



Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Prutting

Sitzungsdatum:	Dienstag, 18.05.2021
Beginn:	19:33 Uhr
Ende	21:01 Uhr
Ort:	im Pruttinger Dorfstadl, Am Sportplatz 2

Sämtliche **15** Mitglieder **des Gemeinderates Prutting** waren ordnungsgemäß eingeladen.

Vorsitzender war: 1. Bürgermeister Johannes Thusbaß

Schriftführer/in war: Slaven Jokic

Anwesenheitsliste

1. Bürgermeister

Thusbaß, Johannes

Mitglieder des Gemeinderates

Brunner, Peter
 Bucher, Agnes
 Harster, Sebastian
 Huber, Mathias, Dr.
 Linner, Petra
 Maier, Hans
 Schäffner, Markus
 Schmid, Franz-Josef
 Schöne, Stefan
 Stein, Barbara, Kreisrätin
 Vorderhuber, Christoph
 Wimmer, Mathias
 Wimmer, Tobias

Schriftführer/in

Jokic, Slaven

Verwaltung

Klinginger, Daniela

Presse

Thomae, Johannes

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Nour-El-Din, Rainer

Thusbaß
 1. Bürgermeister

Jokic
 Schriftführer/in

Tagesordnung

1. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung
2. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen, für die die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind
3. Kenntnissgabe an den Gemeinderat über Angelegenheiten der laufenden Verwaltung
4. Bekanntgabe an den Gemeinderat von durch den Ersten Bürgermeister getroffenen dringlichen Anordnungen und Besorgung von unaufschiebbaren Geschäften
5. Berichtigung: Erhöhung der Elternbeiträge für die Mittagsbetreuung
6. Rechnungsanweisungen
7. Aufhebung der Örtlichen Bauvorschrift für die Gemeinde Prutting vom 10.07.2018
8. Neuerlass einer Satzung für die Schaffung von KFZ-Stellplätzen (Stellplatzsatzung)
9. Neuerlass der Satzung über die Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagensatzung)
10. Neuerlass einer Einfriedungssatzung
11. Neuerlass der Hausnummernschildersatzung
12. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Salmering"; Antrag auf Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung um eine Teilfläche aus dem Flst. 3570 zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses bei Salmering ■
13. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Wolkering Süd"; Behandlung, Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BAuGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB
14. 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prutting im Bereich „Langhausen“ sowie Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes Nr. 52 „Langhausen“ nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 35 BauGB im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB; Ergebnis der vorgezogenen Anliegerbeteiligung
15. 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prutting im Bereich "Wolkering Süd"; Behandlung, Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahme aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB
16. Gemeinde Vogtareuth, Landkreis Rosenheim; 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Gewerbegebiet; Beteiligung der Gemeinde Prutting als Nachbargemeinde

17. Gemeinde Söchtenau, Landkreis Rosenheim; 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Innthal"; Beteiligung der Gemeinde Prutting als Nachbargemeinde
18. Markt Bad Endorf, Landkreis Rosenheim; 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ströbinger Straße“; Beteiligung der Gemeinde Prutting als Nachbargemeinde
19. Gemeinde Söchtenau, Landkreis Rosenheim; 10. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 Söchtenau-Nord; Beteiligung der Gemeinde Prutting als Nachbargemeinde
20. Bauleitplanung; Beteiligung der Gemeinde Prutting als Nachbargemeinde gem. Art. 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB - Grundsatzbeschluss
21. Grundstücksvertrag - Tauschvertrag Libellenweg Flur Nr. 1800/8 und 1800/1

Erster Bürgermeister Johannes Thusbaß eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Herr Thusbaß stellt die ordnungsgemäße Ladung der Gemeinderatsmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Herr Thusbaß erkundigt sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung, es liegen keine vor.

1.	Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung
-----------	---

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Prutting stimmt dem Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 04.05.2021 zu.

14 : 0

2.	Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen, für die die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind
-----------	---

Aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 04.05.2021 – TOP 29: Kreditangelegenheiten

Beschluss:

Die Gemeinde Prutting nimmt das Angebot der DZ HYP AG über ein Kommunaldarlehen in Höhe von 1.000.000,00 € mit einer Laufzeit von 30 Jahren einem Zinssatz von nom. 0,480% (eff. 0,481%) für 10 Jahre bis zum 30.03.2031 an.

15 : 0

Kenntnisnahme

3.	Kenntnisgabe an den Gemeinderat über Angelegenheiten der laufenden Verwaltung
-----------	--

Stand 11.05.2021

Für folgendes Bauvorhaben erfolgte die Überleitung vom Freistellungsverfahren in das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren:

BG 23/2021: Neubau eines Wochenendhauses mit Nebenanlage an der Seestraße auf Flur Nr. 1128 und 1129.

Kenntnisnahme

4.	Bekanntgabe an den Gemeinderat von durch den Ersten Bürgermeister getroffenen dringlichen Anordnungen und Besorgung von unaufschiebbaren Geschäften
-----------	--

entfällt

5. Berichtigung: Erhöhung der Elternbeiträge für die Mittagsbetreuung

Sachverhalt:

Aufgrund eines inhaltlichen Fehlers im Gemeinderatsbeschluss „Erhöhung der Elternbeiträge für die Mittagsbetreuung“ erfolgt eine Berichtigung der Berechnung.

Im Beschlussvorschlag am 23.03.2021 wurde versehentlich die falsche Berechnung eingefügt. Diese beruhte auf einer Überlegung, die Betreuungszeit bis 17.00 Uhr zu verlängern. Dadurch erfolgte in der Berechnung die Grundlage von 6 Std Betreuung für die langen Tage.

Ursprüngliche Berechnung:

Einnahmen:	Zuschüsse	18.969,00 €	Ausgaben:	Gehälter:	70.188,54 €		
				zuzügl. Bastelmaterial:	900,00 €		
	Beiträge Korrektur:	45.089,60 € 47.152,50 €		Mittagessen zuzügl. Entsorgung etc.:	8627,85 €	Ø Ausgaben der letzten Jahre bei einem Preis von 3,50 € pro Essen	
	davon Mittagessen:	8.340,25 €					
	Summe:	72.398,85 € 74.461,75 €		Summe:	79.716,39 €	Differenz:	7.317,54 € 5.254,64 €

Die Einnahmenhöhe wäre 74.461,75 € mit einem Defizit von ca. 5.254,64 € bei folgenden Beiträgen:

2 Vormittage => 58,80 € / 2,45 € pro Stunde

3 Vormittage => 82,20 € / 2,30 € pro Stunde

4 Vormittage => 98,40 € / 2,05 € pro Stunde

5 Vormittage => 117,00 € / 1,95 € pro Stunde

2 x bis 16 Uhr => 100,80 € / 2,10 € pro Stunde bei 6 Std / **2,52 € pro Std bei 5 Std**

3 x bis 16 Uhr => 129,60 € / 1,80 € pro Stunde bei 6 Std / **2,16 € pro Std bei 5 Std**

4 x bis 16 Uhr => 153,60 € / 1,60 € pro Stunde bei 6 Std / **1,92 € pro Std bei 5 Std**

zuzüglich 1 Vormittag bis 14 Uhr => 28,00 €

zuzüglich 1 langer Tag bis 16 Uhr => 48,00 €

Da die Betreuungszeit allerdings weiterhin nur bis 16.00 Uhr angeboten wird, müssen hier nur 5 Std für die langen Tage angesetzt werden.

Bei bleibenden Beiträgen würde der Stundensatz der langen Tage bis 16.00 Uhr höher liegen im Vergleich zu den betreuenden Stunden am Vormittag.

Aus diesem Grund wurden die Beiträge der langen Tage bis 16.00 Uhr neu berechnet und angepasst.

