

Beschlüsse

der öffentlichen Sitzung des Stadtrates der Stadt Rottenburg a.d.Laaber vom 15.03.2022

50 **Gegenstand: Flächennutzungsplan 13. Änderung (Ortsteil Unterlauterbach);
Behandlung und Abwägung der Anregungen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf vom 31.08.2021).**

Beschluss: 18 - 0

Die Stadt Rottenburg an der Laaber weicht aus den oben genannten Gründen von den durch § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB geschützten öffentlichen Belangen ab. *(Die durch § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB konkret geschützten öffentlichen Belange unterliegen der bauleitplanerischen Abwägung.)*

Der Stadtrat wägt die Belange des Bodenschutzes, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen gegen den Belang der Wohnbauentwicklung ab und kommt zu dem Ergebnis, dass die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen und die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebiets „Am Wanderweg“ im Ortsteil Unterlauterbach erforderlich ist. Dem Belang Bereitstellung von Wohnbau land wird Vorzug gegeben.

Beschluss: 18 - 0

Der Stadtrat nimmt die vorgebrachten Rückmeldungen und Stellungnahmen zur Kenntnis. Die Stadt Rottenburg a. d. Laaber geht davon aus, dass bei den oben aufgeführten Trägern öffentlicher Belange keine öffentlichen Belange durch die Planung berührt werden.

Abwägung, Beschluss: 18 - 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Strategie zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen:

Die Stadt Rottenburg a. d. Laaber ist sich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bewusst und lässt deshalb derzeit u.a. zur Schonung der Außenbereiche ein ISEK (integriertes Stadtentwicklungskonzept) erstellen.

Um den Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung Rechnung zu tragen, werden an anderer Stelle im Stadtgebiet im Flächennutzungsplan bisher nicht bebaute, Wohnbauflächen zurückgenommen.

Für die Ausweisung des Bebauungsplans nimmt die Stadt Rottenburg an der Laaber ca. flächengleich im Flächennutzungsplan im Ortsteil Rottenburg, westlich der Oberotterbacher Straße auf 3 Flurgrundstücken eine bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche von insgesamt 4.730 m² zurück und stellt dies im weiteren Verfahren der 13. Flächennutzungsplanänderung dar. Es handelt sich um die Fl. Nrn. 139, 140 und 141, Gemarkung Oberotterbach, die jeweils im Süden um eine Breite von durchschnittlich 22 m zurückgenommen werden.

Zu Randlage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund der Randlage eine Siedlungsausweisung am geplanten Standort noch als akzeptabel bewertet wird, weitere bauliche Entwicklungen nach Osten oder Süden jedoch zu unterbinden sind. Die Erhaltung und Entwicklung dieses Vorbehaltsgebiets werden durch das geplante Allgemeine Wohngebiet nicht beeinträchtigt, insbesondere erfolgt keine

Beeinträchtigung der vorhandenen Waldflächen (Zerschneidung oder Flächenverlust) oder der Erholungsnutzung und die Bedeutung der Waldflächen für den regionalen Klimaschutz bleibt unverändert erhalten. Zudem werden innerhalb des Bebauungsplans umfangreiche Pflanzungen als ergänzende Klimaschutzmaßnahmen festgesetzt.

Dem Hinweis auf eine umfassende Eingrünung des Baugebiets kommt die Stadt Rottenburg a. d. Laaber durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplan bereits ausreichend nach. Eine darüber hinaus gehende, weitere Ortsrandeingrünung ist nicht geplant, damit keine dichte, stringente Abgrenzung zur Landschaft hin entsteht, sondern ein transparenter, fließender Übergang geschaffen wird. Dies wird, wie ortsüblich, durch die Pflanzvorgaben in privaten Gärten erreicht.

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde betrifft überwiegend die externen Ausgleichsflächen und wird in der Abwägung und im weiteren Verfahren besonders berücksichtigt.

Zu Hinweis Bauverpflichtung:

Die Stadt Rottenburg an der Laaber wird, wie in anderen Baugebieten auch bereits ausgesprochen, im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans eine Bauverpflichtung für die Bauwerber aufnehmen.

Zu Hinweis aus städtebaulicher Sicht:

Die genannten Hinweise (Parzellengröße, Doppelhäuser) betreffen ausschließlich den Bebauungsplan und werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgewogen.

