



Auszug aus der Niederschrift

Gremium	Sitzung des Gemeinderates
Sitzungsdatum	25. April 2023
Anwesende Mitglieder	18
Status	Öffentliche Sitzung, laufende Nummer
Aktenzeichen	6102-43
TOP-Nr.	3

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 43 "Am Heimfeld"; Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägung

Sachverhalt:

Der Gemeinderat von Oberaudorf hat in seiner Sitzung am 27.10.2020 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Am Heimfeld“ beschlossen. Ziel und Zweck der Planung ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes mit der Zweckbestimmung WA (allgemeines Wohngebiet) im Bereich des „ehemaligen Hallenfreibadgeländes“ an der Bad-Trißl-Straße zur Schaffung dringend benötigten Wohnraumes. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan (Planentwurf vom 25.04.2023) zu entnehmen und erstreckt sich auf den Bereich des „ehemaligen Hallenfreibadgeländes“. Das Verfahren zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Am Heimfeld“ wurde parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, hier befinden sich die Unterlagen nach Feststellungsbeschluss in der Sitzung des Gemeinderates am 28.03.2023 bereits zur Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.11.2022 öffentlich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2022 hat in der Zeit vom 14.11.2022 bis 16.12.2022 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2022 hat vom 14.11.2022 bis 16.12.2022 stattgefunden. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 24.01.2023 abgewogen und der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der neuen Planfassung vom 24.01.2023 hat in der Zeit vom 08.02.2023 bis 13.03.2023 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.01.2023 hat vom 08.02.2023 bis 13.03.2023 stattgefunden.

Das Ergebnis dieses Verfahrens, bei dem 41 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden, lautet wie folgt:

Beteiligung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange

Von 24 Stellen ging kein Rücklauf ein.
11 Stellen hatten keinen Einwand zum Vorhaben.
Von 6 Stellen gingen Stellungnahmen ein, welche nachfolgend behandelt werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Seitens der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

04 Bayerischer Bauernverband vom 28.02.2023

Grundsätzlich bestehen keine Einwände.
Jedoch sollte im Beschrieb der möglichen Emissionen und Immissionen (Lärm und Geruch) aus der angrenzenden Landwirtschaft hingewiesen werden.

Abwägung

Im Umweltbericht unter Kapitel 3.3.6 wird bereits auf die „ortüblichen Immissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den umliegenden Flächen“ eingegangen. Ein entsprechender Hinweis ist auch im Bebauungsplan enthalten. Ein Änderungsbedarf ergibt sich durch die Stellungnahme damit nicht.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Ja	Nein
18	18	0

28 Landratsamt Rosenheim, SG Brandschutz vom 08.02.2023

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle hat sich zur vorherigen Fassung nichts Gravierendes geändert und zusätzlich werden die Belange des Brandschutzes grundsätzlich schon in Ihrem „Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 43 „Am Heimfeld“ (Punkt 4.6 Rettungswege und Löschwasserversorgung) in der Fassung vom 24.01.2022 angeschnitten.

Wir verweisen hiermit auf unsere Stellungnahme vom 22.11.22 und würden es begrüßen, zu einem späteren Zeitpunkt/Planungsstand noch einmal einbezogen zu werden.

Abwägung

Das Sachgebiet wird weiter am Verfahren bzw. im Rahmen der Ausführungsplanung / Baugenehmigung beteiligt. Planänderungen sind für den Bebauungsplan nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Ja	Nein
18	18	0

35 Landratsamt Rosenheim, SG Wasserrecht vom 10.03.2023

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit:

Auf die Einwendungen des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim im Schreiben vom 15.02.2023 wird Bezug genommen.

Abwägung

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim wird nachfolgend gesondert behandelt. Auf die nachfolgende Abwägung wird verwiesen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung erfolgt nachfolgend im Rahmen der Behandlung der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Rosenheim.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Ja	Nein
18	18	0

36 Regierung von Oberbayern, vom 08.02.2023

Auf die Stellungnahme vom 05.12.2022 wird verwiesen.

Abwägung durch die Gemeinde

Laut Auszug aus der Niederschrift über die Gemeinderatssitzung vom 24.01.2023 wurden die untere Naturschutz- und die untere Bauaufsichtsbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim am Verfahren beteiligt. Das Wasserwirtschaftsamt gab keine Stellungnahme ab. Die untere Bauaufsichtsbehörde hat sich zu den von uns genannten Punkten bzgl. Ortsbild nicht geäußert. Die untere Naturschutzbehörde hat mehrere Hinweise zu einer verbesserten Ortsrandeingrünung gegeben.