Insofern würden sich folgende monatliche Gebühren ab dem neuen Schuljahr 2021/2022 ergeben (inkl. Hausaufgabenbetreuung):

Kurze Tage bleiben unberührt

2 Vormittage => 58,80 € / 2,45 € pro Stunde

3 Vormittage => 82,20 € / 2,30 € pro Stunde

4 Vormittage => 98,40 € / 2,05 € pro Stunde

5 Vormittage => 117,00 € / 1,95 € pro Stunde

Berichtigung lange Tage:

2 x bis 16 Uhr => 88,00 € / 2,20 € pro Stunde

3 x bis 16 Uhr => 114,00 € / 1,90 € pro Stunde

4 x bis 16 Uhr => 140,00 € / 1,75 € pro Stunde

Zusatz bleibt unberührt:

zuzüglich 1 Vormittag bis 14 Uhr => 28,00 €

zuzüglich 1 langer Tag bis 16 Uhr => 48,00 €

Ab zwei Kindern je Familie, die gleichzeitig die Mittagsbetreuung besuchen, gibt es ab dem zweiten Kind 5,00 € Ermäßigung.

Das Mittagessen wurde ebenfalls angepasst mit dem tatsächlich angesetzten Betrag von 4,28 € pro Essen.

Damit würden die Einnahmen **2021/2022** inkl. Mittagessen (pro Mittagessen 4,28 € bei Ø ca. 195,64 Essen pro Monat) und Zuschüssen 72.937,56 € betragen, die Ausgaben ca. 80.088,54 € mit einem voraussichtlichen Defizit von ca. 7.150,98 €

Einnahmen:	Zuschüsse	18.969,00 €	Ausgaben:	Gehälter:	70.188,54 €		
				zuzügl. Bastelmaterial:	900,00 €		
	Beiträge	45.176,50 €		Mittagessen zuzügl Entsorgung etc. ca.:	9000,00 €	Ø Ausgaben bei 4,28 € pro Essen	
	davon Mittagessen	8.792,06 €					
	Summe:	72.937,56 €		Summe:	80.088,54 €	Differenz:	<u>7.150,98 €</u>

Daraus erfolgt eine ca. 90 %ige Kostendeckung.

Reinigungskräfte, sowie Heizung, Strom und Bereitstellung der Räume sind hierbei allerdings nicht mit eingerechnet!!!

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Berichtigung des Beschlusses vom 31.01.2021 der Elternbeiträge für die gemeindliche Mittagsbetreuung ab dem 01.09.2021 wie folgt zu:

Kurze Tage bleiben unberührt

2 Vormittage => 58,80 € / 2,45 pro Stunde

3 Vormittage => 82,20 € / 2,30 pro Stunde

4 Vormittage => 98,40 € / 2,05 pro Stunde

5 Vormittage => 117,00 € / 1,95 pro Stunde

Berichtigung lange Tage:

2 x bis 16 Uhr => 88,00 € / 2,20 pro Stunde

3 x bis 16 Uhr => 114,00 € / 1,90 pro Stunde

4 x bis 16 Uhr => 140,00 € / 1,75 pro Stunde

Zusatz bleibt unberührt:

zuzüglich 1 Vormittag bis 14 Uhr => 28,00 €

zuzüglich 1 langer Tag bis 16 Uhr => 48,00 €

14 : 0

6. Rechnungsanweisungen

entfällt

7. Aufhebung der Örtlichen Bauvorschrift für die Gemeinde Prutting vom 10.07.2018

Sachverhalt:

Die Gemeinde Prutting wurde bereits mehrfach vom Landratsamt Rosenheim darauf hingewiesen, dass die im Juli 2018 erlassene Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) gleich mehrere rechtlich wohl eindeutig unzulässige Regelungen enthält. Weshalb dringend empfohlen wurde die Satzung fachjuristisch überprüfen und überarbeiten zu lassen.

Die Überprüfung der ÖBV durch den Rechtsanwalt Michael Beisse, Döring Spieß Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB, München im April 2019 brachte folgendes Ergebnis:

„In der Zusammenfassung ist festzustellen, dass im Hinblick auf den für das Gesamtgebiet der Gemeinde geltenden Geltungsbereich der Satzung bereits Zweifel an deren Rechtsgültigkeit

bestehen. Auch einzelne Regelungen ergehen ohne Rechtsgrundlage in Art. 81 BayBO bzw. sind unbestimmt oder unverhältnismäßig. Wir raten daher zu einer Neuaufstellung einer neuen Ortsgestaltungssatzung. Hierfür stehen wir gerne beratend zur Seite.“

Dem Bau-, Entwicklungs- und Umweltausschuss wurde am 23.01.2021 ein von der Verwaltung erarbeiteter Entwurf einer neuen Ortsgestaltungssatzung zur Vorberatung vorgelegt. Vom Ausschuss wurde die Empfehlung abgegeben, die Örtliche Bauvorschrift vom 10.07.2018 aufzuheben und stattdessen eine Stellplatzsatzung zu erlassen.

Zudem sind von der Verwaltung Entwürfe für eine Einfriedungs- und eine Werbeanlagensatzung vorzubereiten und dem Bau-, Entwicklungs- und Umweltausschuss zur Vorberatung und dem Gemeinderat anschließend zur Entscheidung vorzulegen.

Die Stellplatz- und Werbeanlagensatzung wurde am 22.04.2021 durch den Bau-, Entwicklungs- und Umweltausschuss vorbehandelt. Die Einfriedungssatzung am 12.05.2021.

Beschluss:

Die Örtliche Bauvorschrift für die Gemeinde Prutting vom 10.07.2018 wird aufgehoben. Die Aufhebung der Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Das Landratsamt Rosenheim ist hierüber in Kenntnis zu setzen.

14 : 0

8.	Neuerlass einer Satzung für die Schaffung von KFZ-Stellplätzen (Stellplatzsatzung)
----	---

Sachverhalt:

Da die Örtliche Bauvorschrift für die Gemeinde Prutting vom 10.07.2018 aufgehoben werden soll, wurde von der Verwaltung vorgeschlagen, eine Stellplatzsatzung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO zu erlassen. Diese wurde vom Bau-, Entwicklungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 22.04.2021 besprochen und nun dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Hinweis der Verwaltung:

Die Lage von Stellplätzen kann nicht durch eine Stellplatzsatzung festgelegt werden. Diese kann nur über einen Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) durch Festsetzung der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO bestimmt werden.

Nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO können auch die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Abstellplätzen für Fahrräder geregelt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Prutting beschließt und erlässt die als Anlage beigefügte Stellplatzsatzung. Die Verwaltung wird beauftragt, die Stellplatzsatzung ortsüblich bekannt zu machen.

14 : 0

9.	Neuerlass der Satzung über die Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagensatzung)
----	---

Sachverhalt:

Die Gemeindeverwaltung bekommt immer wieder Anfragen bezüglich Werbemöglichkeiten im Gemeindegebiet. Es wurde schon des Öfteren angedacht eine Werbeanlagensatzung zu erstellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Gemeinderat wird gebeten über den im Anhang befindlichen Entwurf der Satzung zu beschließen. Dieser wurde in der Sitzung des Bau-, Entwicklungs- und Umweltausschusses am 22.04.2021 genauer besprochen und anschließend von der Verwaltung nochmals überarbeitet.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf der „Satzung über die Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagensatzung)“ zu und beschließt diesen. Die Verwaltung wird beauftragt die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

14 : 0

10. Neuerlass einer Einfriedungssatzung
--

Sachverhalt:

Da die örtliche Bauvorschrift für die Gemeinde Prutting vom 10.07.2018 aus verschiedenen Gründen aufgehoben werden soll, jedoch eine einheitlich geregelte Vorgabe für Einfriedungen gewünscht ist, wurde die Verwaltung beauftragt, eine Einfriedungssatzung auszuarbeiten. Der Bau-, Entwicklungs- und Umweltausschuss wird gebeten, über die im Anhang befindliche Einfriedungssatzung zu beraten.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die im Anhang befindliche Einfriedungssatzung. Die Verwaltung wird beauftragt die Satzung fertig auszuarbeiten und ortsüblich bekannt zu machen.