Zu Bevölkerungsentwicklung:

Die Stadt Rottenburg an der Laaber sieht die rückläufige Tendenz v.a. in der Nachfrage an Baugrundstücken durch junge, einheimische Familien, die nicht gedeckt werden konnte und deshalb abwandern. Um diese Nachfrage bedienen zu können und so der Abwanderungstendenz der jungen Bevölkerung Einhalt zu gebieten, möchte die Stadt das Baugebiet ausweisen.

Zu Flächennutzungsplan:

Die Stadt Rottenburg an der Laaber hält eine Überprüfung und Überarbeitung des gesamten Flächennutzungsplans erst nach Abschluss des beauftragten ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) für sinnvoll, da dieses umfassende Daten und Grundlagen sowie ein darauf aufbauendes Maßnahmenkonzept für die Innenbereiche liefert. Anhand dieser Zielsetzungen kann dann der darüber hinaus gehende konkrete Bedarf (Außenbereiche) für die nächsten 10 – 15 Jahre ermittelt werden und der FNP entsprechend angepasst werden.

Abwägung, Beschluss:

18 - 0

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Zu Strategie zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen:

Die Stadt Rottenburg a. d. Laaber ist sich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bewusst und lässt deshalb derzeit u.a. zur Schonung der Außenbereiche ein ISEK (integriertes Stadtentwicklungskonzept) erstellen.

Um den Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung Rechnung zu tragen, werden im Flächennutzungsplan an anderer Stelle im Stadtgebiet bisher nicht bebaute, Wohnbauflächen zurückgenommen.

Für diese Ausweisung nimmt die Stadt Rottenburg an der Laaber ca. flächengleich im Flächennutzungsplan im Ortsteil Rottenburg, westlich der Oberotterbacher Straße auf 3 Flurgrundstücken eine bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche von insgesamt 4.730 m² zurück und stellt dies im weite-

ren Verfahren der 13. Flächennutzungsplanänderung dar. Es handelt sich um die Fl. Nrn. 139, 140 und 141, Gemarkung Oberotterbach, die jeweils im Süden um eine Breite von durchschnittlich 22 m zurückgenommen werden.

Zu Randlage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund der Randlage eine Siedlungsausweisung am geplanten Standort noch als akzeptabel bewertet wird, weitere bauliche Entwicklungen nach Osten oder Süden jedoch zu unterbinden sind. Die Erhaltung und Entwicklung dieses Vorbehaltsgebiets werden durch das geplante Allgemeine Wohngebiet nicht beeinträchtigt, insbesondere erfolgt keine Beeinträchtigung der vorhandenen Waldflächen (Zerschneidung oder Flächenverlust) oder der Erholungsnutzung und die Bedeutung der Waldflächen für den regionalen Klimaschutz bleibt unverändert erhalten. Zudem werden innerhalb des Bebauungsplans umfangreiche Pflanzungen als ergänzende Klimaschutzmaßnahmen festgesetzt.

Dem Hinweis auf eine umfassende Eingrünung des Baugebiets kommt die Stadt Rottenburg an der Laaber durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplan bereits ausreichend nach. Eine darüber hinaus gehende, weitere Ortsrandeingrünung ist nicht geplant, damit keine dichte, stringente Abgrenzung zur Landschaft hin entsteht, sondern ein transparenter, fließender Übergang geschaffen wird. Dies wird, wie ortsüblich, durch die Pflanzvorgaben in privaten Gärten erreicht.

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde betrifft überwiegend die externen Ausgleichsflächen und wird in der Abwägung und im weiteren Verfahren besonders berücksichtigt.

Zu Hinweis Bauverpflichtung:

Die Stadt Rottenburg an der Laaber wird, wie in anderen Baugebieten auch bereits ausgesprochen, im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans eine Bauverpflichtung für die Bauwerber aufnehmen.

Abwägung, Beschluss:

18 - 0

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Belange Bodenschutz sind im Umweltbericht bei den entsprechenden Schutzgütern und der Umwidmungsschutz in der Begründung bei der Prüfung der vorhandenen Innenbereichspotenzialen und anderweitigen Planungsmöglichkeiten umfangreich dargestellt. Diese fachliche Aufbereitung dieser Belange gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB im Rahmen der Begründung und der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bildet die Basis der Abwägung der Stadt Rottenburg an der Laaber. Auf die Behandlung der gesetzlichen Vorschriften, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, siehe Teil A, und den separaten Abwägungsbeschluss hierzu wird verwiesen.

