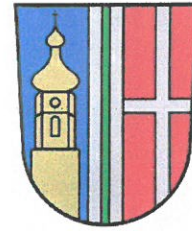


Gemeinde Schweitenkirchen



Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 20. Februar 2024

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 18 anwesend.

Öffentliche Sitzung, TOP 5.1

Bebauungsplan Nr. 7.1 "Geisenhausen - Mandlberg" - 1. Änderung - Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen der Auslegung im Verfahren nach § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

a) Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden im Rahmen der Auslegung im Verfahren nach § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

aa) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB:

Die Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7.1 „Geisenhausen - Mandlberg“ – 1. Änderung in der Fassung vom 19.07.2023 mit Begründung wurden in der Zeit vom 07.09.2023 bis einschließlich 12.10.2023 öffentlich ausgelegt. Es wurden keine Einwände vorgetragen.

ab) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB:

Zu den Entwürfen des Bebauungsplanes Nr. Nr. 7.1 „Geisenhausen - Mandlberg“ - 1. Änderung in der Fassung vom 19.07.2023 mit Begründung wurden 14 Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom 29.08.2023 beteiligt und um eine Stellungnahme bis 12.10.2023 gebeten.

11 Träger öffentlicher Belange haben von ihrem Äußerungsrecht Gebrauch gemacht. Bei den übrigen ist gem. § 4a Abs. 6 BauGB von einer Zustimmung auszugehen. 7 Träger öffentlicher Belange haben ihr Einverständnis schriftlich mitgeteilt. 4 Träger öffentlicher Belange haben sich schriftlich geäußert und folgende Einwände, Anregungen und Hinweise vorgetragen:

1.) Planungsverband Region Ingolstadt

Stellungnahme:

der Regionsbeauftragte für die Region Ingolstadt gibt auf Anforderung der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Region Ingolstadt gemäß Art. 8 Abs. 4 BayLplG zu o. g. Bauleitplanung folgende gutachtliche Äußerung ab:

Planung:

Die Gemeinde Schweitenkirchen beabsichtigt die Festsetzungen eines Bebauungsplanes an die mittlerweile bestehende Bebauung anzupassen, um für diese nachträglich eine legale Grundlage zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 0,8 ha) liegt am nördlichen Ortsrand des Weilers Geisenhausen, ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt und bereits weitestgehend bebaut. Eine randliche Eingrünung ist vorgesehen.

Bewertung:

Den Planungen stehen keine Festsetzungen des Regionalplanes Ingolstadt entgegen, aus Sicht der Regionalplanung kann grundsätzlich zugestimmt werden. Allerdings sollte gem. RP 10 3.4.4 Z darauf geachtet werden, dass die Festsetzungen zur randlichen Eingrünung. Insbesondere am östlichen Rand des Plangebietes, auch entsprechend umgesetzt werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf eine Umsetzung der Ortsrandeingrünung wird zur gegebenen Zeit geachtet.

2.) Landratsamt Pfaffenhofen - Bauaufsichtsbehörde-Bauleitplanung

Stellungnahme:

Planungsrechtliche und ortsplanerische Beurteilung:

1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, LEP 8.4.1 (G) und Art. 141 Abs. 1 Satz 4 BayVerf sind die Belange der Baukultur zu berücksichtigen, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu beachten sowie gemäß Art. 3 Abs. 2 BayVerf die kulturelle Überlieferung zu schützen. Dabei ist die Eigenständigkeit der Region zu wahren (vgl. Art 3a BayVerf). Auf eine gute Gestaltung der Baugebiete [...] soll geachtet werden (vgl. Regionalplan der Region Ingolstadt (10), B III 1.5 (Z)).

Erläuterung:

Die hiesige Landschaft als Teil des unterbayerischen Hügellandes zeichnet sich u. a. durch eine sanfte Geländemodulation aus. Das gegenständliche Baugebiet befindet sich im Bereich eines relativ steilen Hanges. Bei einer Bebauung sollte es dabei Ziel sein, ein derartiges Gelände „respektvoll“ zu behandeln und den Geländecharakter wahrnehmbar zu erhalten. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 7 „Mandlberg“ hätte dies weitgehend ermöglicht, obwohl bereits darin moderate Geländeeingriffe (wie z. B. Abgrabungen bzw. Aufschüttungen) zugelassen wurden.

Das Baugebiet ist bis auf eine Parzelle bereits bebaut. Zum Teil wurden von einzelnen Bauherren im Plan getroffene Festsetzungen – insbesondere in Bezug auf Höhen und Abgrabungen – ignoriert. Einzelne Vorhaben wurden folglich teilweise planwidrig gebaut.

