

- Original -



Gemeinde Söchtenau

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

Änderungsbereich Fl. Nrn.
4768/2, 14, 15, 4693/2, 15, 4768/6

Begründung

vom 10.08.2021

Planung
Fuchs Architekten

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

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnereinsel 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 mit folgenden baulichen Veränderungen notwendig:

- 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 Wohneinheit 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. Gleichzeitig soll im Nordosten (Einbeziehungsbereich) eine Ortsrandeingrünung gem. den Anforderungen aus der Regionalplanung ergänzt werden, die in der Urfassung der Satzung von 2012 noch fehlte. Die in der Ursatzung festgelegten Ausgleichsflächen (teilweise nicht hergestellten Ausgleichsflächen) sollen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an eine andere Stelle verlegt werden und redaktionell in die 1. Änderung der Satzung übernommen 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
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Nordosten (Einbeziehungsbereich)
- Festsetzungen für die Gebietsdurchgrünung (Einbeziehungsbereich)
- redaktionelle Aktualisierung der bisherigen Satzung (z.B. Ausgleichsflächen, Baumbestand)

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 übernommen und um die Fläche für eine Ortsrandeingrünung (1) nach Osten erweitert. Bauräume, private Grünflächen zur Gebietsdurchgrünung (2) und die Ausgleichflächen (A) und die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume wurden aus der ursprünglichen Satzung übernommen bzw. redaktionell auf die aktuellen Planungen des Bauwerbers oder den tatsächlichen Bestand angepasst.

Die Grünflächen (2) können unter Beibehaltung der Flächenverhältnisse geringfügig in Form und Lage verändert werden. Dadurch werden in der späteren Freiflächengestaltung Spielräume ermöglicht.

In Flächen zur Ortsrandeingrünung (1) und zur Gebietsdurchgrünung (2) wurden zusätzlich zu den festgesetzten Einzelbäumen Strauchpflanzungen festgesetzt.

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 Bauleitplänen 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 baumbezogene 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.

Ergänzend wurden außerhalb von Grün- und Ausgleichsflächen offene Stellplätze und einzelne, kleinflächige, nach Art. 57 (1) 1. BayBO genehmigungsfreie Bauvorhaben zugelassen: a) Gebäude mit einem Rauminhalt bis 75 m³, b) Garagen und Carports im Sinne des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 mit einer Fläche bis zu 50 m² und g) Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis 3 m.

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 Urfassung der Satzung festgesetzt. Nachdem diese Ausgleichsflächen A1-A7 der ursprünglichen Satzung nicht oder nur rudimentär hergestellt wurden, wurde diese Ausgleichsflächen im Zuge der 1. Änderung der Satzung neu bewertet und außerhalb des Satzungsbereiches in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ausgewiesen. Da es sich bei der Festlegung und Herstellung der Ausgleichsflächen um einen Akt aus der ursprünglichen Satzung handelt, der bereits im Zuge der Ursatzung erfolgen hätte müssen, wurden die jetzt neu abgestimmten und extern verlagerten Ausgleichsflächen in die Änderungsplanung nur nachrichtlich übernommen. Berechnung und textliche Bestimmungen zu den verlagerten Ausgleichsflächen werden als Anlage 1 der Begründung zur Satzungsänderung beigelegt. 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 Festbeschreibung der bisherigen Nutzung.
Bei der Planung und Realisierung von Bauvorhaben sind Immissionsschutzbelange (Lärm, Geruch) zu berücksichtigen.
Maßnahmen für die Ortrandeingrünung und die Gebietsdurchgrünung, sowie für die verlagerten Ausgleichsflächen (aus der Ursatzung) sind durchzuführen.

Kolbermoor, 12.08.2021

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs
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

Redaktionelle Aktualisierung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung/ Dipl. Ing. (FH) Architekt Chris-
tian Laukemper/ 27.07.2021

Erhebungen bei Ortseinsicht/ Fuchs Architekten/ 2021

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

Anlagen

Redaktionelle Aktualisierung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung/ Dipl. Ing. (FH) Ar-
chitekt Christian Laukemper/ 16.07.2021