



# Gemeinde Rohrbach

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

## Begründung

zur

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Schelmengrund – 2. BA“

**Verfasser:**

Gemeinde Rohrbach  
Hofmarkstraße 2  
85296 Rohrbach

Tel. 08442/9670-0  
Fax 08442/9670-34  
[gemeinde@rohrbach-ilm.de](mailto:gemeinde@rohrbach-ilm.de)  
[www.rohrbach-ilm.de](http://www.rohrbach-ilm.de)

(Siegel)

**In der Fassung vom 08.02.2023**  
(Fassung gemäß Verfahrensschritt  
nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3  
i.V.m. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB)

Keck  
1. Bürgermeister

## **1. Vorbemerkung:**

Der Gemeinderat Rohrbach hat in seiner Sitzung vom 08.02.2023 die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 „Schelmengrund – 2. BA“ - in der Fassung vom 07.07.2021 – rechtskräftig seit 11.11.2021 - (qualifizierter Bebauungsplan i.S. § 30 Abs. 1 BauGB) - beschlossen. Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf wurde in der selbigen Sitzung gebilligt.

Die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Schelmengrund – 2. BA“ betrifft

- a) bezogen auf die Änderung der Festsetzungen durch Text (siehe § 2 Nr. 1) den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Schelmengrund – 2. BA“ sowie
- b) bezogen auf die Änderung der Planzeichnung (siehe § 2 Nr. 2) ausschließlich die Teilfläche der Fl.Nr. 2066, Gemarkung Rohrbach.

Über die getroffene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Schelmengrund – 2. BA“ hinaus gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 „Schelmengrund – 2. BA“ (in der Fassung vom 07.07.2021 – rechtskräftig seit 11.11.2021) unverändert weiter.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Schelmengrund – 2. BA“ erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben.

## **2. Anlass der Änderung und ortsplanerische / städtebauliche Beurteilung:**

Der Gemeinderat hatte sich bereits in der Sitzung vom 01.06.2022 erstmalig mit der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Schelmengrund – 2. BA“ beschäftigt und sich für diese ausgesprochen. In der Sitzung vom 08.02.2023 wurde der finale Änderungsbeschluss in öffentlicher Sitzung gefasst.

Folgende Änderungen sollen – da keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung vorliegen - im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen:

1. Änderung von Festsetzungen durch Text

**a) Festsetzung Nr. 6.2.1 und 6.2.2:**

<b><u>Bisherige Fassung (rechtskräftiger BPL)</u></b>	<b><u>Neue Fassung (1. Änderung BPL)</u></b>
<p><u>Festsetzung Nr. 6.2.1:</u></p> <p>Die Satzung über die Anzahl, Ablöse und Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Rohrbach an der Ilm (Stellplatzsatzung – StS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.</p>	<p><u>Festsetzung Nr. 6.2.1:</u></p> <p>Die Satzung über die Anzahl, Ablöse und Gestaltung von Stellplätzen der Gemeinde Rohrbach an der Ilm (Stellplatzsatzung – StS) ist in der jeweils aktuellen Fassung – unter Beachtung der nachfolgenden Festsetzungen -anzuwenden.</p>
<p><u>Festsetzung Nr. 6.2.2:</u></p> <p>Ab fünf nachzuweisenden Stellplätzen sind diese zwingend in einer Tiefgarage – unter Beachtung der diesbezüglich weiteren Anforderungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung – nachzuweisen.</p>	<p><u>Festsetzung Nr. 6.2.2:</u></p> <p>Ab der fünften Wohneinheit sind die nachzuweisenden Stellplätze zwingend in einer Tiefgarage nachzuweisen. Hierbei sind mindestens ein Viertel, maximal zulässig jedoch die Hälfte, der erforderlichen Stellplätze oberirdisch anzuordnen; es ist immer auf volle Stellplatzzahlen aufzurunden. Die Besucherstellplätze sind stets oberirdisch anzuordnen.</p>

**Erläuterung:**

Bei der textlichen Festsetzung Nr. 6.2.2 „Tiefgaragenpflicht“ haben sich Fehler bei der Fortschreibung der Verfahrensunterlagen i.R. der Bebauungsplan-Aufstellung eingeschlichen. Diese sind zur Rechtsklarheit zu korrigieren.

Gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 06.11.2018 sollte eine Tiefgarage ab der 5. Wohneinheit (nicht ab dem 5. Stellplatz) verpflichtend werden, um bei den Mehrfamilienhaus-Parzellen den Versiegelungsgrad aufgrund der hohen Zahl an Stellplätzen zu reduzieren. Gemäß § 3 Abs. 4 der gemeindlichen Stellplatzsatzung (welche parallel zum Bebauungsplan anzuwenden ist) sind „bei mehr als 4 Wohneinheiten mindestens ein Viertel der Stellplätze oberirdisch nachzuweisen“. Hierdurch sollte sichergestellt werden, dass auch oberirdisch

Stellplätze zur Verfügung stehen, sollten die TG-Stellplätze in der Praxis nicht vollständig genutzt werden. Um die gegenständliche BPL-Festsetzung nicht durch die Stellplatzsatzung gegenseitig auszuhebeln, bedarf es hinsichtlich der oberirdischen Stellplätze zum (aus der Stellplatzsatzung übernommen) „Viertel“ der zusätzlichen Ergänzung einer Obergrenze von „max. die Hälfte“. Damit werden die Grundzüge der Planung (sowohl des Bebauungsplanes wie der Stellplatzsatzung) bei ausreichender Gestaltungsfreiheit für den Bauherrn gewahrt. Die textliche Festsetzung Nr. 6.2.1 wird entsprechend des farblich gekennzeichneten Passus als klarstellender Bezug/Verweis auf die Festsetzung Nr. 6.2.2 ergänzt.

Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes entstehen mit der Änderung der Festsetzungen nicht.

#### **b) Festsetzung Nr. 9.2:**

Absatz 1 Satz 4 erhält folgende neue Fassung:

„Bei mehr als 2 Wohnungen auf dem Grundstück muss ein Rückhalt von mindestens 3 m<sup>3</sup> geschaffen werden bei einem Ablauf von 1 l/s.“

#### Erläuterung:

Die Mindestgröße einer vorgeschriebenen Regenwasserzisterne für ein Mehrfamilienhaus ist im rechtskräftigen Bebauungsplan auf „min. 6 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen“ festgesetzt. Im Zuge der Erschließungsarbeiten wurde bedingt durch die Hanglage festgelegt, die Zisternen auf Oberkante des geplanten Straßenniveaus am Grundstückstiefpunkt zu orientieren, um für die spätere Bebauung mit Zufahrt möglichst flexibel zu sein. Dies hat zur Folge, dass die geplanten Ablauftiefen der Zisternen zum Teil nicht ganz eingehalten werden können und um ca. 25 cm höher liegen müssen. Dies führt zu einer Verringerung der Rückhaltevolumen um ca. 3 m<sup>3</sup> bei den Parzellen 16, 45, 58, 60 und 77 (bei Parzelle 59 verbleibt es bei 6 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen) auf nunmehr ca. 3 m<sup>3</sup>. Die Zisternen werden weiterhin mit einem Gesamtfassungsvermögen von 6 m<sup>3</sup> ausgeführt, so dass in Folge dessen die 3 m<sup>3</sup> an verlorenem Rückhaltevolumen in ein sog. „Speichervolumen“ (z.B. Nutzung für Gartenbewässerung) umgewandelt zur Verfügung stehen. Nach Angaben des bauausführenden Ing.-Büros hat die Verringerung des Rückhaltevolumens keinen nennenswerten Einfluss auf die Regenwasserentwässerung im Baugebiet. Zur Klarstellung wird daher Abs. 1 Satz 4 der textlichen Festsetzung Nr. 9.2 im Rahmen der ohnehin anstehenden BPL-Änderung nachrichtlich korrigiert.

Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes bzw. des angliedernden Entwässerungskonzeptes entstehen mit der Änderung der Festsetzung nicht.

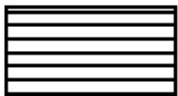
## 2. Änderung der Planzeichnung

— — —

## Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan- Änderung durch Planzeichen



## Planzeichnerische Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



## Fläche für Versorgungsanlagen



Trafo (Standortvorschlag)

Erläuterung:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind unter „planzeichnerische Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ u.a. „Flächen für Versorgungsanlagen“ (betrifft insbesondere Anlagen der Strom- und Wasserversorgung) aufgeführt. Zusätzlich ist symbolisch der mögliche Standort für eine Trafostation gelistet (Standortvorschlag). In beiden Punkten handelt es sich um keine verbindlichen Festsetzungen, sondern planzeichnerische Hinweise und Vorschläge. Im Zuge der Erschließungsarbeiten zum Baugebiet wurde von Seiten der Fa. Bayernwerk AG mitgeteilt, dass sich mit der öffentlichen Grünfläche im Bereich des ehemaligen Wendehammers am Übergang zum 2. BA (südlich der Fl.Nr. 2066/2, Gemarkung Rohrbach) ein gegenüber dem gemäß Bebauungsplan vorgeschlagenen Trafo-Standort präferenzierter Standort ergeben hat. Der Standort liegt unmittelbar an den bestehenden Stromleitungen sowie einer breiten Zuwegung. Zudem kann die Grünfläche ungehindert im Bedarfsfall mit schwerem Gerät (z.B. LKW, Einspeisung durch Notstromaggregat) angedient werden, was auch den Unterhalt erleichtert. Die Trafostation wird eine Grundfläche von ca. 2,80 x 1,70 m bei einer Höhe von ca. 1,80 m aufweisen. Zur transparenten Darstellung des sich neu ergebenden Trafo-Standortes und der damit einhergehenden Klarheit beim Vollzug des Bebauungsplanes, werden die planzeichnerischen Hinweis-Symbole „Fläche für Versorgungsanlagen“ und „Trafo (Standortvorschlag)“ auf die farblich gekennzeichnete Teilfläche durch Änderung der Planzeichnung ausgeweitet. Es handelt sich bei der Änderung um keine planzeichnerische Festsetzung, sondern lediglich um einen planzeichnerischen Hinweis („Standort-Vorschlag“). Der bisherige Standort-Vorschlag für die Trafostation soll beibehalten werden (z.B. als mögliche Optionen für späteren Netzausbau).

Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes entstehen mit der Änderung der Planzeichnung und der planzeichnerischen Hinweise/nachrichtliche Übernahmen nicht.