Abwägung, Beschluss:

18 - 0

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Stadt Rottenburg a. d. Laaber wird die Löschwasserversorgung im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zum Bebauungsplan sicherstellen und diesbezüglich eine Abstimmung mit Herrn KBI Hans Haller sowie der zuständigen örtlichen Feuerwehr führen.

Abwägung, Beschluss:

18 - 0

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Der genannte Hinweis betrifft v.a. den Bebauungsplan.

Die Stadt Rottenburg a. d. Laaber wird in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG einholen.

In der Begründung zur 13. Flächennutzungsplanänderung wird das Kapitel 2.3 und im Umweltbericht wird im Kapitel 3.7 entsprechend überarbeitet bzw. mit dem o.g. Hinweis ergänzt.

Abwägung, Beschluss: 18 - 0

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird in den Starkregenbetrachtungen geprüft, dass wildabfließendes Wasser nicht zum Nachteil Dritter verändert wird und die Bewirtschaftung der an den Lauterbach angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird.

Weiter wird die Notwendigkeit evtl. Schutzmaßnahmen geprüft.

Dieser Aspekt wird durch Ergänzung in der Begründung im Bebauungsplan verdeutlicht.

Abwägung, Beschluss: 18 - 0

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Hinweise betreffen überwiegend den Bebauungsplan bzw. die weitere Erschließungsplanung.

Die Angaben aus dem IÜG werden durch Angaben des Umweltatlas Naturgefahren ersetzt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird in den Starkregenbetrachtungen geprüft, dass wildabfließende Wasser nicht zum Nachteil Dritter verändert wird und die Bewirtschaftung der an den Lauterbach angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird.

Weiter wird die Notwendigkeit evtl. Schutzmaßnahmen geprüft.

Dieser Aspekt wird durch Ergänzung in der Begründung im Bebauungsplan verdeutlicht.

In Kapitel 5.8.1 der Begründung zum Bebauungsplan (Abwasserbeseitigung) werden die offenen Kapazitäten genannt und der für das Baugebiet einzukalkulierende Zuwachs angegeben, so dass damit nachgewiesen ist, dass die Abwasserentsorgung gesichert ist.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Abwägung, Beschluss: 18 - 0

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Stellungnahme betrifft v.a. den Bebauungsplan, die relevanten Aussagen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgewogen bzw. im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen näher geklärt.

Abwägung, Beschluss: 18 - 0

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

In der Begründung zur 13. Flächennutzungsplanänderung wird darauf hingewiesen, dass keine Erdgasversorgung in Unterlauterbach durch den o.g. Versorger besteht.

Abwägung, Beschluss: 18 - 0

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird der o.g. Sachverhalt ergänzt. Eine Änderung der 13. Flächennutzungsplanänderung ist nicht veranlasst.

Abwägung, Beschluss: 18 - 0

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird der o.g. Sachverhalt ergänzt. Eine Änderung der 13. Flächennutzungsplanänderung ist nicht veranlasst.

Abwägung, Beschluss: 18 - 0

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Im Umweltbericht als Teil der Begründung zur 13. Flächennutzungsplanänderung ist dargestellt, warum die Planung nicht auf Innenbereichsflächen erfolgen konnte, sondern landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden mussten. Auf die Behandlung der gesetzlichen Vorschriften, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, (siehe Teil A), und den separaten Abwägungsbeschluss hierzu wird verwiesen.

Abwägung, Beschluss: 18 - 0

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Gemäß Stellungnahme von der Regierung von Niederbayern vom 03.11.2021 und der Stellungnahme vom Regionalen Planungsverband Landshut vom 04.11.2021 wird das Plangebiet als *„über den Wanderweg mit dem Ortskern verbunden“* landesplanerisch bewertet: *„...weist der Wanderweg im Bestand eine unregelmäßige lockere Bebauung auf, welche bei einer Siedlungserweiterung mit einbezogen werden sollte“, „... ist eine bauliche Anbindung, erschwert durch den durchfließenden Lauterbach, gerade noch gewährleistet.“*

Diese landesplanerische und städtebauliche Beurteilung teilt auch die Stadt Rottenburg a. d. Laaber. Im Flächennutzungsplan werden zudem – wie von den oben genannten Trägern empfohlen – die Lücken am Wanderweg in Richtung Westen mit Wohnbauflächen geschlossen, so dass südlich des Unterlauterbachs eine zusammenhängende Bebauung entsteht. Der Auenbereich bleibt weiterhin frei.

