

Gemeinderatssitzung vom Mittwoch, 29. September 2021 - öffentliche Sitzung (mit Hintergrundinformation)

TOP 3 Bauleitplanung; Bebauungs- und Grünordnungsplan „Fuchswinklstraße II“ in Walkertshofen (§13b BauGB)

3.1 Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Verfahren nach §3 Abs. 2 sowie §4 Abs. 2 BauGB

Die letzte Phase einer Bauleitplanung ist die Abwägung. Diese hat ihre Grundlage im §1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Da während der Auslegungsphase der Unterlagen für das Baugebiet keine Stellungnahmen oder Einwendungen von Bürgern eingegangen waren, waren lediglich die öffentlichen Belange zu beraten: Ein paar Beispiele:

a) Stellungnahme des Landratsamts Kelheim (Belange des staatlichen Abfallrechts)

Hier wird darauf hingewiesen, dass im nördlichen Bereich des geplanten Baugebiets landwirtschaftliche Gebäude, Dunglager und Holzlagerungen vorhanden waren. Daher wird angeregt, das Vorhandensein möglicher Schadstoffbelastungen z.B. durch Teerrückstände, Quecksilber, Kupfer... im Boden durch chemische Untersuchungen zu klären.

Die Gemeinde beabsichtigt zu diesem Zweck, ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

b) Stellungnahme der Regierung von Niederbayern - Höhere Landesplanungsbehörde

Die Regierung von Niederbayern weist darauf hin, dass eine Auseinandersetzung mit dem absehbaren und schon abgelaufenen demographischen Wandel (Alterung, Zunahme von Einpersonenhaushalten, Alleinerziehende...) und den daraus resultierenden geänderten Bedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt in den Planungsunterlagen nicht enthalten sei. Allerdings könne angesichts der relativ gering dimensionierten Ausweisung in diesem Fall noch von einer organischen Siedlungsentwicklung gesprochen werden, so dass die Bestimmungen des Landesentwicklungsplans der Planung nicht weiter entgegenstehen.

Vor dem Hintergrund einer möglichst nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung wird der Gemeinde jedoch ausdrücklich empfohlen, zuerst den Bauabschnitt II des Wohngebietes „Wirtsleit'n“ abzuschließen, bevor neue Siedlungsfläche durch das WA (*allgemeine Wohngebiet*) „Fuchswinklstraße II“ ausgewiesen wird.

Die Gemeinde verweist darauf, dass bei einer sofortigen Erschließung des zweiten Bauabschnitts des Baugebiets „Wirtsleit'n“ der Bevölkerungszuwachs im Ortsteil Walkertshofen zu schnell vonstatten gehe. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, können die Bestimmungen des Landesentwicklungsplans (LEP) dem Vorhaben nicht entgegengehalten werden.

c) Amt für ländliche Entwicklung (ALE)

Das ALE weist darauf hin, dass die Gemeinde in Walkertshofen mit dem Baugebiet Wirtsleit'n ein großes Baugebiet und weitere Baugebiete, in denen noch Baulücken verfügbar sind, besitzt. Dass zwar im Gemeindegebiet mehrere sanierungsbedürftige Gebäude vorhanden sind, diese aber nicht zum Verkauf stehen, kann nicht als ständige Begründung aufgeführt werden, dass diese generell nicht zur Umnutzung in Wohnungen in Frage kommen. Das ALE bemängelt, dass offensichtlich eine in die Zukunft gerichtete Bauplanung fehlt, so dass der Abschluss des Vitalitätschecks¹⁾ für die ILE- (Integrierte Ländliche Entwicklung) Gemeinden von großer Bedeutung ist. Aus den Ergebnissen des Vitalitätschecks sollten

Handlungserfordernisse hinsichtlich der Siedlungs- und Gewerbeentwicklung für die Gemeinde abgeleitet werden.

Auf die Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

¹⁾ *Mit dem Vitalitätscheck werden die Innenentwicklungspotenziale in Gemeinden ermittelt und aufbereitet. Ziel ist, die Dörfer nicht am Rand, sondern im Kern zu entwickeln und damit Flächen zu sparen. Vorhandene Gebäude- und Flächenpotenziale sollen für Wohnen- und Gewerbe sowie Einrichtungen der Grundversorgung und des Gemeinschaftslebens revitalisiert werden.*

Die Gemeinde verweist darauf, dass der Vitalitätscheck in Auftrag gegeben wurde, Ergebnisse jedoch noch nicht vorliegen.

ÖDP-Gemeinderatsmitglied Ralf Schramm sprach am Ende der Vorstellung der öffentlichen Belange noch einmal an, dass nach dem Hinweis der Regierung von Niederbayern eine hinreichende Analyse des demographischen Wandels in den Planungsunterlagen zwar nicht vorhanden sei, der Bebauungsplan jedoch, anders als beispielsweise das Baugebiet „Wirtsleit'n“, klassisch aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt worden sei und versuchte zu verdeutlichen, was das bedeutet. Bei der Aufstellung des aktuell gültigen FNP der Gemeinde Attenhofen im Rahmen ihrer Planungshoheit hat sich der Gemeinderat vor vielen Jahren Gedanken über die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung gemacht. Dabei hat der Gemeinderat das jetzt zu entwickelnde Baugebiet „Fuchswinkelstraße II“ bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Daher wies Schramm auf die langfristige Planung hin, die mit dem anstehenden Satzungsbeschluss eben abgeschlossen würde.

