



I. öffentliche Sitzung

TOP 3:	Bauleitplanung der Gemeinde: Änderung Bebauungsplan Fading 1; Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB, Beschlussfassungen zu den Anregungen
---------------	---

Der Vorsitzende, Erster Bürgermeister Georg Huber, teilt dem Gemeinderat mit, dass der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Fading 1 von der Huber Planungs-GmbH aus Rosenheim in der Fassung vom 09.02.2024 mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 22.05.2024 bis 24.06.2024 öffentlich ausgelegt wurde.

Sämtliche Behörden und Träger öffentlicher Belange, die durch die Planentwürfe berührt sind, sowie die Öffentlichkeit hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit, entsprechende Stellungnahmen, Anregungen, Bedenken und dgl. abzugeben.

A) Beteiligung der Öffentlichkeit

1. Einwender A:

Der Einwender A teilt Folgendes mit:

Wie aus dem Änderungsentwurf hervorgeht, ist generell eine Wandhöhe von 5,10 m vorgegeben. Aufgrund unseres Bauentwurfs für den geplanten Anbau wäre aus tragwerkstechnischer, nutzungstechnischer und energetischer Sicht eine Wandhöhe von 5,6 m für den Anbau sinnvoll.

In dem Änderungsentwurf ist eine überbaubare Grundfläche von 135 m² + 70 % für Garagen und Nebenanlagen geplant. Unsere Entwurfsplanung ergibt jedoch eine überbaute Grundfläche von 138,62 m² + 24,94 % für Garage.

Die sollte aber in Anbetracht anderer in Fading genehmigter Flächen von bis zu 150 m² + 70 % kein Hindernis darstellen.

Beschluss:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Die Wandhöhe wird auf 6,00 m und die maximale Grundfläche auf 140 m² erhöht.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0



2. Einwender B:

Der Einwender B teilt mit, dass sie hiermit zur 1. Änderung des Bebauungsplans Fading 1, welcher noch bis einschließlich 24. Juni 2024 zur Einsichtnahme ausliegt, als betroffene Grundstückseigentümer fristgerecht Stellungnahme beziehen möchten.

Die aktuell zulässige Wandhöhe von 5,10 m möchten wir gerne auf 6,0 m erhöhen.

Unsere Beweggründe und Argumente dafür sind folgend aufgeführt:

Unsere Tochter Maria Theresa Holler, ihr Ehemann Quirin Holler und ihr gemeinsamer Sohn

Samuel Holler möchten gerne unser bisherige, mittlerweile für uns beide allein viel zu großes Einfamilienhaus in ein Zweifamilienhaus umbauen und umgestalten. Da die beiden Ende Juli ihr zweites Kind erwarten, möchten wir gerne unser Haus und das zur Verfügung stehende Platzangebot mit der jungen Familie teilen. Da auch wir als Großeltern von einem Mehrgenerationenhaus langfristig profitieren, sehen wir diese Maßnahme für alle Beteiligten als gewinnbringend, da auch wir im fortschreitenden Alter um jede Hilfe und Unterstützung, sowohl bei der Haus- und Gartenarbeit, aber auch in finanzieller Hinsicht später einmal dankbar sein werden.

1. Individuelle Vorteile:

- **Bessere Lichtverhältnisse, somit weniger Energiebedarf:**

An den Quergiebeln, wie Sie im aktuell ausliegenden Entwurf der 1. Änderung der BB-Fading 1 erlaubt werden, kann, wie in der unten aufgeführten Abbildung dargestellt, kaum eine Fenstertür für mehr Lichteinfall, oder weil sie zu einem Balkon führt, untergebracht werden. Betrachtet man außerdem die bautechnischen Gegebenheiten, dass diese Fenster einen Rolladenkasten für sommerlichen Wärmeschutz mit ca. 30 cm Aufbauhöhe, welcher sich über dem Fenstersturz befindet und zusätzlich einen Ringanker (ca. 25 cm Aufbauhöhe) benötigen, ist es bei der aktuell erlaubten Wandhöhe unmöglich, an den Quergiebeln Fenstertüren mit 2 m Durchgangshöhe unterzubringen.

