



Gemeinde Söchtenau

**Klarstellungs- und  
Ergänzungssatzung  
„Innthal“ – 1. Änderung**

Änderungsbereich Fl. Nrn. 4768/5,  
und 4793/5

**Begründung**

zum Änderungsentwurf  
vom 10.12.2020  
i.d.F.v. 19.04.2021

Planung  
Fuchs Architekten

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

Dipl. Ing. Franz Fuchs  
Architekt und Stadtplaner  
Spinnereiinsel 3a  
83059 Kolbermoor

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung
2. Ziele
3. Innenbereich
4. Einbeziehung
5. Bodenschutzklausel
6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
7. Folgen

Quellenverzeichnis  
Quellennachweise  
Anlagenverzeichnis

## 01. Vorbemerkung

Für den Ortsteil „Innthal“ existierte eine Außenbereichssatzung aus dem Jahre 2004. Diese wurde 2012 in eine Innenbereichssatzung geändert (Klarstellungssatzung) und der Innenbereich gleichzeitig durch eine bisherige Außenbereichsfläche ergänzt (Ergänzungssatzung). Ziel der Einbeziehung war gem. Begründung die Fortführung der Nutzung (Reiterhof) „mit einem wirtschaftlichen Hintergrund“. Beide Satzungen wurden miteinander verbunden (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung).

Unter anderem aufgrund des Generationenwechsels wird jetzt eine Neuorganisation des Reiterhofes mit Reduzierung des ehemaligen Gesamtkonzepts notwendig mit folgenden baulichen Veränderungen:

- Teilabbruch des Stalles
- Abbruch des Anbaus an das landwirtschaftliche Gebäude auf Fl. Nr. 4693/1
- Neuerrichtung je einer Wohneinheit für Betriebsleiter und Reiterhofgäste

Gleichzeitig sind auf dem südlichen Nachbargrundstück Fl. Nr. 4693/1 (Teil der Klarstellungssatzung) nach Abbruch des landwirtschaftlichen Gebäudes zwei Häuser mit je einer Wohneinheiten geplant (Antrag auf Vorbescheid).

Nachdem für einen Teil der geplanten Wohnungen zum Reiterhof im bisherigen Sondergebiet keine Bauräume dafür vorgesehen sind, soll die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung von 2012 entsprechend geändert werden.

## 02. Ziele

- Ergänzung eines Bauraums für Wohnungen in Verbindung mit dem Pferdehofbetrieb im südlichen Bereich der Fl. Nr. 4768/5.
- Weiterbetrieb des Pferdehofes in verkleinerter Form
- Ausschluss weiterer Wohnungen im Bauraum des Reiterhofes
- redaktionelle Aktualisierung der bisherigen Satzung

## 03. Innenbereich

Der deklamatorisch festgelegte Innenbereich wurde gem. der bestehender Satzung übernommen. Im Bereich Fl. Nr. 4693/1 wurde er auf das 2019 genehmigte Einfamilienhaus mit Carport redaktionell angepasst.

## 04. Einbeziehung

Der einbezogene Außenbereich gem. bestehender Satzung wurde mit seiner Abgrenzung plangenaue übernommen, desgleichen die Bauräume, die Ausgleichflächen 1-7 (insg. 1.400 m<sup>2</sup>) und die zu pflanzenden Bäume.

Ergänzt wurde ein Bauraum im Südwesten des Einbeziehungsgebietes entsprechend Bauabsicht.

Geändert wurde die Festsetzung „Sondergebiet Reiterhof“ in die Festsetzung „Besonderer Nutzungszweck von Flächen (hier Reiterhof) und diese Nutzungsbeschränkung auf die relevanten Bauräume bezogen. Die ursprüngliche Festsetzung „Sondergebiet Reiterhof“ ist gewöhnlich ein existenzieller Teil von Bauleitplannungen und bedarf dort einer näheren Zweckbestimmung. Da es sich bei einer Einbeziehungssatzung aber weder um eine vorbereitende noch um eine verbindliche Bauleitplanung handelt, wird eine bauraumbezogene Festsetzung der besonderen Nutzung für sinnvoller erachtet. Dies verhindert auch, dass sich durch eine schleichende Verkleinerung der Pferdehaltung der Nutzungsschwerpunkt der Gebäude in Richtung Wohnen verändert bzw. umgekehrt durch eine Vergrößerung der Pferdehaltung sich ggf. Immissionskonflikte mit der bestehenden Wohnbebauung ergeben.

Weggelassen wurden Baugrenzen zu Schallschutzwänden, da Schallschutzmaßnahmen nicht Teil einer Innenbereichssatzung sind und in Ergänzungssatzungen nur einzelne (wenige) Festsetzungen getroffen werden können.

## 05. Bodenschutzklausel

In der Begründung zur ursprünglichen Ergänzungssatzung wurde erläutert, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird. Dies gilt auch noch bei Ansatz des erweiterten Bauraums im Südwesten. Da mit einer Einbeziehungssatzung nur einzelne (also wenige) Festsetzungen nach §9 BauGB getroffen werden können (§34 (5) 2 BauGB) und weitere bodenschutzrechtliche Regelungen auch ohne gesonderte Festsetzung nach anderen Gesetzen und rechtlichen Vorschriften Gültigkeit haben, wurde auf zusätzliche Regelungen in der Satzung verzichtet. Dieses bauplanungsrechtliche Regeldefizit ist wiederum der Rechtssicherheit der Satzung geschuldet.

## **06. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Bebauung der Einbeziehungsfläche gem. ursprünglicher Ergänzungssatzung löste nach §34 (5) 4 BauGB die Anwendung des §1a (3) BauGB aus (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). In der Begründung wurden die Elemente „Vermeidung, Ausgleichsfläche, Ausgleichsmaßnahmen“ erläutert und Ausgleichsflächen (A1- A7) und Ausgleichsmaßnahmen in der Satzung festgesetzt. Diese wurden in die Änderungsplanung sowohl im Satzungsgebiet als auch außerhalb deckungsgleich übernommen. Überschneidungen von zu pflanzenden Bäumen mit Bestandsbäumen wurden nicht berücksichtigt. Da die Grundstücksfläche für den erweiterten Bauraum bereits in der ursprünglichen Berechnung enthalten ist, fallen bei der 1. Änderung der Satzung keine zusätzlichen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen an.

## **07. Folgen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) weiterhin nach §34 BauGB.  
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) weiterhin nach §34 BauGB und den Festsetzungen dieser Satzung. Mit Erweiterung der Bauräume wird die Umstrukturierung des Pferdehofs ermöglicht bei gleichzeitiger Festschreibung der bisherigen Nutzung.  
Bei der Planung und Realisierung von Bauvorhaben sind Immissionsschutzbelange (Lärm, Geruch) zu berücksichtigen.

Kolbermoor, 19.04.2021,

Dipl. Ing. Franz Fuchs

## **Quellenverzeichnis**

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Söchtenau für den Ortsteil „Innthal“ / Gem. Söchtenau/ 04.06.2012  
Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Söchtenau für den Ortsteil „Innthal“ / Dipl. Ing. (FH) Architekt Christian Laukemper/ 22.03.2012  
Luftbild/ aus GIS exportiert/ 10.12.2020  
Luftbilder/ „Bayernatlas“ / Internetabruf 09.12.2020

## **Quellennachweise**

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen sowie alle zitierten Planungen liegen im Bauamt der Söchtenau zur Einsichtnahme auf.

## **Anlagen**

keine Anlagen