

Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates

Nr. 04/2021

am: **Mittwoch, 10.03.2021, um 19.30 Uhr**
in der Aula der Grundschule Obertaufkirchen, Kirchplatz 2

Die 14 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren: 1. Bürgermeister Ehgartner (Vorsitzender)
Schriftführer: VAR Landgraf

Gemeinderäte: Folger Renate, Hartinger Peter,
Hirschstetter Fabian, Huber Robert,
Jungwirth Erich, Kirschner Johann,
Lentner Andreas, Marketsmüller Christof,
Sedlmaier Michael, Stettner Johann jun.,
Stimmer Ulrich, Thalmeier Georg,
Voderholzer Michael, Wimmer Michael

Nichtanwesend waren: ./.

A. Öffentliche Sitzung

- 4. Vollzug des BauGB;
Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Unterfeld“, Oberornau;
Behandlung der Äußerungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher
Belange im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung;
Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Vortrag:

Bereits in seiner Sitzung vom 04.12.2019 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Unterfeld“. Auf das dortige Protokoll wird verwiesen. Der zu überplanende Bereich beinhaltet die Grundstücke Fl.Nrn. 1265/3, 60/2 (Teilfläche), 65, 66 und 68 (Teilfläche), Gemarkung Oberornau. Für das Plangebiet ist folgender Flächenumfang vorgesehen:

- im Norden: Grundstück Fl.Nr. 68 (Restfläche) und südliche Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 1265/2, Gemarkung Oberornau;
im Osten: Gemeindeverbindungsstraße von Oberornau nach Steinkirchen (Fl.Nr. 70, Gemarkung Oberornau);
im Süden: Südliche Grundstücksgrenze der Ortsstraße „Am Unterfeld“ (Fl.Nr. 60/2, Gemarkung Oberornau);
im Westen: Östliche Grundstücksgrenze der Grundstücke Fl.Nrn. 65/1, 1264 und 1265/2, Gemarkung Oberornau.

Mit Beschluss vom 10.06.2020 billigte der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Unterfeld“ des Architekturbüros Stephan Jocher, Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn, vom 10.06.2020 und beauftragte die Verwaltung, im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte in der Zeit vom 23.06.2020 bis einschließlich 22.07.2020. Der öffentliche Aushang hierzu erfolgte durch Anschlag an den Amtstafeln am 12.06.2020. Ebenfalls wurde darauf verwiesen, dass auf Wunsch die Planung erläutert wird. Ebenso wurde den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.06.2020 erstmals Gelegenheit gegeben, bis zum 22.07.2020 zu o.g. Bauleitplanung Stellung zu nehmen.

Nach Behandlung, Würdigung und Einarbeitung der von den Trägern öffentlicher Belange erhobenen Einwendungen und Anregungen billigte der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 11.11.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Unterfeld“ vom 11.11.2020 und beauftragte die Verwaltung, im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB die erneute öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die erneute Beteiligung der Bürger erfolgte in der Zeit vom 01.12.2020 bis einschließlich 11.01.2021. Der öffentliche Aushang hierzu erfolgte durch Anschlag an den Amtstafeln am 20.11.2020. Ebenfalls wurde darauf verwiesen, dass auf Wunsch die Planung erläutert wird.

Ebenso wurde den nachfolgend aufgeführten Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.11.2020 Gelegenheit gegeben, bis zum 11.01.2021 zu o.g. Bauleitplanung Stellung zu nehmen.