Ergebnis

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sowie der Bebauungsplan Nr. 43 stehen bei einer ausreichenden Gewichtung der Belange des Orts- und Landschaftsbilds

auch in der Fassung vom 24.01.2023 den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Abwägung

Eine Planänderung ist durch die Stellungnahme der Regierung nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Ja	Nein
18	18	0

40 Vodafone vom 13.03.2023

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S -Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls daraufhin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Abwägung

Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis auf bestehende Leitungen sowie das Vorsehen von ausreichendem Raum für neue Leitungen (Hinweis Nr. 11). Eine Änderung des Bebauungsplans ist somit nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung wird nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Ja	Nein
18	18	0

41 Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 15.02.2023

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit:

Fehlen eines Entwässerungskonzepts

Die Erschließung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesichert!

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Es ist vorgesehen, dass Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend zu versickern. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist jedoch im Bebauungsplan nicht berücksichtigt! Auch auf Privatgrundstücken müssen die notwendigen Rückhalte- und Sickerflächen vorgesehen werden.

Bereits für die Grundstücke der Baufelder 1, 2 und 18 ist bei der vorgesehenen Flächenversickerung fraglich, ob der Flächenbedarf berücksichtigt wurde. Insbesondere für die Baufelder 14 bis einschließlich 17 ist jedoch offensichtlich, dass auf Grund der Ausdehnung der Tiefgarage (bis nahe an die jeweiligen Grundstücksgrenzen) eine dezentrale Beseitigung des Niederschlagswassers (selbst bei unterirdischer Versickerung) nicht möglich ist. Eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung ist somit nicht möglich und dementsprechend die Erschließung nicht gesichert.

Rechtsgrundlagen:

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB i.V.m. § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG; § 55 Abs. 1 und 2 WHG

Möglichkeiten der Überwindung:

Vorlage einer schlüssigen Erschließungskonzeption mit Festsetzung der Flächen im Plan, die für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich sind.

Sonstige fachliche Empfehlungen:

Auffüllungen

Im überplanten Bereich liegen Auffüllungen der Klasse Z1.1 mit einer Mächtigkeit von mehreren Metern.

Wir empfehlen die weiteren Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend überwachen zu lassen. Der Beginn der Begleitung ist dem Landratsamt in Rosenheim mitzuteilen.

Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß gegen Nachweis schadlos zu verwerten oder zu entsorgen. Bei einer Entsorgung sind die entsprechenden Nachweise dem Landratsamt vorzulegen.

Im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Bodenaushub ist bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen, deren Ausmaß auf eine Grundwassergefährdung deuten, das Landratsamt in Rosenheim sowie das Wasserwirtschaftsamt in Rosenheim unverzüglich zu benachrichtigen.

Wir empfehlen zudem folgende Hinweise in den Plan aufzunehmen:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

„Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist generell nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb bzw. unterhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ sind Auffüllungen im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen entsprechend der Sickerwege vollständig bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Der Aushub im Bereich der Sickerwege ist mit versickerungsfähigem Boden zu verfüllen, der gleichzeitig über ein gutes Filtrationsvermögen gegenüber eingetragenen Stoffen verfügt sowie schadstofffrei und filterstabil gegenüber den angrenzenden Böden ist. Die Filterstabilität des wiederverfüllten Bereiches ist gegebenenfalls geotechnisch zu sichern. Hierfür geeignet sind regelmäßig Feinsandböden.“

Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG. Dies sind Flächen, die bei einem Extremhochwasser betroffen sind, aber außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten liegen. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus, sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren (s. Festsetzungen zu Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen). Es wird dringend empfohlen, hierfür eine Risikobeurteilung durchzuführen.

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Zusätzlich zur Lage im Risikogebiet (HQextrem) und der damit einhergehenden Gefahr vor Überschwemmungen besteht aufgrund der örtlichen Verhältnisse bei Starkregeneignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf sind weder Höhenlinien dargestellt noch Fremdeinzugsgebiete berücksichtigt. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen konnte daher in der Grundkonzeption der Planung nicht berücksichtigt werden. Wir halten es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird.

Dargestellt werden sollte (inklusive Höhenlinien) hierbei insbesondere das geplante Gelände nach Bodenaustausch!

Die Gemeinde, sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Eine Festsetzung der maximalen Höhenlage des Fertigfußbodens, wie im aktuellen Bebauungsplan, wird den Sachverhalten nicht gerecht.

