



Gemeinde Rohrbach

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

Begründung

zur

**Teilaufhebung des Bebauungsplanes
Nr. 18 „Am Wasserwerk“**

(betreffend Fl.Nrn. 180/21, 180/47, 180/48, Gemarkung Rohrbach)

Verfasser:

Gemeinde Rohrbach
Hofmarkstraße 2
85296 Rohrbach

Tel. 08442/9670-0
Fax 08442/9670-34
gemeinde@rohrbach-ilm.de
www.rohrbach-ilm.de



**in der Fassung vom 03.02.2021
geändert am 05.05.2021**

Keck
1. Bürgermeister

1. Vorbemerkung:

Hinweis zur Verfahrensbezeichnung und Verfahrensauswahl:

Gemäß Beschluss vom 05.05.2021 wurde das als „1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 – Am Wasserwerk“ (im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB) begonnene gegenständliche Bauleitplanverfahren begrifflich in „Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 – Am Wasserwerk“ (im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB) – aufgrund der Stellungnahme der Fachstelle Landratsamt Pfaffenhofen, Bauleitplanung - umgewandelt. Inhaltlich sowie verfahrenstechnisch ergaben sich damit keine wesentlichen Änderungen.

Die Begründung wurde daraufhin begrifflich von „1. Änderung“ in „Teilaufhebung“ geändert.

Der Gemeinderat Rohrbach hat in seiner Sitzung vom 03.02.2021 die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Wasserwerk“ - in der Fassung vom 12.08.1983 (qualifizierter Bebauungsplan i.S. § 30 Abs. 1 BauGB) - beschlossen. Der Bebauungsplan-Teilaufhebungsentwurf wurde in der selbigen Sitzung gebilligt.

Die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Wasserwerk“ erstreckt sich ausschließlich auf die Grundstücke Fl.Nrn. 180/21, 180/47 und 180/48 jeweils der Gemarkung Rohrbach.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Wasserwerk“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB begonnen und abschließend als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB übergeleitet. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben (§ 13 Abs. 1 BauGB).

2. Anlass der Teilaufhebung:

a) Geplante Wohnbebauung auf der Fl.Nr. 180/21, Gemarkung Rohrbach

Es wurde die Herausnahme des Wohnbaugrundstückes Fl.Nr. 180/21, Gemarkung Rohrbach, aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Am Wasserwerk“ beantragt. Ursächlich für den Antrag ist ein geplantes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus in E+1-Bauweise (Erd- und Obergeschoss) mit flachem Satteldach (Satteldach, ca. 28° Dachneigung) sowie einer Doppelgarage (Satteldach, ca. 28° Dachneigung) auf dem bezeichneten Grundstück.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 18 „Am Wasserwerk“ (in der Fassung vom 12.08.1983) sieht auf dem Grundstück nur Wohnhäuser in Form einer E+D-Bauweise (Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) mit steilem Satteldach (Dachneigung 37-43°) vor. In anderen Teilbereichen des Bebauungsplanes ist dagegen eine E+1-Bebauung möglich. Zur Realisierung des beschriebenen Wohnhauses in E+1-Bauweise mit Satteldach (ca. 28° Dachneigung) einschließlich des Garagenbaus war die Erteilung von mehreren Befreiungen im Wege einer Einzelbaugenehmigung nicht möglich (Berührung der Grundzüge der Planung aus Sicht des Landratsamtes Pfaffenhofen).

Zur Realisierung des Bauvorhabens muss daher entweder der Bebauungsplan in seinen Festsetzungen entsprechend angepasst oder alternativ das Baugrundstück aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden. Im Falle einer Herausnahme des Grundstückes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes beurteilt das Landratsamt Pfaffenhofen die Baufläche folglich als Innenbereichsfläche nach § 34 BauGB. Ein Einfügen in die nähere Umgebung i.S. des § 34 BauGB ist nach Ansicht der Genehmigungsbehörde aufgrund von Bezugsfällen in der näheren Umgebung gegeben.

Infolgedessen wurde von den Bauherren die Herausnahme des Grundstückes aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes beantragt.

b) Wegfall der öffentlichen Grünfläche auf den Fl.Nrn. 180/47 u. 180/48, Gemarkung Rohrbach

Die planzeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche (Straßenbegleitgrün) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 180/47 u. 180/48, Gemarkung Rohrbach (zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes als Teil der Straßenverkehrsfläche Fl.Nr. 180/19, Gemarkung Rohrbach, zugehörig), soll aufgelöst und den Baugrundstücken Fl.Nrn. 183 u. 183/2, Gemarkung Rohrbach, zugeschlagen werden. Dies bedingt die Herausnahme der beiden Grundstücke aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mittels Anpassung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die planerische Beurteilung der Grundstücke richtet sich künftig ebenfalls nach § 34 BauGB (Innenbereich).