14 : 0

11. Neuerlass der Hausnummernschildersatzung

Sachverhalt:

Die bis dato geltende Satzung über die einheitliche Gestaltung der Hausnummernschilder (Hausnummernschildersatzung) ist vom 31.05.1958. Um eine einwandfreie Orientierung bieten zu können, auch für Einsatzfahrzeuge wie Rettungswagen, Polizei etc., muss die Satzung genauer formuliert werden.

Der Bau-, Entwicklungs- und Umweltausschuss wird gebeten, über die im Anhang befindliche Hausnummernschildersatzung zu beraten.

Beschluss:

Der im Anhang befindlichen Satzung wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Hausnummernschildersatzung fertig auszuarbeiten und ortsüblich bekannt zu machen.

14 : 0

12.	Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Salmering"; Antrag auf Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung um eine Teilfläche aus dem Flst. 3570 zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses bei Salmering
------------	--

Sachverhalt:

Am 15.03.2021 fand eine Besichtigung in Salmering ■ durch den Ersten Bürgermeister und die Bauverwaltung wegen einer möglichen Bebauung statt.

Am 16.03.2021 erhielt die Gemeinde per Mail einen Antrag auf Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 48 durch einen Sohn der Eigentümer zur Errichtung eines Hauses mit zwei Wohneinheiten und Garagen für sich und seine Familie auf Flst. 3570 Teilfläche.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Salmering“ wurde vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens eine vorgezogene Anliegerbeteiligung durchgeführt (Informationsanschreiben an alle Grundstückseigentümer in Salmering bzgl. Bauleitplanung und Aufforderung zur Mitteilung von Bauwünschen).

Von den Eigentümern von Salmering ■ wurde mit Schreiben vom 15.11.2018 ein Bebauungswunsch für ein Zweifamilienhaus geäußert.

Der Gemeinderat Prutting hatte am 21.05.2019 beschlossen, dass statt einem zusätzlichen Baufenster im bestehenden Nebengebäude (metallverarbeitender Betrieb) zwei Wohneinheiten eingeplant werden.

(Schriftliche) Einwendungen hiergegen wurden nicht erhoben.

Die Endfassung des Bebauungsplans weist derzeit insgesamt sieben Wohneinheiten (fünf im bestehenden Haupthaus und zwei Wohneinheiten im bestehenden Nebengebäude) aus. Die Landwirtschaft (inkl. Biogasanlage) wurde aufgegeben. Die vorhandenen Wiesen und Ackerflächen sind verpachtet. Die Eigentümer betreiben noch Forstwirtschaft im Nebenerwerb. Eines der Kinder übernimmt/erbt den elterlichen Hof (das Bauernhaus) auf Flst. 505 mit allen Gebäuden (im Nebengebäude ist der von diesem Erben betriebene metallverarbeitende Betrieb untergebracht).

Auszug aus der Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, Bauleitplanung:

Auf die E-Mail vom 23.03.2021 des Landratsamtes Rosenheim, siehe Anlage, wird hingewiesen.

„Der Einzelbauwunsch in offensichtlich exponiertester Lage (ich kenne die Situation vor Ort jedoch nicht), kann ortsplanerisch vom Schreibtisch aus nicht beurteilt werden. Das Vorhaben erscheint jedoch u.a. aufgrund der Geländesituation und der dortigen Ausdehnung des Ortsteiles sehr problematisch. Rechtlich kann daher nur spekuliert werden, wie ein BPL und FNP Verfahren verlaufen/ausgehen könnte. Ich gehe jedoch davon aus, dass es keine wirkliche städtebauliche Erforderlichkeit und Rechtfertigung für ein neuerliches Bauleitplanverfahren geben kann. Voraussetzung wäre eine sorgfältige ortsplanerische Aufbereitung und Bewertung. Ein Bebauungsplan in Außenbereichslage sollte stets einen erkennbaren orts- und landschaftsbildverträglichen Abschluss einer baulichen Entwicklung festlegen. Einzeländerungen und Erweiterungen dürfen das Planungsziel und die Grundzüge eines Bebauungsplanes nicht unbedeutend werden lassen.

Die Frage mit welcher Verfahrensweise die Gemeinde vorgehen will, sollte erst nach der ortsplanerischen Grundentscheidung auch über das notwendige Ausmaß einer BPL Änderung getroffen werden.“

Stellungnahme und Empfehlung des Bauamtes:

Zur Bedarfsprüfung wird auf die Mail vom 16.03.2021 des Antragsstellers verwiesen.

Eine Ortsbesichtigung durch den Bau-, Entwicklungs- und Umweltausschuss wird von der Verwaltung vorgeschlagen.

Das geplante Bauvorhaben auf Flst. 3570 Teilfläche erweitert die derzeit vorhandene Baufluchtlinie (vorgegeben durch die Wohnhäuser 6, 9 und 8 sowie das Gewerbegebäude bei Salmering ■).

Der geplante Bauort des Antragsstellers kann nicht befürwortet werden, da städtebaulich nicht rechtfertigbar.

Als Alternativstandort sollte beispielsweise eine Wohnbebauung an der Stelle der momentanen Fahrsilos (aufgrund Aufgabe der Landwirtschaft funktionslos geworden) als Ortsabrundung geprüft werden. Hier müsste zunächst festgestellt werden, ob es Auflagen, z. B. hinsichtlich der Bauhöhe aufgrund der Lage in der Schutzzone der 110 KV Stromleitung W321 von Bayernwerk gibt.

Das laufende Bauleitplanverfahren sollte allerdings zunächst zum Abschluss gebracht werden, um rechtsverbindliches Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 48 „Salmering“ für alle im räumlichen Geltungsbereich liegenden Grundstücke zu schaffen. Hierzu ist noch eine fehlende dingliche Sicherung für Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Lückenfüllungssatzung tritt damit automatisch außer Kraft. Im Anschluss kann vom Gemeinderat zum Antrag eine Entscheidung getroffen werden (ggf. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 48 „Salmering“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes).

Mit dem neuen Kreisbaumeister des Landkreises Rosenheim Herrn Seeholzer und Herrn Leopold vom Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, wird ein Besichtigungstermin vereinbart. Die zwei Wohneinheiten, die im bestehenden Nebengebäude (gewerbliche Nutzung) festgesetzt sind, sollten bei einer Änderung aus der Satzung herausgenommen werden.

Ein entsprechender Beschluss ist erforderlich.

Da in Salmering mittlerweile somit keine aktive Landwirtschaft mehr betrieben wird, muss auch die Art der baulichen Nutzung (Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO) überarbeitet werden. Im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes 2021 (tritt vermutlich bis Ende des ersten Halbjahres 2021 in Kraft) wird das BauGB und die BauNVO novelliert.

In der Baunutzungsverordnung soll eine neue Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet (MDW)“ (§ 5 a BauNVO) eingeführt werden.

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen, der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben.

Dieser Baugebietstyp entspricht den derzeit vorhandenen baulichen Nutzungsarten in Salmering. Eine Beschlussfassung sollte daher bis zum Inkrafttreten des Baulandmobilisierungsgesetzes zurückgestellt werden.

Beschluss 1:

Der Gemeinderat Prutting beschließt, grundsätzlich Wohnraum für den einheimischen Antragsteller zu schaffen.

14 : 0

Beschluss 2:

Der Gemeinderat Prutting beauftragt die Gemeindeverwaltung den Alternativstandort mit dem Antragsteller, Bayernwerk und dem Landratsamt Rosenheim zu prüfen. Das Ergebnis soll dem Gemeinderat dann vorgestellt werden.