Aus unserer Sicht ist auch eine Festsetzung der Höhenlage zum Objektschutz als Mindestmaß für neue Bauvorhaben angebracht, wie beispielsweise:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante / über Gelände festgesetzt (Angabe vorzugsweise in DHHN2016). Gebäude sind bis zu dieser Höhenkote konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann (Keller wasserdicht sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte- und Gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).“

Auf Grund der Hanglage kann als Alternative auch folgende Festsetzung sinnvoll sein:

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann (Keller wasserdicht sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte- und Gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).“

Zudem halten wir folgende Festsetzung für erforderlich:

„Tiefgaragenzufahrten sind bis zu einer Höhe von mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann.“

Zusammenfassung

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ergibt sich aus den vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan kein schlüssiges Konzept.

Es ist vorgesehen die belasteten Auffüllungen im überplanten Bereich zu verwerten bzw. zu entsorgen. Diese Auffüllungen sind teilweise mehrere Meter mächtig. Aus den Unterlagen wird jedoch nicht erkennbar, inwieweit diese Auffüllungen anschließend wieder durch einen entsprechenden Bodenaustausch ausgeglichen werden.

Für eine abschließende Beurteilung des Bebauungsplanes ist es deshalb erforderlich das geplante Gelände nach Bodenaustausch zu berücksichtigen. Hierbei muss insbesondere die Lage im Risikogebiet und die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendem Wasser berücksichtigt werden. Es ist sicherzustellen, dass es durch das Abtragen der Auffüllungen nicht zu nachteilige Geländeänderungen und zusätzlichen Gefährdungen im überplanten Bereich (bspw. Muldenlage, Fließwege, u.ä.) kommt.

Wir weisen darauf hin, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht ein vollumfänglicher Bodenaustausch der belasteten Auffüllungen nicht unbedingt erforderlich ist. Gegenüber den Auffüllungen abgedichtete Rigolen könnten beispielsweise eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers auch bei Verbleib von Auffüllungen noch sicherstellen.

Abwägung

zum fehlenden Erschließungskonzept im Hinblick auf die Versickerung

Für die Parzellen 1-13 sind pro 100m² Dachfläche eine Rohr-Riesel-Rigole mit einer Länge von 4,70, Breite von 1,25 und einer Höhe von 3,00m notwendig. Diese können ebenfalls auf den Grundstücken untergebracht werden.

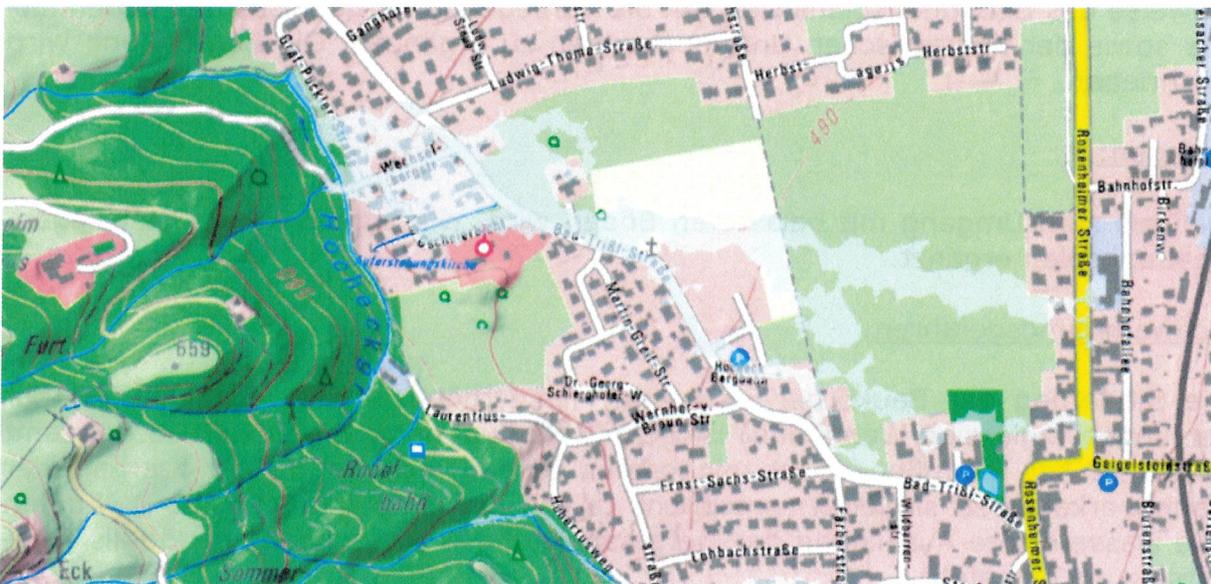
Der Hinweis zur Versickerung ist im Bebauungsplan entsprechend der ermittelten Versickerungsanlagenart- und Größen zu ergänzen bzw. zu konkretisieren. Ebenso ist die Begründung fortzuschreiben.

