



Gemeinde Söchtenau

**9. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 16
„Untershofen Mitte“**

Be reich: Fl. Nr. 5278/2

Begründung

zum Entwurf vom 07.05.2021
in der Fassung vom 16.09.2021

Planung
Fuchs Architekten

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

Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Ziele
03. Festsetzungen
04. Gröndnung
05. Örtliche Bauvorschriften
06. Hinweise
07. Änderungsbilanz
08. Folgen

Quelleverzeichnis

Quellenachweise

Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Das Grundstück Fl. Nr. 5278/2 Gemarkung Söchte nau (Innthaler Straße 2) mit einer Größe von ca. 1.205 m² liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Untershofen Mitte“ aus dem Jahr 1998. Die Eigentümerin des Grundstücks beabsichtigt ein zweites Wohngebäude an das bestehende Wohngebäude anzubauen. Der neue Baukörper soll an der Stelle der bisherigen Garage errichtet werden, die dafür abgebrochen werden soll. Außerdem soll eine bauliche Anlage mit 30 m² als Abstellraum im südöstlichen Bereich entstehen. Die notwendigen Stellplätze sollen auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Für eine vorhandene Bushaltestelle an der Innthaler Str. soll eine Grundstücksbetreiberin an die Gemeinde erfolgen, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

Das Erfordernis der Änderung ergibt sich vorrangig:

- aus dem privaten Zieleinerweiterung der Bauung auf dem Grundstück
- aus dem städtebaulichen Zieleiner Aktivierung bestehender Flächenpotenziale zur behutsamen Nachverdichtung,
- aus dem politischen Ziel der Schaffung neuer Wohnungen
- aus dem gemeindlichen Zieleines Grundstückserwerbes an der Innthaler Str., zur Verbesserung der Verkehrssicherheit an der bestehenden Bushaltestelle
- aus dem gemeindlichen Ziel der Aktualisierung alter Bauungspläne

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.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne der §§ 3(1) und 4(1) BauGB wird nicht durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

02. Ziele

- Anpassung der Art der baulichen Nutzung an den tatsächlichen Gebietscharakter
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauhöhe an die konkreten Bauabsichten unter Berücksichtigung der Raumordnung, der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Söchte nau und der baulichen Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung,
- Aktualisierung von Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen,
- Verbreiterung der Innthaler Str. im Kurvenbereich/ im Bereich der bestehenden Bushaltestelle,
- Integration einer schlanke Grünordnung,
- Aktualisierung der örtlichen Bauvorschriften,
- Aktualisierung der Hinweise.

Die überalterte Urplanung im Änderungsbereich soll insgesamt durch die Änderungspläne ersetzt werden, um Querzüge auszuschließen.

Der Planinhalt soll auf ein erforderliches Mindestmaß zurückgeführt werden, das die städtebauliche Qualität im Bestand sichert ohne die Umsetzung zu sehr einzuschränken (schlanke Bauungspläne).

Die Darstellungen des Planinhalts sollen ggf. durch ergänzende Hinweise zusätzlich erläutert werden.

03. Festsetzungen/ Bauvorschriften

01. Art der baulichen Nutzung

Änderung WA in MD gem. Gebietscharakter

Untershofen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nach wie vor geprägt von landwirtschaftlichen Hofstellen und entspricht als Baugebiet einem typischen planungsrechtlichen Dorfgebiet.

In dieses Dorfgebiet schließt sich im Bebauungsplan südlich des Kurvenbereichs der Innthaler Straße und südlich der Mühlenstraße ein allgemeines Wohngebiet keilförmig hinein. Auch wenn in diesem Teilbereich 4 Wohnhäuser stehen, sind diese doch Bestandteile der zentralen dörflichen Nutzungsmischung und könnten sonst durch ihre Lage in dem festgesetzten Wohngebiet und dem damit verbundenem erhöhten Schutzanspruch landwirtschaftliche Betriebe behindern, was nicht Zieleiner ländlichen Ortsentwicklung ist.

