

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ROHRBACH

MITGLIEDSGEMEINDEN: ERHARTING, NIEDERBERGKIRCHEN, NIEDERTAUFKIRCHEN



Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Am Fischerweg“

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde am östlich des Zentrums der Gemeinde Erharting eine Fläche von 22.300 m² (19.180 m² Bauland) als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB. Da der Flächennutzungsplan in diesem Verfahren nicht geändert werden musste, wird dieser im Zuge der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst.

Im Zuge des Verfahrens wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 3, 4 und 4a BauGB). Es besteht die Verpflichtung, zum Schluss eines Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu erstellen (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

1. Umweltbelange

Belange der Umwelt wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und berücksichtigt. Dies waren insbesondere die Kennzeichnung der Stiel-Eiche als Naturdenkmal sowie der Vermessung deren Kronentraufe und anschließende Verschiebung der neu zu errichtenden Straße im Baugebiet nach Norden. Zudem wurde eine Festsetzung zum Schutz des Naturdenkmals durch Ablagerung, Auffüllung und Abgrabung aufgenommen.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde dreimal beteiligt, einmal nach § 3 Abs. 1, einmal nach § 3 Abs. 2 und einmal nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB. Seitens der Bürger wurde 1 Stellungnahmen eingebracht, bei der Bedenken des Wasserabflusses aufgrund der Anhebung des ursprünglichen Geländes geäußert wurden. Die Anhebung des Geländes ist im Straßenbereich notwendig, damit das Regenwasser ordnungsgemäß versickern kann. Bei Bebauung der Baugrundstücke ist das Gelände an der Grundstücksgrenze an das Urgelände anzuschließen. Auf § 37 WHG wurde verwiesen.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden dreimal beteiligt, einmal nach § 4 Abs.1, einmal nach § 4 Abs. 2 und einmal nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB.

Stellungnahme TÖB	Kurzzusammenfassung
1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Keine Einwände
2. IHK für München und Oberbayern	Keine Einwände
3. Regierung von Oberbayern	Keine Einwände; Hinweis zu den hohen Anforderungen an der Gestaltung von Neubauten sowie deren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zur Kenntnis genommen Hinweis zur Nutzung von erneuerbaren Energien wurde bereits in der Festsetzung 3.3.1 berücksichtigt
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung sind Bodendenkmäler zu vermuten (1) 1) Nachdem im Bereich der umliegenden Bebauung (Am Dornbergweg und Am Dornbergweg II) keine Bodendenkmäler festgestellt wurden erachtet es der Gemeinderat als ausreichend sachgerechte archäologische Sondierungen

Öffnungszeiten:

Montag – Mittwoch: 8.00 – 12.00, 14.00 – 16.00 Uhr

Donnerstag: 8.00 – 12.00, 14.00 – 18.00 Uhr

Freitag: 8.00 – 12.00 Uhr

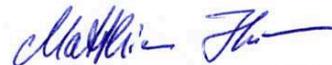
	<p>im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen. Die Gemeinde Erharting beantragt hierfür eine denkmalrechtliche Erlaubnis. Sollten bei der Sondierung Anhaltspunkte für Bodendenkmäler festgestellt werden, wird der Bereich der geplanten Baufläche abgetragen.</p> <p>Die Anzeigepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern wurde in der Festsetzung 6.1 festgesetzt</p>
5. Bayerischer Bauernverband	Keine Einwände
6. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	Die Höhe der Rohfußbodenoberkante in Bezug auf das Gelände wurde in den Festsetzungen aufgenommen und in den Hinweisen entfernt Hinweise auf eine Elementarschadensversicherung und die Hochwasserschutzfibel wurden mitaufgenommen
7. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Empfehlung die nördliche Grenze des Baugebiets feststellen zu lassen wurde nachgekommen
8. Deutsche Telekom Technik GmbH	Hinweis auf Trassen- und Ausbauprüfung und Festsetzung zu Baumpflanzungen wurden mitaufgenommen
9. Bayernwerk Netz GmbH	Verlegung der Erdkabel in öffentlichen Flächen muss gewährleistet sein Eine ca. 25 m ² große Fläche für eine Transformatorstation wird bereitgestellt Hinweis zu den Hauseinführungen sowie eine Festsetzung zu Baumpflanzungen wurde mitaufgenommen
10. Landratsamt Mühldorf a. Inn	<p>Naturschutz und Landschaftspflege: Am Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine als Naturdenkmal geschützte Stiel-Eiche (1) Der Bereich der Kronentraufe plus 2 m darüber hinaus als Wurzelraum darf nicht überbaut werden (2) Vor Beginn der Erschließung des Baugebiets oder Baumaßnahmen auf unmittelbar zum Naturdenkmal angrenzenden Bauparzellen ist die Stiel-Eiche sowie deren Wurzelraum vor Ablagerungen, etc. zu schützen (3)</p> <p>1) Das Naturdenkmal wurde entsprechende gekennzeichnet 2) Die Kronentraufe wurde vermessen und die Straße im Baugebiet nach Norden verschoben 3) Entsprechende Festsetzung wurde Mitaufgenommen</p> <p>Ortsplanung: Anpassungen anhand der BauNVO und der PlanZV wurden vorgenommen</p> <p>Immissionsschutz: Hinweis zu landwirtschaftlich bedingten Immissionen wurden entsprechend des Vorschlags des Landratsamtes Mühldorf a. Inn ersetzt. Die Nutzungseinschränkungen der Gemeindehalle wurden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.</p> <p>Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft:</p>

	<p>Damit eine entsprechende Versickerung erfolgen kann, muss zwischen der Unterkante der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand noch eine natürliche Überdeckung von mindestens 1 m verbleiben.</p> <p>Im Zuge der erneuten Beteiligung wurden Straßenniveau angehoben, damit eine ordnungsgemäße Versickerung erfolgen kann</p> <p>Abfallwirtschaft: Im Bereich der Zufahrtsstraßen zu den Parzellen 3-7 und 9-11 ist keine Wendemöglichkeit für ein Müllfahrzeug vorgesehen Es ist keine Wendenanlage in diesen Bereichen vorgesehen, da diese als Erweiterungsmöglichkeiten dienen. In den Zufahrtsbereichen wird eine Fläche für die Bereitstellung der Abfallbehälter errichtet</p>
11. Deutscher Wetterdienst	Keine Einwände
12. Handwerkskammer für München und Oberbayern	Keine Einwände
13. Gesundheitsamt Mühldorf a. Inn	Eine hygienisch einwandfreie Abwasserbeseitigung und eine ausreichende Trinkwasserversorgung sind gewährleistet

4. Gründe für die Plandurchführung

Da die Gemeinde über keine eigenen Wohnbaugrundstücke im gesamten Gemeindegebiet verfügt und zur Sicherstellung ihrer kommunalen Pflichten und zur Weiterentwicklung der Gemeinde muss die Gemeinde neue Flächen ausweisen. Die gemeindeeigenen Grundstücke in den Baugebieten „Am Dornbergweg“ und „Am Dornbergweg II“ sind bereits alle veräußert. Beim Plangebiet handelt es sich auf Grund der Lage am östlich des Zentrums der Gemeinde Erharting, mit bereits vorhandenen Wohngebäuden, um einen angebundenen Standort. Ein weiteres Ziel der Neuausweisung von Wohnbauflächen ist, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nachzukommen und stabile Bewohnerstrukturen zu erhalten.

Rohrbach, 02.02.2021



M. Huber
Erster Bürgermeister