zu den Auffüllungen

Der Hinweis zum Umgang mit Auffüllungen kann im Bebauungsplan ergänzt werden. Ein vollständiger Abtrag der Auffüllungen ist nicht vorgesehen (siehe auch Erläuterung zum Gelände unten).

zur Lage im Überschwemmungsgebiet/ Gefahr durch schnell abfließendes Oberflächenwasser

Die Lage im HQ Extrem Überschwemmungsgebiet ist bereits im Umweltbericht thematisiert. Das gesamte Gelände ist nur vergleichsweise schwach geneigt. Die Gefährdungslage ergibt sich voraussichtlich vorrangig durch ein mögliches Ausuferen des Hocheckgrabens, dessen Wasser dann durch das bestehende Wohngebiet an der Wechselbergstraße weiter über die Bad-Trißl-Straße nach Osten fließen könnte.



Betroffen ist vorrangig der nördliche sowie der südliche, etwas tieferliegende Teil des Planungsgebiets.

Das Planungsgebiet selbst weist von Norden bis zur alten Zufahrt zum Schwimmbad einen durchschnittlichen Höhenunterschied von knapp 2m auf einer Länge von 150m auf. Die durchschnittliche Steigung der Bad-Trißl-Straße auf der Höhe des Planungsgebiets liegt bei ca. 2%. Die Bad-Trißl-Straße verläuft im Norden ungefähr höhengleich zum Planungsgebiet. Im Umgriff der Parzellen 16, 17 und 13 ist das Gelände dagegen ca. 1m höher und liegt damit derzeit oberhalb der Bad-Trißl-Straße. Hier ist eine Geländeangleichung vorgesehen, so dass zukünftig das Gelände im Bereich der Gebäude Parzellen 13-17 ungefähr höhengleich zur Bad-Trißl-Straße verläuft.

Weitere großflächige Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht vorgesehen. Die neue Erschließungsstraße wird ungefähr dem Urgeländeverlauf folgen, so dass die

Oberkante Fahrbahndecke abschließend ungefähr 40cm auf dem derzeitigen Gelände zu liegen kommt.

Die zulässige Höhensituierung der neue Baukörper wird an der Oberkante der Bad-Trißl-Straße bzw. der neuen Erschließungsstraße orientiert. Bisher wurden die Oberkanten der Straßen nur als maximale Bezugspunkte festgesetzt. Damit hätten sich die neuen Baukörper auch deutlich tiefer in das Gelände einbinden lassen können.

Um der Gefährdungslage entsprechend den Angaben des WWA zu begegnen, sind nunmehr auch Mindestbezugspunkte vorgesehen. Dazu ist die Festsetzung Ziffer 1.2.3 dahingehend zu ergänzen, als dass die OK des Fertigfußbodens mindestens 30cm, aber maximal 50cm oberhalb der Straßenoberkante zu liegen kommen darf. Für die Parzelle 18 wird eine Bezugshöhe zwischen 489 und 489.5 festgesetzt.

Die wasserdichte Ausbildung der Tiefgaragenzufahrt sowie der Gebäude wird in einer neuen Festsetzung Ziffer 8.1 ergänzt.

Die überschwemmungsgefährdeten Flächen für HQ Extrem werden nachrichtlich in den Plan übernommen.

Beschluss:

Versickerung:

Die Hinweise des Bebauungsplans sind um die vorliegenden Ergebnisse des Bodengutachtens sowie der hydraulischen Untersuchungen zu ergänzen. Die Begründung wird fortgeschrieben.

Auffüllungen:

Der Hinweis zum Umgang mit belasteten Böden wird, wie vom WWA vorgeschlagen, im Bebauungsplan ergänzt.

Überschwemmungsgefahren:

Für die Situierung der Baukörper wird eine Mindesthöhe ergänzt. Punkt 1.2.3 der Festsetzungen (zulässige Wandhöhe) ist gemäß Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt anzugleichen: der Rohfußboden ist mindestens 25 cm, maximal 30 cm oberhalb der Fahrbahnoberkante zu situieren (entspricht ca. 35 cm – 40 cm OK FF EG). Zudem wird die wasserdichte Ausbildung der Tiefgaragenzufahrt sowie der Gebäude als eigene Festsetzung eingefügt.

