

Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates

Nr. 11/2024

am: **Mittwoch, 09.10.2024, um 19.30 Uhr**

im Sitzungssaal des Gemeindehauses Obertaufkirchen, Kirchstraße 2

Die 14 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Anwesend waren: 1. Bürgermeister Ehgartner (Vorsitzender)
Schriftführer: VAR Landgraf

Gemeinderäte: Folger Renate, Hartinger Peter (ab TOP 3a),
Hirschstetter Fabian, Huber Robert,
Jungwirth Erich, Lentner Andreas,
Marketsmüller Christof, Sedlmaier Michael,
Stettner Johann, Stimmer Ulrich,
Thalmeier Georg, Voderholzer Michael,
Wimmer Michael

Nichtanwesend waren: Kirschner Johann (entschuldigt)

A. Öffentliche Sitzung

4. **Vollzug des BauGB;
Ergänzungssatzung „Oberornau - Kaserweg“ – Ortsteil Oberornau;
Behandlung der Äußerungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher
Belange im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung;
Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Vortrag:

Bereits in seiner Sitzung vom 10.07.2024 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Oberornau – Kaserweg“, Ortsteil Oberornau, und billigte den Satzungsentwurf des Architekten Andreas Maier, Stierberg 7, 84419 Obertaufkirchen, vom 28.06.2024.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte in der Zeit vom 22.07.2024 bis einschließlich 23.08.2024. Der öffentliche Aushang hierzu erfolgte durch Anschlag an den Amtstafeln am 12.07.2024. Ebenfalls wurde darauf verwiesen, dass auf Wunsch die Planung erläutert wird. Ebenso wurde den nachfolgenden Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.07.2024 Gelegenheit gegeben, bis zum 23.08.2024 zu o.g. Bauleitplanung Stellung zu nehmen.

- Landratsamt Mühldorf am Inn, Töginger Str. 18, 84453 Mühldorf a. Inn;
- Kreisbrandrat, Pettenkoferring 77, 84453 Mühldorf a. Inn;
- Regierung von Oberbayern, Landes- und Regionalplanung, Maximilianstr. 39, 80538 München;
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Königstr. 19, 83022 Rosenheim;
- Vermessungsamt Mühldorf a. Inn, Stadtplatz 48, 84453 Mühldorf a. Inn;
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München;
- Staatliches Bauamt Rosenheim, Postfach 100365, 83003 Rosenheim;
- Staatliches Gesundheitsamt, Töginger Str. 18, 84453 Mühldorf a. Inn;
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Werkstr. 15, 84513 Tögging a. Inn;
- Bayer. Bauernverband, Werkstr. 16, 84513 Tögging a. Inn;
- Bergamt Südbayern, Maximilianstr.39, 80538 München;

- Amt für Ländliche Entwicklung, Infanteriestr. 1, 80797 München;
- Erzbischöfliches Ordinariat München, Postfach 330360, 80063 München;
- Kath. Pfarramt, Kirchplatz 3, 84419 Obertaufkirchen;
- Evang.-Luth. Pfarramt, Mühlenstr. 6, 84453 Mühldorf a. Inn;
- Kraftwerke Haag GmbH, Gabelsberger Str. 25, 83527 Haag i. OB;
- Bayernwerk AG, Netzcenter Ampfing, Mobil-Oil-Str. 34, 84539 Ampfing;
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Schlicht Gruppe, Bahnhofstr. 9, 83555 Gars-Bahnhof;
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Siemensstr. 20, 84030 Landshut;
- Stadtwerke München SWM Services GmbH, Emmy-Noether-Str. 2, 80287 München;
- Erdgas Südbayern, Geretsrieder Str. 30, 84478 Waldkraiburg;
- Gasleitungen Fremdplanungsbearbeitung, Postfach 120255, 45312 Essen;
- Industrie- und Handelskammer für München und OB, Max-Joseph-Str. 2, 80333 München;
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Max-Joseph-Str. 4, 80333 München;
- Kreishandwerkerschaft Altötting - Mühldorf, Werkstr. 13, 84513 Töging a. Inn;
- Gewerbeaufsichtsamt München-Land, Heßstr. 130, 80797 München;
- Kreisjugendring, Braunauer Str. 4, 84478 Waldkraiburg;
- DB Services Immobilien GmbH Niederlassung München;
- Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle München, Arnulfstr. 9/11, 80335 München;
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Prager Str. 6, 84478 Waldkraiburg;
- Kreisheimatpfleger Peter Huber jun., Ebernhölzlstr. 15, 84419 Schwindegg;
- Gemeinde Schwindegg, Mühldorfer Str. 54, 84419 Schwindegg;
- Gemeinde Rattenkirchen, Schulstr. 5a, 84431 Heldenstein;
- Gemeinde Reichertsheim, Bräustr. 11, 84437 Reichertsheim;
- Stadt Dorfen, Rathausplatz 2, 84405 Dorfen;
- Gemeinde St. Wolfgang, Hauptstr. 9, 84427 St. Wolfgang

