

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§§ 4 Abs. 1 und 2, 4a Abs. 3 und 13 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde **Soyen**

<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan	<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
für das Gebiet SO - Pflegeheim Pichl	
<input checked="" type="checkbox"/> Aufstellung	<input type="checkbox"/> . Änderung
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)	verl. bis 24.11.2020
<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat	

2. Träger öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landratsamt Rosenheim - Untere Naturschutzbehörde 83022 Rosenheim Frau Böhm (Fach), Tel.: 392-3301	AZ: 33-173-2-IX 34652 Frau Weber (Recht), Tel.: 392-3315
--	---	--

2.1 Keine Äußerung

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:

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

2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p>✗ Einwendungen</p> <p>§ 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.</p>			
	<p>✗ Rechtsgrundlagen</p> <p>§ 18 BNatSchG i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB §§ 44 ff BNatSchG</p>			
	<p>✗ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Die Planung ist zu überarbeiten und anzupassen. Fehlende Unterlagen sind zu ergänzen und mit der uNB abzustimmen.</p>			
2.5	<p>✗ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Bei den Hinweisen ist unter Punkt 10.1 zu ergänzen, dass in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht nur verboten ist, Gehölze roden, sondern auch das auf den Stock setzen und ein starker Rückschnitt zum Schutz der Tiere nicht zulässig sind.</p> <p>Die Ausgleichsflächen sind plangemäß anzulegen und zu pflegen, vor Beeinträchtigungen zu schützen, rechtlich zu sichern (hier durch dingliche Sicherung) und durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG). Die Meldung erfolgt über das elektronische Meldeverfahren und kann auf der Homepage des LfU abgerufen werden. Bitte senden Sie zusätzlich der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt den Meldebogen als Nachweis in digitaler Form zu. Die Satzung sollte erst nach erfolgter Grundbucheintragung in Kraft treten.</p>			
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Naturschutzfachlicher Inhalt</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Naturschutzrechtlicher Inhalt</td> </tr> </table>	Naturschutzfachlicher Inhalt	Naturschutzrechtlicher Inhalt	
Naturschutzfachlicher Inhalt	Naturschutzrechtlicher Inhalt			
	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Rosenheim, den 24.11.2020</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Böhm</td> <td style="width: 33%; text-align: right;">Weber</td> </tr> </table>	Rosenheim, den 24.11.2020	Böhm	Weber
Rosenheim, den 24.11.2020	Böhm	Weber		

zu 2.4. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

Das vorhandene, in U-Form errichtete Gebäude hat eine Grundfläche von ca. 1300 m², die im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehenen neuen Gebäude haben eine überbaute Fläche von ca. 2250 m² und verteilen sich großzügig über das Gelände. Damit wird das Maß einer angemessenen bestandsorientierten Erweiterung, wie es die Regierung von Oberbayern fordert, erheblich überschritten. Die neuen Gebäude sind zu reduzieren, sodass sie sich dem Bestand unterordnen und so das Landschaftsbild weniger beeinträchtigen.

Bei den textlichen Festsetzungen ist

- unter 9.2.1 die Pflege des Krautsaumes (Turnusmahd von Teilflächen im Rhythmus von zwei bis drei Jahren) und die Anlage der Blumenwiese durch Aushagerung und ggf. Impfung mit autochthonem Saatgut Blumenwiese sowie Mahd ab Mitte Juli mit 20 % wechselnder Brache, zu ergänzen, alternativ kann auch auf den Umweltbericht verwiesen werden,
- in 10.3. eine erheblich dichtere Gehölzpflanzung zur Eingrünung des Zaunes einzufügen, durch ein Gehölz pro 7m Zaunlänge kann der Eingriff in das Landschaftsbild nicht kompensiert werden,
- unter 10.4. eine für Kleintiere durchlässige Zaungestaltung darzustellen,
- unter 10.1. der Zaun mit einer Höhe von maximal 1,5 m festzusetzen, um ihn besser in das Landschaftsbild einzufügen.

Die gerodete Waldfläche an der Böschung auf Fl. Nr. 980 ist außerhalb der Stromleitungstrasse zu verkleinern, indem die Waldentwicklung nicht mehr unterbunden wird. Dadurch wird das Gebäude besser nach Westen eingegrünt und das Landschaftsbild im Außenbereich weniger gestört. Für die Waldfläche, die auf Dauer beseitigt werden soll, ist vorher ein Rodungsantrag zu stellen.

Die im Umweltbericht durchgeführte Ermittlung des Kompensationsfaktors (S. 22) ist nicht korrekt: Der im Hinblick auf die Bewegungsfreiheit der Patienten große Umgriff des Sondergebietes rechtfertigt keine Reduzierung des Faktors um 0,15. Der Ausgleich für ein Sondergebiet ist gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mindestens mit dem Kompensationsfaktor 0,5 zu berechnen. Im Hinblick auf das Landschaftsbild kann das Gebiet wegen der Lage im von Siedlungen weit entfernten Außenbereich in der sehr reizvollen Endmöränenlandschaft auch in die Kategorie II eingestuft werden, der Kompensationsfaktor 0,5 liegt dann an der untersten Grenze. Alternativ kann die Parkfläche auch aus dem Sondergebiet ausgegrenzt und als Grünfläche ausgewiesen werden.

Die 0,3 ha große Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 970 wurde 2004 wurde bereits bei der Errichtung des Ersatzbaus Alten- und Pflegeheim eingebracht, die untere Naturschutzbehörde prüft diesen Punkt noch und klärt damit, ob die Fläche in diesem Verfahren anerkannt werden kann.

Anhand der Planung ist nicht nachvollziehbar, wo und warum ein Teil des artenreichen Waldrandes zurückgeschnitten werden muss (S. 24 Umweltbericht). Auch die Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Landschaft durch eine intensive Ein- und Durchgrünung des Sondergebietes ist nicht erkennbar. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen und mit der uNB abzustimmen.

In den Umweltbericht ist in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde ein Pflegekonzept für die Ausgleichsflächen aufzunehmen (z. B. abschnittsweise Mahd des Krautsaumes im zwei- bis dreijährigen Turnus, extensive Pflege der Blumenwiesen mit Mahd ab dem 15.07. mit 20% wechselnder Brache etc.).

Es ist festzulegen, dass für die Pflanzung des Waldmantels ein Pflanzplan zu erstellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

Für die Ausgleichsflächen ist in den ersten sechs Jahren in zweijährigem Turnus eine Erfolgskontrolle (Monitoring) durchzuführen. Ein Bericht ist jeweils zum Jahresende bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.

-bitte wenden -

In den Unterlagen fehlen beim Schutzgut Tiere Aussagen zu den seltenen Tagfaltern und dem Erhalt bzw. Schutz ihrer Vorkommen bzw. Möglichkeiten der Lebensraumverbesserung (vgl. Stellungnahmen zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes). Die Unterlagen sind zu ergänzen.