- Landratsamt Mühldorf am Inn, Töginger Sr. 18, 84453 Mühldorf a. Inn;
- Kreisbrandrat, Pettenkoferring 77, 84453 Mühldorf a. Inn;
- Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München;
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Königstr. 19, 83022 Rosenheim;
- Vermessungsamt Mühldorf a. Inn, Stadtplatz 48, 84453 Mühldorf a. Inn;
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München;
- Staatliches Bauamt Rosenheim, Postfach 100365, 83003 Rosenheim;
- Autobahndirektion Südbayern, Seidlstr. 9 – 11, 80335 München;
- Autobahndirektion Südbayern A94, Alemannenstr. 9, 93053 Regensburg;
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Werkstr. 15, 84513 Töging a. Inn;
- Bayer. Bauernverband, Werkstr. 16, 84513 Töging a. Inn;
- Regierung von Oberbayern - Bergamt, Maximilianstr. 39, 80538 München;
- Amt für Ländliche Entwicklung, Infanteriestr. 1, 80797 München;
- Erzbischöfliches Ordinariat München, Postfach 330360, 80063 München;
- Kath. Pfarramt, Kirchplatz 3, 84419 Obertaufkirchen;
- Evang.-Luth. Pfarramt, Mühlenstr. 6, 84453 Mühldorf a. Inn;
- Kraftwerke Haag GmbH, Gabelsberger Str. 25, 83527 Haag i.OB;
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Schlicht-Gruppe, Bahnhofstr. 9, 83555 Gars Bahnhof;
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Siemensstr. 20, 84030 Landshut;
- Stadtwerke München SWM Services GmbH, Emmy-Noether-Str. 2, 80992 München;
- Erdgas Südbayern, Geretsrieder Str. 30, 84478 Waldkraiburg;
- Gasleitung Fremdplanungsbearbeitung, Postfach 12055, 45312 Essen;
- Industrie- und Handelskammer für München und OB, Max-Joseph-Str. 2, 80333 München;
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Max-Joseph-Str. 4, 80333 München;
- Kreishandwerkerschaft Altötting - Mühldorf, Werkstr. 13, 84513 Töging a. Inn;
- Gewerbeaufsichtsamt München-Land, Heßstr. 130, 80797 München;
- Kreisjugendring, Braunauer Str. 4, 84478 Waldkraiburg;
- Kreisheimatpfleger Peter Huber jun., Ebernhölzlstr. 15, 84419 Schwindegg;
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Prager Str. 6, 84478 Waldkraiburg;
- Gemeinde Schwindegg, Mühldorfer Str. 54, 84419 Schwindegg;
- Gemeinde Rattenkirchen, Schulstr. 5a, 84431 Heldenstein;
- Gemeinde Reichertsheim, Bräustr. 11, 84437 Reichertsheim;
- Stadt Dorfen, Rathausplatz 2, 84405 Dorfen;
- Gemeinde St. Wolfgang, Hauptstr. 9, 84427 St. Wolfgang

Eingegangene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

I. Fachliche Empfehlungen bzw. Forderungen

a) Bund Naturschutz in Bayern e.V. (Schreiben vom 01.12.2020)

Dieser Träger öffentlicher Belange nimmt wie folgt Stellung:

Auch im beschleunigten Verfahren ist das Artenschutzrecht zu beachten. Insbesondere sind die Auswirkungen der Bebauung auf bestimmte geschützte Tierarten zu berücksichtigen. Im konkreten Fall betrifft dies die Zauneidechse. Es besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass

der Waldrand auf Parzelle 18 einen Lebensraum für diese Art darstellt. Durch einen Garten, der bis zum Waldrand reicht, erfolgt ggf. ein erheblicher Eingriff in die lokale Population. Insofern auf eine Bebauung dieser Parzelle nicht verzichtet werden kann, ist vom Planer dazulegen, ob dort Eidechsen vorkommen (artenschutzrechtliche Prüfung) und ob es Maßnahmen gibt, durch die der Eingriff mit dem Artenschutzrecht in Einklang gebracht werden kann. Ggf. ist auch darauf zu achten, dass die Bepflanzung am Westrand der Gärten (Parzellen 3 - 6) zu keiner Verschattung von Eidechsenlebensräumen führt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Hierzu ist festzustellen, dass das Biotop im Bereich der Parzelle 18, wie von der Unteren Naturschutzbehörde gefordert, in die Planunterlagen unter „Grünordnung Ziff. 6.6“ aufgenommen und planerisch dargestellt wurde. Des Weiteren wurde das Baufenster der Parzelle 18 auch aus naturschutzfachlichen Gründen im südlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1265/3, Gemarkung Oberornau, mit ausreichend Abstand zu dem bestehenden Biotop positioniert. Über eine lokale Zauneidechsenpopulation liegen der Gemeinde keine Kenntnisse vor. Im Übrigen wurden diesbezüglich weder von der Unteren Naturschutzbehörde noch vom Bund Naturschutz im Rahmen der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Hinweise bzw. Bedenken vorgetragen.

Entlang der westlichen Grenzen der Parzellen 3 bis 6 ist zum Schutz des Waldrandes bewusst eine öffentliche Grünfläche und insbesondere der Erhalt des bestehenden geschotterten Weges vorgesehen. Damit ist sichergestellt, dass der Bereich entlang des Waldrandes auch langfristig in der bestehenden Form gewährleistet bleibt. Die privat genutzten Gartenflächen der Bauparzellen beginnen erst in dem Bereich, der derzeit bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt ist.

AE: 15:0

Aufgrund der naturnahen Umgebung (Hang und Waldrand) ist mit dem Auftreten vieler Kleintiere in den Gärten zu rechnen. Zu deren Schutz schlagen wir folgende Ergänzung vor:

Zu 1.2.3.3 Kellerfenster, Kelleraufgänge:

Fensterschächte und Aufgänge sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen (schräger, rauer Beton, Gestein wie Nagelfluh). Ggf. sind Kellerschächte mit insektensicheren Gittern abzudecken.

