

B e s c h l u s s

Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung vom 25.04.2023

Öffentliche Sitzung

Zahl der geladenen Mitglieder: 7

Zahl der Anwesenden: 7

Entschuldigt: 1

Nicht entschuldigt: 0

TOP 2

Bauleitplanung "Nördlich des Amperbergs" (Vorberatung)

Sachverhalt:

Rückblick der Behandlungen im Gemeinderat:

14.11.2019	Aufstellungsbeschluss
19.02.2020	Beschluss über Bürgerbeteiligung
26.05.2020	Veränderung der Bürgerbeteiligung – Durchführung
Fragebogenaktion	
17.09.2020	Vorstellung Ergebnis der Bürgerbeteiligung im Gemeinderat
13.10.2020	Wünsche bzw. Anregungen zur Thematik Nachhaltigkeit
12.11.2020	Zwischenbericht - Varianten des städtebaulichen Vorentwurfs
14.01.2021	Entscheidung über weitere Vorgehensweise
Öffentlichkeitsbeteiligung	
10.02.2021	Vorstellung städtebauliches Strukturkonzept mit Varianten
20.02.2021	Workshop
30.03.2021	Vorstellung Varianten und Abstimmung im Gemeinderat
30.03.2021	Modifizierung Aufstellungsbeschluss – Auftrag Vorentwurf
erarbeiten	
22.07.2021	Zustimmung zum Vorentwurf i.d.F. vom 22.07.2021
22.07.2021	Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB sowie Auftrag zur Organisation und Durchführung eines zusätzlichen Erörterungstermins
22.07.2021	Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
25.08.2021	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
bis 08.10.2021	
29.09.2021	zusätzlicher und freiwilliger Erörterungstermin zum Verfahren nach § 3
	Abs. 1 BauGB
ab 10.2021	Prüfen und Abarbeiten der Stellungnahmen (insbes. Überarbeitung Immissionsgutachten in 2022 Schall – Geruch aufgrund rechtlicher Änderungen) und Fortschreibung der Planungsentwürfe
ab 06.2022	Beginn Erschließungsplanung
15.12.2022	Vorstellung Erschließungsplanung im GR
bis dato	Planfortschreibungen

Grundlagenermittlung:

- Baugrunduntersuchung
- Gebietsvermessungen
- Gefährdungseinschätzung hinsichtlich Kampfmittel
- Schalltechnische Untersuchung (Aktualisierung 2022)
- Geruchsprognose (Aktualisierung 2022)
- Verkehrsuntersuchung (Konkretisierung 2021)

Aktueller Sachstand:

Nach Vorberatung der eingegangenen Stellungnahmen (aus der frühzeitigen Beteiligung) im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss wird der Gemeinderat um Billigung des überarbeiteten Vorentwurfs zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans und des überarbeiteten Vorentwurfs des Bebauungsplans „Nördlich des Amperbergs“ ersucht, der nun jeweils in Form eines Entwurfs vorliegt. Anschließend wird gebeten, die Verwaltung mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beauftragen.

Vertreter vom Planungsbüro OPLA sind in der Sitzung anwesend und stehen für Fragen des Gremiums zur Verfügung.

Diskussionsverlauf:

Eingangs der Beratungen und Abstimmungen zu den nachfolgenden Tagesordnungspunkten erläuterten Herr Dehm und Herr Griechbaum anhand einer Präsentation (siehe Anlage zur Niederschrift) die Entwicklungen und Veränderungen von den jeweiligen Vorentwürfen zur Entwurfserstellung. Hierbei gingen sie auch auf die Herausforderungen in der Planung ein.

Die Übereinstimmung vorstehenden Auszuges mit dem Sitzungsprotokoll der Bau-, Planungs- und Umweltausschusssitzung wird hiermit beglaubigt.

Haimhausen, den 26.04.2023




Elfriede Lechner



BEBAUUNGSPLAN „Nördlich des Amperbergs“

Bau-, Planungs- und Umweltausschuss
25.04.2023

AGENDA

1. 16. Änderung des Flächennutzungsplans
 - Vergleich „Vorentwurf“ → „Entwurf“
2. Bebauungsplan „Nördlich des Amperbergs“
 - Vergleich „Vorentwurf“ → „Entwurf“
3. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (§§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB)