Der eigentliche Änderungsbereich (Fl. Nr. 5278/2) liegt im näheren Bereich zu landwirtschaftlichen Hofstellen (z.B. Fl. Nr. 5070), einzelnen, kleinen Gewerbebetrieben (z.B. Fl. Nr. 5055, eine Kleintankstelle) und Wohnbauten, die in ihrer Durchmischung dem bauplanungsrechtlichen Charakter eines Dorfgebietes MD gem. § 5 BauNVO entsprechen. Aus diesem Grund wird die Art der baulichen Nutzung an den tatsächlichen Gebietscharaktereines dörflichen Siedlungsgebietes (MD) anzupassen.

02. Maß der baulichen Nutzung

- GR nach § 19(2) BauNVO

Der geltende Bebauungsplan setzt das Maß der baulichen Nutzung über eine Grundflächenzahl (0,3), eine Geschossflächenzahl (0,5) und eine Wohnungszahl fest. Der Bauraum ermöglicht eine überbaubare Grundfläche von ca. 235 m², was im Widerspruch zur zulässigen Grundfläche gem. Grundflächenzahl steht (ca. 360 m²). Um die Diskrepanz aufzulösen, wurde das Maß der baulichen Nutzung über den absoluten Wert einer Grundfläche explizit festgesetzt (210 m², ohne Terrassen). Der Wert der Grundfläche entspricht dem Bauentwurf.

Eine zusätzliche Grundfläche für Wohnterrassen (ohne und mit Überdachung) in definierter Größe wurde festgesetzt, da mit der Grundfläche gem. Hauptfestsetzung die Dichte der baulichen Hauptnutzung festgesetzt wird und Terrassen als mitzurechnender, genehmigungsfreier, jedoch nicht raumrelevanter Teil der Hauptnutzung bei Nichtansatz der zulässigen Grundfläche des Hauptbaukörpers erhöht werden und damit die geplante räumliche Dichte verfälschen würden. Durch die 2 Terrassen erhöht sich das Summenmaß der zulässigen Grundflächen auf 250 m².

Analog zu den Terrassen/ Terrassenüberdachungen als Teil der Hauptanlage im Erdgeschoss wurde auch für die Projektionsfläche von Balkonen und Außentreppen als Teil der Hauptanlage eine zusätzliche Grundfläche festgesetzt.

Die Ergänzungen zur festgesetzten Grundfläche nach § 19(2) BauNVO (Hauptanlage) sollen sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen Bauteile für die Wohnnutzung/ Erschließung im Freien eindeutig definiert ist. Auch soll verhindert werden, dass für nachträgliche Terrassenüberdeckungen je weils Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. Bebauungspländerungen notwendig werden. Die zusätzliche Grundfläche für Außentreppen in definierter Größe soll Mehrgenerationennutzungen durch Einliegerwohnungen ermöglichen.

Die Geschossflächenregelung wie im Urbanen Bauplan wurde mangels Notwendigkeit nicht übernommen.

- GR nach § 19(4) BauNVO

Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des § 19(4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu festgesetzt, da die 50% Überschreitelungregelung nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Der Wert des Summenmaßes nach § 19(4) Satz 2 BauNVO entspricht bürointernen Erfahrungswerten.

Die der Verordnung zu Grunde liegende Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung wurde durch Ersatzmaßnahmen kompensiert (Pflanzgebot, Grünordnung).

- Zahl der Vollgeschosse:

Die zulässige maximale Anzahl der Vollgeschosse mit 2 Vollgeschosse wurde dem Urbanen Bauplan entnommen und durch eine Wandhöhenregelung ergänzt. Auch bei Einhaltung des Kriteriums Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss darf die maximal zulässige Wandhöhe nicht überschritten werden.

- Wandhöhe:

Das Maß der Wandhöhe wurde dem Urbanen Bauplan für ein WA (5,7 m) entnommen, auf die bergseitige Außenwand bezogen und aufgrund der heute höheren Dämmanforderungen an Dachbauteile auf 5,8 m erhöht. Die im Lageplan des Bauentwurfs enthaltene Gebäuhöhe zur Berechnung der Abstandflächen können damit eingehalten werden.