Zudem sollten Gullyschächte mit Tierausstiegshilfen versehen werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Der Änderungsvorschlag zu Ziff. 1.2.3.3 wird in die Festsetzung Ziff. 8 des Bebauungsplanentwurfs aufgenommen.

Kanalschächte mit Tierausstiegshilfen sollen im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

AE: 15:0

Sowohl für die Reduzierung der Hochwassergefahr als auch für die Neubildung des Grundwassers (die Grundwasserstände sinken auch im Landkreis) sollte eine schnelle Ableitung des Oberflächenwassers verhindert werden.

Daher schlagen wir folgende Änderung vor:

Zu 3.3. Grundstückszugänge und -zufahrten sowie 2.6 Umgang mit Niederschlagswasser:

Das unverschmutzte Niederschlagswasser im Bereich des Bebauungsplanes (auch Dachflächenwasser, Straßen- und Zufahrtsentwässerung) sollte prioritär vor Ort versickern und dem Grundwasser zugeführt werden.

Beschluss:

Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wäre auch aus Sicht der Gemeinde der bevorzugte Lösungsansatz. Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung jedoch im Planbereich nicht möglich. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist daher eine zentrale Regenwasserrückhaltung mit gedrosselter Ableitung vorgesehen.

AE: 15:0

Zu 4.1 Grundstückseinfriedung:

Bei Zäunen sollte ein Durchlass von 15 cm (Abstand Boden - Zaun) vorgesehen werden (Durchschlupf für Igel etc.). Wir möchten darum bitten, Sockel als unzulässig einzustufen.

Beschluss:

Entsprechend der langjährigen fachlichen Praxis wird der in Ziff. 4.1 des Bebauungsplanentwurfs vorgegebene Abstand von mindestens 10 cm zwischen Boden und Zaun als ausreichend erachtet. Einfriedungssockel, die über das Gelände herausragen, sind bereits nach Ziff. 4.1 des Bebauungsplanentwurfs unzulässig.

AE: 15:0

Zu 5.4. Unbefestigte Flächen:

Schottergärten sollten ausdrücklich nicht zugelassen werden.

Beschluss:

Die Gemeinde engagiert sich in vielfältiger Weise für die Bewahrung der Artenvielfalt, beispielsweise durch das Anlegen von Blühwiesen auf öffentlichen Flächen, und appelliert daher an die Bevölkerung, auch auf den privaten Grundstücksflächen für den Erhalt der Artenvielfalt Sorge zu tragen und auf die Anlegung von Schottergärten o.ä. zu verzichten. Die Aufnahme einer nunmehr baurechtlich zulässigen Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke wird von der Gemeinde derzeit nicht erwogen.

AE: 15:0

Zu 8. Artenschutz - Zum Schutz der heimischen Insektenwelt:

Bitte die insektenfreundliche Beleuchtung nicht nur auf die Außenbeleuchtung der Privatgrundstücke, sondern auch auf Parkplatz-, ggf. Werbeanlagen- und Straßenbeleuchtungen beziehen. Es sollen ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „Warmweiß“ mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen- und Parkplatzbeleuchtung sollte spätestens ab 23:00 Uhr bis 06:00 Uhr abgeschaltet werden (Lichtverschmutzung eindämmen).

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Die Festsetzung Ziff. 8 des Bebauungsplanentwurfs regelt für den privaten Bereich ausdrücklich, dass für Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil (z.B. Natrium-Hochdruckdampflampen oder LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln, keine Kugelleuchten) zu verwenden sind (Art. 11a BayNatSchG).

Für den Bereich der öffentlichen Erschließung ist – entsprechend der langjährigen gemeindlichen Praxis – im Rahmen der Erschließungsplanung wiederum die Installation einer insektenfreundlichen Straßenbeleuchtung vorgesehen.

AE: 15:0

Weitere Maßnahmen zum Artenschutz:

Zum Erhalt der Artenvielfalt schlagen wir folgende Ergänzung vor:

Es sind Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter vorzusehen und zu unterhalten: Für Wohngebäude sind je Wohnung 0,6 Quartiere vorzusehen. Das Ergebnis ist aufzurunden. Ist

eine Anbringung der Nesthilfen am Gebäude nicht möglich, sind alternative Standorte mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vogelkästen sind jährlich zu reinigen (Anbringung in Reichweite), Fledermauskästen nach Bedarf (selbstreinigende Modelle verfügbar).

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Vorschlag zur Kenntnis. Eine Verpflichtung der Bauherren zur Anbringung von Nistplätzen / Nisthilfen wird in den Bebauungsplan nicht aufgenommen.