Abwägung, Beschluss: 18 - 0

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Der Bitte um Aufnahme des Grundstückes Flur Nr. 1105 in den Flächennutzungsplan wird entsprochen, zumal die Regierung von Niederbayern und der Regionale Planungsverband Landshut in Ihren jeweiligen Stellungnahmen einen Lückenschluss entlang des Wanderweges empfohlen haben. Um eine einzeilige Bebauung entlang des Wanderweges bis zum geplanten Bebauungsplangebiet zu erzielen, wird das Grundstück Flur Nr. 1105 als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Das Grundstück Flur Nr. 1107 liegt städtebaulich gesehen „hinterliegend in der 2. Reihe“ und ist somit zur Bebauung weniger geeignet, könnte aber als Gartenfläche genutzt werden.

Abwägung, Beschluss:

17 - 1

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Aufgrund der Lage am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 15 hält die Regierung von Niederbayern sowie der Regionale Planungsverband Landshut die Ausweisung des Bebauungsplans am geplanten Standort für noch akzeptabel. Eine zukünftige weitere Siedlungsentwicklung in südlicher und östlicher Richtung aber ist von Seiten der Regierung von Niederbayern sowie des Regionalen Planungsverbandes Landshut zu vermeiden.

Zudem ist die direkte Benachbarung eines Gewerbegebiets mit dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet hinsichtlich der vom Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen (Lärm-, Staub-, Geruch etc.) sehr problematisch und würde voraussichtlich zu erheblichen Einschränkungen für das Wohngebiet führen.

Für den Flächennutzungsplan ergibt sich keine Änderungserfordernis.

Abwägung, Beschluss:

15 - 2

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Aufgrund der Lage am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 15 hält die Regierung von Niederbayern sowie der Regionale Planungsverband Landshut die Ausweisung des Bebauungsplans am geplanten Standort für noch akzeptabel. Eine zukünftige weitere Siedlungsentwicklung in südlicher und östlicher Richtung aber ist von Seiten der Regierung von Niederbayern sowie des Regionalen Planungsverbandes Landshut zu vermeiden.

Der Bitte um Erweiterung des Bebauungsplanes in Richtung Osten um das Flurstück Nr. 1129 kann somit nicht entsprochen werden.

Somit ergibt sich keine Änderungserfordernis für die Planung.

Beschluss:

18 - 0

- Der Stadtrat beschließt zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans den jeweiligen Einzelbeschlüssen zur Prüfung und Abwägung zuzustimmen.
- Der Stadtrat stimmt dem Entwurf der 13. Änderung des Flächennutzungsplans mit den o.g. beschlossenen Änderungen zu. Die beschlossenen Änderungen sind vom Planungsbüro in die 13. Änderung des Flächennutzungsplans einzuarbeiten. Die überarbeitete Fassung erhält das Datum 15.03.2022.
- Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

51

Gegenstand: Bebauungsplan „Am Wanderweg“, Ortsteil Unterlauterbach; Behandlung und Abwägung der Anregungen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf vom 31.08.2021).

Beschluss:

18 - 0

Die Stadt Rottenburg an der Laaber weicht aus den oben genannten Gründen von den durch § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB geschützten öffentlichen Belangen ab. *(Die durch § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB konkret geschützten öffentlichen Belange unterliegen der bauleitplanerischen Abwägung.)*

Der Stadtrat wägt die Belange des Bodenschutzes, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen gegen den Bedarf der Wohnbauentwicklung ab und kommt zu dem Ergebnis, dass die Um-

wandlung der landwirtschaftlichen Flächen und die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebiets „Am Wanderweg“ im Ortsteil Unterlauterbach erforderlich ist. Dem Belang Bereitstellung von Wohnbauland wird Vorzug gegeben.

Beschluss: 18 - 0

Der Stadtrat nimmt die vorgebrachten Rückmeldungen und Stellungnahmen zur Kenntnis. Die Stadt Rottenburg a. d. Laaber geht davon aus, dass bei den oben aufgeführten Trägern öffentlicher Belange keine öffentlichen Belange durch die Planung berührt werden.