Dabei erzeugen einige der bereits erfolgten gegenständlichen Eingriffe gestalterische Mängel. Dazu gehört u. a. die Bebauung mit nicht zulässiger Höhenlage, welche gemäß B. 2.10 der Festsetzungen mit 150 cm unter Straßenniveau festgesetzt ist und ihre deutliche Überschreitung.

Auch die Unzulässigkeit von Stützmauern, die gemäß Festsetzung B 2.12 die Höhe von 1,0 m nicht überschreiten dürfen und die zur Straße hin auf Straßenniveau abgesenkt werden müssen sowie die deutliche Überschreitung der Zulässigkeit von Gebäudeteilen außerhalb des Bauraumes (vgl. B 2.5) sind hier zu nennen.

Die Hangstruktur des Baugebietes wird dadurch konterkariert und die Gestaltungsqualität deutlich aufgeweicht; der Geländecharakter geht verloren.

Gleiches gilt auch für zukünftig zulässige Festsetzungen, wie z. B. geplante überhöhte Stützmauern, welche nun eine Höhe von bis zu 3 m erlangen dürfen oder das Ermöglichen von dreigeschossig wirkenden Gebäuden.

Eingriffe in das Gelände sollen grundsätzlich so gering wie möglich gehalten werden. Aus Sicht der Fachstelle sollten z. B. Höhenunterschiede u. a. durch moderate Geländemodellierung abgemildert und Gebäude insbesondere auf (steilen) Hanggrundstücken so platziert werden, dass diese keine wesentlichen, teils nahezu geschosshohen Abgrabungen, erzeugen.

Sollte es nicht möglich sein, auf Stützmauern zu verzichten, wird angeregt, die Höhe zu reduzieren bzw. Festsetzungen so zu treffen, dass eine gestalterisch ansprechende Lösung erreicht werden kann, z. B. durch eine abgetreppte Stützwand mit Vorpflanzungen auf jeder Höhenstufe.

Ziel einer Bebauung sollte dabei immer eine Lösung sein, die den Bebauungsplan einhält und das Gelände respektiert.

Die regelmäßig zu prüfenden oder zuzulassenden Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen einzelner Vorhaben von den Festsetzungen wurden dabei ggf. wohl fälschlicherweise als Freisteller eingereicht und die Verwaltungen wohl vor vollendete Tatsachen gestellt. Ob hier vermeintliche Unkenntnis, das bewusste Unterlaufen der Regeln und/oder die ggf. nicht ausreichende Prüfung eine Rolle spielte, sei dahingestellt. Eine Verdrehung der Reihenfolge von Planen, Zulassen und Bauen sollte in einem Rechtsstaat nicht geduldet werden. Hierbei können Planende und Bauende nicht aus der Verantwortung genommen werden. Sie untergraben damit die Planungshoheit der Gemeinde.

Darüber hinaus gab es für den rechtskräftigen Bebauungsplan eine städtebauliche Idee, wie u. a. die moderate Bebauung der Hanglage mit nur leichten Eingriffen in das Gelände.

*Mit der jetzigen Umplanung und einem Aufgreifen der groben Verstöße sowie der jetzt daraus folgenden Bebauungsplanänderung (von ca. 20 Festsetzungen) kann nun ein **städtebaulicher Gestaltungswille** sowie die **städtebauliche Erforderlichkeit** der Änderung **nicht mehr erkannt** werden. Die Gemeinde gibt durch ihr Handeln ihre städtebauliche Kompetenz und Planungshoheit aus der Hand und sieht sich zudem einer **negativen Signalwirkung** – nicht nur in der eigenen Gemeinde – gegenüber. In diesem Zusammenhang wird angeregt, bei gestalterischen Fragen vor Verfahrensbeginn neben der ortsplanerischen Expertise z. B. auch die Kreisheimatpflege einzubinden und die mögliche Bebauung dreidimensional zu simulieren, damit eine Bebauung der heimischen Landschaft*

so schonend wie möglich gestaltet werden kann. Darüber hinaus ist das „Unterlaufen kommunal gesetzter Regeln“ unbedingt zu vermeiden.

Um den Rechtsfrieden zu sichern muss der Bürger auch auf die Kontinuität der Festsetzungen vertrauen können und die Regeln, die aufgestellt wurden, auch bei allen eingehalten und entsprechend umgesetzt werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Anregungen werden wahrgenommen und sind verständlich. Wie in der Begründung erläutert, wird die Gemeinde unter Berücksichtigung der besonderen topographischen Lage jedoch an der vorliegenden Planfassung festhalten.

2. Gemäß Abs. 6 Satz 1 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. und insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, darunter u. a. die Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen.

Erläuterung:

Gemäß Punkt B.2.6 der Festsetzungen ist es Ziel, dass die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 0,8 überschritten werden kann. Es stellt sich insbesondere in bewegtem Gelände die Frage, ob eine zu starke Versiegelung gerade hier ggf. besser verhindert werden sollte und alle nicht zwingend zu versiegelnden Flächen z. B. durchlässig gestaltet werden bzw. begrünt werden bzw. verbleiben sollten.