3. Ortsplanerische und städtebauliche Beurteilung:

a) Geplante Wohnbebauung auf der Fl.Nr. 180/21, Gemarkung Rohrbach

Aus gemeindlicher Sicht besteht Zustimmung mit dem geplanten Wohnbauvorhaben (Grundsatzbeschluss in der Sitzung des Gemeinderates vom 11.11.2020). Eine E+1-Bauweise entspricht den heutigen Baustandards sowie überwiegend den Bauhermwünschen und steht auch mit den kommunalpolitischen Baugestaltungsvorstellungen gänzlich im Einklang.

Nach ortsplanerischer und städtebaulicher Beurteilung kann der Teilaufhebung des Bebauungsplanes durch Herausnahme des Grundstückes entsprochen werden, zumal die planungsrechtliche Beurteilung der Fläche künftig als Innenbereich (§ 34 BauGB) gesichert und damit ein harmonisches Einfügen des Baukörpers im Maßstab der umgebenden Bestandsbebauung gewährleistet ist. Insbesondere eine E+1-Bauweise liegt im unmittelbaren Umfeld der Bauparzelle bereits vor und läuft folglich dem Ortsbild nicht zuwider. Der verbleibende Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll aus Sicht des Gemeinderates unangetastet, da hierfür kein Anlass besteht (Bebauungsplangebiet bereits vollständig bebaut).

Das Grundstück liegt am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes, sozusagen im unmittelbaren Übergangsbereich zum unbeplanten Innenbereich. Eine Herausnahme dieser einzelnen Parzelle aus dem Bebauungsplan-Geltungsbereich wäre ortsplanerisch und städtebaulich vertretbar. Die Grundkonzeption des Bebauungsplangebietes bleibt dadurch im Wesentlichen gewahrt, zumal im westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes selbst diese Bauweise / Geschossigkeit zugelassen wird. Auf dem südlichen Nachbargrundstück Fl.Nr. 183/2, Gemarkung Rohrbach (Innenbereichslage), ist ebenfalls ein E+1-Wohnhaus geplant. Unter Betrachtung dessen sowie den in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Bestandsgebäuden im Osten (Fl.Nr. 1003, Gemarkung Rohrbach, Wiesenweg) und Nordwesten (Fl.Nr. 173/2, Gemarkung Rohrbach, Am Wasserwerk) kann hier von einer „ortsverträglichen Innenbereichs-Erweiterung“ um die Fl.Nr. 180/21, Gemarkung Rohrbach, gesprochen werden. Daher überwiegen für den Gemeinderat die Gründe für die Herausnahme der Parzelle aus dem Bebauungsplangebiet (Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) gegenüber einer alternativen Änderung des Bebauungsplanes mit Anpassung der betroffenen Festsetzungen.

So können zum einen die Vorstellungen des Bauherrn erfüllt werden, zum anderen bietet der Regelungsinhalt des § 34 BauGB den ortsplanerischen und städtebaulichen

Rahmen, um eine ortsverträgliche Bebauung auf dem Grundstück zu gewährleisten, aber auch zu abzusichern. Durch die sich anbietende Randlage des bezeichneten Grundstückes kann dieses „nahtlos in den bestehenden Innenbereichsraum überfließen und diesen nicht nur erweitern, sondern auch homogen abrunden“.

Das geplante Wohngebäude verändert sich zwar in der Wandhöhe, jedoch nicht in der Gesamt-(First)Höhe gegenüber einer E+D-Bauweise, so dass die nachbarlichen Belange grundsätzlich gewahrt sind. Positive Abstimmungen mit dem nördlichen Nachbarn haben durch den Antragsteller stattgefunden. Sonstige negativen Auswirkungen hinsichtlich Belichtung, Besonnung und Belüftung auf die Nachbargrundstücke sind nicht zu erkennen.

Im Bebauungsplan ist auf der östlichen Grundstücksseite der Fl.Nr. 180/21, Gemarkung Rohrbach, ein 6 m breiter privater Grünstreifen „für den Ausbau der Ilm sowie als Räumstreifen“ festgesetzt, der von jeglicher Bebauung und Auffüllung freizuhalten ist. Der Streifen dient im Bedarfsfall zur Gewässerpflege (Ilm). Zur Kompensation dieser wegfallenden Festsetzung bei Herausnahme des Grundstückes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedarf es einer dinglichen Sicherung (Grunddienstbarkeit) des Grün-/Räumstreifens zugunsten des Freistaates Bayern (vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt). Dies wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt im Rahmen des Bebauungsplan-Teilaufhebungsverfahrens abgestimmt und die Grunddienstbarkeit vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. Die Möglichkeit der Gewässerpflege wird damit weiterhin aufrechterhalten und rechtlich gesichert.