- **Anpassung an aktuelle Bebauungspläne im Gemeindegebiet:**

Bebauungsplan Hundham aus dem Jahr 2021: Hier wird als zul. Wandhöhe 6,0 m zugelassen, in Ausnahmefällen bei starker Hanglage sogar Wandhöhen bis 7,10 m. Der Bebauungsplan Grainbach-Heubergstraße aus dem Jahr 2020 lässt Wandhöhen bis 6,0 m zu. Dies gilt auch für den Bebauungsplan Grainbach-Feichteckstraße aus dem Jahr 2018.

- **Bessere Nutzung von Balkonflächen:**

Die höhere Traufe macht die Anbringung und Nutzung zusätzlicher Balkonflächen überhaupt erst sinnvoll möglich, da bei niedriger Traufhöhe und unter Beachtung der vorgeschriebenen Dachüberstände ein Großteil der neu erlaubten Balkonflächen unbegehrbar sind.



- **Besseres Verhältnis Kosten zu Nutzen hinsichtlich eines Quergiebel:**

Die Erhöhung der Wandhöhe auf 6,0 m für sich dem Hauptdach unterordnende Quergiebel sollte möglich gemacht werden, damit diese, im Verhältnis zu den entstehenden Baukosten und den Beeinträchtigungen für die Bewohner während der Bauphase, später einen angemessenen Nutzen bringen.

- **Bessere Ausnutzung der zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundfläche:**

Anbringung von Oberschränken und höheren Schränken möglich und somit mehr lebenswerter und familienfreundlicher Wohnraum verfügbar.

- **Möglichkeit zur Schaffung von zusätzlichem Stauraum:**

Da nur wenig, bis gar keine direkt zugänglichen Kellerflächen zur Verfügung stehen, kann durch den Einzug eines Dachbodens notwendiger Stauraum für weniger alltägliche Dinge geschaffen werden.

2. Regionale Vorteile:

- **Erhalt des ländlichen Charakters:**

Durch die maßvolle Erhöhung bestehender Gebäude wird der ländliche Charakter des Gebiets bewahrt, da keine neuen Bauflächen erschlossen werden müssen. Dies trägt dazu bei, die traditionelle Bebauungsstruktur und das Landschaftsbild zu erhalten.

- **Verbesserte Raumnutzung:**

In ländlichen Gebieten, wo Bauland oft begrenzt und wertvoll ist, ermöglicht die vertikale Erweiterung eine effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen.

- **Anpassung an moderne Bedürfnisse:**

Die Anpassung bestehender Gebäude durch Erhöhung kann dazu beitragen, moderne Wohnbedürfnisse zu erfüllen, ohne das bestehende Ortsbild stark zu verändern.

3. Soziale Vorteile:

- **Schaffung von Wohnraum:**

Die Gebäudeerhöhung schafft zusätzlichen Wohnraum, der für wachsende Familien oder neue Bewohner attraktiv ist. Dies kann zur Stabilisierung und Belebung der ländlichen Gemeinschaft beitragen.



- **Generationsübergreifendes Wohnen:**

Die ausgebauten obere Etage kann für Mehrgenerationenwohnen genutzt werden, wodurch Familien näher zusammenrücken, und gegenseitige Unterstützung gefördert wird.

- **Verbesserung der Lebensqualität:**

Mehr Wohnraum und moderne Annehmlichkeiten können die Lebensqualität der Bewohner verbessern und ländlich Gebiete attraktiver für junge Familien machen.

4. Ökologische Vorteile:

- **Ressourcenschonung:**

Die Nutzung vorhandener Gebäude für Erweiterungen ist ressourcenschonender als Neubauten auf unbebauten Flächen. Dies reduziert den Flächenverbrauch und die damit verbundene Zerstörung natürlicher Lebensräume. Somit wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

- **Energieeffizienz:**

Die Gebäudeerhöhung bietet die Möglichkeit, moderne und energieeffiziente Baumaterialien und -techniken zu integrieren, was zu einer Reduzierung des Energieverbrauchs führt.