Abwägung, Beschluss: 18 - 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Strategie zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen:

Die Stadt Rottenburg a. d. Laaber ist sich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bewusst und lässt deshalb derzeit u.a. zur Schonung der Außenbereiche ein ISEK (integriertes Stadtentwicklungskonzept) erstellen.

Um den Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung Rechnung zu tragen, werden an anderer Stelle im Stadtgebiet im Flächennutzungsplan bisher nicht bebaute, Wohnbauflächen zurückgenommen.

Für die Ausweisung des Bebauungsplans nimmt die Stadt Rottenburg an der Laaber ca. flächengleich im Flächennutzungsplan im Ortsteil Rottenburg, westlich der Oberotterbacher Straße auf 3 Flurgrundstücken eine bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche von insgesamt 4.730 m² zurück und stellt dies im weiteren Verfahren der 13. Flächennutzungsplanänderung dar. Es handelt sich um die Fl. Nrn. 139, 140 und 141, Gemarkung Oberotterbach, die jeweils im Süden um eine Breite von durchschnittlich 22 m zurückgenommen werden.

Zu Randlage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund der Randlage eine Siedlungsausweisung am geplanten Standort noch als akzeptabel bewertet wird, weitere bauliche Entwicklungen nach Osten oder Süden jedoch zu unterbinden sind.

Die Erhaltung und Entwicklung dieses Vorbehaltsgebiets werden durch das geplante Allgemeine Wohngebiet nicht beeinträchtigt, insbesondere erfolgt keine Beeinträchtigung der vorhandenen Waldflächen (Zerschneidung oder Flächenverlust) oder der Erholungsnutzung und die Bedeutung der Waldflächen für den regionalen Klimaschutz bleibt unverändert erhalten. Zudem werden innerhalb des Bebauungsplans umfangreiche Pflanzungen als ergänzende Klimaschutzmaßnahmen festgesetzt.

Dem Hinweis auf eine umfassende Eingrünung des Baugebiets ist die Stadt Rottenburg an der Laaber durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen bereits ausreichend nachgekommen. Eine darüber hinaus gehende, weitere Ortsrandeingrünung ist nicht geplant, damit keine dichte, stringente Abgrenzung zur Landschaft hin entsteht, sondern ein transparenter, fließender Übergang geschaffen wird. Dies wird, wie ortsüblich, durch die Pflanzvorgaben in privaten Gärten erreicht. Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde betrifft überwiegend die externen Ausgleichsflächen und wird in der Abwägung und im weiteren Verfahren besonders berücksichtigt.

Zu Hinweis Bauverpflichtung:

Die Stadt Rottenburg an der Laaber wird, wie in anderen Baugebieten auch bereits ausgesprochen, eine Bauverpflichtung für die Bauwerber aufnehmen.

Zu Hinweis aus städtebaulicher Sicht:

Im Bebauungsplan wurden keine Doppelhäuser eingeplant, da im Stadtgebiet von Rottenburg an der Laaber hierfür derzeit kein Bedarf besteht. So hat die Stadt im Frühjahr 2021 bei der Vergabe von Baugrundstücken für das Wohngebiet „Amermaier Berg“ bei einer 4-fachen Überzeichnung für Einfamilienhäuser keine einzige Anfrage für ein Doppelhaus erhalten.

Bezüglich der Parzellengrößen hat der Stadtrat bei der Entscheidung über das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans bewusst die Erschließungsvariante mit maximal 5 Parzellen gewählt, um der Nachfrage nach Grundstücken mit ca. 700 m² zu entsprechen. Dies entspricht auch der städtebaulichen Zielsetzung die bestehende lockere Bebauung im südlichen Teil von Unterlauterbach fortzusetzen. Zudem sind aufgrund der Ortsrandlage und Randlage im landschaftlichen Vorgehaltsgebiet entsprechende Eingrünungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken festgelegt, die größere Garten erfordern.

Zu Bevölkerungsentwicklung:

Die Stadt Rottenburg an der Laaber sieht die rückläufige Tendenz v.a. in der Nachfrage an Baugrundstücken durch junge, einheimische Familien, die nicht gedeckt werden konnte und deshalb abwandern. Um diese Nachfrage bedienen zu können und so der Abwanderungstendenz der jungen Bevölkerung Einhalt zu gebieten, möchte die Stadt das Baugebiet ausweisen.

