

- Original -



Gemeinde Söchtenau

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Untershofen Mitte“

mit integriertem Grünordnungsplan
im Bereich Fl. Nrn. 5075, 5346/T, 5075/1

Begründung

zum Entwurf vom 24.09.2020
in der Fassung vom 21.01.2021

Planung
Fuchs Architekten

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

Inhaltsverzeichnis

- 01. Vorbemerkung
- 02. Städtebauliche Ziele
- 03. Festsetzungen
- 04. Hinweise
- 05. Folgen

Quellenverzeichnis
Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Die Fl. Nrn. 5075/1 und 5075 und liegen in einer starken Hanglage entlang der von Süd nach Nord ansteigenden „Innthaler Str.“

Fl. Nr. 5075/1 wurde in den 80er Jahren mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die südliche und südwestliche Grundstücksgrenze wurde mit einer ca. 60-160 cm hohen Naturstein-Stützmauer befestigt, der dahinterliegende Grundstücksteil aufgefüllt. Seitens des Grundstückseigentümers wurde jetzt ein Antrag auf eine Erhöhung der bestehenden Naturstein-Stützmauer bis zu einer Höhe von ca. 2,2 m gestellt.

Fl. Nr. 5075 war bislang mit einem Garagengebäude bebaut. Im Zuge der Bebauungsplanung zur östlich gelegenen, ehemaligen landwirtschaftlichen Fläche (BPL Nr. 31 „Unterhofen - Mitte II“) konnte ein Grundstückszukauf zum Anwesen stattfinden. Das Garagengebäude wurde im Frühjahr 2020 mit einem Wohn-Geschoß aufgestockt und wird künftig als Einfamilienhaus genutzt. Der Grundstückszukauf soll als Garten und Freifläche genutzt werden. Zur Terrassierung der starken Hanglage wurde eine Stützmauer bis ca. 2,4 m im südöstlichen Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 5075 sowie auf der Fläche des Grundstückszukaufs Fl. Nr. 5346/T geplant bzw. wurde in Teilen bereits errichtet.

Beide Anwesen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Untershofen - Mitte“ von 1998. Für die Aufstockung auf Fl. Nr. 5075 wurde der Urbebauungsplan Anfang 2020 geändert (10. Änderung). Weder die Urfassung, noch die 10. Änderung enthalten örtliche Bauvorschriften zu Geländeauffüllungen und Stützmauern.

Nachdem es sich bei beiden beantragten Stützmauern > 2 m Höhe nicht mehr um genehmigungsfreie Bauvorhaben nach Art. 57 (1) Pkt. 7. a) handelt, soll der Bebauungsplan geändert bzw. ergänzt werden. Die dem Anwesen 5075 zugeschlagene Teilfläche Fl. Nr. 5346/T soll als Freifläche in den Geltungsbereich des Urbebauungsplanes/ der 10. Änderung einbezogen werden.

Das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB wurde gewählt, weil durch die Änderung die Grundzüge der rechtskräftigen Planung nicht berührt werden, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in Par. 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne der §§ 3(1) und 4(1) BauGB wird abgesehen.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Die Urplanung im Änderungsbereich, sowie die 10. Änderung sollen durch die Änderungsplanung lediglich ergänzt werden. Ansonsten gelten die Festsetzungen des Urbebauungsplanes sowie der 10. Änderung weiterhin.

Die Darstellungen des Planinhaltes sollen ggf. durch ergänzende Hinweise auch für Laien verständlich gemacht werden.

02. Städtebauliche Ziele

- Ergänzung einer örtlichen Bauvorschrift zu Geländeauffüllungen und Stützmauern
- Ergänzung einer grünordnerischen Vorschrift zur Bepflanzung von Stützmauern,
- Einbeziehung des Grundstückszukaufs Fl. Nr. 5346/T in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 „Untershofen – Mitte“

03. Festsetzungen

- Festsetzungen

Nachdem die geplanten Mauern > 2 m abstandsflächenrelevant sind und diese sich direkt im Nahbereich der Grundstücksgrenzen befinden, soll über den Bebauungsplan eine klare Aussage zur Abstandsflächenregelung getroffen werden. Zwar könnten über Bebauungspläne abweichende Abstandsflächen getroffen werden, allerdings soll von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch gemacht werden, um keinen Vorbildwirkung für andere Bauvorhaben zu schaffen. Können Abstandsflächen nicht am eigenen Grundstück nachgewiesen werden, sind diese über eine rechtswirksame Abstandsflächenübernahme am betroffenen Nachbargrundstück nachzuweisen.

- ergänzende Grünordnung

Für Stützmauern aus Beton wurde eine grünordnerische Vorschrift zur Wandbepflanzung festgesetzt, da eine Begrünung derartiger Wandflächen in Hinblick auf das dörfliche Ortsbild gewünscht ist und eine derartige Festsetzung im Urbebauungsplan, sowie in der 10. Änderung fehlt.

- ergänzende örtliche Bauvorschriften

Nachdem im Urbebauungsplan, sowie in der 10. Änderung keine örtlichen Bauvorschriften zu Geländeauffüllungen und zu Stützmauern getroffen wurden, größere Geländeänderungen im Änderungsbereich, Festsetzungen aber verlangen würden, sollen örtliche Bauvorschriften zu diesen Punkten ergänzt werden. Die örtlichen Bauvorschriften orientieren sich dabei an örtlichen Bauvorschriften zu vergleichbaren Grundstückssituationen im direkt östlich angrenzenden, derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Untershofen - Mitte II“.

04. Hinweise

Auf die weitere Gültigkeit der Festsetzungen, grünordnerischen Vorschriften, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Urbebauungsplanes, sowie der 10. Änderung wurde explizit hingewiesen. Die Einbeziehungsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Untershofen - Mitte“ aufgrund des Grundstückszukaufs Fl. Nr. 5346/T wurde hinweislich dargestellt.

05. Folgen

Im Änderungsbereich wird die Gültigkeit der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO klargestellt. Es wird eine örtliche Bauvorschrift in Bezug auf Geländeauffüllungen und Stützmauern samt grünordnerischer Vorschrift bedarfsgerecht ergänzt.

Im Änderungsbereich bleiben die Festsetzungen, grünordnerischen Vorschriften, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Urbebauungsplanes Nr. 16 „Untershofen – Mitte“ in der Fassung vom 09.07.1998, sowie der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Untershofen – Mitte“ vom 13.02.2020 weiter in Kraft und werden durch die Festsetzungen und Vorschriften dieser Änderung ergänzt.

Kolbermoor, 26.01.2021,



Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs.

Söchtenau, den *am 26.01.2021*

Bernhard Summerer
Bernhard Summerer,
1. Bürgermeister Gmd. Söchtenau



Quellenverzeichnis

Bebauungsplan Nr. 16 „Untershofen - Mitte“/ Planungsbüro Huber/ 09.07.1998
10. Bebauungsplanänderung BPL Nr. 16 „Untershofen - Mitte“/ Planungsbüro Huber/ 13.02.2020
Antrag zur Bebauungsplanänderung Bauwerber Fl. Nr. 5075/1
Antrag zur Bebauungsplanänderung Bauwerber Fl. Nr. 5075
Erhebungen bei Ortseinsicht/ Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs/ 21.09.2020
digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus
GIS exportiert/ 23.05.2019

Anlagenverzeichnis

keine Anlagen