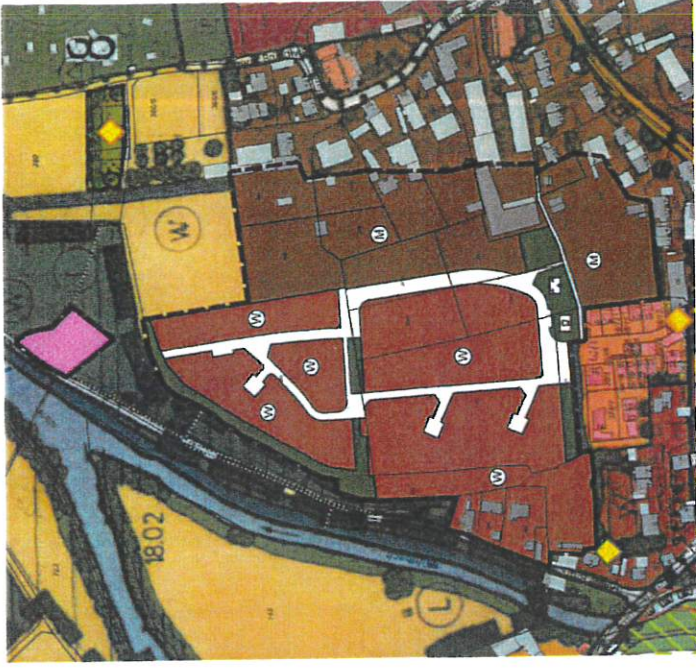
1. 16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

1. 16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Ausschnitt aus dem
aktuell rechtswirksamen
FNP

16. Änderung des FNP
„Vorentwurf“

16. Änderung des FNP
„Entwurf“



1. 16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf aufgrund Planer- & Verwaltungsanregungen:

- Konkretisierung der Flächendarstellung (Erschließungs- und Grünflächen, Anpassung der Gebietsabgrenzungen)



„Vorentwurf“



„Entwurf“

Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf aufgrund von Stellungnahmen:

- Anpassung des Geltungsbereichs
- Ergänzung der Begründung zu folgenden Themen:
 - Themenkarte mit umweltbezogenen Schutzgebietskategorien
 - verkehrliche Erreichbarkeit
 - Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - sowie weitere kleinere redaktionelle Änderungen

2. BEBAUUNGSPLAN „Nördlich des Amperbergs“

2. BEBAUUNGSPLAN „Nördlich des Amperbergs“

BP „Vorentwurf“



BP „Entwurf“



2. BEBAUUNGSPLAN „Nördlich des Amperbergs“

Planänderungen im Vergleich zum Vorentwurf aufgrund Planer- & Verwaltungsanregungen:

- Übernahme der vom Gemeinderat gebilligten Erschließungsplanung und die daraus notwendigen Änderungen wie:
 - Baugrenzen
 - Höhenfestsetzung
 - priv. Erschließungsflächen
 - nicht überbaubare Flächen für Zisternen
- Überarbeitung der Gebietsabgrenzungen aufgrund des überarbeiteten Geruchsgutachten
- größere Bauräume im MD 2 für mehr Flexibilität
- Entfall der nordwestlichen Wegeverbindung
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten



2. BEBAUUNGSPLAN „Nördlich des Amperbergs“

Textänderungen im Vergleich zum Vorentwurf aufgrund Planer- & Verwaltungsanregungen:

- Entfall des Dörflichen Wohngebietes → WA und MD
- Anpassung der GRZ auf einheitlich 0,4 (WA) und 0,6 (MD)
- Aufgrund der Erschließungsplanung ist eine Anpassung der Höhenfestsetzungen und des Bezugspunktes sowie die Aufnahme einer max. talseitigen Wandhöhe erforderlich
- detailliertere Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen
- Abstandflächenregelung gem. BayBO und nicht der gemeindliche Satzung (Geländeverlauf / Erschließungsplanung)
- nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal einzuleiten (Standssicherheit Hang)
- Konkretisierung der Festsetzung zu Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Stützmauern)
- Aufnahme von artenschutzrechtlichen Maßnahmen



2. BEBAUUNGSPLAN „Nördlich des Amperbergs“

Textänderungen im Vergleich zum Vorentwurf aufgrund Planer- & Verwaltungsanregungen:

- Anpassung der Ausgleichsmaßnahmen
- Aktualisierung der Immissionsschutz Festsetzungen
- Öffnung der Dachformen für mehr Flexibilität
- Konkretisierung der Einfriedungsfestsetzung in Bezug auf Absturzsicherung bei Stützmauern



2. BEBAUUNGSPLAN „Nördlich des Amperbergs“

Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf aufgrund von Stellungnahmen:

- Ergänzung der Begründung & Umweltbericht zu folgenden Themen:
 - Themenkarte mit umweltbezogenen Schutzgebietskategorien
 - verkehrliche Erreichbarkeit
 - Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - sowie weitere redaktionelle Änderungen
- Anpassung der Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen
- Überarbeitung des Immissionsschutz- und Geruchgutachtens und der dazugehörigen Festsetzungen (Plan und Textteil)
- rechtsklare Formulierung von Festsetzungen
- Aufnahme von Denkmalinformationen
- weitere redaktionelle Ergänzungen / Änderungen



3. BEHANDLUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGSNAHMEN (§§ 3 Abs. 1 & 4 Abs. 1 BauGB)

Vielen Dank!
