

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ROHRBACH

MITGLIEDSGEMEINDEN: ERHARTING, NIEDERBERGKIRCHEN, NIEDERTAUFKIRCHEN



Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplan „Am Fischerweg“

Auf den Parzellen 23 und 24 des Bebauungsplanes „Am Fischerweg“ soll ein Wohnungsbau entstehen. Um die Gestaltungsmöglichkeiten möglichst offen zu halten, sollen die Baugrenzen angepasst werden. Hinsichtlich der Flächenversiegelung bleibt hierbei die Grundflächenzahl als reglementierender Faktor. Außerdem sollen Dachgauben bereits ab einer Dachneigung von 25 Grad und nicht wie bisher ab 30 Grad zugelassen werden. Bei der Parzelle 8 sollen aufgrund der verlaufenden Abwasserleitung die Baugrenzen nach Westen erweitert werden. Die nördliche Baugrenze bleibt wie im ursprünglichen Plan. Hinsichtlich der Flächenversiegelung bleibt hierbei die Grundflächenzahl als reglementierender Faktor. Außerdem sollen bei den Parzellen 9 und 10, bei denen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, die Baugrenzen so angepasst werden, dass je 2 Doppelgaragen errichtet werden dürfen. Des Weiteren sollen bei den Hinweisen durch Planzeichen die Punkte Zufahrt Garage/Tiefgarage und Zugang Gebäude entfallen. Bei den Parzellen 10 und 11 werden die Baufenster für die Garagen so angepasst, dass zum angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstück ein Abstand von 1,0 m gewährleistet ist.

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

1. Umweltbelange

Belange der Umwelt wurden im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplan „Am Fischerweg“ der Gemeinde Erharting nicht berührt.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde zweimal beteiligt, einmal nach § 3 Abs. 2 BauGB, hierbei wurden 2 Stellungnahmen eingebracht. Eine Stellungnahme wurde gegen die Änderung der Baugrenzen der Garage der Parzelle 11 abgegeben. Da die Baugrenze der Garage, wegen der landwirtschaftlichen Nutzung der Fl.-Nr. 157 der Gemarkung Erharting, um 1m zurückversetzt wurde, wurde die Baugrenze entsprechend nach Westen erweitert. Die weitere Stellungnahme bezieht sich auf die Parzelle 8. Es wurde eine Verschattung der PV-Anlage des Anwesens nördlich der Parzelle 8 befürchtet. Dieser Einwand wurde durch die Beschränkung der Breite des Hauptkörpers der Parzelle 8 auf 16 m pflichtgemäß abgewogen. Bei der erneuten Beteiligung nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 2 BauGB wurde seitens der Bürger eine Stellungnahme eingereicht. Einwände wurden zur Verbreiterung der Baugrenze und der max. zulässigen Firsthöhe der Parzelle 8 und der daraus resultierenden möglichen Verstärkung der Verschattung der PV-Anlage des Anwesens nördlich der Parzelle 8 geäußert. Aufgrund dieser Einwände war keine Änderung des Entwurfs nötig, da keine Veränderung der Verschattung zur Grundfassung des Bebauungsplanes vorliegt.

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

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

Öffnungszeiten:

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

Donnerstag: 8.00 – 12.00, 14.00 – 18.00 Uhr

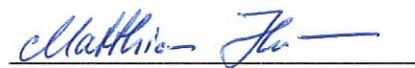
Freitag: 8.00 – 12.00 Uhr

Stellungnahme TÖB	Kurzzusammenfassung
1. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	Keine Einwände
2. Landratsamt Mühldorf a. Inn	<p>Fachbereich Immissionsschutz, Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft sowie Naturschutz und Landschaftspflege: Keine Einwände</p> <p>Ortsplanung:</p> <p>1) Dachgauben sind aus ortsplanerischer Sicht unter 30 Grad Dachneigung unzulässig. Um Wohnraum zu schaffen wird aufgrund der Empfehlung der Stellungnahme für die Parzellen 23 und 24 die Wandhöhe auf 7,5 m, der Vollgeschossmaßstab auf III und die Geschossflächenzahl auf 1,2 geändert.</p> <p>2) Durch den Austausch des Planteils entfallen nicht mehr dargestellte Festsetzungen. Die notwendigen Festsetzungen werden ergänzt.</p> <p>3) Die Stellplätze bei den Parzellen 23 und 24 wurden als „Senkrechtparker“ Angeordnet da diese nur Besucherparkplätze darstellen und sollen deshalb auch so beibehalten werden.</p> <p>4) Die Straßenplanung und der Straßenbau wurden anhand der Baugrenzen für die Garagen vorgenommen. Auch bei Wegfall der Festsetzung der Garagenzufahrt besteht kein Änderungsbedarf.</p> <p>5) Bei der Veränderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Bereich des Naturdenkmals handelt es sich um einen Übertragungsfehler. Der Geltungsbereich wird entsprechend der Grundfassung angepasst.</p> <p>Die redaktionelle Änderung hinsichtlich des Vollgeschossmaßstabes der Parzellen 23 und 24 erfolgt gemäß der Stellungnahme.</p>
3. Bayernwerk Netz GmbH	Keine Einwände

4. Gründe für die Plandurchführung

Wesentliches Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung einer Wohnanlage. Dazu sollen die Baugrenzen der Parzellen 23a, 23b 24a und 24b des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zusammengefasst werden. Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden außerdem bei den Parzellen 8, 9 und 10, die Baugrenzen angepasst.

Rohrbach, 01.06.2022



Matthias Huber
Erster Bürgermeister