



Gemeinde Otterfing

Auszug aus der Niederschrift über die 40. Sitzung des Gemeinderates am 25.07.2017

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war: - öffentlich -

TOP 7 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Palnkam“

Der Gemeinderat beschließt auf Antrag von Herrn Anton und Herrn Gabriel Killer den Bebauungsplan Nr. 29 „Palnkam“ zu ändern.

Der Änderungsbereich bezieht sich auf die Fl.Nr. 1599/3 (sowie zusätzlich mit einer noch von den Antragstellern zur Sicherung der erforderlichen Abstandsflächen zu erwerbenden Teilfläche aus der westlich direkt benachbarten Fl.Nr. 1599) und wird wie im beiliegenden Lageplan schwarz umrandet gekennzeichnet, festgelegt.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt zur Nachverdichtung der Innenentwicklung (§ 13a Abs.1, Satz 1 BauGB), welche der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen dient (§ 13a Abs.2 Nr.3 BauGB).

Der Gemeinderat beschließt daher, für die Änderung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anzuwenden, nachdem die dafür erforderlichen gesetzlichen Voraussetzungen in diesem Fall vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB kann abgesehen werden. Es ist jedoch § 13a Abs.3 Nr. 2 BauGB zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung. Zudem ist auch ein Ausgleich nicht erforderlich.

Die Änderung dient mit der Errichtung von zwei Wohngebäuden für die Antragsteller und Betriebsinhaber der Schaffung von Wohnnutzung für die Betriebsnachfolger einschließlich der Herstellung von Büro und Musterräumen.

Sie ermöglicht damit den Betriebsfortbestand und die Sicherung der Betriebsnachfolge im direkten Umfeld des bisherigen Betriebsbestandes.

Einzelheiten der Planung, wie z.B. die Gebäudeabmessungen, die Gebäudesituierung sowie die Situierung des Hochregallagers, die Gebäudehöhen, die GF, die Baugrenzen, der Schallschutz, die Erschließung sowie die Stellplatzausweisung und die Freiflächengestaltung bedürfen im Zuge der Planänderung insbesondere auch unter den Vorgaben des Immissionsschutzes allerdings noch einer genaueren Prüfung.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind dabei grundsätzlich einzuhalten.

Der Änderungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Die Änderung weicht damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, der bislang dort ein Dorfgebiet (MD) vorsah; es ist deshalb eine Anpassung im Wege der Berichtigung erforderlich.

Die Festsetzung MD im Umfeld der Planänderung soll allerdings beibehalten werden.

Vor Beginn des Änderungsverfahrens ist hier zwingend ein Lärmschutzgutachten einzuholen. Aufgrund dieses Gutachtens bedarf es dann der Festlegung von Immissionskontingenten sowie Immissionsbeschränkungen unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung.

Als Grundlage für das Lärmschutzgutachten ist von den Antragstellern eine aktuelle, überarbeitete Betriebsbeschreibung vorlegen, in der auch die Betriebsaufspaltung in zwei Betriebe sowie die zukünftig beabsichtigte Nutzung Berücksichtigung finden müssen.

In diesem Zusammenhang sind insbesondere wegen der vorhandenen Abbund/ bzw. Maschinenhalle gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zur technischen Verbesserung des Bestandsgebäudes erforderlich. Weiterhin soll die Planänderung im Zuge der immissionsschutzrechtlichen Prüfung auch einen Hinweis auf das Schallschutzgutachten für das östlich benachbarte Bauvorhaben Andreas Auer (10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29) bekommen.

Zudem ist hier vor Beginn der eigentlichen Planänderung zur Sicherung des Betriebsstandortes ein Ankaufsvertrag durch die beiden Antragsteller zu unterzeichnen.

Nachdem im Zuge dieser Planänderung seitens Planer/Verwaltung eine Abstandsflächenübernahme des Nachbarn (bzw. im Umkehrschluss) ein Verzicht auf die hier erforderlichen Abstandsflächen nicht möglich erscheint, ist der dafür erforderliche Grund vor Beginn des Änderungsverfahrens von den jeweiligen Nachbarn zu erwerben.

Weiterhin sind hier die Planungskosten vollständig von den beiden Antragstellern zu tragen (dies ist mit einem städtebaulichen Vertrag zu regeln) und vor Planungsbeginn von der Verwaltung z.B. über eine Bankbürgschaft oder in anderer geeigneter Weise zu sichern.

Dazu gehören auch die für das hier erforderliche Lärmschutzgutachten anfallenden Kosten.

Die Verwaltung wird als nächsten Schritt beauftragt, dem Gemeinderat nach Erledigung und Abarbeitung aller vorgenannten Punkte einen Planentwurf unter vollständiger Berücksichtigung der Ergebnisse des Schallschutzgutachtens zur Billigung für das anschließende Verfahren vorzulegen.

Das Verfahren erhält die Bezeichnung „**12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Palnkam“**“.

Abstimmung: Für 16 | Gegen 0 | Anw. 17 | Bef. 1

Das Mitglied Gerhard Heimerer hat nach Art. 49 Abs. 1 Gemeindeordnung als Nachbar nicht an Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt teilgenommen.

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

Otterfing, 26.07.2017



Gemeinde Otterfing



Jakob Eglseder
Erster Bürgermeister


Jakob Eglseder
1. Bürgermeister