Abwägungsvorschlag:

Zur Vorbereitung der Bauleitplanung wurde für jedes Grundstück beispielhaft ermittelt, welchen Grad der Versiegelung der größtmögliche Baukörper, die geforderte Anzahl der Stellplätze, die größtmögliche Garage, die dafür erforderliche Zufahrt und der vermutete Nutzerwunsch nach Terrasse und Zuwegung ergibt. Daraus ergab sich eine geplante Zulässigkeit der Überschreitung von 0,6. Dabei wurde nicht berücksichtigt, dass auch die Stützmauern mit Fundamentfuß in die Berechnung einfließen müssen. Aus dem gebauten Zustand ist ersichtlich, dass bei einigen Grundstücken die Überschreitung der GRZ auf bis zu 0,8 notwendig ist. Im relativ kleinen Plangebiet soll die Obergrenze für alle Grundstücke einheitlich gelten, auch wenn die westlichen Grundstücke größer sind und die Obergrenze nicht ausschöpfen müssen.

3. Die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes setzt klare Festsetzungen voraus, die z. T. noch nicht

gegeben sind (vgl. § 9 BauGB, etc.).

Erläuterung:

Da sich hier Höhenlagen (u. a. durch zulässige Abgrabungen und Aufschüttungen) deutlich verändert haben, wäre zu prüfen, ob hierbei ggf. die Grundzüge der Planung betroffen sein könnten und § 13 BauGB hier dann z. B. nicht zur Anwendung kommen dürfte. Auch wäre zu prüfen, ob hierbei statt-

dessen z. B. ein Verfahren nach § 13a BauGB möglich sein könnte, z. B. im Sinne des Umbaus bestehender Strukturen, da z. B. die Bebauung bereits fast vollständig vorhanden ist.

Die Formulierung unter Punkt B.2.13 Satz 2 erscheint missverständlich, da außerhalb des bestehenden Bebauungsplanumgriffes kein Einfluss durch Festsetzungen bestehen kann. Festsetzungen können nur innerhalb des Bebauungsplanes gelten.

Unter Punkt B.2.15 differiert der Höhenwert von grenznahen Garagen und Nebengebäuden zwischen 4,80 in der Begründung und 5,50 in der Festsetzung. Die Werte sind zu überprüfen und ggf. zu korrigieren bzw. anzugleichen.

Die unter B.1.23 festgesetzte Formulierung („von Bebauung, ausgenommen Stellplätze und Carports, freizuhaltender Bereich für Kanalanschlüsse und Stauraumzisterne“) kann von der Fachstelle nicht genau nachvollzogen werden. Es wird angeregt, zu prüfen, ob der Satz ggf. folgendermaßen formuliert werden könnte: „Außer für Stellplätze und Carports ist dieser Bereich für Kanalanschlüsse und Stauraumzisterne freizuhalten.“ Zudem ist diese Nutzung auch in der Begründung zu erläutern.

Abwägungsvorschlag:

In der ursprünglichen Planung wurden die Baukörper mit einer Höhenlage bezogen auf die künftige Erschließungsstraße festgesetzt. Diese Festsetzung wurde sehr variabel mit Abweichungen von 20 cm nach oben und 150 cm nach unten festgesetzt sowie bei einigen Parzellen zusätzlich mit 150 cm nach oben festgesetzt. Erfahrungsgemäß sind die Grundstücke in steiler Hanglage sehr schwierig zu überplanen, so dass man den Bauwerbern vielfältige Lösungsansätze beim Umgang mit dem Gelände lassen wollte. Die zulässigen Abgrabungen führen aus Sicht der Gemeinde nicht zu einer Änderung des Grundkonzepts. Es gibt keine benachbarte Bebauung mit einer besonderen Schutzwürdigkeit, welche Veranlassung für eng gefasste Festsetzungen gibt. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Das gewählte Verfahren soll beibehalten werden.

Die Formulierung bezieht sich auf „einen Höhenversprung zu den Nachbargrundstücken außerhalb dieses Planungsbereichs“. Die Böschung, welche dadurch entsteht, befindet sich innerhalb des Planungsbereichs. Die Formulierung soll deshalb beibehalten werden.

Der Höhenwert in der Planung mit 5,50 m ist korrekt. Die Begründung wird redaktionell angepasst.

Das Planzeichen kennzeichnet eine Fläche, die grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist und nur durch Stellplätze und Carports überdeckt werden darf, da im Bereich dieser Fläche der Einbau der Kanalanschlüsse und Stauraumzisternen vorgesehen ist. Im Fall von Ausbesserungen und Reparaturen sind die technischen Anlagen frei zugänglich, Stellplätze und Carport sind dabei nicht störend. Eine bessere Formulierung der Festsetzung ist nicht zu finden. Von einer Erläuterung der Festsetzung in der Begründung wird abgesehen.

4. Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvorhabens für alle am Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen. Aus den Planunterlagen sollen sich die Geländehöhen ergeben (vgl. § 1 Abs. 2 PlanZV). Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß § 18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

Erläuterung:

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes sind Geländeschnitte als Festsetzungen enthalten. Es wird angeregt, diese als Festsetzungen beizubehalten.

Abwägungsvorschlag:

In der ersten Fassung des Bebauungsplans waren die Schnitte durch alle Parzellen gelegt, um für jedes Grundstück die schwierige Hanglage und daraus folgende Erfordernis von Hanggeschossen darzustellen sowie die Möglichkeit einer Bebauung grundsätzlich nachzuweisen. Nachdem inzwischen beinahe alle Grundstücke bebaut sind, wäre für eine korrekte Schnittzeichnung ein örtliches Aufmaß erforderlich. Der Aufwand dafür ist nicht gerechtfertigt, weshalb die Schnittzeichnung nur noch als Planskizze beibehalten wird, aber nicht als Festsetzung beibehalten wird.

5. Die Begründung gemäß § 2a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist noch nicht ausreichend.

Erläuterung:

Die Begründung sollte einerseits knapp und allgemein verständlich sein. Andererseits muss das Ziel, der Zweck und die Auswirkungen der Planung gemäß § 2a Satz 2 BauGB in der Begründung ausreichend dargelegt werden.

Gemäß Punkt B.2.6 der Festsetzungen ist es Ziel, dass die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf bis zu 0,8 überschritten werden kann. Die Überschreitung ist dabei städtebaulich zu begründen und daher in der Begründung zu erläutern.

Die Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhe unter Punkt B.2.8 ist in der Begründung städtebaulich zu erläutern. Gleiches gilt für die Ausnahme grenznaher Garagen von der Abstandsflächenregelung (B.2.9), die Verkürzung des Mindestabstandes zwischen Garagentor und Straßenbegrenzung und für Punkt B.1.23.

Abwägungsvorschlag:

Die Begründung wird redaktionell angepasst.

3.) Landratsamt Pfaffenhofen – Untere Naturschutzbehörde

Stellungnahme:

Folgendes wird hinsichtlich der „Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung zur Artenauswahl“ gefordert bzw. angeregt (bisher B.2.34 nun B.2.30):

1. Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan wurden alle Bäume die durch Planzeichen festgesetzt sind in der neuen Version der Planzeichnung mit „A“ (heimischer und standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung) gekennzeichnet. Bäume der Kategorie „B“ (Laubbaum 2. Wuchsordnung (mittelgroßer Baum) oder Obstbäume) sind somit nicht länger vorhanden. Auch wenn es in der Planzeichnung somit keine Bäume der Kategorie „B“ mehr gibt, sind sie dennoch in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans beschrieben. Aufgrund der naturschutzfachlichen Bedeutung von Obstbäumen für Insekten und auch da für die Realisierung des Baugebiets bereits mehrere Obstbäume gefällt wurden, wird empfohlen diese Änderung rückgängig zu machen sodass zumindest die Möglichkeit besteht, dass an den betroffenen Stellen Obstbäume gepflanzt werden.

2. Laut Bebauungsplan ist für die eingezeichneten Einzelbäume folgende Mindestpflanzqualität zu wählen: H, 4 x v, StU 12-14 cm. Da es diese Qualität im Handel regulär nicht gibt, wird empfohlen hier eine Korrektur zu 3 x v. m. B. 12-14 cm StU vorzunehmen.

Abwägungsvorschlag:

In der rechtsgültigen Fassung war eine Kategorie „B“ in der Planzeichnung ebenfalls nicht enthalten. Die Festsetzung für diese Kategorie. Es sollen jedoch die Pflanzungen von Obstbäumen ermöglicht werden. Deshalb sind diese nun bei der Kategorie „A“ ebenfalls beschrieben. Die Korrektur von 4xv zu 3xv wird vorgenommen.

4.) Landratsamt Pfaffenhofen – Untere Bodenschutzbehörde

Stellungnahme:

durch die aktuell vorgelegten Unterlagen sind bodenschutzrechtliche Belange nicht betroffen. Wir verweisen auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Ingolstadt.
Hinweis:

Sollten sich im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet ergeben, sind unverzüglich das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Abwägung vollumfänglich zu.

Abstimmungsergebnis: 18 : 0

Die Übereinstimmung dieses Auszuges mit der Urschrift wird hiermit amtlich beglaubigt.



Schweitenkirchen, 21.02.2024


Josef Heigenhauser
1. Bürgermeister 