

- Original -

GEMEINDE SÖCHTENAU

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 20.1 "REISCHACH SÜD-OST"

nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 25.07.2019

Entwurf: 05.11.2019

Entwurf: 16.02.2020

redaktionell ergänzt: 23.07.2020

Entwurfsverfasser:

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

## Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um auf dem Grundstück Fl.Nr. 3158/2 Gmkg. Söchtenau (Altsteiner Weg 2) eine Anhebung des Dachstuhls und den Einbau einer Einliegerwohnung mit insgesamt drei Wohneinheiten vorzunehmen. Durch diese Planung wird keine zusätzliche Fläche versiegelt.

Durch die Planung wird keines der Schutzgüter Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter negativ beeinflusst.

Des Weiteren ist die Verlagerung der Ausgleichsfläche auf den Fl.Nrn. 3167 und 3327 Gmkg. Söchtenau auf eine Teilfläche der Fl.Nr. 4634 Gmkg. Söchtenau dargestellt.

Die neue Ausgleichsfläche liegt zwischen Hafendorf im Norden und Innthal im Süden.



Sie grenzt im Osten an ein Biotop der Biotopkartierung Bayern Flachland (8039-0156-001, Torfstichgebiet Innthaler Filzen nördlich Innthal, südöstlich Hafendorf). Bisher wurde die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Dafür entfallen die bisher geplanten, aber noch nicht umgesetzten Ausgleichsflächen südwestlich von Reischach. Die Verlagerung der Ausgleichsfläche sowie Art und Umfang des Ausgleichs wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (Vereinbarung des Grundstückseigentümers im Jahr 2014).

### **Bestand und Planung**

Die Ortschaft Reischach liegt an der Staatsstraße 2095.

Der Planungsbereich wird von der Schutzzone der 110 kV-Leitung der DB AG tangiert.

Der Bayerische Denkmaltatlas weist für die Planungsbereiche und ihre Umgebung keine Objekte aus. Durch die Planung werden keine Sichtbeziehungen zu Baudenkmalern unterbrochen. Die Planung berührt keine Schutzgebiete oder Biotope. Sie hat keinerlei ortsplanerische Auswirkungen.

Gewässer - Im Planungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Westlich anschließend befindet sich ein Rückhalte- und Sickerbecken für die Aufnahme von Oberflächenwasser aus Reischach.

#### **Umgriff des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Ortsteil von Reischach, der rein wohnbaumäßig geprägt ist und in dem sich die geplante Baumaßnahme befindet.

Der Ortsteil, der dörflich geprägt ist und überwiegend größere Baukörper und landwirtschaftliche Betriebe aufweist, wurde nicht in diesen Bebauungsplan aufgenommen. Hierfür soll zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf ein eigener Bebauungsplan aufgestellt und diese Flächen als MD - Dorfgebiet ausgewiesen werden.

Die Planzeichen wurden im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes auf die Bestandsgebäude sowie einer geplanten baulichen Änderung abgestimmt. Aus diesem Grund wurden auch Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen. Außerdem wurde festgesetzt, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze zu schaffen sind. Die Zahl der Wohneinheiten wurde auf drei begrenzt.

### Wandhöhe und Höhenlage der Gebäude

Die maximale Wandhöhe wurde von OK (Oberkante) fertiger Fußboden Bestandsgebäude festgesetzt, da die aktuellen NN-Höhen nicht bei jedem Gebäude feststellbar waren (Zustimmung der Grundeigentümer zum Betreten des Grundstücks). Außerdem handelt es sich bei den betroffenen Gebäuden um neuere Bauten, bei denen ein Abriss in absehbarer Zeit nicht zu erwarten ist. Stattdessen sind Anbauten und Aufstockungen wahrscheinlich.

### **Erschließung**

Verkehr, Trinkwasser, Regenwasser, Schmutzwasser

Die Erschließung ist vollständig und ausreichend vorhanden.

### **Immissionsschutz**

Die Gebäude im Planungsbereich liegen zwar außerhalb der Anbauverbotszone von 20 m zur Staatsstraße, werden aber trotzdem von den Emissionen der St 2095 beeinflusst. Bei ca. 8.000 Fahrzeugen / Tag ist mit einer Überschreitung der Richtwerte von 55 dB(A) nachts und 55 dB(A) tags zu rechnen, jedoch sind die Lärmsanierungswerte von 60 dB(A) nachts und 70 dB(A) tags noch nicht erreicht, so dass nur bei Erweiterungsbauten oder Neubauten und Umbauten Schallschutz an Gebäuden notwendig werden, nicht beim Bestand.

Nachdem bei den aktuellen Bauvorhaben nur eine Erweiterung an der straßenabgewandten Seite geplant ist, ist nur für den Erweiterungsbau ein Schallschutz notwendig.

Dies ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

### **Hochwasserschutz**

Nachdem nur der Bestand überplant wird und keine Geländeänderungen vorgesehen sind, sind weitere Festsetzungen zum Hochwasserschutz nicht notwendig. Im Übrigen liegt keine Hochwassergefährdung vor.

## **Grünordnung**

Nachdem nur der Bestand überplant wird und im Wesentlichen festgesetzt wird und überwiegend eine gute bis ausreichende Eingrünung vorhanden ist, wird von weiteren Festsetzungen abgesehen.

## **Aufstellungsverfahren**

Da davon auszugehen ist, dass der bisherige Bebauungsplan nichtig ist und deshalb aufgehoben wird, wird für einen in sich abgeschlossenen Teilbereich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Da hier im Wesentlichen nur der Bestand festgeschrieben wird, wird das beschleunigte Verfahren angewendet.

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.

## **Umweltprüfung / Umweltbericht und Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren 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).

Söchtenau, 30.07.2020



Summerer

Erster Bürgermeister



Rosenheim, 16.02.2020

redaktionell ergänzt 23.07.2020