Die überschwemmungsgefährdeten Flächen werden nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Die Begründung und der Umweltbericht werden fortgeschrieben.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Ja	Nein
18	18	0

Aufgrund der inzwischen konkreter werdenden Erschließungsplanung wurden in der Planzeichnung folgende redaktionelle Anpassungen vorgenommen:

- Zusammenfassung der öffentlichen Verkehrsflächen, des Straßenbegleitgrüns und der Fußwege in einer „Gesamt-Verkehrsfläche“ (orange), die durch die Straßenbegrenzungslinie von den privaten Bauflächen abgegrenzt wird. Dadurch kann die konkrete Ausgestaltung der Fahrbahn und der Grünflächen unabhängig vom Bebauungsplan flexibel geplant werden.
- Flexibilisierung der Baumstandorte abhängig von der Straßenplanung
- Anpassung der Verkehrsfläche für die Bad-Trißl-Straße auf die bestehende Ausbauplanung (geringfügige Verbreiterung) und entsprechende Anpassung der straßenbegleitenden Grünflächen und Fußwege
- Abrücken der Tiefgarage um 0,50m von der Ostgrenze sowie durchgehend Freihalten einer 3m breiten Freifläche zwischen Fußweg Bad-Trißl-Straße und Tiefgarage zur Vorhaltung von Versickerungsflächen; Anpassung der zulässigen Grundfläche für die Tiefgarage aufgrund verändertem Baufenster
- Verschiebung der Garagen der Baufelder 11, 6 und 7 sowie 8 und 9 so, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage ein Stauraum von mind. 5m verbleibt. Die Garagenfenster wurden dadurch in der Länge von 7 auf 6,80m verkleinert.
- Ergänzung von Zufahrtspfeilen für die Einfahrt zu den Garagen
- Ergänzung und Anpassung der rot markierten Festsetzungen entsprechend der obigen Beschlussfassung um die Belange des Wasserwirtschaftsamtes (Mindesthöhen für die Ok FFB EG, Festsetzung zum baulichen Schutz vor eindringendes Wasser, Ergänzung der Hinweise zur Versickerung; nachrichtliche Darstellung der HQ Extremflächen; Hinweis auf den Umgang mit belasteten Böden)

Diskussionsverlauf:

Architektin Frau Reiser verliest die eingegangenen Stellungnahmen und erläutert die einzelnen Abschnitte der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes.

Fragen und Diskussionspunkte sind u.a.:

- Wie entsteht die Situierung der zulässigen Wandhöhe (1.2.3) von 30 bzw. 50 cm?
- Die Standardempfehlung zur Festsetzung der Höhenlage der Gebäude liegt gemäß WWA bei mind. 25 cm der Rohfußbodenoberkante über Fahrbahnoberkante.
- Die Fläche war noch nie hochwassergefährdet. Die Gebäude sollten nicht zu hoch situiert werden.
- Auf die Frage, ob für jedes einzelne Grundstück im Zuge des Verkaufes Bodenproben genommen wurden, verweist der Bürgermeister darauf, dass im Moment noch das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans läuft und die Thematik erst im Zuge des Verkaufs bzw. bei der Bebauung relevant wird.

Nach den jeweiligen Abstimmungen erklärt Frau Reiser den letzten Teil der Beschlussvorlage und führt die jeweiligen Punkte aus. Folgende Fragen und Anregungen:

- Die Festsetzung 2.6 Zufahrten ist zu ergänzen: Der Belag ist wasserdurchlässig auszuführen.
- Im Einfahrtbereich sind wegen der Sichtdreiecke keine Verteilerkästen (Telekom etc.) aufzustellen.

Beschluss:

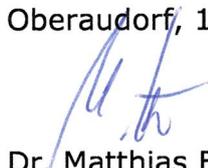
Nach Berücksichtigung der Stellungnahmen erfolgt gemäß BauGB eine Planänderung. Die notwendigen Änderungen und Ergänzungen werden in eine neue Planfassung mit aufgenommen. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, das Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fortzuführen, d.h. den Planentwurf erneut, jedoch verkürzt auszulegen mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, beschränkt sich die Einholung der Stellungnahmen nur auf die Öffentlichkeit und die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	Ja	Nein
18	18	0

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

Oberaudorf, 15.05.2023



Dr. Matthias Bernhardt
Erster Bürgermeister