14 : 0

- | | |
|-----|--|
| 13. | Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Wolkering Süd"; Behandlung, Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BAuGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB |
|-----|--|

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Prutting nahm am 09.02.2021 vom Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige/vorgezogene Unterrichtung) für die Bauleitplanung „Wolkering Süd“ der Gemeinde Prutting zur Kenntnis.

Der Gemeinderat billigte die von Architekt Franz Fuchs, Kolbermoor, ausgearbeiteten Bauleitplanentwürfe und beschloss, die gefassten Beschlüsse zu den einzelnen Stellungnahmen durch den Planer in die Bauleitpläne einarbeiten zu lassen. Die Verwaltung wurde beauftragt, anschließend die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Wolkering Süd“ fand die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) vom 26.03.2021 bis 07.05.2021 statt.

Am Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden 41 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 durchgeführt. Eine Rückmeldung aus der Öffentlichkeit erfolgt nicht.

Keine Rückmeldung erfolgte von:

Zweckverband zur Abwasserbeseitigung in den Simsseegemeinden (AZV Simssee)

Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bund Naturschutz Bayern e. V.

Eisenbahn-Bundesamt

Deutsche Post AG

Industrie- und Handelskammer (IHK) für München und Oberbayern

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Katholisches Pfarramt Prutting

Markt Bad Endorf

Gemeinde Söchtenau

Gemeinde Vogtareuth

Landratsamt Rosenheim- SG-34 Wasserrecht

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Gemeinnütziger Verein für Wasserversorgung e. V. Obernburg

Daniel Hoheneder, Architekt, Kreisheimatpfleger Landkreis Rosenheim, Bereich Baudenkmalpflege

Nicht geäußert haben sich („Keine Äußerung“):

Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, E-Mail/Schreiben vom 07.04.2021

Landratsamt Rosenheim, Abteilung Hoch- und Tiefbau (IV/T), E-Mail/Schreiben vom 08.04.2021

Gemeinde Stephanskirchen, E-Mail/Schreiben vom 14.04.2021/09.04.2021

Bayerischer Bauernverband, E-Mail vom 22.04.2021

Landratsamt Rosenheim, Abteilung Hoch- und Tiefbau (IV/T), Tiefbauverwaltung, Sachgebiet 42, E-Mail vom 05.05.2021/Schreiben vom 03.05.2021

Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 23.04.2021

Landratsamt Rosenheim -Staatliches Gesundheitsamt-, Schreiben vom 30.04.2021

Der Planung zugestimmt bzw. keine Anregungen oder Einwendungen vorgebracht haben:

Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz, Abfallrecht, E-Mail vom 26.03.2021

Landratsamt Rosenheim, Bautechnik, Denkmalschutz, E-Mail vom 26.03.2021

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim, E-Mail vom 31.03.2021

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, E-Mail/Schreiben vom 31.03.2021

Wintershall Dea Deutschland GmbH, E-Mail/Schreiben vom 31.03.2021

Regierung von Oberbayern, SG 24.1 Landes- und Regionalplanung, E-Mail/Schreiben vom 29.03.2021

Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, E-Mail vom 01.04.2021/23.04.2021

Regierung von Oberbayern, SG 26 - Bergamt Südbayern, E-Mail/Schreiben vom 13.04.2021

Staatliches Bauamt Rosenheim, E-Mail vom 26.04.2021

Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 06.05.2021

Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, E-Mail vom 03.05.2021

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen bzw. Einwendungen vorgebracht; zu den vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen ergehen folgende Beschlüsse:

„Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim, Sachgebiet Landwirtschaft, E-Mail/Schreiben vom 21.04.2021:

„2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Es bestehen weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstfachlicher Sicht Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit.

Bitte beachten Sie die Hinweise unter 2.5!

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkompetenzen, jeweils mit der Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die Bodengüte liegt in diesem Bereich bei einer Grünlandzahl von 54. Das höchste Ertragspotential liegt bei 100, der Landkreisdurchschnitt liegt bei 41. Somit wird der landwirtschaftlichen Nutzung ein über durchschnittlicher Ertragsgrund entzogen.

Die umliegenden Flächen werden von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung bewirtschaftet. Die Anwohner haben Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus der Bewirtschaftung für die Pflege, Düngung und Ernte der Flächen zu dulden. Dies umfasst auch die Ausbringung von Gülle. Die Erntearbeiten können auch zu spätabendlichen Uhrzeiten erfolgen. Ein entsprechender Passus ist in den Bebauungsplan aufzunehmen. “

Im Bebauungsplan ist bereits ein entsprechender Hinweis zu Immissionen aus der Landwirtschaft enthalten. Eine Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Kenntnisnahme

Komro GmbH, E-Mail/Schreiben vom 20.04.2021:

„2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die der o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

Die komro GmbH plant die Erschließung der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Gebäude mit Glasfaserkabeln zur Versorgung mit Telekommunikationsdiensten. Hierfür sind Tiefbauarbeiten notwendig. Wir bitten um Einbeziehung in die weiteren Planungen.

Rechtsgrundlagen

TKG § 68 Abs. 3

Lizenznummer: 98033116, Klasse 3“

Im Zuge der Erschließungsplanung für das Neubaugebiet wird das Bauamt mit der komro GmbH Kontakt aufnehmen und diese mit einbinden.

Kenntnisnahme

Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 19.04.2021:

„Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuer Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme-bag>.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.“

E-Mail der Bayernwerk Netz GmbH vom 10.05.2021:

„In diesem Falle wäre hier ein Ausbau des bestehenden Netzes ausreichend und es müsste, Stand heute, mit der genannten Zahl an Wohneinheiten keine neue Trafostation errichtet werden. Sollte sich hier der Leistungsbedarf ändern, oder hier weitere Bauvorhaben absehbar sein, würde ich Sie bitten uns diese rechtzeitig mitzuteilen, damit wir situativ mit einem richtigen Netzausbau reagieren können.“

Im Zuge der Erschließungsplanung für das Neubaugebiet wird das Bauamt mit der Bayernwerk Netz GmbH Kontakt aufnehmen und diese mit einbinden.

Kenntnisnahme

Landratsamt Rosenheim, Kreisbauamt, Bauleitplanung – E-Mail vom 06.05.2021:

„Bauplanungsrechtliche Anmerkungen zu den Entwürfen:
Bebauungsplan

- 02. Anzahl Wohneinheiten; wenn eine „Einliegerwohnung“ (kein baurechtlicher Begriff und Tatbestand!) zugelassen wird, ist diese eine Wohneinheit und erhöht die Anzahl der zulässigen WE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Abstandsflächen: Absatz 2
Der Bebauungsplan bestimmt hier gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO die Abstandsflächentiefe. Damit ist jedoch der erste Absatz unrichtig, dass die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind!
- Dachgauben und Negativgauben sind unzulässig. Als allgemein und baufachlich bekannte Bauteile sind deren genauere Definitionen und Beschreibungen in den Festsetzungen des BPL daher entbehrlich (lt. Begründung ist Ziel ein schlanker BPL!)“

Stellungnahme des Planers:

- Der Einwand ist berechtigt, auch wenn es Wille des Gemeinderates war, nur Einliegerwohnungen zuzulassen (kleinere, zusätzlich eingebaute Wohnung in einem Privathaus, in der Regel ohne eigenen Wohnungszugang von außen). Der Rechtssicherheit halber wird empfohlen, die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen zu erhöhen ohne die Spezifizierung „Einliegerwohnung“.
- Beanstandete Formulierung:
„Vor den Außenwänden von Gebäuden sind die Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 i.d.F. der Novellierung vom 07.01.2021 freizuhalten.
Abweichend von Art.6(5)1 beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,75 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude mindestens an zwei Außenwänden die Abstandsflächentiefe von 0,75 H beachtet.
Hinweis:
Ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind Gebäude und Anlagen nach Art. 6(7) BayBO.“

Der Einwand ist schwer nachvollziehbar. Es wird aber empfohlen, den 1 Satz wie folgt umzuformulieren, ansonsten aber die Formulierung zu belassen.