A) Eingegangene Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

I. Fachliche Empfehlungen bzw. Forderungen

a) Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachbereich Naturschutz (Schreiben vom 08.08.2024)

Dieser Träger öffentlicher Belange nimmt wie folgt Stellung:

Fachbereich Wasserrecht

Der Satz im Teil 3., Wasserwirtschaft, "Bei Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW)." ist überflüssig, da wegen des bindigen Bodens nicht versickert werden kann, sondern in den Regenwasserkanal eingeleitet wird. Er sollte deshalb – um Irritationen zu vermeiden – gestrichen werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen des Landratsamtes Mühldorf a. Inn, Fachbereich Wasserrecht, zur Kenntnis. Der Satz

"Bei Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten (TRENGW)."

unter Punkt „Textliche Hinweise, 3. Wasserwirtschaft“ der Ergänzungssatzung wird gestrichen.

AE: 14:0

Fachbereich Naturschutz:

Aus naturschutzfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Ergänzungssatzung. Es sollten jedoch noch Ergänzungen

vorgenommen werden. Laut § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB darf das Ortsbild durch Neubauvorhaben nicht beeinträchtigt werden. Von daher wird für das Baufeld die folgende grünordnerische Festsetzung empfohlen:

„Je angefangener 300 m² überbauter Grundstücksfläche ist ein gebietsheimischer Laubbaum aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" zu pflanzen.“

Um die Durchlässigkeit des Grundstücks für Kleinsäuger zu verbessern, empfehle ich außerdem folgende Ergänzung:

„Einfriedung:

Alle Einfriedungen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.“

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen des Landratsamtes Mühldorf a. Inn, Fachbereich Naturschutz, zur Kenntnis. Folgende Festsetzungen werden in die Ergänzungssatzung aufgenommen:

- „Je angefangener 300 m² überbauter Grundstücksfläche ist ein gebietsheimischer Laubbaum aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" zu pflanzen.“ (vgl. Textliche Festsetzungen, Ziff. 4 Satz 3 neu)
- „Alle Einfriedungen sind wegen der Durchlässigkeit für Kleinsäuger mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit herzustellen.“ (vgl. Textliche Festsetzungen, Ziff. 5 Satz 1 neu)

AE: 14:0

Sonstiges:

Präambel: Es sind bitte die unlängst übersandten neuen Präambel-Muster zu verwenden.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis des Landratsamtes Mühldorf a. Inn zur Kenntnis. Das aktuelle Präambelmuster wird in den Satzungsentwurf eingearbeitet.

AE: 14:0

b) Regierung v. Oberbayern, Raumordnung (Schreiben vom 29.07.2024)

Dieser Träger öffentlicher Belange nimmt wie folgt Stellung:

Die Gemeinde Obertaufkirchen möchte mit o.g. Planung im Ortsteil Oberornau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von einem Ein- bzw. maximal Zweifamilienhaus inkl. Garagen schaffen. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Fl.Nr. 27, Gemarkung Oberornau, und ist ca. 0,1 ha groß. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das beanspruchte Gebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Plangebiet grenzt östlich an die Mischbebauung des Ortskerns Oberornau. Der Ortsteil liegt ca. 6 km südwestlich des Hauptortes Obertaufkirchen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen der vorgelegten Satzung grundsätzlich nicht entgegen. Aufgrund der Ortsrandlage der Planfläche ist auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 2.1 Z, B II 3.1 Z).

Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise der Regierung von Oberbayern, Raumordnung, zur Kenntnis. Die untere Bauaufsichtsbehörde sowie die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Mühldorf a. Inn wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren gebeten.

AE: 14:0

c) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (Schreiben vom 21.08.2024)

Dieser Träger öffentlicher Belange nimmt wie folgt Stellung:

1.1 Starkniederschläge

Aus unserer Sicht ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden durch Starkniederschläge ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in das geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Es ist für das Baugebiet eine ausgeglichene Wasserbilanz anzustreben, d.h. die Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Versickerung sowie Verdunstung im Baugebiet sind dem unbebauten Referenzzustand anzugleichen.

2. Folgerungen für die Bauleitplanung

Im Sinne einer umfassenden, nachhaltigen Vorsorge gegen Hochwassergefahren kann die Gemeinde Obertaufkirchen im Rahmen der Bauleitplanung durch Hinweise einen wesentlichen Beitrag zur Sicherheit der Bürger leisten. Hinsichtlich der genannten Gefährdung halten wir folgende Hinweise für notwendig:

2.1 Starkniederschläge

Wir empfehlen im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung (s.u.) zusätzlich die Begrünung von Flachdächern festzusetzen. Die Gemeinde kann ebenso freizuhaltende Flächen für die Wasserwirtschaft zur Verdunstung, Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Parzellen festsetzen. Wir raten der Gemeinde hiervon Gebrauch zu machen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB).

Auch für die künftige Siedlungsentwicklung sollte bereits jetzt schon die Starkregenthematik angemessen berücksichtigt werden. Wir möchten daran erinnern, dass die Kanalisation bei einem Starkregenereignis in der Regel bereits nach kurzer Zeit überlastet ist. Dies kann zum Beispiel über freizuhaltende Notwasserwege in Form einer Mulde geschehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim zur Kenntnis.

AE: 14:0

2.2 Hinweiskarte für Sturzflut und Starkniederschläge

Etwa mittig des Baugrundstücks Fl.Nr. 27 der Gemarkung Oberornau befindet sich eine Geländesenke in dem bei Starkniederschlägen ein Aufstau des Niederschlagswassers möglich ist.

Link Hinweiskarten Starkregen:

https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-naturgefahren%2Cservice_naturgef_32%2C32%3Blfu_domainnaturgefahren%2Cservice_naturgef_33%2C33%3Blfu_domainnaturgefahren%2Cservice_naturgef_24%2C24&stateId=8000a32f-3ab8-4fb8-80a3-2f3ab88fb858

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim zur Kenntnis. Die Ergänzungssatzung wird unter Punkt „Textliche Hinweise, 3. Wasserwirtschaft“ wie folgt ergänzt:

„Etwa mittig des Baugrundstücks Fl.Nr. 27, Gemarkung Oberornau, befindet sich eine Geländesenke, in der bei Starkniederschlägen ein Aufstau des Niederschlagswassers möglich ist,

vgl. Starkregen-Hinweiskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt:

https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-naturgefahren%2Cservice_naturgef_32%2C32%3Blfu_domainnaturgefahren%2Cservice_naturgef_33%2C33%3Blfu_domainnaturgefahren%2Cservice_naturgef_24%2C24&stateId=8000a32f-3ab8-4fb8-80a3-2f3ab88fb858

Dem ist in der Bauausführung in geeigneter Weise (z.B. Geländemodellierung, Ablaufmulde, etc.) Rechnung zu tragen.“

AE: 14:0

2.3 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Bauleit- und Gebäudeplanung. Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A102 zu achten.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim zur Kenntnis.

AE: 14:0

2.4 Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim zur Kenntnis. Die Bauherren werden über den Hinweis der Wasserwirtschaftsamtes zum vorsorgenden Bodenschutz in Kenntnis gesetzt.