Zu Flächennutzungsplan:

Die Stadt Rottenburg an der Laaber hält eine Überprüfung und Überarbeitung des gesamten Flächennutzungsplans erst nach Abschluss des beauftragten ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) für sinnvoll, da dieses umfassende Daten und Grundlagen sowie ein darauf aufbauendes Maßnahmenkonzept für die Innenbereiche liefert. Anhand dieser Zielsetzungen kann dann der darüber hinaus gehende konkrete Bedarf (Außenbereiche) für die nächsten 10 – 15 Jahre ermittelt werden und der FNP entsprechend angepasst werden.

Abwägung, Beschluss:

18 - 0

Von der Stellungnahme wird Kenntnis genommen.

Zu Strategie zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen:

Die Stadt Rottenburg a. d. Laaber ist sich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bewusst und lässt deshalb derzeit u.a. zur Schonung der Außenbereiche ein ISEK (integriertes Stadtentwicklungskonzept) erstellen.

Um den Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung Rechnung zu tragen, werden im Flächennutzungsplan an anderer Stelle im Stadtgebiet bisher nicht bebaute, Wohnbauflächen zurückgenommen.

Für diese Ausweisung nimmt die Stadt Rottenburg an der Laaber ca. flächengleich im Flächennutzungsplan im Ortsteil Rottenburg, westlich der Oberotterbacher Straße auf 3 Flurgrundstücken eine bisher als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche von insgesamt 4.730 m² zurück und stellt dies im weiteren Verfahren der 13. Flächennutzungsplanänderung dar. Es handelt sich um die Fl. Nrn. 139, 140 und 141, Gemarkung Oberotterbach, die jeweils im Süden um eine Breite von durchschnittlich 22 m zurückgenommen werden.

Zu Randlage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund der Randlage eine Siedlungsausweisung am geplanten Standort noch als akzeptabel bewertet wird, weitere bauliche Entwicklungen nach Osten oder Süden jedoch zu unterbinden sind.

Die Erhaltung und Entwicklung dieses Vorbehaltsgebiets werden durch das geplante Allgemeine Wohngebiet nicht beeinträchtigt, insbesondere erfolgt keine

Beeinträchtigung der vorhandenen Waldflächen (Zerschneidung oder Flächenverlust) oder der Erholungsnutzung und die Bedeutung der Waldflächen für den regionalen Klimaschutz bleibt unverändert erhalten. Zudem werden innerhalb des Bbauungsplans umfangreiche Pflanzungen als ergänzende Klimaschutzmaßnahmen festgesetzt.

Dem Hinweis auf eine umfassende Eingrünung des Baugebiets ist die Stadt Rottenburg an der Laaber durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen bereits ausreichend nachgekommen. Eine darüber hinaus gehende, weitere Ortsrandeingrünung ist nicht geplant, damit keine dichte, stringente Abgrenzung zur Landschaft hin entsteht, sondern ein transparenter, fließender Übergang geschaffen wird. Dies wird, wie ortsüblich, durch die Pflanzvorgaben in privaten Gärten erreicht. (nach Süden hin).

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde betrifft überwiegend die externen Ausgleichsflächen und wird in der Abwägung und im weiteren Verfahren besonders berücksichtigt.

Zu Hinweis Bauverpflichtung:

Die Stadt Rottenburg an der Laaber wird, wie in anderen Baugebieten auch bereits ausgesprochen, eine Bauverpflichtung für die Bauwerber aufnehmen.

Abwägung, Beschluss: 18 - 0
Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Die Festsetzung D.3.2 wird entsprechend geändert.

Abwägung, Beschluss: 18 - 0
Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Die Festsetzung D.3.2 wird entsprechend geändert.

Abwägung, Beschluss: 18 - 0
Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Im nächsten Verfahrensschritt wird die abzubuchende Ausgleichsfläche im Umweltbericht flächenscharf dargestellt. Die Stadt Rottenburg an der Laaber wird nach erfolgtem Satzungsbeschluss die Ausgleichsfläche an das Ökoflächenkataster melden.