- Höhenlage

Eine zulässige Höhenlage der baulichen Anlage wurde als Bezugshöhe zur Wandhöhenregelung erforderlich und als Höchstmaß ca. 50 cm über Gelände festgesetzt. Das Maß der max. Höhenlage entspricht der Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim nach Oberkante Kellerdecke von mindestens 25 cm über Gelände.

Das Maß der Höhenlage wurde als Maximalmaß festgesetzt, da Belange der Barrierefreiheit, baurechtlicher Belange der Abstandflächenregelung und auch gestalterische Belange ggf. eine geringere Höhenlage erforderlich machen.

Um auf die Gefahr von Überschwehmungen bei Starkregenereignissen bei einer vom Höchstmaß abweichenden Höhenlage hinzuweisen, wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.

- Wohnungen

Die im Urbanen Bauplan festgesetzte enthaltene Festsetzung der Zahl der Wohnungen/ Wohngebäude (2 WE) wurde nicht übernommen, da die zulässige Grundfläche durch Haus auch Mehrgenerationen-Wohnen mit abgesehlossenen Wohnungen ermöglichen soll.

03. Bauweise/ Baugrenzen

- Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgte entsprechend dem Gebietscharakter.

- Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden dem Lageplan des Bauentwurfs entnommen.

Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen für Wohntraßen, Balkone und Außentreppen wurde analog dazu eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für diese Gebäude teile erforderlich.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

- Garagen

Gem. aktuellem Entwurfsplan sind Garagen derzeit nicht geplant. Um ggf. spätere Planungen auf dem Grundstück für Garagen und Carports nicht zu stark einzugrenzen, wurde auf eine Lagefestsetzung verzichtet und stattdessen nur allgemeine Regeln textlich festgesetzt.

- Stellplätze

Gem. aktuellem Entwurfsplan sind derzeit 4 offene Stellplätze geplant. Um Änderungen an der Bauentwurfplanung auf dem Grundstück für Stellplätze nicht zu stark einzugrenzen, wurde auf eine Lagefestsetzung verzichtet und stattdessen nur allgemeine Regeln textlich festgesetzt.

- Stellplatzbedarf

Mangels örtlicher Bauvorschriften der Gemeinde Söchte nau zu Stellplätzen wurde deren Anzahl pro Wohnung direkt festgesetzt.

- Nebenanlagen

Das geplante Nebengebäude im Südosten des Baugrundstückes wurde dem Lageplan des Bauentwurfs entnommen.

Die gesonderte Regelung zu Garthäuschen entspricht üblichen Wohngepflogenheiten, die unabhängig planungsrechtlicher Festsetzungen über „zulässig“ oder „unzulässig“ entstehen. Mit der Flächenbelegung pro Erdgeschosswohnung wurde zumindest eine Mindestbeschränkung versucht, um die Häufung von kleinen Gebäuden auf dem Grundstück zu minimieren.

05. Verkehrsflächen

Im nördlichen Bereich des Grundstückes ist ein Teilbereich für die Erweiterung der Verkehrsflächen vorgesehen. Dies dient zur Entschärfung der Verkehrssituation in der Innthaler Straße und der Verkehrssicherheit der angrenzenden Bushaltestelle.

06. Sonstige Festsetzungen

Änderungsbereich gem. Zielvorgabe

04. Grünordnung

Die Grünordnung beschränkt sich auf ein schlankes Pflanzgebot in Hausgärten sowie auf wasserurhällige Einfahrtsbefestigungen. Weitere Vorschriften für den Teilbereich des Bebauungsplans werden als unverhältnismäßig gewertet, nachdem ein Großteil der Gartenfläche mit Gehölzen bestanden ist, die auch bei der Erweiterungsbmaßnahme nicht getötet werden müssen.

Nachdem zur Durchführung der Baumaßnahme jedoch Gebäudeabbüche und verzinzelte Rodungen im Bereich der Erweiterung und der Erschließung erforderlich werden, wurde auf Artenschutzanforderungen hingewiesen.

