

MARKT KAUFERING

Pfälzer Straße 1 – 86916 Kaufering



BEGLAUBIGTER AUSZUG aus der Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Marktgemeinderates vom 14.10.2020

TOP 4. Aufstellung des Bebauungsplanes Oberer Brückenring, Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigungs- und erneuter Auslegungsbeschluss gem. § 4a Abs. 3 BauG

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Kaufering hat am 12.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberer Brückenring“ beschlossen. Planungsziele sind eine maßvolle Nachverdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenquerschnitte und Erhalt des dörflichen Charakters sowie Schutz der noch aktiven Landwirte. Daher wurden Festsetzungen zur Nachnutzung von landwirtschaftlichen Strukturen, der baulichen Gestaltung und der Grünordnung getroffen.

Der Vorentwurf wurde in der Sitzung am 18.09.2019 gebilligt und das Verfahren nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 07.10.2019 bis einschließlich 12.11.2019.

Der Entwurf wurde in der Sitzung am 01.07.2020 gebilligt und das Verfahren nach §3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB eingeleitet. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 03.08.2020 bis einschließlich 10.09.2020.

Die Stellungnahmen werden im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben und dazu jeweils ein *Abwägungs-* und *Beschlussvorschlag* formuliert.

A. Träger öffentlicher Belange

In der **förmlichen Beteiligung** waren folgende Stellungnahmen ohne Einwände, Bedenken, Anregungen und Hinweise:

- Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 10.08.2020
- Landratsamt Landsberg a. Lech, Kreisheimatpflege, Stellungnahme vom 29.07.2020
- Landratsamt Landsberg a. Lech, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 20.08.2020
- Landratsamt Landsberg a. Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Stellungnahme vom 10.09.2020
- Landratsamt Landsberg a. Lech, Straßenbaulastträger Kreisstraßen, Stellungnahme vom 16.09.2020
- Landratsamt Landsberg a. Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 20.08.2020
- Staatliches Bauamt Weilheim, Stellungnahme vom 28.07.2020
- Bayerischer Bauernverband, Stellungnahme vom 20.08.2020

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstentfeldbruck, Stellungnahme vom 10.09.2020
- Regionaler Planungsverband München, Stellungnahme vom 11.08.2020
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Stellungnahme vom 09.09.2020
- Gemeinde Hurlach, Stellungnahme vom 03.08.2020
- Gemeinde Scheuring, Stellungnahme vom 03.09.2020
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 07.08.2020
- Bischöfliche Finanzkammer Augsburg, Stellungnahme vom 07.09.2020
- Verwaltungsgemeinschaft Igling, Stellungnahme vom 10.08.2020

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Kaufering nimmt zur Kenntnis, dass o.g. Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung keine Einwände, Bedenken, Anregungen oder Hinweise zur gegenständlichen Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt sind.

**Abstimmung: 20 dafür :0 dagegen (ohne MGR Meinrad Mayrock
wegen Artikel 49 GO)
(angenommen)**

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben, die Einwände, Bedenken, Anregungen oder Hinweise enthalten.

1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 28.08.2020
2. LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Stellungnahme vom 31.08.2020

Alle weiteren beteiligten Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

Erläuterung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und deren Behandlung:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 28.08.2020

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden.

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit uns.

Abwägung

./.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmung: 20 dafür :0 dagegen (ohne MGR Meinrad Mayrock wegen Artikel 49 GO) (angenommen)

2. LEW Verteilnetz GmbH (LVN)

Stellungnahme vom 31.08.2020

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen unsererseits keine Einwände, wenn weiterhin der Bestand unserer Betriebsmittel zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet ist und nachstehende Belange berücksichtigt werden.

Bestehende 20-/1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich weisen wir auf verlaufende 1-kV-Kabelleitungen und die 20-kV-Kabelleitungen P10; P10A; P10N; KA177 und KA170 unserer Gesellschaft im Geltungsbereich hin. Diese sind in den beiliegenden Kabellageplänen dargestellt. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Wir bitten um Beachtung des beigelegten Kabelmerkkblattes „*Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel*“.

