und der Gemeinde vorgelegt (siehe Anlage)

In den Widerspruchsschreiben wird insbesondere darauf hingewiesen, dass es sich bei FlurNr. 828/1 um eine private Straße handelt, die von den Anliegern gemeinsam finanziert wurde. Zudem wurde den Anliegern per Grunddienstbarkeit ein Geh- und Fahrrecht zugesichert. Alle Anlieger sind sich darin einig, dass die private Straße nicht durch einen Ringschluss (wie auf FlurNr. 532 geplant) mit dem neuen Straßenabschnitt auf FlurNr. 530 verbunden werden soll.

3. Einwendungen von Nachbarn betreffend Immissionen

Die Nachbarn äußern Ihre Bedenken hinsichtlich eines zu erwartenden erhöhten Durchgangsverkehrs, der durch den Bau der Pferdehalle entstehen könnte. Der nördliche Teil der Dorfstraße ist als 30er Zone ausgewiesen und keine Spielstraße (obwohl viele Familien kleine Kinder haben), was dazu führt, dass zu schnell gefahren wird. Zudem werden Bedenken wegen der zunehmenden Geruchsbelästigung geäußert.

Abwägung/Stellungnahme der Verwaltung zu den vorgebrachten Einwendungen der Eigentümer und Nachbarn (unter Nr. 1 und 2)



Derzeit verläuft ein Feld-/Wanderweg (FlurNr. 528) durch das Grundstück von Familie Schmid. Dieser ist im Eigentum des Marktes Bad Endorf und soll nach Osten verschoben werden (im Plan als öffentliche Verkehrsfläche eingezeichnet). Dadurch entsteht eine räumliche Trennung zwischen der Reitanlage auf FlurNr. 559 und der Wohnbebauung auf FlurNr. 530.

Die von Norden nach Süden verlaufende öffentliche Verkehrsfläche (geplant auf FlurNr. 559) sowie der auf Grundstück FlurNr. 532 vorgesehene Straßenabschnitt im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans waren schon 1985 im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzt, wurden bisher aber nicht umgesetzt. Somit entspricht die jetzige Situation nicht den aktuellen Standards für eine ordnungsgemäße Erschließung. Es ist zu entscheiden, ob trotz der vorgebrachten Einwendungen an dem Straßenabschnitt zur Herstellung des Ringschlusses festgehalten wird.

Zur Situation vor Ort: Grundstück FlurNr. 532 liegt ca. 50 cm höher als die private Straße auf FlurNr. 828/1. Das ist an einer kleinen Mauer erkennbar, die an der Grundstücksgrenze zur Festigung der Geländekante errichtet wurde (siehe Foto).

Nach Rücksprache mit dem Brandschutzbeauftragten des Marktes Bad Endorf, der sich die Lage vor Ort angesehen hat, ist die für den „Ringschluss“ geplante Stichstraße auf Flurnummer 532 zwar wünschenswert aber nicht zwingend notwendig um eine uneingeschränkte Zufahrt von Rettungsfahrzeugen zu gewährleisten.

Hinsichtlich des geplanten Ringschlusses wird zudem auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes hingewiesen, das in der neu geplanten Zufahrtsstraße im Falle von Starkregenereignissen eine Gefahrenquelle sieht. So könnte die neu geplante Zufahrtsstraße eine neue Vorflut darstellen und dadurch schon bestehende oder neue Gebäude zukünftig schädigen. Auf die Abwägung zu der Stellungnahme des WWA wird hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Einwendungen unter Nr. 3

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Um Geruchsbelästigungen ausschließen zu können, wurde ein Immissionsgutachten erstellt und im Bebauungsplan berücksichtigt. Damit sind Geruchsbelästigungen, die über die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte hinausgehen, ausgeschlossen.

Sitzungsverlauf:

Herr Dr. Meder erklärt, dass er den südlichen Straßenabschnitt befürwortet. Der Abschnitt solle auch gleich gebaut und so abgesperrt werden, dass ein Durchkommen zur Privatstraße nicht möglich ist.

Herr Wiebel spricht sich ebenfalls für die Festsetzung des südlichen Straßenabschnitts als öffentliche Verkehrsfläche aus.

(Weitere Anmerkungen, siehe TOP 8)

Beschlussvorschlag:

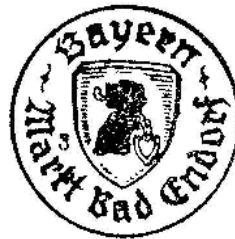
1. Die Einwendungen der Grundstückseigentümer/Nachbarn/Anlieger werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Grundstückstausch (für die Errichtung der öffentlichen Verkehrsfläche auf Flurnummer 559) in die Wege zu leiten.

3. Es ist zu entscheiden, ob auf den Straßenabschnitt zur Herstellung des Ringschlusses (auf Flurnummer 532) verzichtet werden kann.
4. Der Entwurf wird bezüglich der öffentlichen Verkehrsfläche, insbesondere des südlichen Straßenteils, nicht abgeändert

Abstimmungsergebnis:

09 Ja Stimmen
0 Nein Stimmen

Bad Endorf, den 21.02.2020



gez.
Doris Laban
(Bürgermeisterin)