Die Grünordnung wurde ergänzt durch Hinweise zu Pflanzabständen nach Art. 47 ABGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Die Kenntnis und Einhaltung von Pflanzabständen soll Nachbarnbaustreitigkeiten verhindern.

Ebenfalls ergänzt wurde ein Hinweis zu Lichtumprofilen an Fährbahnen und Gehsteigen.

05. Örtliche Bauvorschriften

Die im Umbauungsplan enthaltene(n) Vorschrift(en) wurden auf Relevanz geprüft und in redaktioneller geänderter Form übernommen oder ergänzt bzw. weggelassen. Sie wurden alle in diesem Abschnitt gebündelt dargestellt (Dächer, Balkone, Einfriedungen, Solanlagen). Vorschriften zu Geländeveränderungen wurden erforderlich aufgrund des geneigten Geländes und der Stützmauer zum Anwesen Hauptstraße 30 (Fl. Nr. 5055) mit einer bestehenden Kleintankstelle an der Grundstücksgrenze.

06. Hinweise

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis/Vollzug des Bauplanes erforderlich sind, ergänzt durch Hinweise zu Risiken und deren Schadensminimierung.

Hinweise wurden ggf. auch im Festsetzungsteil platziert, wenn sie in engem Zusammenhang mit einzelnen Festsetzungen stehen.

- Hofstelle Inthaler Str. 1:

Die Schutzabstände zwischen Ställen (offene Außenwände / Lüftungsoffnungen), Fährsiloplanlagen, Feinstlagerestände, Güllegruben zu Wohngebäuden (Fenster, Terrassen, Balkonen) in einem (faktischen) Dorfgebiet gemäß Angabe des Landratsamtes Abt. Immissionschutz wurden dargestellt und werden eingehalten.

- Kleintankstelle auf Fl. Nr. 5055

Die Lage der bestehenden Kleintankstelle wurde nachrichtlich in der Planzeichnung der Bauplanänderung dargestellt. Für die benachbarte, bestehende Kleintankstelle wurde eine Schallschutzvoruntersuchung erstellt, die die Schallimmissionen Tankstelle auf die benachbarte bestehende oder geplante Baubauung darstellt. Im Zuge der Voruntersuchung wurde recherchiert, dass die Tankstelle aktuell über keine Genehmigung verfügt. Schutzabstände zu ungenehmigten Nutzungen auf grund etwaiger, resultierender Immissionen (z.B. Lärm, Gerüche, Licht) ergeben sich für die aktuelle Änderung des Bauplanes demnach nicht.

Alleerdings befindet sich das Betriebsgrundstück Fl. Nr. 5055 gem. Urbauungsplan in einem dörflichen Mischgebiet MD, in dem gemäß § 5 (2) Pkt. 9 BauNVO Tankstellen allgemein zulässig wären. Eine Genehmigung könnte deshalb nachträglich erwirkt werden, soweit die zulässigen Immissionen (ggf. unter Berücksichtigung von Betriebszeiten) auf benachbarte Anwesen eingehalten werden können.

07. Änderungsbilanz

alt Gebietsfestsetzung WA

alt FBG 1.205 m²

alt GRZ 0,3

(durch Baugrößen nichtrealisierbar)

alt GRZ (§ 19(4) BauNVO 1990) -

alt Stocwerkszahl II

alt WH 5,7 (WA), 6,8 (MD)

alt 1 Bauurum

neu Gebietsfestsetzung MD (faktisch)

neu FBG 1.160 m²

neu GR (§ 19(2) BauNVO 2017) 210 m²

mit Terrassen 250 m²

neu GRZ (§ 19(4) BauNVO 2017) 0,6

neu Stocwerkszahl II

neu WH 5,8 m (bergseitig)

neu 1 Bauurum

08. Folgen

Im Änderungsbereich wird das Baurecht bedarfsgerecht und entsprechend privaten, städtebaulichen und raumordnerischen Zielen aktualisiert.

