

Gemeinde Pöcking

AKTENNOTIZ

Rahmenplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 Dorfmoos-Ost

07.03.2024, 19 Uhr, Sitzungssaal Rathaus, Feldafinger Str. 4, 82343 Pöcking

Bürgerversammlung, ca. 55 Teilnehmer

Bürgermeister Rainer Schnitzler begrüßt die Anwesenden und erläutert das Vorgehen und die gesetzlichen Vorgaben bzgl. des erarbeiteten Rahmenplans für evtl. Befreiungen nach § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 14 Dorfmoos-Ost.

Die Gemeinde Pöcking befindet sich einem sog. Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Dies ist die Voraussetzung um Erleichterungen bei Befreiungsmöglichkeiten von den Festsetzungen eines Bebauungsplans anwenden zu können. Entsprechend § 201a Satz 5 BauGB tritt die Regelung mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft.

Der Bundesgesetzgeber möchte mit u.a. dieser Regelung der aktuellen Wohnungsnot entgegenwirken. Der Landesgesetzgeber gibt den Gemeinden im Landesentwicklungsprogramm (LEP) auf, im bestehenden Bebauungsgebiet innerhalb einer Gemeinde (sog. Innenbereich) zu verdichten, vor Neuausweisung von Wohngebieten am Ortsrand (Außenbereich).

Frau Skorka / Planungsbüro Skorka stellt den Entwurf des Rahmenplans vor.

Der Rahmenplan würde zukünftig von der Bau-Verwaltung bei der Beurteilung von Bauvorhaben zugrunde gelegt werden.

Beantwortung von Fragen, nach Themen sortiert:

Baurecht

1. Was ist der Anlass für den Rahmenplan?
Eine Bauvoranfrage mit Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB.
2. Worauf begründet sich das unterschiedliche Baurecht zwischen dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 14 „Dorfmoos-Ost“ und dem neuen Bebauungsplan Nr. 64 „Bereich Dorfmoos zwischen Hausnummer 2 und 6“?
Der Bebauungsplan Nr. 64 „Bereich Dorfmoos zwischen Hausnummer 2 und 6“ wurde in einem Gebiet entwickelt, in dem bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht, hier konnte daher „nur“ eine städtebauliche Ordnung vorgegeben werden. Der Bebauungsplan Nr. 14 „Dorfmoos-Ost“ wurde zwischen 1980 bis 1986 entwickelt, hier wurde damals neues Baurecht geschaffen. Es wurden also die beiden Bebauungspläne mit ganz unterschiedlichen und nicht vergleichbaren Grundlagen entwickelt.
3. Ist eine Bebauungsdichte wie im (neuen) Bebauungsplan Nr. 64 „Bereich Dorfmoos zwischen Hausnummer 2 und 6 im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 14 „Dorfmoos-Ost“ vorstellbar?
Nein, dies widerspricht dem aktuellen Bebauungsplan Nr. 14 „Dorfmoos-Ost“ und überschreitet auch die im Rahmenplan vorgeschlagene Baurechtserhöhung deutlich.
4. Was passiert nach Auslauf der Befreiungsmöglichkeit, wenn weitere Bewohner diese in Anspruch nehmen wollen?
Der Rahmenplan ist eine gemeindliche Zielsetzung, die später, vorbehaltlich des Beschlusses des Gemeinderats, in einen Bebauungsplan übergeführt werden kann.
5. Für welche Bereiche wird der Rahmenplan gelten bzw. gelten die Überlegung nur für das freie Grundstück?
Der Rahmenplan wurde für den Geltungsbereich des ganzen Bebauungsplans Nr. 14 „Dorfmoos-Ost“ erarbeitet.
6. Warum soll die Dachneigung auf 30° bis 40° (von 24° bis 34°) erhöht werden?
Entsprechend Gemeinderatsbeschluss vom 14.12.2023 soll die Dachneigung auf 34° begrenzt bleiben, dies war noch nicht im Rahmenplan berücksichtigt.

7. Wird die Mindestgrundstücksgröße mit 700 m² lt. Bebauungsplan weiterhin Gültigkeit besitzen?
Der Rahmenplanentwurf sieht hier aktuell keine Änderung vor.

Verkehr

8. Ist die Aufhebung der Spielstraßen geplant?
Nein, die Spielstraßen sollen bestehen bleiben.
9. Wo darf in ausgewiesenen Spielstraßen geparkt werden?
In Spielstraßen darf nur in ausgewiesenen Bereichen geparkt werden.
10. Entfallen zur Erschließung des Grundstücks südlich Dorfmoos 16 ausgewiesene Stellplätze auf der Spielstraße?
Bereits heute ist im nördlichen Bereich der straßenseitigen Grundstücksgrenze die Zufahrt entsprechend Bebauungsplan vorgesehen.

Bäume

11. Was bedeuten die eingezeichneten Bäume, sollen diese festgesetzt werden? Ist der Plan als eine Art Bauschutzverordnung zu verstehen?
Die Bäume sind ein Vorschlag. Eine Baumschutzverordnung existiert bereits heute im Gemeindegebiet Pöcking.

Wasser

12. Wie wird dem Problem der Versickerung des Niederschlagswassers begegnet?
Aufgrund der bekannten Niederschlagswasserproblematik soll möglichst keine weitere Versiegelung stattfinden, sondern die Verdichtung durch Aufstockung oder geringe Erweiterung der Bestandgebäude, Errichtung von max. 1 Doppelgarage, ggf. als Duplex -Garage und Ausbildung ggf. erforderlicher zusätzlicher Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, erreicht werden.
13. Was passiert mit dem Grundwasser / Niederschlagswasser, wenn gebaut wird?
Die Wasserproblematik im Gebiet ist bekannt. Grundsätzlich besteht bereits heute auf dem freien Grundstück südlich der Hausnummer Dorfmoos 16 Baurecht. Die Niederschlagswasserproblematik ist vorrangig auf dem Baugrundstück zu lösen, es gibt aber auch alternative Wege. Es wird nicht davon ausgegangen, dass die Ausübung des Baurechts auf dem freien Grundstück zu einem Anstieg des Grundwasserspiegels führt.

Energie

14. Beeinträchtigt eine Aufstockung den Ertrag von Solaranlagen des Nachbarn, wie dies z.B. auch durch Bäume erfolgt?
Eine Beeinträchtigung setzt einen sehr niedrigen Sonnenstand voraus. Die nachbarlichen Belange werden u.a. auch dadurch berücksichtigt, indem die Abstandsflächen entsprechend der Satzung der Gemeinde Pöcking einzuhalten sind.

Rechtliches

15. Wenn die Grundstücke wertvoller werden, steigt dann auch die Grundsteuer?
In Bayern bemisst sich die Grundsteuer ab 2025 nicht nach dem Grundstückswert (Bundesmodell), sondern nach den vorhandenen Flächen (Grundstücks-/Wohn-/Nutzfläche).

Aufgestellt am 11.03.2024



Mirjam Heuer
Leitung Bauamt Gemeinde Pöcking