Beschluss:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Die Wandhöhe wird auf 6,00 m und die maximale Grundfläche auf 140 m² erhöht.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

3. Einwander C:

Der Einwander C möchte hiermit zur 1. Änderung des Bebauungsplans Fading 1 als Grundstückseigentümer fristgerecht Stellung beziehen.

Wir planen in den nächsten Jahren unser Haus von einem Einfamilienhaus in ein Zweifamilienhaus umzubauen, damit eine meiner Töchter bei uns einziehen kann.

Dafür planen wir einen Anbau mit einem Quergiebel und eventuell die Wandhöhe von 5,1 m auf 6,0 m zu erhöhen.


Beschluss:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Die Wandhöhe wird auf 6,00 m und die maximale Grundfläche auf 140 m² erhöht.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

B) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange
Keine Rückmeldung erfolgte von:

2. Abwasserzweckverband (AZV), Rohrdorf
3. Bayernwerk Netz GmbH, Kolbermoor
5. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde

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

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim, 15.05.2024
6. Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde, 31.05.2024
7. Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, 20.06.2024

Zu den vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen ergehen folgende Beschlüsse:
4. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, 14.06.2024:

Das Landratsamt Rosenheim -Bauleitplanung- teilt mit, dass bei Durchsicht des Originalbebauungsplanes (GIS) aufgefallen ist, dass dieser an einem Ausfertigungsmangel leiden dürfte. Die Bekanntmachung erfolgte, jedenfalls dem Original zu Folge, vor einer ausfertigenden Unterschrift des Bürgermeisters, was grundsätzlich die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes zur Folge hätte.

Ob der sehr seltene und auch in der Rechtsprechung höchst umstrittene Fall, einer sich in den Planaufstellungsakten befindlichen, keine Zweifel an der Identität des Planes und aller seiner zugehöriger Planbestandteile betreffenden Bestätigung als Ersatz einer Ausfertigung auf dem Original gegeben sein könnte, ist von hier aus nicht zu prüfen.

Lässt sich aus den Unterlagen kein eindeutiger Vermerk finden, ist von einer Unwirksamkeit des Bebauungsplanes von Beginn an auszugehen.

Um für die Grundstückseigentümer und Bauherren auch künftig Rechtssicherheit herzustellen, sollte der gesamte Planbereich überplant und neu aufgestellt werden. Eine auf einem unwirksamen Bebauungsplan aufsetzende Änderung wäre ebenso von Beginn an unwirksam.



B 2.1

Satz 3 der Festsetzung ist rechtlich systematisch nach Satz 1 anzuführen, da die zulässige Überschreitung der (Haupt) Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO vom Summenwert der aufgeteilten zulässigen Grundfläche zu ermitteln ist.

B 2.2

Bestandsgebäudeeckpunkte sind als Höhenlagebezugspunkt für das Urgelände ungeeignet; das Gelände am Gebäude kann jederzeit auch ohne Genehmigung verändert werden oder ein Gebäude kann untergehen. Ein wie hier definiertes „Urgelände“ ist dann im Angebotsbebauungsplan als Höhenlagebestimmung auf dem Grundstück nicht feststellbar.

Beschluss:

möglichen Ausfertigungsmangel:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zum möglichen Ausfertigungsmangel zur Kenntnis. Die Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes Fading 1 als Satzung erfolgte am 22.08.2001 und die Ausfertigung durch den damaligen ersten Bürgermeister am 10.01.2002.

Punkt B.2.1

Satz 3 der Festsetzung wird redaktionell nach Satz 1 eingefügt.

Punkt B.2.2

Die Gemeinde verfügt über eine sehr genaue digitale Höhenvermessung des Urgeländes, so dass jeder Punkt des Urgeländes hergestellt werden kann (Höhe in NN), so dass die Festsetzung so bleiben kann

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

Fortsetzung des Bauleitplanverfahrens:

Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, das weitere Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch fortzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	13
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0

	Auszug aus dem Sitzungsbuch anlässlich der Sitzung des Gemeinderates Samerberg vom 23.07.2024	Seite:
---	--	---------------

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird genehmigt.



Gemeinde Samerberg


i. A. Schmucker-