Bestehende 1-kV-Freileitungen

Im geplanten Bebauungsbereich verlaufen 1-kV-Freileitungen unserer Gesellschaft. Im beigelegten Ortsnetzplan sind die Trassen zeichnerisch dargestellt. Der Schutzbereich beträgt 1,0 m beiderseits der Trassen.

Um die Bauausführung zu ermöglichen, müssen vor Beginn der Bautätigkeit die kreuzenden 1-kV-Freileitung abgebaut sein. Die erforderlichen Arbeiten werden von uns ausgeführt bzw. beauftragt.

Hierzu ist eine vorausschauende und rechtzeitige Verständigung an unsere Betriebsstelle Buchloe erforderlich. Erst nach erfolgter Terminabsprache werden wir die notwendigen Umbauarbeiten am Versorgungsnetz einplanen und durchführen.

Elektrifizierungskonzept

Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Baugebietes ist nach Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes gewährleistet. Geplante Neubauten werden wir über Erdkabel anschließen und Stromkreiskabel möglichst in öffentlichen Verkehrsflächen verlegen.

Erweiterung der Straßenbeleuchtung und Telekommunikationsanlagen

Im Zuge der Arbeiten zur elektrischen Erschließung des Baugebietes können die Straßenbeleuchtungs- sowie die Telekommunikationsanlagen (Kabel und Rohre) wirtschaftlich erstellt bzw. verlegt werden. Wir bitten Sie deshalb, rechtzeitig vor dem Straßenausbau, entsprechende Angebote anzufordern.

Allgemeines zur Kabelverlegung

Vor Beginn der allgemeinen Erschließung des Baugebiets bitten wir um Anberaumung eines Spartengesprächs, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- Wasser- und Kanalarbeiten sind eingebracht
- das Planum der Straßen und Gehwege ist erstellt
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenknoten muss verbindlich gewährleistet sein.

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angabe oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Buchloe Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Buchloe

Bahnhofstraße 13

86807 Buchloe

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Hubert Schlee

Tel. 08241/5002-386

E-Mail: hubert.schlee@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden. Unter der Voraussetzung, dass die genannten Punkte berücksichtigt werden, sind wir mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einverstanden.

Abwägung

./.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmung: 20 dafür :0 dagegen (ohne MGR Meinrad Mayrock wegen Artikel 49 GO) (angenommen)

B. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

C. Ergänzender Vorschlag der Verwaltung

1. Aus Sicht der Verwaltung ist es notwendig, die Festsetzungen 3.1, 3.6 und 4.1 zu ergänzen. Damit soll klargestellt werden, dass die abweichende Bauweise nur für Hauptgebäude gilt und es wird bestimmt, dass in Bereichen, in welchen Grenzbebauung mit Hauptgebäuden zugelassen wird, auf dem angrenzenden Grundstück im Abstand von 5,0 m keine Nebenanlagen, Garagen, Carports o.ä. errichtet werden

dürfen. Ansonsten würde im Bauvollzug für die Gebäudeseite auf der Grundstücksgrenze lediglich eine fensterlose Brandwand zugelassen, da der Bauvollzug keinen Einfluss auf die Errichtung von verfahrensfreien Garagen o.ä. hat.

Die Festsetzungen 3.1, 3.6 und 4.1 werden wie folgt ergänzt:

Beschluss:

3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Abweichend hiervon wird für folgende Fl.-Nrn. eine abweichende Bauweise festgesetzt:

Auf den Fl.-Nrn. 64 und 66 ist Grenzbebauung mit Hauptgebäuden entsprechend der Baugrenzen an der nördlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Auf der Fl.Nr. 226 ist eine Grenzbebauung mit Hauptgebäuden entsprechend der Baugrenzen an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze zulässig.

