

-Original-

**GEMEINDE SÖCHTENAU**  
**LANDKREIS ROSENHEIM**

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

**8. ÄNDERUNG**

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

**BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 15.01.2019

Entwurf: 07.02.2019

Entwurfsverfasser der 8. Änderung:

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

## **Bestand**

Auf der Planungsfläche befinden sich bereits ein Ferienhaus und ein Wohnhaus mit Garage. Das Gelände fällt nach Süden hin ab und ist bereits eingegrünt.

## **Rechtsgrundlage und Planung**

Die achte Bebauungsplanänderung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 "Untershofen-Mitte" und seiner bisherigen Änderungen entwickelt, der die Umgebungsflächen als Dorfgebiet ausweist. Das Ferienhaus liegt außerhalb des Bebauungsplanes. Für das Wohngebäude wurde eine Bebauungsplanänderung und -erweiterung durchgeführt, die vermutlich jedoch nicht rechtskräftig ist.

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

Die Planung schreibt den Bestand fest. Weitere bauliche Maßnahmen sind nicht geplant. Damit ist auch kein Ausgleich notwendig.

Die Fläche wird wie die Umgebungsbebauung als Dorfgebiet ausgewiesen.

Zur eindeutigen Festlegung der Wandhöhe wurde anstelle der Geschoszahl 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.

## **Schutzgebiete, Schutzzonen, Denkmalschutz**

Südlich des Planungsgebietes ist das Landschaftsschutzgebiet 00111.01 zum Schutz des Simssees und seiner Umgebung ausgewiesen (Abstand ca. 200 m).

Zum FFH-Gebiet 8139-371 mit der Bezeichnung 'Simsseegebiet' beträgt der Abstand über 500 m.

Zu Biotopen der Biotopkartierung Bayern Flachland beträgt der Abstand 270 bis 300 m.

Über dem Änderungsbereich liegt die Trasse der 110-kV-Leitung Töging - Landesgrenze (Kiefersfelden), Ltg. Nr. W321.

Die Schutzzone der Leitung beträgt 30,00 m beiderseits der Leitungsachse, innerhalb der Bau- bzw. Pflanzbeschränkungen bestehen. Deshalb sind Pläne für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.

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

### **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 m<sup>2</sup> (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung für weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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)

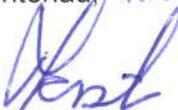
Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenverdichtung liegen vor. Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

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, 12.06.19



Forstner  
Erster Bürgermeister



Rosenheim, 07.02.2019



Huber Planungs-GmbH