„Vor den Außenwänden von Gebäuden sind die Abstandsflächen von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten (Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 i.d.F. der Novellierung vom 07.01.2021).

Abweichend von Art.6(5)1 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,75 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude mindestens an zwei Außenwänden die Abstandsflächentiefe von 0,75 H beachtet.

Hinweis:

Ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind Gebäude und Anlagen nach Art. 6(7) BayBO.

- Es wird empfohlen, die Definitionen und Erklärungen wegzulassen.

Da es sich formal um Berichtigungen, ohne Änderung des Festsetzungsgehaltes handelt, ist keine weitere Auslegung erforderlich.

Nach Beratung und Abwägung über die Anregungen / Einwendungen fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Die Änderungen, wie vom Planer empfohlen, sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

14 : 0

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, E-Mail/Schreiben vom 06.05.2021:

„Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. a. Verfahren:

In der Nähe des geplanten Vorhabens verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 407 Abzw. Rosenheim – Traunstein (Mast-Nr. 2526 bis 2528) mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

Das geplante Vorhaben befindet sich gemäß den vorgelegten Planunterlagen jedoch außerhalb des o.g. Schutzstreifens. Maßgebend ist aber immer die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

Es wird dem Bauherrn empfohlen, die Lage des geplanten Bauwerks zur Leitungsachse bzw. zu den Maststandorten vor Ort zu überprüfen. Wir gehen davon aus, dass keine Maßnahmen bzw. Arbeiten und Aktivitäten von Personen und Gerätschaften (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) innerhalb des o.g. Schutzstreifens durchgeführt werden.

Sollte dies wider Erwarten dennoch der Fall sein, so sind uns diesbzgl. aussagekräftige (Plan-) Unterlagen (maßstäblich in Papierform) mit entsprechenden schriftlichen Erläuterungen, aus denen Art und Umfang der geplanten Maßnahme bzw. Arbeiten und Aktivitäten innerhalb des o.g. Schutzstreifens eindeutig verifiziert werden können, auf dem Postwege vorzulegen, so dass wir auf dieser Grundlage die Sicherheitsbelange prüfen und ggf. erforderliche Sicherheitsauflagen erteilen können.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir bitten, das Eisenbahnbundesamt gesondert am Verfahren zu beteiligen. Die Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Arnulfstraße 9-11, 80335 München

Immobilien-spezifische Belange

Es befinden sich keine Flächen der DB AG im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzicht zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns –auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind–, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen.

Wir bitten Sie, die Unterlagen daraufhin zu prüfen. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderliche Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Infrastrukturelle Belange

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Petzi, zu wenden.“

Das geplante Neubaugebiet „Wolkering Süd“ tangiert die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 407 Abzw. Rosenheim – Traunstein (Mast-Nr. 2526 bis 2528) mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30m bezogen auf die Leitungsachse nicht.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Wolkering Süd“ befinden sich keine Flächen im Eigentum der Deutsche Bahn AG.

Das Eisenbahn-Bundesamt wurde, wie die DB AG, als Träger öffentlicher Belange gesondert am Verfahren per Mail beteiligt. Eine Rückmeldung erfolgte nicht.

Kennntnisnahme

Hinweis des Bauamtes:

Es wird empfohlen, den Satzungsbeschluss erst nach Abschluss aller notwendigen Verträge zu fassen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Prutting beschließt, die Beschlussfassung über die Satzung zu vertagen.

14 : 0

14.	26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prutting im Bereich „Langhausen“ sowie Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes Nr. 52 „Langhausen“ nach § 30 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 35 BauGB im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB; Ergebnis der vorgezogenen Anliegerbeteiligung
-----	---

Sachverhalt:

Die Verwaltung wurde am 09.02.2021 vom Gemeinderat beauftragt die Anliegerbeteiligung (Anschreiben an alle Eigentümer im räumlichen Geltungsbereich der Bauleitplanung), noch vor einer frühzeitigen/vorzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit/der Behörden nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, die im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu erfolgen hat, durchzuführen. Die im Zuge der Anliegerbeteiligung bei der Gemeinde eingehenden Bauwünsche sind dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

Die Gemeinde Prutting erhielt die als Anlage beigefügten Schreiben im Rahmen der vorgezogenen Anliegerbeteiligung vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens für die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 52 „Langhausen“.

Folgende Bauwünsche wurden geäußert (mit Anregungen/Empfehlungen des Bauamtes):

- Flst. 1529/1 - Langhausen ■: Errichtung eines Carports, Errichtung eines Wintergartens an der Süd-West-Seite des Hauses, aus dem Einfamilienhaus soll ein Zweifamilienwohnhaus werden.
→ ggf. bereits jetzt baurechtlich nach § 35 BauGB i. V. m. der Lückenfüllungssatzung

- zulässig; Bauantrag mit Prüfung durch Untere Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Rosenheim) erforderlich!
- Flst. 1529/2: Aufnahme in räumlichen Geltungsbereich mit Ausweisung als Bauland für Kind der Eigentümerin (zur Errichtung eines Einfamilienhauses)
 - ➔ Bedarf nachgewiesen: Bauwunsch durch Sohn der Eigentümerin
 - ➔ Schaffung einer zweireihigen Wohnbebauung auf Höhe von Langhausen ■
 - ➔ Mögliche Baulücke auf Flst. 1529/3?
 - ➔ Erschließung über nicht ausgebauten öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg (Straßenbaulast liegt bei Anliegern!); Wasserversorgung über Privatgrund mit Dienstbarkeit?; Löschwasserversorgung ausreichend?
 - ➔ Aufnahme/Ausweisung, nur nach vorheriger näherer (positiver) Prüfung der oben genannten Punkte vertretbar
 - Flst.1551 Teilfläche: Neubau einer Stallung
 - ➔ Das geplante Bauvorhaben ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert und somit ohne Einbeziehung in den räumlichen Geltungsbereich der Satzung bereits jetzt im Außenbereich baurechtlich zulässig. Bauantrag mit Prüfung durch Untere Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Rosenheim) erforderlich!
 - ➔ Im Übrigen, siehe die unteren Hinweise zum Immissionsschutz!
 - Flst. 1547 Teilfläche: Aufnahme in räumlichen Geltungsbereich mit Ausweisung als Bauland (ca. 900 m², Einzelhaus, 3 Wohneinheiten)
 - ➔ Ortsabrundung auf anderer Straßenseite gegenüber der bestehenden Wohnbebauung Langhausen ■
 - ➔ Erschließung ist gesichert
 - ➔ Bedarf nachgewiesen?
 - ➔ Aufnahme/Ausweisung nur vertretbar, wenn Bedarf nachgewiesen wird!
 - Flst. 1519 und 1520 - Langhausen ■: Hinweis auf Vollerwerbslandwirtschaft, Forderung nach weitreichenderen Hinweisen insb. zur Duldungspflicht von landwirtschaftlichen Immissionen in Bebauungsplan aufnehmen zum Erhalt bzw. um den Fortbestand der Landwirtschaft auf Dauer zu sichern
 - ➔ weitere Hinweise zur Landwirtschaft in die Satzung aufnehmen
 - ➔ Beteiligung des Landratsamtes Rosenheim, Immissionsschutz als TÖB an der Planung
 - ➔ evtl. Immissionsschutzgutachten erforderlich?
 - Flst. 1511 – hier: Langhausen ■: Ersatzbau (Doppelhaus mit Garagen) für zwei weiche Erben
 - ➔ ggf. bereits jetzt baurechtlich nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB i. V. m. der Lückenfüllungssatzung zulässig; Bauantrag mit Prüfung durch Untere Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Rosenheim) erforderlich!
 - Flst. 1550 – Langhausen ■: Aufstockung Garage in Holzständerbauweise zur Wohnnutzung mit Dachterrasse auf der Nordseite als Carport durch Sohn mit Familie der Eigentümerin mit Ausbau des Dachgeschosses des bestehenden Wohnhauses
 - ➔ ggf. bereits jetzt baurechtlich nach § 35 BauGB i. V. m. der Lückenfüllungssatzung zulässig; Bauantrag mit Prüfung durch Untere Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Rosenheim) erforderlich!
 - Flst. 1529/4 – künftig Langhausen ■: derzeit noch unbebaut; Hinweis auf Lückenfüllungssatzung und Baugenehmigung vom Landratsamt Rosenheim mit Az. BG-2019-3404-40 für die „Errichtung eines 2-Familien-Wohnhauses mit Garage“ vom 15.04.2020
 - ➔ soll 1:1 so im Bebauungsplan, ohne weitere Kosten, aufgenommen werden!
 - Flst. 1516 – Langhausen ■: Ausbau des bestehenden Gebäudes von drei Wohneinheiten auf 4 Wohneinheiten für einen weiteren Sohn des Eigentümers
 - ➔ ggf. bereits jetzt baurechtlich nach § 35 BauGB i. V. m. der Lückenfüllungssatzung zulässig; Bauantrag mit Prüfung durch Untere Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Rosenheim) erforderlich!