Im Änderungsbereich wird der Bauplan Nr. 16 „Untershofen Mitte“ aus dem Jahr 1998 im Änderungsbereich unwirksam und durch die Festsetzungen der Änderungsplanung ersetzt.

Der Flächennutzungsplan muss im Wege einer Berichtigung angepasst werden.

Mit der Änderung entstehen weitere Ausleihbedarfe.

Mit der Änderung entstehen Kosten für die Gemeinde durch Straßengrunderwerb/ Straßenausbau.

Koßermoos, 16.09.2021,

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs.

Quelle nvezeic hnis

Be ba uung spla n Nr.16 „Unte rsho fe n Mitte “/ Hu be r Pla nung s-G mb H/ 1998
Be ba uung spla n Nr.16 „Unte rsho fe n Mitte “ - 1. Ä nde rung/ Ha mb e rge r Kr e up l/ 2000
Be ba uung spla n Nr.16 „Unte rsho fe n Mitte “ - 2. Ä nde rung/ Fr anzisk us Hu be r/ 2000
Be ba uung spla n Nr.16 „Unte rsho fe n Mitte “ - 3. Ä nde rung/ Ge me inde Sö chte na u/ 2005
Be ba uung spla n Nr.16 „Unte rsho fe n Mitte “ - 4. Ä nde rung/ Ge me inde Sö chte na u/ 2008
Be ba uung spla n Nr.16 „Unte rsho fe n Mitte “ - 5. Ä nde rung/ Hu be r Pla nung s-G mb H/ 2012
Be ba uung spla n Nr.16 „Unte rsho fe n Mitte “ - 6. Ä nde rung/ Hu be r Pla nung s-G mb H/ 2016
Be ba uung spla n Nr.16 „Unte rsho fe n Mitte “ - 7. Ä nde rung/ Hu be r Pla nung s-G mb H/ 2019
Be ba uung spla n Nr.16 „Unte rsho fe n Mitte “ - 8. Ä nde rung/ Hu be r Pla nung s-G mb H/ 2019
Be ba uung spla n Nr.16 „Unte rsho fe n Mitte “ - 9. Ä nde rung/ ? / nic ht vo llzo gen
Be ba uung spla n Nr.16 „Unte rsho fe n Mitte “ - 10. Ä nde rung/ Hu be r Pla nung s-G mb H/ 2020
Be ba uung spla n Nr.16 „Unte rsho fe n Mitte “ - 11. Ä nde rung/ Fuc hs Arc hite kte n/ 2021

dig ita le Flu rka rte - Auszug/ Ba ye risc he s La nde sa mt für Dig ita lisie rung , Br e itba nd und Ve rme ssung/
19.09.2019

Ba ye ma tla s- Auszug Lu ftb ild/ Ba ye risc he s Sta atsministe rium de r Fina nze n, für La nde se ntwic klung und
He imat/ Inte me ta bruf am 07.05.2021

Ko nze p tpla nung Julia Spie ke ma nn/ Ha mb e rge r Kr e up l Arc hite kte n/ 13.05.2020

Fo to s/ Julia Spie ke ma nn/ 09.05.2021

Ortse insic ht/ Dipl. Ing. (FH) Ch ristop h und Dipl. Ing. Fra nz Fuc hs - Fuc hs Arc hite kte n/ 18.03.2021

Quelle nna chwe ise

Alle zitie rte n Ge se tze , Sa tzung e n, Ve rord nung e n, so wie alle zitie rte n Pla nung e n lie ge n im Ba ua mt de r
Ge me inde Sö chte na u zur Einsic htna hme a uf.

Se ha lte c hnisc he Ste llung na hme/ Te stbe re c hnung Ta nkste lle nbe trie b Fisc he r/ C. He ntsc he l Co nsult/
21.07.2021

Anla ge nvezeic hnis

Se ha lte c hnisc he Ste llung na hme/ Te stbe re c hnung Ta nkste lle nbe trie b Fisc he r/ C. He ntsc he l Co nsult/
21.07.2021