



Gemeinde Söchte nau

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Söchte nau - Mitte“

Be reich: „Dorfgebiet“

Be gründung

zum Entwurf vom 13.05.2020
in der Fassung vom ./.

Planung
Fuchs Architekten

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs
Architekt
Friedrich-Ebert-Str. 15
83059 Kolbermoor

Inhaltsverzeichnis

- 01. Vorbemerkung
- 02. Ziele
- 03. Festsetzungen
- 04. Hinweise
- 05. Änderungsbilanz
- 06. Auswirkungen

Quelleverzeichnis

Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Die Gemeinde Söchte nau hat das Raiffeisenbank-Gebäude erworben und will dort im Erdgeschoss eine Bäckerei mit Ausverkauf einbauen. Im Bebauungsplan Nr. 8 „Söchte nau - Mitte“ ist das Grundstück mit der Zweckbestimmung D3 Dorfgebiet – Ortskern mit besonderer Zweckbestimmung „Bank“ belegt. Die Feingliederung D1- D4 im Urbanen Bebauungsplan hatte zum Ziel, eine attraktive Ortsmitte zu sichern und einen Flächennutzungs-Effekt zu verhindern.

Das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt sich vorrangig:

- aus dem gemeindlichen Entwicklungsziel einer zeitgemäßen Dorfentwicklung
- aus dem städtebaulichen Ziel einer ortsverträglichen Nachfolgenutzung bestehender Bausubstanz,
- aus dem planungsrechtlichen Ziel einer Anpassung der bestehenden Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung an den Gebietscharakter

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wurde gewählt, weil durch die Bauleitplanung Maßnahmen der Innenentwicklung begünstigt werden, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6)7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und es auch keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei der Umnutzung einer bestehenden Bausubstanz im zentralen Ortsbereich mit dem Ziel der Attraktivitätssteigerung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, der derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan entgegensteht (Gebietstyp/ Nutzungsbestimmung). Da sich eine geänderte Gebietsfestsetzung nicht einschließen lässt, ist eine Änderung des Gebietstyps im gesamten Bebauungsplangebiet zwingend erforderlich (Berichtigung).

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3(1) BauGB wird abgesehen. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

02. Ziele

Änderung des bestehenden Bebauungsplans zur Erreichung einer Bäckerei mit Ausverkauf durch

- Änderung der Gebietsfestsetzung „Dorfgebiet“ in „Mischgebiet“ im gesamten Bebauungsplangebiet
- Streichung der besonderen Zweckbestimmung „Bank“ auf dem von der Gemeinde erworbenen Grundstück der Raiffeisenbank.

03. Festsetzungen

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst denjenigen Teil des Urbanen Bebauungsplans, in dem „Dorfgebiet“ festgesetzt ist (Stichraute - Darstellung). Nicht enthalten im Änderungsbereich sind Grünflächen, Wasserflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, deren Festsetzungen von der Änderung nicht betroffen sind.

Neufestsetzung der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Urbanen Bebauungsplans befinden sich weder landwirtschaftliche Hofstellen noch landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen. Der bisher festgesetzte Gebietstyp „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO widerspricht dem realen Gebietscharakter des Plangebiets. Dieser ist geprägt von Wohngebäuden, Gebäuden mit Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und gemischt genutzten Gebäuden. Mit der Festsetzung „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO werden Gebietscharakter und Bauleitplanung harmonisiert.

Aufhebung der bisherigen „Besonderen Zweckbestimmung“

Im Zuge der Rationalisierungsmaßnahmen der geschäftsführenden Banken und der damit verbundenen Aufgabe von Geschäftsstellen werden besonders im ländlichen Bereich Gebäude für andere Nutzungen frei. Um die Nachfolgenutzung steuern zu können, hat die Gemeinde das Anwesen gekauft und plant mit dem Ziel einer zeitgemäßen Dorfentwicklung eine ortsverträgliche Nachfolgenutzung bestehender Bausubstanz. Dazu muss die besondere Zweckbestimmung „Bank“ planungsrechtlich entfallen.

04. Hinweise

Da sich die Änderung nur auf 2 Festsetzungen des Ursbauplans bezieht, gelten auch weiterhin die restlichen Festsetzungen des Ursbauplans Nr. 8 „Söchte nau - Mitte“ in der Fassung der 2. Änderung von 2018.

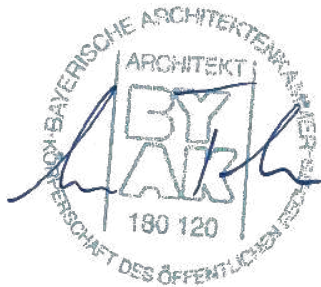
05. Änderungsbilanz

alt	„Dorfgebiet“	neu	„Mischgebiet“ (flächengleich mit ehemaligem „Dorfgebiet“)
alt	Zweckbestimmung „Bank“	neu	-

06. Auswirkungen

- Mit der Änderungsplanung werden das beschriebene gemeindliche Entwicklungsziele in der zeitgemäßen Dorfneueuerung gestützt, das städtebauliche Ziele in der ortsverträglichen Nachfolge Nutzung bestehender Bausubstanzplanung rechtlich gesichert und die bauliche Nutzungsplanung rechtlich an den Gebietscharakter angepasst.
- Im Änderungsbereich werden einzelne Festsetzungen des Ursbauplans Nr. 8 „Söchte nau - Mitte“ in der Fassung der 2. Änderung von 2018 unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.
- Nach Abschluss des Verfahrens ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Kolbermoor, 13.05.2020,



Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs.

Quelle nveze ic hnis

dig ita lisierte rFläc he nnutzungsplan Geme inde Söc hte nau/??*/ 20.10.2016

Bpl.Nr. 8 „Söc hte nau - Mitte“ / Huber Pla nungs-Gmb H/ 2005

Bpl.Nr. 8 „Söc hte nau - Mitte“, 1. Ände rung/ Geme inde Söc hte nau/ 2006

Bpl.Nr. 8 „Söc hte nau - Mitte“, 2. Ände rung/ Huber Pla nungs-Gmb H/ 2018

Auszug aus der dig itale Flurkarte / Baye risc he s Lande samt für Dig ita lisi rung, Bre itband und Vermessung/
aus GIS exportie rt am 13.05.2020

Anla ge nveze ic hnis

ke ine Anla ge n