Auszug aus der Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, Bauleitplanung vom 17.03.2021 zu den Anliegerbauwünschen:

„Solange Bauvorhaben nach § 35 BauGB zulässig sind und die Gemeinde keine ortsplanerischen Entwicklungs- und Zielvorstellungen hat (Planungserfordernis), bedarf es keiner Bauleitplanung. Die, wenn überhaupt, nur sehr zurückhaltend mögliche Erweiterung des Weilers Langhausen, sollte unbedingt auf das Orts- und Landschaftsbild eingehen. Insbesondere sind dafür örtlich nachvollziehbare und abschließende Ortrandsituationen und passende Gebäudeformen festzulegen. Dafür sind ausreichend qualifizierte Bebauungsplanfestsetzungen notwendig. Eine diesbezügliche rechtliche Beurteilung ist nur durch ausreichende planerische Aufbereitung und auch eigene Inaugenscheinnahme und Kenntnis der Situation vor Ort möglich. Baurecht nach § 30 Abs. 3 BauGB bedeutet, dass im Geltungsbereich ohne überbaubare Flächen grundsätzlich in „beliebiger“ Lage und Ausrichtung im Rahmen der Festlegung eines Dorfgebietes gebaut werden darf. Außer der Wandhöhenfestsetzung kommt es auch nicht unmittelbar auf ein „Einfügen“ in die Umgebungsbebauung an. Ob die Gemeinde in einem BPL unzureichende Festsetzungen getroffen hat, wird sich erst bei der Prüfung ggfs. „kreativer“ Bauwünsche herausstellen.“

Beschlüsse:

Flst. 1529/1 - Langhausen ■: Errichtung eines Carports, Errichtung eines Wintergartens an der Süd-West-Seite des Hauses, aus dem Einfamilienhaus soll ein Zweifamilienwohnhaus werden.

- von einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB gedeckt

Kenntnisnahme

Flst. 1529/2: Aufnahme in räumlichen Geltungsbereich mit Ausweisung als Bauland für Kind der Eigentümerin (zur Errichtung eines Einfamilienhauses)

- Aufnahme/Ausweisung als Baufläche mit Änderung Geltungsbereich, wenn:
- Abschluss Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für Wasserversorgung mit Grundeigentümer Langhausen ■
- Abschluss Städtebaulicher Vertrag
- Dingliche Sicherung Ausgleichsfläche/-maßnahmen
- Ausbau Teilabschnitt Gemeindeverbindungsstraße „von Altstein nach Rotterstetten“ Flst. 1539 (Widmung zur Ortsstraße im Bereich des Teilausbaus) mit Wechsel der Straßenbaulast auf Gemeinde bis auf Höhe östliche Grundstücksgrenze Flst. 1529/4

1:13

Das Flst. 1529/2 wird nicht in den Bebauungsplan Nr. 52 „Langhausen“ aufgenommen.

Flst.1551 Teilfläche: Neubau einer Stallung

- Änderung des Bebauungsplanes (nicht erforderlich)

0 : 14

Der Bebauungsplan wird nicht geändert. Baurecht besteht schon nach § 35 BauGB.

Flst. 1547 Teilfläche: Aufnahme in räumlichen Geltungsbereich mit Ausweisung als Bauland

- Aufnahme/Ausweisung als Baufläche mit Änderung Geltungsbereich, wenn:
- Bedarf noch nicht nachgewiesen
- Abschluss Städtebaulicher Vertrag
- Dingliche Sicherung Ausgleichsfläche/-maßnahmen

0:14

Das Flst. 1547 Teilfläche wird nicht in den Bebauungsplan Nr. 52 „Langhausen“ aufgenommen.

Flst. 1519 und 1520 - Langhausen ■: Hinweis auf Vollerwerbslandwirtschaft, Forderung nach weitreichenderen Hinweisen insb. zur Duldungspflicht von landwirtschaftlichen Immissionen in Bebauungsplan aufnehmen zum Erhalt bzw. um den Fortbestand der Landwirtschaft auf Dauer zu sichern

- Aufnahme weiterer Hinweise zur Landwirtschaft in den Bebauungsplan
- Beteiligung des Landratsamtes Rosenheim, Immissionsschutz als TÖB an der Planung
- ggf. Beauftragung eines Immissionsschutzgutachtens

Ein Hinweis zu landwirtschaftlichen Emissionen ist bereits im Bebauungsplanvorentwurf enthalten. Die Untere Immissionsschutzbehörde wird am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Kenntnisnahme

Flst. 1511 – hier: Langhausen ■: Ersatzbau (Doppelhaus mit Garagen) für zwei weichende Erben

- von einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB gedeckt

Kenntnisnahme

Flst. 1550 – Langhausen ■: Aufstockung Garage in Holzständerbauweise zur Wohnnutzung mit Dachterrasse auf der Nordseite als Carport durch Sohn mit Familie der Eigentümerin mit Ausbau des Dachgeschosses des bestehenden Wohnhauses

- von einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB gedeckt

Kenntnisnahme

Flst. 1529/4 – künftig Langhausen ■: derzeit noch unbebaut; Hinweis auf Lückenfüllungssatzung und Baugenehmigung vom Landratsamt Rosenheim mit Az. BG-2019-3404-40 für die „Errichtung eines 2-Familien-Wohnhauses mit Garage“ vom 15.04.2020

- von einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB gedeckt
- Es entstehen für die Grundeigentümerin keine weiteren Kosten.

Kenntnisnahme

Flst. 1516 – Langhausen ■: Ausbau des bestehenden Gebäudes von drei Wohneinheiten auf 4 Wohneinheiten für einen weiteren Sohn des Eigentümers

- von einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB gedeckt

Kenntnisnahme

Beschluss:

Der Gemeinderat Prutting beauftragt die Verwaltung die frühzeitige/vorgezogene Bürger- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

14 : 0

15.	25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prutting im Bereich "Wolkering Süd"; Behandlung, Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahme aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB
-----	--

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Prutting nahm am 09.02.2021 vom Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige/vorgezogene Unterrichtung) für die Bauleitplanung „Wolkering Süd“ der Gemeinde Prutting zur Kenntnis.