3.2 Satzungsbeschluss

Nach §10 BauGB beschließt der Gemeinderat den Bebauungsplan als Satzung. Das Planverfahren der Gemeinde endet daher mit dem **Satzungsbeschluss** des Gemeinderates über den **Bebauungsplan**. Der Bebauungsplan hat somit die Qualität eines lokalen Gesetzes, dessen Bestimmungen beispielsweise von denjenigen der Bayerischen Bauordnung abweichen können.

Der Satzungsbeschluss zum Baugebiet „Fuchswinkelstraße II“ wurde einstimmig gefasst.

TOP 4 Bauanträge

4.1 Neubau eines Einfamilienhauses, Gemarkung Walkertshofen

Ein Landwirt beantragt den Bau eines Einfamilienhauses mit Flachdach auf einem Grundstück in der Nachbarschaft seines landwirtschaftlichen Anwesens. Das Grundstück liegt nach dem Flächennutzungsplan im Außenbereich. Bauen im Außenbereich ist nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB § 35) grundsätzlich nicht möglich. Eine Ausnahme ist allerdings zulässig, wenn das Bauvorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient.

ÖDP-Gemeinderatsmitglied Schramm erwähnte in diesem Zusammenhang, dass er davon ausgehe, dass die landwirtschaftliche Privilegierung im vorliegenden Fall wohl nachgewiesen werden könne. Zusätzlich wies er auf § 34 BauGB hin, wonach innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Bebauung der näheren Umgebung ist allerdings von Satteldächern geprägt. Insofern sah Schramm diesen Paragraphen angesichts des geplanten Flachdachs als verletzt an.

Der Bürgermeister wies Schramm darauf hin, dass lediglich die Baubehörde des Landratsamtes, an die der Bauplan weitergeschickt wird, diesen auf Einhaltung der Baugesetze zu prüfen habe, nicht aber die Gemeinde. In diesem Fall wäre allerdings vollkommen unklar, worauf sich dann eigentlich das gemeindliche Einvernehmen für ein Bauvorhaben gründen sollte, wenn nicht auf die Einhaltung der Gesetze.

Schramm ist daher vielmehr im Einklang mit juristischen Veröffentlichungen der Meinung, dass der Prüfungs- und Entscheidungsmaßstab der Gemeinde die bauplanungsrechtlichen Anforderungen in den §§ 31, 33, 34, 35 BauGB sind.

(Quelle: <https://www.juracademy.de/baurecht-bayern/gemeindliche-einvernehmen-baugb.html>, Abruf 06.10.2021, 17:00 Uhr)

Nachdem er im Nachhinein verschiedene Gerichtsurteile nachgeschaut hat, muss Schramm allerdings einräumen, dass seine Interpretation des § 34 BauGB, wonach er davon ausging, dass die Dachform im Gesetzeswortlaut „Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise“ eingeschlossen ist, falsch war. Vielmehr ist nach Urteilen der Gerichte lediglich der Baukörper zu beurteilen:

„Dachformen und sonstige gestalterische Merkmale werden vom Einfügensgebot des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht erfasst, weil sie weder die Art oder das Maß, noch die Bauweise oder die überbaubare Grundstücksfläche betreffen (BayVGH, Urteil vom 18. Juli 2013 - 14 B 11.1238)“

Das gemeindliche Einvernehmen wurde mit einer Gegenstimme erteilt.

Fazit:

Eine Erkenntnis von heute kann die Tochter eines Irrtums von gestern sein. (Marie von Ebner-Eschenbach)

TOP 8 Anpassung des Beschlusses vom 21.03.2013 betreffend Fachstellen- und Bürgerbeteiligungen an der Bauleitplanung und Veröffentlichung auf der gemeindlichen Homepage

Im Jahr 2013 wurde auf Vorschlag von Bürgermeister Stiglmaier der Beschluss gefasst, dass künftig auf der Internetseite der Gemeinde Attenhofen neben dem genehmigten Flächennutzungsplan und den Bebauungsplänen auch die Bürger- und Fachstellenbeteiligungen öffentlich bekanntgegeben und ausgelegt werden sollen. Es sei sicher eine große Hilfe, diese Unterlagen überall und jederzeit einsehen zu können. Seitens des Gemeinderats wurde diese Art der Bürgerbeteiligung sehr begrüßt und für zeitgemäß befunden.