AE: 14:0

d) Bayerischer Bauernverband (Schreiben vom 23.08.2024)

Dieser Träger öffentlicher Belange nimmt wie folgt Stellung:

Um die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen nicht zu beeinträchtigen, würden wir es sehr begrüßen, wenn im Bebauungsplan schriftlich festgehalten wird, dass bei Einfriedungen wie Zäunen, Mauern, Hecken, etc. an der Grenze zu Landwirtschaftsflächen ein Abstand von mindestens 50 cm zur Grundstücksgrenze eingehalten werden muss. Nur so können landwirtschaftliche Flächen bis zur Grenze bearbeitet werden, ohne Beschädigungen an den Einfriedungen in Kauf nehmen zu müssen. Wir bitten Sie daher, dies im Bebauungsplan schriftlich festzuhalten. Zudem sollte in der Satzung festgehalten werden, dass bei Baumpflanzungen an der Grenze zu landwirtschaftlichen Flächen die Art. 47 ff AGBGB zu beachten sind. Weitere Bedenken gegen o.g. Planung bestehen nicht. Wir bitten Sie, dies zu berücksichtigen.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen des Bayerischen Bauernverbandes zur Kenntnis. Folgende Festsetzungen bzw. Hinweise werden in die Ergänzungssatzung aufgenommen:

- „Um die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen nicht zu beeinträchtigen, ist bei Einfriedungen wie Zäunen, Mauern, Hecken, etc. an der Grenze zu Landwirtschaftsflächen ein Abstand von mindestens 50 cm zur Grundstücksgrenze einzuhalten.“ (vgl. Textliche Festsetzungen, Ziff. 5 Satz 2 neu)
- „Baumpflanzungen
Die Grenzabstände laut Nachbarrechtsgesetz Art. 47 und 48 AGBGB sind zu beachten. (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern, usw.)“ (vgl. Textliche Hinweise, Ziff. 6 neu)

AE: 14:0

II. Einwendungen

a) Zweckverband zur Wasserversorgung der Schlicht-Gruppe (Schreiben vom 08.08.2024)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einspruch bezüglich der unten genannten Bekanntmachung. Grund hierfür ist, dass die geplante Garage auf der bestehenden Wasserleitung liegt (siehe Plan anbei).

Wenn das geplante Haus und die Garage weiter nach Süden verschoben werden kann, könnte man eventuell eine Verlegung der Wasserleitung umgehen. Ansonsten müsste die Wasserleitung kostenpflichtig umverlegt werden. Hier wäre für uns relevant, wer die Kosten dafür tragen würde.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Einwand des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Schlicht-Gruppe zur Kenntnis. Nach Rücksprache mit den Bauherren ist aufgrund der gewünschten Situierung des Wohnhauses und der Garage auf dem Baugrundstück ein Abrücken der Baukörper von der Straße und eine Verschiebung nach Süden nicht möglich. Die Lage des Wohnhauses sowie der Garage wird daher beibehalten.

AE: 14:0

B. Äußerungen der Bürger

Hierzu wird festgestellt, dass seitens der Bürger bei der Gemeinde keine Stellungnahmen abgegeben wurden.

Kein Beschluss

C. Weitere Änderungen am Satzungsentwurf

Auf Wunsch der Bauherren wurden an den zeichnerischen Festsetzungen des Satzungsentwurfes (Lageplan zur Ergänzungssatzung „Oberornau – Kaserweg“) im Vergleich zu der bisherigen Planung folgende Änderungen vorgenommen:

- Erweiterung des Baufensters des Wohnhauses auf nunmehr 18,0 m x 16,5 m (bisher 18,0 m x 15,0 m),
- Verschiebung des Baufensters der Garage um rd. 4,0 m nach Westen
- Verschiebung des Nebengebäudes (Geräteschuppen) um rd. 4,0 m nach Osten an die Grundstücksgrenze

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt die auf Wunsch der Bauherren vorgenommenen Änderungen an den zeichnerischen Festsetzungen des Satzungsentwurfes.

AE: 14:0

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Der Gemeinderat billigt den Satzungsentwurf des Architekten Andreas Maier, Stierberg 7, 84419 Obertaufkirchen, vom 29.08.2024 mit den oben bezeichneten Änderungen und Ergänzungen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

AE: 14:0