Der Gemeinderat billigte die von Architekt Franz Fuchs, Kolbermoor, ausgearbeiteten Bauleitplanentwürfe und beschloss, die gefassten Beschlüsse zu den einzelnen Stellungnahmen durch den Planer in die Bauleitpläne einarbeiten zu lassen. Die Verwaltung wurde beauftragt, anschließend die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Für die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prutting im Bereich „Wolkering Süd“ fand die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 26.03.2021 bis 07.05.2021 statt.

Am Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden 41 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 durchgeführt.

Es erfolgten keine Rückmeldungen aus der Öffentlichkeit.

Keine Rückmeldung erfolgte von:

Zweckverband zur Abwasserbeseitigung in den Simsseegemeinden (AZV Simssee)

Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bund Naturschutz Bayern e. V.

Eisenbahn-Bundesamt

Deutsche Post AG

Industrie- und Handelskammer (IHK) für München und Oberbayern

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Katholisches Pfarramt Prutting

Markt Bad Endorf

Gemeinde Söchtenau

Gemeinde Vogtareuth

Landratsamt Rosenheim- SG-34 Wasserrecht

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Gemeinnütziger Verein für Wasserversorgung e. V. Obernburg

Daniel Hoheneder, Architekt, Kreisheimatpfleger Landkreis Rosenheim, Bereich Baudenkmalpflege

Nicht geäußert haben sich („Keine Äußerung“):

Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, E-Mail/Schreiben vom 07.04.2021

Gemeinde Stephanskirchen, E-Mail/Schreiben vom 14.04.2021/09.04.2021
 Bayerischer Bauernverband, E-Mail vom 22.04.2021
 Landratsamt Rosenheim, Abteilung Hoch- und Tiefbau (IV/T), Tiefbauverwaltung, Sachgebiet 42, E-Mail vom 05.05.2021/Schreiben vom 03.05.2021
 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, Schreiben vom 23.04.2021
 Landratsamt Rosenheim -Staatliches Gesundheitsamt-, Schreiben vom 30.04.2021

Der Planung zugestimmt bzw. keine Anregungen oder Einwendungen vorgebracht haben:

Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz, Abfallrecht, E-Mail vom 26.03.2021
 Landratsamt Rosenheim, Bautechnik, Denkmalschutz, E-Mail vom 26.03.2021
 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim, E-Mail vom 31.03.2021
 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, E-Mail/Schreiben vom 31.03.2021
 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, E-Mail vom 01.04.2021/23.04.2021
 Wintershall Dea Deutschland GmbH, E-Mail/Schreiben vom 31.03.2021
 Regierung von Oberbayern, SG 24.1 Landes- und Regionalplanung, E-Mail/Schreiben vom 29.03.2021
 Regierung von Oberbayern, SG 26 - Bergamt Südbayern, E-Mail/Schreiben vom 13.04.2021
 Staatliches Bauamt Rosenheim, E-Mail vom 26.04.2021
 Deutsche Telekom Technik GmbH, E-Mail vom 06.05.2021
 Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, E-Mail vom 03.05.2021

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen bzw. Einwendungen vorgebracht; zu den vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen ergehen folgende Beschlüsse:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim, Sachgebiet Landwirtschaft, E-Mail/Schreiben vom 21.04.2021:

„2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Es bestehen weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstfachlicher Sicht Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit.

Bitte beachten Sie die Hinweise unter 2.5!

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkompetenzen, jeweils mit der Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die Bodengüte liegt in diesem Bereich bei einer Grünlandzahl von 54. Das höchste Ertragspotential liegt bei 100, der Landkreisdurchschnitt liegt bei 41. Somit wird der landwirtschaftlichen Nutzung ein über durchschnittlicher Ertragsgrund entzogen.

Die umliegenden Flächen werden von landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung bewirtschaftet. Die Anwohner haben Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus der Bewirtschaftung für die Pflege, Düngung und Ernte der Flächen zu dulden. Dies umfasst auch die Ausbringung von Gülle. Die Erntearbeiten können auch zu spätabendlichen Uhrzeiten erfolgen. Ein entsprechender Passus ist in den Bebauungsplan aufzunehmen. “

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan Nr. 45 „Wolkering Süd“. Die Beschlussfassung erfolgt daher unter TOP 13. Veränderungen an dem Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prutting im Bereich „Wolkering Süd“ ergeben sich hieraus nicht.

Kenntnisnahme

Komro GmbH, E-Mail/Schreiben vom 20.04.2021:

„2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die der o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

Die komro GmbH plant die Erschließung der im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Gebäude mit Glasfaserkabeln zur Versorgung mit Telekommunikationsdiensten. Hierfür sind Tiefbauarbeiten notwendig. Wir bitten um Einbeziehung in die weiteren Planungen.

Rechtsgrundlagen

TKG § 68 Abs. 3

Lizenznummer: 98033116, Klasse 3“

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan Nr. 45 „Wolkering Süd“. Die Beschlussfassung erfolgt daher unter TOP 13. Veränderungen an dem Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prutting im Bereich „Wolkering Süd“ ergeben sich hieraus nicht.

Kenntnisnahme

Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 19.04.2021:

„Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuer Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme-bag>.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.“

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan Nr. 45 „Wolkering Süd“. Die Beschlussfassung erfolgt daher unter TOP 13. Veränderungen an dem Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prutting im Bereich „Wolkering Süd“ ergeben sich hieraus nicht.

KenntnisnahmeLandratsamt Rosenheim, Kreisbauamt, Bauleitplanung – E-Mail vom 06.05.2021:

„Bauplanungsrechtliche Anmerkungen zu den Entwürfen:

FNP, Begründung

01. In der Vorbemerkung sollte angesichts der offiziellen „Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Vergabe von Baugrundstücken im Rahmen des so genannten Einheimischenmodells“ weniger auf die rechtlich problematischen Aspekte „Heimatgemeinde Ortsansässiger“, „erzwungene Abwanderung von Einheimischen“ etc. abgestellt werden. Gerade die ausdrückliche Bevorzugung des Status „Einheimischer“ hatte zur Unzulässigkeit der früher so genannten Einheimischenmodelle geführt.

02. Ein städtebauliches Ziel ist die Entwicklung von Wohnbauflächen allgemein angesichts des hohen Baulandbedarfs. Die Zurverfügungstellung von sog. „Einheimischenbauland“ zur Unterstützung einkommensschwächerer örtlicher Bevölkerung ist weniger ein städtebauliches, als ein sozialpolitisches Ziel, das im Rahmen der Planung berücksichtigt und sichergestellt werden kann.“

Stellungnahme des Planers:

01.

Die Schaffung von Bauland für Einheimische war Grundlage der gegenständlichen Bauleitplanung in Wolkering und wurde deshalb als solche in der Vorbemerkung dargestellt. Die Zurverfügungstellung von sog. „Einheimischenbauland“ ist ein sozialpolitisches Ziel, das im Rahmen der Planung berücksichtigt und sichergestellt werden kann. Die Gefahr einer einseitigen Privilegierung „Einheimischer“ wird durch den frei verkäuflichen Anteil des Baulands von 55% entgegengewirkt. Gegenstand der Flächennutzungsplanung und des daraus entwickelten Bebauungsplans ist die allgemeine Entwicklung von Wohnbauland. Die Vergabe von Einheimischen-Grundstücken nach festgelegten Kriterien ist unabhängig von der Bauleitplanung und soll in einem 2.Schritt erfolgen. Es wird empfohlen, die Vorbemerkung so zu belassen.

02.

Es wird empfohlen, in der Begründung unter „02. Städtebauliche Ziele“, 1.Ziel- die Ergänzung „für Einheimische“ zu streichen.

Nach Beratung und Abwägung über die Anregungen / Einwendungen fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

Die Empfehlungen des Planers werden geteilt. Die Vorbemerkung der Begründung bleibt unverändert. Am Abschnitt 2 ist die Begründung hinsichtlich des Einwands 02 zu ändern.