**Abstimmung: 20 dafür :0 dagegen (ohne MGR Meinrad Mayrock
wegen Artikel 49 GO)
(angenommen)**

Beschluss:

3.6 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, welche gleichzeitig den Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO entsprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Abweichend hiervon sind Nebenanlagen in Bereichen, an denen Baugrenzen auf den Grundstücksgrenzen verlaufen nur mit einem Abstand von mind. 5,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

**Abstimmung: 6 dafür :14 dagegen (ohne MGR Meinrad Mayrock
wegen Artikel 49 GO)
(abgelehnt)**

Beschluss:

4.1 Garagen und Carports sowie oberirdische, offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend hiervon sind Garagen und Carports in Bereichen, an denen Baugrenzen auf den Grundstücksgrenzen verlaufen, nur mit einem Abstand von mind. 5,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Garagen und Carports haben, sofern sie direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden, mit der für Zu- und Abfahrten bestimmten Seite einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

**Abstimmung: 1 dafür :19 dagegen (ohne MGR Meinrad Mayrock
wegen Artikel 49 GO)
(abgelehnt)**

2. Die Verwaltung empfiehlt die Festsetzung 2.4 dahingehend zu ergänzen, dass ausnahmsweise auch bei Wohnbebauung eine Gesamt-GRZ von 0,80 zulässig sein kann, sofern dies städtebaulich erforderlich und begründbar ist. Als Beispiel für ein städtebauliches Erfordernis für eine GRZ > 0,60 bei Wohnnutzung wird das Anwesen Epfenhausener Straße 1 (Fl.-Nrn. 226 und 227/6) angeführt. Das große Bestandsgebäude prägt die Ecksituation Epfenhausener Straße/Brückenring maßgeblich. Aus städtebaulicher Sicht ist daher an dieser Stelle langfristig ein Gebäude mit ähnlicher Kubatur wünschenswert. Die Baugrenzen wurden deshalb so festgesetzt, dass sowohl im Westen als auch im Osten eine Grenzbebauung möglich ist; die zulässige GR ermöglicht einen großen Baukörper. Die Grundstücke sind jedoch so geschnitten, dass davon auszugehen ist, dass bei Nachweis der erforderlichen Stellplätze

und der erforderlichen Zufahrten die Obergrenze für Wohnnutzung nicht eingehalten werden kann. Somit könnte hier ein städtebauliches Erfordernis für eine ausnahmsweise Überschreitung der GRZ bis 0,8 bei Wohnnutzung vorliegen.

Beschluss:

Die Festsetzung 2.4 wird wie folgt ergänzt:

Desweiteren ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 bei Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig, sofern dies städtebaulich erforderlich und begründbar ist.

Abstimmung: : 20 dafür :0 dagegen (ohne MGR Meinrad Mayrock wegen Artikel 49 GO) (angenommen)

Billigungs- und erneuter Auslegungsbeschluss:

1. Der Marktgemeinderat nimmt vom Verfahren nach §3 Abs.2 und §4 Abs.2 BauGB, förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Kenntnis.
2. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen. Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.
3. Der Marktgemeinderat des Marktes Kaufering billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Oberer Brückenring“ mit Begründung in der Fassung vom 14.10.2020, in dem die beschlossenen Änderungen eingearbeitet wurden.
4. Der Marktgemeinderat des Marktes Kaufering beauftragt die Verwaltung, den Entwurf des Bebauungsplans „Oberer Brückenring“ mit Begründung in der Fassung vom 14.10.2020 erneut im Rahmen des § 4a Abs. 3 BauGB nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB einzuholen.
Die Dauer der erneuten Auslegung und die Frist zur Stellungnahme werden auf der Grundlage des § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf die Dauer von 20 Tagen verkürzt. Es wird bestimmt, dass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB die Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen.

Abstimmung: 20 dafür : 0 dagegen (ohne MGR Meinrad Mayrock wegen Artikel 49 GO) (angenommen)

Marktgemeinderat Meinrad Mayrock ist gemäß Artikel 49 GO von der Beratung und der Beschlussfassung ausgeschlossen.

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt:
[vorbehaltlich der Genehmigung der Niederschrift durch den Marktgemeinderat Kaufering]

Kaufering, den 16.10.2020



Fritsche
Fritsche