Abwägung, Beschluss: 18 - 0
Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Die Stadt Rottenburg a. d. Laaber wird die Löschwasserversorgung im Zuge der Erschließungsmaßnahmen sicherstellen und diesbezüglich eine Abstimmung mit Herrn KBI Hans Haller sowie der zuständigen örtlichen Feuerwehr führen.

Abwägung, Beschluss: 18 - 0
Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.
Die Stadt Rottenburg a. d. Laaber wird die Löschwasserversorgung im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung mit Herrn KBI Hans Haller sowie der zuständigen örtlichen Feuerwehr sicherstellen.
Die bestehenden Wasserleitungen werden als Hinweis durch Planzeichen nachrichtlich im Plan übernommen. Eine evtl. erforderliche und / oder mögliche Umverlegung dieser Leitungen wird im Zuge der Erschließungsplanung geprüft. Für den Fall des Verbleibes der Leitungen innerhalb der privaten Parzellen erfolgt eine notarielle, rechtliche Sicherung in den Kaufverträgen.

Abwägung, Beschluss: 18 - 0

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Der genannte Hinweis wird in die textlichen Hinweise mitaufgenommen

(„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“)

Die Stadt Rottenburg a. d. Laaber wird in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren für den Geltungsbereich des Bebauungsplans bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG einholen.

Abwägung, Beschluss: 18 - 0

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Angaben aus dem IÜG werden durch die Angaben des Umweltatlas Naturverfahren ersetzt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird in den Starkregenbetrachtungen geprüft, dass wildabfließendes Wasser nicht zum Nachteil Dritter verändert wird und die Bewirtschaftung der an den Lauterbach angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird. Weiter wird die Notwendigkeit evtl. Schutzmaßnahmen geprüft.

Dieser Aspekt wird durch Ergänzung in der Begründung ergänzt.

In Kapitel 5.8.1 der Begründung zum Bebauungsplan (Abwasserbeseitigung) werden die offenen Kapazitäten genannt und der für das Baugebiet einzukalkulierende Zuwachs angegeben, so dass damit nachgewiesen ist, dass die Abwasserentsorgung gesichert ist.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen

Abwägung, Beschluss: 18 - 0

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird in den Starkregenbetrachtungen geprüft, dass wildabfließendes Wasser nicht zum Nachteil Dritter verändert wird und die Bewirtschaftung der an den Lauterbach angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird. Weiter wird die Notwendigkeit evtl. Schutzmaßnahmen geprüft.

Dieser Aspekt wird durch Ergänzung in der Begründung ergänzt.

Abwägung, Beschluss: 18 - 0

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die genannten Hinweise betreffen nicht primär den Bebauungsplan, sondern sind in der weiteren Erschließungsplanung zu beachten.

Die Hinweise zum Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen und zur DVGW-Richtlinie GW125 sind bereits im Bebauungsplan (Hinweise durch Text, E.5.2) enthalten. Die Hinweise auf das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“, auf die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ und auf die DIN 18920 werden im Hinweis durch Text unter E.5 ergänzt.

Der Hinweis zur Planauskunft wird aktualisiert.

Der Hinweis über die Einführungssysteme für Kabelhausanschlüsse incl. Prüfnachweise wird in die Begründung Kapitel 5.6.3 aufgenommen.

Abwägung, Beschluss:

18 - 0

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass eine Erdgasversorgung in Unterlauterbach durch den o.g. Versorger derzeit nicht möglich ist.

Abwägung, Beschluss:

18 - 0

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abwägung, Beschluss:

18 - 0

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abwägung, Beschluss:

18 - 0

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird der o.g. Sachverhalt ergänzt.

Abwägung, Beschluss:

18 - 0

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

In der Begründung ist dargestellt, warum die Planung nicht auf Innenbereichsflächen erfolgen konnte, sondern landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden mussten.

Auf die Behandlung der gesetzlichen Vorschriften, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, (siehe Teil A), und den separaten Abwägungsbeschluss hierzu wird verwiesen.

