GEMEINDE OTTERFING

Landkreis Miesbach

Gemeinde Otterfing – Münchner Straße 13 - 83624 Otterfing

Bekanntmachung

3. Änderung Bebauungsplanes Nr.30 „Pitzarweg“

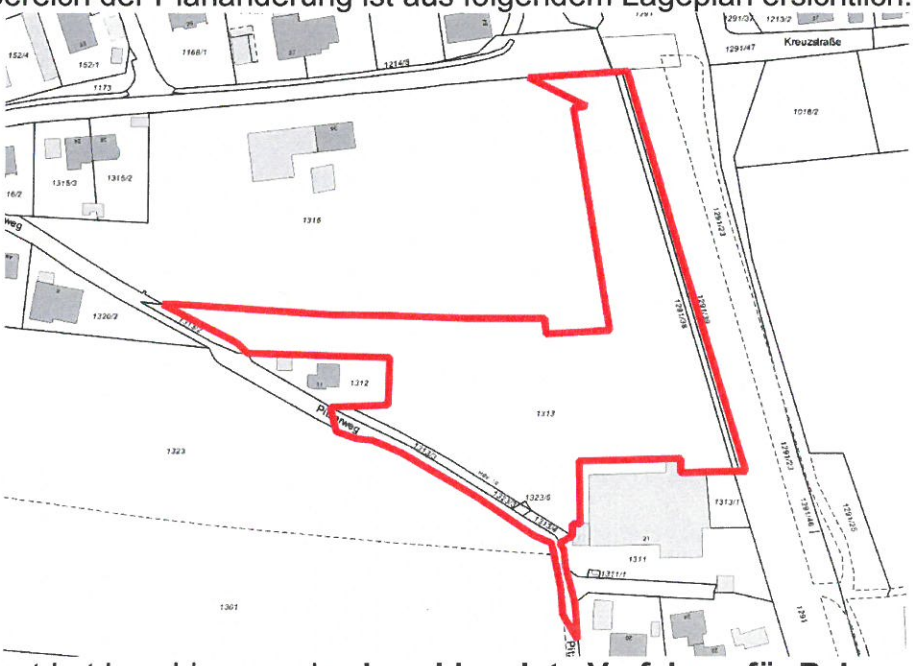
Unterrichtung der Öffentlichkeit im beschleunigtem Verfahren nach § 13a Abs. 3, Nr. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.04.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 30 „Pitzarweg“ zu ändern.
Die Änderung umfasst u.a.:

- eine Bebauung mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften (Erhöhung der Anzahl) sowie einer Tiefgarage mit Stellplätzen anstatt der bisher im Bebauungsplan dargestellten 22 Einfamilien- und Doppelhäusern ohne Tiefgarage, mit einer Grundfläche von 1.965 m³
- die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen sowie Besucherstellplätzen,
- der Errichtung von Carports mit begrünten Flachdächern als Unterstände für Fahrräder,
- die Änderung und Gestaltung der Zufahrt sowie der übrigen Erschließung im Planbereich.

Es handelt sich hier um eine Bebauungsplanänderung zur Nachverdichtung der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Mit der Planänderung wird vorwiegend dem Bedarf an einer Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.

Der Geltungsbereich der Planänderung ist aus folgendem Lageplan ersichtlich:



Der Gemeinderat hat beschlossen, das **beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung** gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) anzuwenden, nachdem die dort enthaltenen gesetzlichen Voraussetzungen des § 13a Abs1 Nr. 1 BauGB vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 sowie Abs.3 BauGB und werden entsprechend angewandt.

Demgemäß wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB aufgestellt. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10 Abs. 1 abgesehen. Ein Monitoring gem. § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Es liegt eine Voruntersuchung zum Artenschutz vom 18.05.2020 vor, in der die Zeiten für die Beseitigung der Vegetation, die Schaffung von Ersatzquartieren für Vögel, die räumliche Eingrenzung des Vorhabens, die Minimierung von Vogelschlag, und die Verwendung gebietsheimischer Gehölzarten empfohlen wird. Außerdem enthält die Voruntersuchung Maßnahmen für den Erhalt der Lebensraumbedingungen für baumbewohnende Fledermäuse und die Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Zauneidechsen.

Ebenfalls liegt eine Baumbestandsaufnahme und Stellungnahme zum Baugrundstück Pitzarweg vom 11.07.2020 vor.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (maximale Grundfläche weniger als 20.000m²) Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich für diese Eingriffe ist daher in diesem Fall nicht erforderlich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist bei diesen Bebauungsplänen ausgesetzt; im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Die beantragte Änderung weicht zudem von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht ab, eine Anpassung im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.
Im Flächennutzungsplan bzw. vor allem im gültigen Bebauungsplan ist der Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gekennzeichnet. Nachdem sich mit dieser Planänderung daran nichts ändert, wird die Festsetzung WA für den Änderungsbereich beibehalten

Für die Änderung ist bereits ein Lärmschutzgutachten (Prognose und Beurteilung der einwirkenden Verkehrsgeräuschimmissionen vom 07.09.2020) sowie eine neue schutztechnische Beurteilung (ergänzende schalltechnische Berechnungen vom 25.09.2020) und ein Bodengutachten erstellt worden.

Alle Gutachten in Bezug auf Artenschutz, Baumschutz und Lärmschutz können eingesehen werden und sind auf unserer Homepage veröffentlicht.

Die Öffentlichkeit kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom

18.05.2021 bis einschließlich 23.06.2021

im Bauamt des Rathauses der Gemeinde Otterfing, im Dachgeschoss auf Zimmer 10 während der üblichen, im Rathaus festgesetzten Öffnungszeiten, eingesehen werden.
Nähere Einzelheiten zur beabsichtigten Planung können hierbei dem ausliegenden Planentwurf mit Begründung entnommen werden.
Auf Wunsch wird die Planung auch erläutert.
Termine außerhalb der üblichen Öffnungszeiten können telefonisch vereinbart werden (08024/ 9063 212 oder 211).

Aufgrund der Corona – Krise ist unser Rathaus momentan geschlossen.
Unterlagen werden momentan auf Anfrage zugesandt.
Falls die Beschränkungen durch die Corona-Pandemie wieder gelockert werden, wird auch unser Rathauswieder geöffnet.
Um aber zu vermeiden, dass sich zu viele Personen im Rathaus aufhalten bitten wir Sie, damit Sie dennoch Ihrem Recht auf Einsichtnahme in die laufenden Bauleitplanungen (Aufstellung von Bebauungsplänen sowie Bebauungsplanänderungen) nachkommen können, telefonisch (08024/ 9063-210 bzw. -211) einen Termin mit den Sachbearbeitern des Bauamtes ausmachen, bei denen Ihnen die Planunterlagen – mit dem nötigen Sicherheitsabstand – vorgelegt werden.
Auf jeden Fall sind die Unterlagen auch auf unserer Homepage einzusehen: www.otterfing.de

Während der Frist können von jedermann Stellungnahmen zu den Planentwürfen bei der Gemeindeverwaltung abgegeben werden.
Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Pitzarweg“ unberücksichtigt bleiben.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art- 6 Abs.1 Buchstabe e DSGVO i.Vm. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Otterfing, 26.04.2021

Michael Falkenhahn
Erster Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Amtstafeln

Angeheftet am: 03.05.2021

Abgenommen am.....