14 : 0

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, E-Mail/Schreiben vom 06.05.2021:

„Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. a. Verfahren:

In der Nähe des geplanten Vorhabens verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 407 Abzw. Rosenheim – Traunstein (Mast-Nr. 2526 bis 2528) mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

Das geplante Vorhaben befindet sich gemäß den vorgelegten Planunterlagen jedoch außerhalb des o.g. Schutzstreifens. Maßgebend ist aber immer die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

Es wird dem Bauherrn empfohlen, die Lage des geplanten Bauwerks zur Leitungsachse bzw. zu den Maststandorten vor Ort zu überprüfen. Wir gehen davon aus, dass keine Maßnahmen bzw. Arbeiten und Aktivitäten von Personen und Gerätschaften (wie z.B. Maschinen, Gerüste, Ausrüstungen, Kräne usw.) innerhalb des o.g. Schutzstreifens durchgeführt werden.

Sollte dies wider Erwarten dennoch der Fall sein, so sind uns diesbzgl. aussagekräftige (Plan-) Unterlagen (maßstäblich in Papierform) mit entsprechenden schriftlichen Erläuterungen, aus denen Art und Umfang der geplanten Maßnahme bzw. Arbeiten und Aktivitäten innerhalb des o.g. Schutzstreifens eindeutig verifiziert werden können, auf dem Postwege vorzulegen, so dass wir auf dieser Grundlage die Sicherheitsbelange prüfen und ggf. erforderliche Sicherheitsauflagen erteilen können.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) hat an dieser Stellungnahme nicht mitgewirkt. Wir bitten, das Eisenbahnbundesamt gesondert am Verfahren zu beteiligen. Die Anschrift lautet: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Arnulfstraße 9-11, 80335 München

Immobilien-spezifische Belange

Es befinden sich keine Flächen der DB AG im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzicht zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns –auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind–, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen.

Wir bitten Sie, die Unterlagen daraufhin zu prüfen. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderliche Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Infrastrukturelle Belange

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Petzi, zu wenden.“

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan Nr. 45 „Wolkering Süd“. Die Beschlussfassung erfolgt daher unter TOP 13.

Veränderungen an dem Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prutting im Bereich „Wolkering Süd“ ergeben sich hieraus nicht.

Kennntnisnahme

Feststellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Prutting nimmt vom Ergebnis der förmlichen Beteiligung (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Einholung der Stellungnahmen) für die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prutting im Bereich „Wolkering Süd“ der Gemeinde Prutting Kenntnis.

Er beschließt, dass der Planer den gefassten Beschluss zu der Stellungnahme vom Landratsamt Rosenheim, Kreisbauamt, Bauleitplanung (s. o.) in die Flächennutzungsplanänderung einzuarbeiten hat.

Eine erneute öffentliche Auslegung/Einholung der Stellungnahmen nach § 4 a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

Für das Gebiet "Wolkering Süd" wird der von Fuchs Architekten, Kolbermoor, ausgearbeitete Plan für die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 19.01.2021 festgestellt.

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dem Landratsamt Rosenheim zur Genehmigung vorzulegen.

14 : 0

16.	Gemeinde Vogtareuth, Landkreis Rosenheim; 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Gewerbegebiet; Beteiligung der Gemeinde Prutting als Nachbargemeinde
-----	--

Sachverhalt:

Die Gemeinde Vogtareuth hat der Gemeinde Prutting die Verfahrensunterlagen zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Gewerbegebiet im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Gelegenheit zur Stellungnahme per Mail am 22.04.2021 übersandt.

Beschluss:

Da Belange der Gemeinde Prutting nicht betroffen sind, wird kein Einwand erhoben.

14 : 0

17.	Gemeinde Söchtenau, Landkreis Rosenheim; 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Innthal"; Beteiligung der Gemeinde Prutting als Nachbargemeinde
-----	---

Sachverhalt:

Die Gemeinde Söchtenau hat der Gemeinde Prutting die Verfahrensunterlagen zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Innthal“ im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Gelegenheit zur Stellungnahme per Mail am 28.04.2021 übersandt.

Beschluss:

Da Belange der Gemeinde Prutting nicht betroffen sind, wird kein Einwand erhoben.

14 : 0

- | | |
|-----|---|
| 18. | Markt Bad Endorf, Landkreis Rosenheim; 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ströbinger Straße“; Beteiligung der Gemeinde Prutting als Nachbargemeinde |
|-----|---|

Sachverhalt:

Der Markt Bad Endorf hat der Gemeinde Prutting die Verfahrensunterlagen zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Ströbinger Straße“ im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Gelegenheit zur Stellungnahme per Mail am 06.05.2021 übersandt.

Beschluss:

Da Belange der Gemeinde Prutting nicht betroffen sind, wird kein Einwand erhoben.

14 : 0

- | | |
|-----|--|
| 19. | Gemeinde Söchtenau, Landkreis Rosenheim; 10. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 Söchtenau-Nord; Beteiligung der Gemeinde Prutting als Nachbargemeinde |
|-----|--|

Sachverhalt:

Die Gemeinde Söchtenau hat der Gemeinde Prutting die Verfahrensunterlagen zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Söchtenau-Nord im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Gelegenheit zur Stellungnahme per Mail am 05.05.2021 übersandt.

Beschluss:

Da Belange der Gemeinde Prutting nicht betroffen sind, wird kein Einwand erhoben.

14 : 0

- | | |
|-----|---|
| 20. | Bauleitplanung; Beteiligung der Gemeinde Prutting als Nachbargemeinde gem. Art. 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB - Grundsatzbeschluss |
|-----|---|

Sachverhalt:

Da die Belange der Gemeinde Prutting in der Regel bei Bauleitplanungen der Nachbargemeinden, an denen die Gemeinde im Zuge der Beteiligung als Nachbargemeinde nach Art. 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB beteiligt wird, nicht betroffen sind und somit keine Einwendungen erhoben werden, soll durch einen Grundsatzbeschluss des Gemeinderates die Tagesordnungen der Gemeinderatssitzungen verkürzt und der Verwaltungsaufwand minimiert werden.

Beschluss:

Bauleitplanungen und städtebauliche Satzungen von Nachbargemeinden sind dem Gemeinderat zur Beschlussfassung nur vorzulegen, soweit Belange der Gemeinde Prutting betroffen sind.

Im Übrigen erfolgt durch die Verwaltung grundsätzlich keine Rückmeldung an die Nachbargemeinden. Über diese Vorgehensweise sind die Nachbargemeinden in Kenntnis zu setzen.

2 : 12

Die Bauleitplanungen der Nachbargemeinden sind, wie bisher, dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.

21. Grundstücksvertrag - Tauschvertrag Libellenweg Flur Nr. 1800/8 und 1800/1
--

Sachverhalt:

Der Vertrag in Form der Urkunde „Tauschvertrag über noch zu vermessende Teilflächen“ vom 21.04.2021, URNr. 923/2021 wurde vor dem Notar Bernd Schmitt, Rosenheim geschlossen.

Die Notarurkunde hat folgenden Inhalt:

Die Gemeinde Prutting tauscht folgenden Grundbesitz:

Gemarkung Prutting Flurstück 1800/8 Sonnen, Libellenweg, Verkehrsfläche zu 7 qm gegen eine Teilfläche von 9 qm des Grundstückes 1800/1 Sonnen, Libellenweg, Verkehrsfläche zu 1051 qm.

Beschluss:

Der Gemeinderat Prutting hat vom Inhalt der Urkunde des Notares Bernd Schmitt, Rosenheim, URNr. 923/2021, Kenntnis genommen und genehmigt diese; ebenso vollinhaltlich alle darin enthaltenen Erklärungen und gestellten Anträge. Soweit in der Urkunde Vollmachten erteilt sind, werden diese ausdrücklich wiederholt.

14 : 0

★ ★ ★