



# GEMEINDE RÖHRMOOS

## BEBAUUNGSPLAN RÖHRMOOS - FLURSTRASSE 4. ÄNDERUNG

IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BauGB

## BEGRÜNDUNG

Röhrmoos, 25.09.2019

**von Angerer  
Konrad  
Fischer  
Urbanik**

Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21 b  
82110 Germering  
T 089 6142400  
F 089 6142400-66  
mail@akfu-architekten.de  
www.akfu-architekten.de

## 1. Anlass der Planänderung



**Geltungsbereich im Luftbild** (© DOP der Bayerischen Vermessungsverwaltung; o.M.)

Die Gemeinde Röhrmoos hat für das Gebiet an der Flurstraße am südwestlichen Rand des Hauptorts 1996 einen Bebauungsplan aufgestellt, der seitdem dreimal geändert worden ist. Gegenstand der letzten, 2012 durchgeführten Änderung war eine Neuaufteilung der überbaubaren Grundstücksflächen für zwei im Südosten des Geltungsbereichs gelegene Grundstücke.

Die aktuelle Planung eines der Grundeigentümer sieht nun vor, anstelle der gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan (Stand 3. Änderung) zulässigen zwei Baukörper nur mehr einen zu errichten und diesen angelehnt an das Bestandsgebäude und abweichend von den Festsetzungen der dritten Änderung mit größerer Wandhöhe zu errichten. Hierfür soll der Bebauungsplan zum vierten Mal geändert werden.



## 2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Umgriff ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, eine Anpassung des Flächennutzungsplans somit nicht veranlasst.

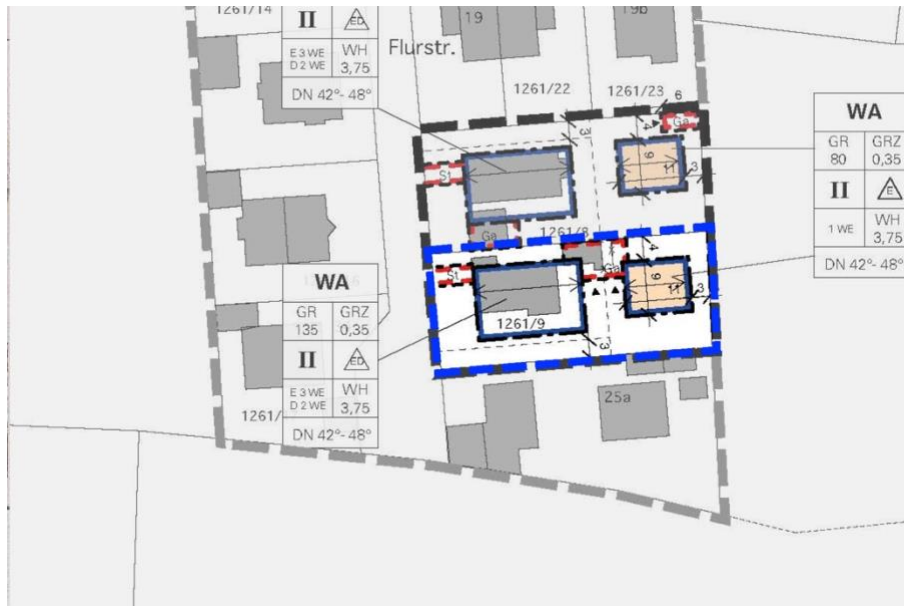


rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Änderungsbereich

## 3. Störfallrisiko

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BIMSChG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BIMSChG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BIMSChG nicht zu erwarten.

## 4. Vorgenommene Änderung



BP "Röhmoos-Flurstraße" (Stand 3. Änderung), mit Änderungsbereich (o.M.)



Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans "Röhmoos-Flurstraße" (o.M.)

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1261/9, 1261/26 und 1261/27 der Gemarkung Röhmoos. Anstelle der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen zwei überbaubaren Flächen im westlichen und östlichen Grundstück wird ein zusammenhängender Bauraum festgesetzt. In diesem wird in Anlehnung an den vorhandenen Bestandsbau und an den im Bebauungsplan verschiedentlich festgesetzten Haustyp anstelle der E+D-Häuser ein zweigeschossiger Baukörper mit einer Wandhöhe von 6,30 m zugelassen. Um eine verträgliche Einfügung in die Umgebung sicherzustellen, wird die Geltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO angeordnet. Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,4, innerhalb derer das Hauptgebäude 215 m<sup>2</sup> Grundfläche haben darf: Dies entspricht der Summe der bisher in zwei Bauräumen zulässigen Grundflächen.

## 5. Beschleunigtes Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB (Grundfläche), dient keinem UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und lässt keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten erwarten (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Die Bebauungsplanänderung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – vgl. § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB).

Germering, 25. Sept. 2019

Röhrmoos, 25. Sept. 2019



.....  
Till Fischer  
AKFU Architekten und Stadtplaner

.....  
Dieter Kugler  
Erster Bürgermeister