AE: 15:0

Wir begrüßen, dass laut Bauplanung eine Nutzung von Sonnenenergie durch Photovoltaik- und thermischen Solaranlagen zulässig ist. Doch möchten wir anregen, eine Nutzung (Mindestfläche pro Dach) verbindlich vorzuschreiben. Ebenso positiv zu bewerten ist das Gebot der Baumpflanzung sowie die Begrünung der Privatgrundstücke mit heimischen Sträuchern und Pflanzen laut der umfangreichen Pflanzliste.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat erachtet die in Ziff. 2.4 des Bebauungsplanentwurfs enthaltene Festsetzung zur Nutzung der Sonnenenergie als ausreichend. Eine Verpflichtung der Bauherren zur Nutzung der Solarenergie wird in den Bebauungsplan nicht aufgenommen.

AE: 15:0

b) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (Schreiben vom 14.12.2020)

Dieser Träger öffentlicher Belange nimmt wie folgt Stellung:

Wasserwirtschaftliche Prüfung

Laut der Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates vom 11.11.2020 wurde unter dem Punkt Hanglage und Außeneinzugsgebiet beschlossen, durch Geländemodellierung im westlichen Bereich des Planungsgebietes (öffentlicher Fußweg und begleitender Grünstreifen) und insbesondere im nördlichen Anschluss an das Baugebiet eine Ableitung von wild abfließendem Wasser, insbesondere aus dem angrenzenden Waldgebiet, zu ermöglichen. Es wird gebeten, dies auch planerisch im Bebauungsplan darzustellen.

In der Gemeinderatssitzung wurde unter dem Punkt Überschwemmungsgebiete des Weiteren beschlossen, dass das zur Erschließungsplanung betraute Ingenieurbüro beauftragt wurde, im Zuge der weiteren Planung die hydraulische Leistungsfähigkeit des Ratzenberger Grabens und der entsprechenden Verrohrung zu überprüfen und ggf. entsprechende Anpassungen vorzunehmen. Es wird gebeten, das Ergebnis der Überprüfung und die daraus erfolgten Anpassungen planerisch im Bebauungsplan darzustellen.

Darüber hinaus bittet das Wasserwirtschaftsamt unter den Hinweisen im Punkt 2.6.1 den Link zur Hochwasserschutzfibel <http://www.bmvi.de> abzuändern in www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise zur Kenntnis. Der Ratzenberger Graben wurde vom Ingenieurbüro hinsichtlich seiner hydraulischen Leistungsfähigkeit überprüft. Dabei zeigte sich, dass der bestehende Durchlass unter der Gemeindeverbindungsstraße Oberornau – Steinkirchen unzureichend dimensioniert ist; daneben besteht auch im Grabenbereich ein geringfügig zu gering bemessener Abflussquerschnitt.

Zur Verbesserung der bestehenden Situation wird im Rahmen der Baugebieterschließung ein ausreichend bemessener Durchlass unter der Gemeindeverbindungsstraße erstellt und der Abflussquerschnitt des Grabens soweit erforderlich angepasst. Die Detailplanung zu dem

neuen Straßendurchlass, zum modifizierten Abflussquerschnitt des Ratzenberger Grabens wie auch zur Geländemodellierung im westlichen und nördlichen Bereich des Planungsgebietes (öffentlicher Fußweg und begleitender Grünstreifen) erfolgt mit der Erschließungsplanung.

In den Hinweisen unter Ziff. 2.6.1 wird der Link zur Hochwasserschutzfibel entsprechend dem Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes angepasst.

AE: 15:0

c) Gesundheitsamt Mühldorf a. Inn (Schreiben vom 30.11.2020)

Dieser Träger öffentlicher Belange teilt mit, dass seitens des Gesundheitsamtes Einverständnis besteht, wenn eine hygienisch einwandfreie Abwasserbeseitigung erfolgt sowie eine ausreichende Trinkwasserversorgung gewährleistet wird.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise dieses Trägers öffentlicher Belange zur Kenntnis. Hierzu ist festzustellen, dass unter Ziff. 2.5 der Hinweise geregelt ist, dass jedes Gebäude an die zentrale Trinkwasserversorgung und an die zentrale Abwasserversorgungsanlage anzuschließen ist.

AE: 15:0

B. Äußerungen der Bürger

Hierzu wird festgestellt, dass seitens der Bürger bei der Gemeinde keine Stellungnahmen abgegeben wurden.

Kein Beschluss

Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplanentwurf des Architekturbüros Stephan Jocher, Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn, vom 10.03.2021.

Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB die erneute öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 4a Abs. 3 BauBG sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4a Abs. 3 BauBG durchzuführen. Dabei wird nach § 4a Abs 3 Satz 2 BauBG bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Entwurfs abgegeben werden können.

AE: 15:0