

- Original -

GEMEINDE SÖCHTENAU

LANDKREIS ROSENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 16
"UNTERSCHOFEN-MITTE"**

7. ÄNDERUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 15.01.2019

Entwurf: 07.02.2019

red. geändert: 21.05.2019

Entwurfsverfasser der 7. Änderung:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

Bestand

Auf der westlichen Planungsfläche der siebten Änderung befinden sich bereits ein ehemaliger Bauernhof mit Nebengebäuden, ein Wohnhaus mit Garagen und ein Doppelhaus. Das Gelände fällt nach Süden hin ab und ist bereits gut eingegrünt.

Auf der östlichen Planungsfläche der siebten Änderung befindet sich ein ehemaliger Viehstall.

Rechtsgrundlage und Planung

Die siebte Bebauungsplanänderung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 "Untershofen-Mitte" und seiner bisherigen Änderungen entwickelt, der die Umgebungsflächen als Dorfgebiet ausweist. Grund der Planung ist die teilweise Umnutzung eines bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes (aus landwirtschaftlicher Nutzung wird gewerbliche Nutzung). Für das Doppelhaus wurde eine Bebauungsplanänderung durchgeführt, die vermutlich jedoch nicht rechtskräftig ist.

Aus diesem Grund wurden auch diese Gebäude in die siebte Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen. Mit der Bebauungsplanänderung soll auch für diese Gebäude eine rechtssichere Grundlage geschaffen werden.

Des Weiteren soll ein ehemaliger Viehstall auf Fl.Nr. 5050 umgebaut werden in eine Werkstatt mit Dorfladen sowie vier Wohneinheiten.

Weitere bauliche Maßnahmen mit Flächenversiegelung sind nicht geplant. Damit ist auch kein Ausgleich notwendig.

Die Flächen werden wie die Umgebungsbebauung als Dorfgebiet ausgewiesen.

Zur eindeutigen Festlegung der Wandhöhe wurde anstelle der Geschosszahl die Wandhöhe ab bestehendem Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der OK Dachhaut festgelegt. Dazu wurde festgesetzt, dass diese Höhe vor Um- oder Neubauten zu dokumentieren ist.

Da die Baugrenzen eng um die Gebäude gezogen sind, wurde außerdem festgesetzt, dass Dachüberstände und Balkone sowie Terrassen bis zu einem gewissen Maß auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Die Umnutzungen sind ortsplannerisch sinnvoll, da damit neue Gewerbefläche und neue Wohnungen innerorts entstehen, ohne dass ein Flächenverbrauch nach außen notwendig ist.

Schutzgebiete, Denkmalschutz

Südlich des Planungsgebietes ist das Landschaftsschutzgebiet 00111.01 zum Schutz des Simssees und seiner Umgebung ausgewiesen (Abstand ca. 60 m).

Zum FFH-Gebiet 8139-371 mit der Bezeichnung 'Simsseegebiet' beträgt der Abstand ca. 400 m.

Zu Biotopen der Biotopkartierung Bayern Flachland beträgt der Abstand 200 bzw. 260 m.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung und im weiten Umkreis sind keine Objekte, weder Baudenkmäler, noch Bodendenkmäler, im Bayerischen Denkmalatlas erfasst.

Da keine neuen Baukörper entstehen, werden auch keine Sichtachsen zu Baudenkmälern unterbrochen.

Umweltprüfung und Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung für weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Verfahrensablauf (Beschleunigtes Verfahren)

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenverdichtung liegen vor. Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

Durch die Planung wird keines der Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden und Flächen, Grundwasser und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter negativ beeinflusst.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren). Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Söchtenau, 12.06.2019



Forstner
Erster Bürgermeister



Rosenheim, 07.02.2019
red. geändert 21.05.2019



Huber Planungs-GmbH