In der zusammengefassten Betrachtungsweise der dargestellten Argumente ergab sich für die Gemeinde rein aus städtebaulichen Gründen kein Erfordernis mehr, für die unbebaute Teilfläche der Fl.Nr. 180/21, Gemarkung Rohrbach, an der Lage im Bebauungsplan Nr. 18 „Am Wasserwerk“ festzuhalten, auch nicht mittels einer Anpassung der Festsetzungen, da sich der Regelungskatalog – aus Sicht der Gemeinde ausreichend und erschöpfend – aus den Vorgaben des § 34 BauGB (Innenbereich) ergibt.

b) Wegfall der öffentlichen Grünfläche auf den Fl.Nrn. 180/47 u. 180/48, Gemarkung Rohrbach

Das Grundstück Fl.Nr. 183/2, Gemarkung Rohrbach, soll ebenfalls mit einem E+1-Gebäude bebaut werden. Aus städtebaulicher Sicht wird diese verträglich

Nachverdichtung durch Ausnutzung vorhandener Ressourcen des Innenbereiches sehr begrüßt. Aufgrund des bislang sehr schmalen, langgestreckten Zuschnittes des Grundstückes Fl.Nr. 183, Gemarkung Rohrbach (Bahnhofstraße 7), gestaltete sich die Erschließung des Grundstückes von Süden (Bahnhofstraße) her jedoch als sehr schwierig und aufwendig (Zufahrt, Leitungsführung etc.). Eine regelgerechte Erschließung – insbesondere Grundstückszufahrt – bot sich daher von der Straße „Am Wasserwerk“ über den bestehenden öffentlichen Grünstreifen an. Aus Sicht der Gemeinde sind die ursprünglichen Gründe für die Schaffung einer öffentlichen, grünordnerischen Trennung des damals neuen Baugebietes „Am Wasserwerk“ mit der umliegenden Bestandsbebauung mittlerweile hinfällig. Die Bereiche sind weitestgehend bebaut und zusammengewachsen und bilden eine homogene Siedlungseinheit.

Der Gemeinderat sah daher keine zwingenden Gründe fortbestehen, an der öffentlichen Grünfläche weiterhin festzuhalten. Stattdessen räumte man der ortsplanerisch und städtebaulich gewollten Nachverdichtung (Bebauung der Fl.Nr. 183/2, Gemarkung Rohrbach) einschließlich einer angebrachten Erschließungsmöglichkeit den Vorrang ein.

Die planzeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche (Straßenbegleitgrün) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 180/47 u. 180/48, Gemarkung Rohrbach (zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes als Teil der Straßenverkehrsfläche Fl.Nr. 180/19, Gemarkung Rohrbach, zugehörig), soll im Zuge der Bebauungsplan-Teilaufhebung aufgelöst und den Baugrundstücken Fl.Nrn. 183 u. 183/2, Gemarkung Rohrbach, als Erschließungsmöglichkeit sowie zur Erweiterung des Gartenanteils zugeschlagen werden. Die Flächen werden – bis auf die Herstellung einer Grundstückszufahrt – nicht vollständig versiegelt, sondern gehen vielmehr in die gärtnerische Nutzung auf Privatgrund über. Die planerische Beurteilung der Fl.Nrn. 180/47 u. 180/48, Gemarkung Rohrbach richtet sich künftig ebenfalls nach § 34 BauGB (Innenbereich).

4. Planzeichnerische Festsetzungen:

In der Bebauungsplan-Teilaufhebung wurden planzeichnerisch der Reduzierungsbereich des räumlichen Geltungsbereiches sowie der neue räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Wasserwerk“ festgesetzt. Eine vollständige und rechtssichere Nachvollziehung ist damit gewährleistet.

5. Erschließung:

Veränderungen an den bestehenden Erschließungsanlagen (mit Ausnahme des Wegfalles des öffentlichen Grünstreifens) bzw. am bisherigen Erschließungszustand der Grundstücke Fl.Nrn. 183 u. 183/2, Gemarkung Rohrbach, ergeben sich durch die gegenständliche Bebauungsplan-Teilaufhebung nicht.