Abwägung, Beschluss:

18 - 0

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Gemäß Stellungnahme von der Regierung von Niederbayern vom 03.11.2021 und der Stellungnahme vom Regionalen Planungsverband Landshut vom 04.11.2021 wird das Plangebiet als *„über den Wanderweg mit dem Ortskern verbunden“* landesplanerisch bewertet: *„... weist der Wanderweg im Bestand eine unregelmäßige lockere Bebauung auf, welche bei einer Siedlungserweiterung mit einbezogen werden sollte“, „... ist eine bauliche Anbindung, erschwert durch den durchfließenden Lauterbach, gerade noch gewährleistet.“*

Diese landesplanerische und städtebauliche Beurteilung teilt auch die Stadt Rotenburg an der Laaber. Im Flächennutzungsplan werden zudem – wie von den oben genannten Trägern empfohlen – die Lücken am Wanderweg in Richtung Westen mit Wohnbauflächen geschlossen, so dass südlich des Unterlauterbachs eine zusammenhängende Bebauung entsteht. Der Auenbereich bleibt weiterhin frei.

Abwägung, Beschluss:

18 - 0

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Klärung bezüglich eines Anschlusses an den Abwasserkanal erfolgt in der weiteren Erschließungsplanung.

Hier wäre dann auch eine Kostenregelung zu treffen.

Die Bitte um Aufnahme in den Flächennutzungsplan wird in der Abwägung zum Flächennutzungsplan behandelt.

Somit ergibt sich keine Änderungserfordernis für den Bebauungsplan.

Abwägung, Beschluss: 18 - 0

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Aufgrund der Lage am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 15 hält die Regierung von Niederbayern sowie der Regionale Planungsverband Landshut die Ausweisung des Bebauungsplans am geplanten Standort für noch akzeptabel. Eine zukünftige weitere Siedlungsentwicklung in südlicher und östlicher Richtung aber ist von Seiten der Regierung von Niederbayern sowie des Regionalen Planungsverbandes Landshut zu vermeiden.

Zudem ist die direkte Benachbarung eines Gewerbegebiets mit dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet hinsichtlich der vom Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen (Lärm-, Staub-, Geruch etc.) sehr problematisch und würde voraussichtlich zu erheblichen Einschränkungen für das Wohngebiet führen.

Für den Bebauungsplan ergibt sich keine Änderungserfordernis.

Abwägung, Beschluss: 14 - 3

Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Aufgrund der Lage am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 15 hält die Regierung von Niederbayern sowie der Regionale Planungsverband Landshut die Ausweisung des Bebauungsplans am geplanten Standort für noch akzeptabel. Eine zukünftige weitere Siedlungsentwicklung in südlicher und östlicher Richtung aber ist von Seiten der Regierung von Niederbayern sowie des Regionalen Planungsverbandes Landshut zu vermeiden.

Der Bitte um Erweiterung des Bebauungsplanes in Richtung Osten um das Flurstück Nr. 1129 kann somit nicht entsprochen werden.

Somit ergibt sich keine Änderungserfordernis für die Planung.

Beschluss: 18 - 0

- Der Stadtrat beschließt zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Wanderweg, Ortsteil Unterlauterbach“ den jeweiligen Einzelbeschlüssen zur Prüfung und Abwägung zuzustimmen.
- Der Stadtrat stimmt dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Wanderweg, Ortsteil Unterlauterbach“ mit den o.g. beschlossenen Änderungen zu. Die beschlossenen Änderungen sind vom Planungsbüro in den Bebauungs- und Grünordnungsplan einzuarbeiten. Die überarbeitete Fassung erhält das Datum 15.03.2022.
- Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, für den Bebauungs- und Grünordnungsplan die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

52

Gegenstand: Beratung und Beschlussfassung zum Erlass einer Abstandsflächensatzung.

Beschluss: 18 - 0

Der Stadtrat sieht derzeit vom Erlass einer Abstandsflächensatzung ab.

Das Thema soll auf die Agenda zur Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gesetzt werden.

53 **Gegenstand: Bekanntgabe nichtöffentlicher Stadtratsbeschlüsse vom 22.02.2022.**

Die Beschaffung eines Anhängers zum Transport der Gefahrgutausrüstung für die Feuerwehr Rottenburg bei Fa. Stedele wird genehmigt.

54 **Gegenstand: Bauantrag von Herrn Marius Credé für eine Nutzungsänderung und Aufteilung in ein Mehrfamilienhaus mit gewerblicher Einheit für das Anwesen Max-von-Müller-Straße 8 (ehemals Bäckerei Albrecht).**

Beschluss: 18 - 0

Das gemeindliche Einvernehmen für das o. g. Vorhaben wird erteilt.

Aus Sicht der Stadt Rottenburg fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.