



Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 11. April 2024

Von den ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern sind 16 anwesend.

Öffentliche Sitzung, TOP 3.

Aufstellung 3. Änderung-Erweiterung des Bebauungs-/Grünordnungsplanes "Unering-Nord" im Parallelverfahren zur Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Unering-Nord;

I. Abwägung

II. Billigung Entwurf

III. Beteiligung Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

IV. Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden dem Gemeinderat per RIS zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

I. Abwägung:

A) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Keine Stellungnahmen eingegangen.

B) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB:

1. Regierung von Oberbayern:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Siedlungsentwicklung ist in Unering nicht vorgesehen. Die Planung ist weitgehend auf die Vorgaben der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. In Unering wurden bereits auf vielen Gebäuden PV-Anlagen errichtet, so dass bereits derzeit ein Teil der Energieversorgung der Gebäude aus regenerativen Energien erfolgt. Eine diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan, der nur für einen kleinen Teil des Ortsteiles Gültigkeit hat, scheint daher nicht erforderlich. Die Entscheidung zur Nutzung soll den Eigentümern auch weiterhin überlassen werden.

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

Keine Stellungnahme abgegeben.

- 3. Landratsamt Traustein – Untere Naturschutzbehörde:**
Im Bereich der Parzelle 16 befindet sich am westlichen Rand des Geltungsbereiches die bestehende Zufahrt mit Stellplätzen. Eine durchgehende Einpflanzung des Grundstückes wäre hier nur bei einer Vergrößerung des Geltungsbereiches nach Westen möglich. Dies soll jedoch vermieden werden, um nicht weitere hochwertige landwirtschaftliche Flächen zu beanspruchen. Da es sich hier um einen bereits bebauten Bereich handelt, der im Westen nur durch eine neue Garage ergänzt wird, wird sich am bestehenden Orts- und Landschaftsbild kaum etwas ändern. Um eine gewisse Verbesserung zu erzielen, soll im Südwesten noch ein weiterer Baum und im Nordwesten sowie bei der geplanten Garage Sträucher ergänzt werden.
Im Bereich der Parzellen 12 und 13 ist der Abstand der Baugrenze von der westlichen Grundstücksgrenze von 3 auf 4 m zu erhöhen.
Die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung sind zu ergänzen. Die Strauchpflanzungen sind zweireihig versetzt vorzusehen. Im Bereich des neuen östlichen, südlichen und südwestlichen Ortsrandes müssen mindestens zwei Drittel der Ortsrandlänge jeder einzugründenden Bauparzelle bepflanzt werden und Pflanzlücken dürfen nicht größer als 5 m sein. Die Baumpflanzungen am Ortsrand sind hinsichtlich ihrer Anzahl entsprechend der Plandarstellung auszuführen und der Standort ist annähernd auf diese abzustimmen. Die Gehölze sind bis zum selbständigen Weiterwachsen zu pflegen. Ausfallende Gehölze sind unaufgefordert zu ersetzen.
Stützmauern sind nur im technisch zwingend notwendigem Maß zu errichten.
Die Mindestpflanzqualitäten sind anzupassen.
Bei Obstbaumpflanzungen sind regionaltypische Sorten als Hochstamm gemäß der Empfehlungsliste des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landespflege zu verwenden.
- 4. Landratsamt Traunstein – Wasserrecht und Bodenschutz:**
Es bestehen keine Einwände
- 5. Landratsamt Traustein – Untere Bauaufsichtsbehörde:**
Es bestehen keine Einwände.
Die Bauparzellen 12+13 sind bereits geteilt und gehören verschiedenen Eigentümern. Die neu gebildeten Flurstücke sind in die Planung zu übernehmen. Diese beiden Grundstücke sind für ein größeres gemeinsames Vorhaben oder für Reihenhäuser aufgrund des Geländes (Höhenunterschied Nord-Süd mehr als 1 m) und der Ausrichtung Nord-Süd sowie der neuen Eigentumsverhältnisse eher nicht geeignet. Um dennoch eine etwas flexiblere Ausnutzung zu ermöglichen, sollen auf diesen Grundflächen auch Doppelhäuser zugelassen werden. Allerdings sollen hier nur maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zugelassen werden um eine übermäßige Flächenversiegelung im Zusammenhang mit den erforderlichen KFZ-Stellplätzen zu vermeiden.
Stützmauern sollen wie von Frau Hofmann (untere Naturschutzbehörde) vorgeschlagen auf das technisch zwingende Maß beschränkt werden.
- 6. Landratsamt Traunstein – Untere Immissionsschutzbehörde:**
Keine Äußerung.
- 7. Landratsamt Traunstein – Brandschutzdienststelle und Kreisbrandrat:**
Keine Stellungnahme abgegeben.

- 8. Wasserwirtschaftsamt Traunstein:**
Beim Hinweis zu Starkniederschlägen ist als Maßnahme zur Verringerung der Gefährdung zu ergänzen, dass dies z.B. durch eine um mindestens 25 cm über Gelände- und Straßenniveau erhöhte Ausführung aller Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Terrassentüren etc.) erfolgen kann und dass bei der Errichtung von Kellern (inkl. aller Öffnungen) die Ausführung als dichte Wanne empfohlen wird.
Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung ist bereits erläutert, dass das Abwasser über den bestehenden Kanal im Trennsystem entsorgt wird.
- 9. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Traustein:**
Keine Äußerung.
- 10. Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Landwirtschaft:**
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist bestrebt, möglichst wenig hochwertige landwirtschaftliche Flächen für Bebauung in Anspruch zu nehmen. Jedoch ist der anhaltende Bedarf an Wohnraum nach Möglichkeit zu decken. Aus diesem Grund wurde bei der vorliegenden Planung insbesondere schon bebaute Flächen in das Bauland einbezogen um hier weitere Wohneinheiten schaffen zu können. Die noch unbebauten Flächen, die den baulichen Anschluss zum bestehenden Wohngebiet in Unering herstellen, wurden möglichst knapp bemessen, so dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Bauzwecke weitgehend geringgehalten werden kann.
- 11. Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Bereich Forsten:**
Keine Stellungnahme abgegeben.
- 12. Deutsche Telekom Technik GmbH:**
Entsprechende Hinweise auf bestehende Telekommunikationslinien sowie geplante Baumpflanzungen sind bereits im Plan enthalten. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und von der Gemeinde beachtet.
- 13. Bayernwerk Netz GmbH:**
Es bestehen keine Einwände.
Die Hinweise sind in Bezug auf unterirdische Versorgungsleitungen und deren Schutzzonenbereiche sowie das genannte Merkblatt zu ergänzen.
- 14. Zweckverband zur Wasserversorgung der Otting-Pallinger-Gruppe Teisendorf:**
Keine Äußerung.
- 15. Freiwillige Feuerwehr Palling:**
Keine Stellungnahme abgegeben.
- 16. Bund Naturschutz, KG Traunstein:**
Keine Stellungnahme abgegeben.

II. Billigung:

Der Gemeinderat billigt nach Abwägung der unter „I. Abwägung“ aufgeführten einzelner Stellungnahmen den Planentwurf i.d.F. v. 11.04.2024 und Begründung mit Umweltbericht i.d.F. v. 11.04.2024 v. SCHMID + PARTNER Stadtplaner Architekt PartG mbB, Teisendorf.

III. Der Gemeinderat beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

IV. Der Gemeinderat beschließt die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 15 : 1

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

Palling, 15.04.2024




Regina Wurm
Schriftführerin