

- Original -



Gemeinde Söchtenau

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Söchtenau - Mitte“

Bereich: „Dorfgebiet Nord“

Begründung

zum Entwurf vom 13.05.2020
in der Fassung vom 17.09.2020

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

Quellenverzeichnis
Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

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

Das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt sich vorrangig:

- aus dem gemeindlichen Entwicklungsziel einer zeitgemäßen Dorferneuerung
- 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 faktischen 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 inselartig auf ein Einzelgrundstück beziehen kann, ist eine Änderung des Gebietstyps im ganzen 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 Bebauungsplanes zur Errichtung einer Bäckerei mit Ausschank durch

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

03. Festsetzungen

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den größten Teil des Urbebauungsplans, in dem „Dorfgebiet“ festgesetzt ist (Strichrauten- Darstellung). Nicht im Änderungsbereich enthalten sind Grünflächen, Wasserflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, deren Festsetzungen von der Änderung nicht betroffen sind. Ebenfalls nicht geändert soll der Teilbereich MD südlich der Straße „Dorfplatz“, da diese bestehenden Anwesen im direkten Wirkungsbereich der Immissionen der südlich angrenzenden, bestehenden Landwirtschaft auf Fl.Nr. 21 stehen.

Neufestsetzung der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Urbebauungsplan befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen mehr. 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 im Änderungsbereich 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 Dorferneuerung eine ortsverträgliche Nachfolgenutzung bestehender Bausubstanz. Dazu muss die besondere Zweckbestimmung „Bank“ planungsrechtlich entfallen.

04. Hinweise

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

05. Änderungsbilanz

alt	„Dorfgebiet“	neu	„Mischgebiet“ Bereich nördlich der Straße „Dorfplatz“ Nach wie vor „Dorfgebiet“ Bereich südlich der Straße „Dorfplatz“
alt	Zweckbestimmung „Bank“	neu	-

06. Auswirkungen

- Mit der Änderungsplanung werden das beschriebene gemeindliche Entwicklungsziel einer zeitgemäßen Dorferneuerung gestützt, das städtebauliche Ziel einer ortsverträglichen Nachfolgenutzung bestehender Bausubstanz planungsrechtlich gesichert und die bauliche Nutzung planungsrechtlich an den Gebietscharakter angepasst.
- Im Änderungsbereich werden einzelne Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Söchtenau - 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, 22.09.2020,



Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs.

Quellenverzeichnis

digitalisierter Flächennutzungsplan Gemeinde Söchtenau/??/ 20.10.2016

Bpl. Nr. 8 „Söchtenau - Mitte“/ Huber Planungs-GmbH/ 2005

Bpl. Nr. 8 „Söchtenau - Mitte“, 1. Änderung/ Gemeinde Söchtenau/ 2006

Bpl. Nr. 8 „Söchtenau - Mitte“, 2. Änderung/ Huber Planungs-GmbH/ 2018

Auszug aus der digitale Flurkarte/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/
aus GIS exportiert am 13.05.2020

Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete/ Bayerisches Landesamt für Umwelt/ Inter-
netabruf am 09.09.2020

Anlagenverzeichnis

keine Anlagen