Grund für den in der heutigen Sitzung angesetzten Tagesordnungspunkt zur Anpassung (oder vielmehr Aufweichung) des Beschlusses von 2013 war, dass ÖDP-Gemeinderatsmitglied Schramm bei der Vorbereitung auf die aktuelle Gemeinderatssitzung die Verwaltung um eine frühzeitige Zusendung der Unterlagen zu den Stellungnahmen der Fachstellen gebeten und auf eben jenen Beschluss aufmerksam gemacht hatte, nach dem diese Unterlagen eigentlich auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht sein sollten.

Mit der Anpassung des Beschlusses sollen allerdings nun nicht mehr die vollständigen, oftmals auch kritischen Stellungnahmen veröffentlicht werden, sondern lediglich die Billigungs- und Würdigungsbeschlüsse der Bürger- und Fachstellenbeteiligungen. Dies begründet der Bürgermeister einmal mehr mit datenschutzrechtlichen Gründen.

ÖDP-Gemeinderatsmitglied Schramm wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Beschluss von 2013 bislang noch nie umgesetzt wurde, obgleich es schon zahlreiche Gelegenheiten gegeben hätte. Auch verwies er darauf, dass in der gleichen Verwaltungsgemeinschaft die Gemeinde Elsendorf derartige Stellungnahmen auf ihrer Homepage veröffentlicht.

Er erwähnte ferner, dass, wenn man etwas über Datenschutz zu bestimmten Themen wissen will, es sich empfiehlt, Einsicht in die Tätigkeitsberichte des Bayerischen Landesbeauftragten für Datenschutz zu nehmen.

Der hat sich in seinem 29. Tätigkeitsbericht von 2019 auch zu diesem Thema positioniert und beispielsweise hinsichtlich der Stellungnahmen und Einwendungen von Bürgern im Rahmen von Bauleitverfahren dargelegt, dass, insofern private Einwendungen öffentlich ausgelegt und in das Internet eingestellt werden sollen, personenbezogene Daten zu anonymisieren sind. Und das wäre dann schon alles, ein insbesondere in Anbetracht der eher seltenen Bauleitverfahren äußerst geringer Aufwand für mehr Transparenz und Bürgernähe.

Und so haben auch diejenigen Gemeinderatsmitglieder, die im Jahr 2013 den Beschluss für mehr Transparenz voller Euphorie zu Papier gebracht haben, diesen Beschluss heute mit der Gegenstimme Schramms ohne mit der Wimper zu zucken wieder einkassiert, ohne jemals in den vergangenen 8 Jahren seine Umsetzung eingefordert zu haben.

TOP 9 Bekanntgabe der Geschwindigkeitsmessung in der Spitzauer Straße und ggf. Beschlussfassung zur Anschaffung eines Geschwindigkeitsmessgerätes

2. Bürgermeister Michael Senger stellte Ergebnisse einer Geschwindigkeitsmessung an der Spitzauer Straße in Walkertshofen am Ortsende Richtung Spitzau für beide Fahrrichtungen vor. In diesem Bereich gilt Tempo 30. Der größte Teil der Verkehrsteilnehmer (wobei auch Fahrradfahrer erfasst werden) bewegt sich im Rahmen zwischen 31 und 60 km/h. Einige sind deutlich schneller. Die Analyse zeigt auch, dass es für die Durchschnittsgeschwindigkeit nur von geringer Bedeutung ist, ob den Verkehrsteilnehmern die Geschwindigkeit angezeigt wird oder nicht. Trotz dieses eher ernüchternden Ergebnisses zieht der große Teil der Gemeinderatsmitglieder in Erwägung, gleich mehrere Geschwindigkeitsmessgeräte zu erwerben.

ÖDP-Gemeinderatsmitglied Schramm führte an dieser Stelle an, dass es erwiesen sei, dass Aufpflasterungen die Geschwindigkeit auf einen Bereich von 25 bis 35 km/h senken und man daher auch darüber nachdenken könne, solche Aufpflasterungen an den neuralgischen Punkten zu installieren.

Damit stieß er allerdings auf kein großes Verständnis bei Ratskollegen und Bürgermeister. Vielmehr will man zu einer der nächsten Sitzungen Angebote für Geschwindigkeitsmessgeräte vorlegen.

Übrige Tagesordnungspunkte

TOP 1 Ehrung von Berufs- und Schulabsolventen

TOP 2 Genehmigung der Niederschrift vom 17.08.2021

TOP 4 Bauanträge

4.2 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage und Einliegerwohnung, Gmkg. Walkertshofen (Freistellungsverfahren)

4.3 Neubau von 3 Mikrohäusern, Gmkg. Pötzmes

- TOP 5** Auftragsvergabe zum Neubau eines Löschwasserbehälters in Rachertshofen
- TOP 6** Auftragsvergaben für verschiedene Gewerke für die Instandsetzung der ehem. "Schöferhalle";
- TOP 7** Auftragsvergabe zur Anschaffung eines Gabelstaplers
- TOP 10** Informationen über mögliche Standorte für öffentl. E-Ladestationen
- TOP 11** Sonstiges