



Gemeinde Söchtenau

Aufhebungssatzung zum Bebauungsplans Nr. 7 „Söchtenau Ost“

Bereich:
Bebauungsplan Nr. 7 „Söchtenau Ost“

Begründung

zur Satzung vom 24.07.2023
in der Fassung vom 03.08.2023

Maßstab 1:1000
0,45 m²
CF

Planung
Fuchs Architekten

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

Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Geltungsbereich
03. Bauleitpläne
04. Bebauung
05. Umweltbelange
06. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
07. Auswirkungen

Quellenverzeichnis
Quellennachweis
Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

In der Gemeinderatssitzung der Gemeinde Söchtenau am 25.05.2023 wurde nach mehreren Vorbereitungen im Gemeinderat (Frühjahr 2023) der Beschluss zur Aufhebung des älteren Bebauungsplanes Nr. 7 „Söchtenau Ost“ (rechtsgültig seit 1985) gefasst, um die künftige Entwicklung des vollständig bebauten Gebietes zu erleichtern und Baugenehmigungsverfahren zu vereinfachen.

Das Erfordernis der gegenständlichen Bebauungsaufhebung ergibt sich vorrangig

- aus dem Grundsatz einer nachhaltigen Innenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung von Nachverdichtungen durch Gebäudeerweiterung, Dachgeschoßausbau, weiterer Gebäude auf dem Grundstück, Abriss von Bestandsgebäuden und größerem Ersatzbau (Anbau, Umbau, Neubau).
- aus der Notwendigkeit der Außerkraftsetzung einer überalterten Bauleitplanung, die städtebaulich die Siedlungsentwicklung zwar geleitet hat, jetzt aber ihren Ordnungszweck nicht mehr erfüllen kann/ braucht und die der gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen entgegensteht.
- aus dem Abbau von Hemmnissen bei Objektplanungen durch Festsetzungen und Vorschriften des Urbebauungsplanes, die im Baugenehmigungsverfahren nicht über Befreiungen überwunden werden können und die in der Vergangenheit eine Vielzahl von Bebauungsplanänderungen zur Folge hatten.
- aus dem Abbau von Hemmnissen bei Objektplanungen durch Festsetzungen und Vorschriften des Urbebauungsplanes, die z.T. überholt und nicht mehr zeitgemäß sind.
- aus der Anwendbarkeit von baulichen Erleichterungen aufgrund einer zwischenzeitlich geänderten Gesetzgebung (z.B. Bayerische Bauordnung 2021)

Die Bebauungsaufhebung wird im Verfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Innenentwicklung)“ gem. § 13a (4) BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

02. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich des Urbebauungsplanes. Objektbezogene Einzeländerungen im vereinfachten/ beschleunigten Verfahren nach § 13 und § 13a BauGB werden Teil der Aufhebung. Der Aufhebungsbereich beträgt ca. 2,33 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Aufhebung kann dem Lageplan zur Satzung entnommen werden.

03. Bauleitpläne

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Söchtenau sieht für das Aufhebungsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet vor.

Die Nutzung im Satzungsgebiet entspricht der Flächendarstellung des Flächennutzungsplanes.

Bebauungsplan

Der Urbebauungsplan von 1985 ist entsprechend dem damaligen Planungsstandard gekennzeichnet. Dieser setzt die überbaubare Fläche nur über Baugrenzen, eine Anzahl an zulässigen Vollgeschoßen und eine Anzahl an zulässigen Wohnungen fest, ergänzt durch eine geringe Anzahl an gestalterischen Bau- und Pflanzvorschriften.

Gerade die Festsetzung der engen Bauräume auf z.T. großen Grundstücken, die wenigen Flächen für den ruhenden Verkehr bei zunehmender Motorisierung, sowie die fehlende Regelung zu Nebenanlagen und Dachaufbauten führten in der Vergangenheit zu einer Vielzahl von Bebauungsplanänderungen, gerade bei baulichen Veränderungen bei Objekten und bei Nachverdichtungen.

Die bestehende Bebauung entspricht im Grundsatz den Festsetzungen des Urbebauungsplanes, wurde aber jeweils über Bebauungsplanänderungen geänderten Planungsansätzen angepasst.

Grundstücksbezogen wurde der Bebauungsplan Nr. 7 „Söchtenau Ost“ zwischen 1986 und 2021 zehnmal geändert. Änderungen betrafen in erster Linie Änderungen der Baukörperstellungen sowie zum Teil die Planung zusätzlicher Einzelgebäude/ Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude.

04. Bebauung

Lage des Satzungsgebietes:

- Der Satzungsgebiet liegt im östlichen Ortskern von Söchtenau. Westlich angrenzend an das Satzungsgebiet liegen Rathaus, Kirche und Nahversorgungseinrichtungen sowie nordöstlich die Grundschule. Nördlich an das Satzungsgebiet grenzt die Bebauung entlang der Halfinger Straße an, östlich grenzt die Endorfer Straße an, mit dem Übergang in die Landwirtschaftsflächen der freien Landschaft. Die südliche Begrenzung bildet die begradigte Söchtenauer Ache.
- Südöstlich des Satzungsgebietes liegt das Biotop 8039-0132-001 (Gehölzsaum und Landröhrichte an der begradigten Ache östlich von Söchtenau).
- Westlich des Planungsbereiches befinden sich die Bodendenkmäler D-1-8039-0052 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Margaretha in Söchtenau und ihre Vorgängerbauten mit ausgelassenem Friedhof sowie D-1-8039-0002 (villa rustica) der römischen Kaiserzeit.

Satzungsgebiet:

- Das gesamte Satzungsgebiet ist vollständig bebaut und komplett erschlossen.
- Der Siedlungsbereich ist fast ausschließlich durch die in Allgemeinen Wohngebieten zulässige Bebauung geprägt, wobei der Schwerpunkt bei „Wohnen“ liegt.
- Das Satzungsgebiet ist durch die Bebauung in Art und Maß ausreichend geprägt.
- Veränderungen stehen vor allem durch Gebäudeumbauten und Nachverdichtungen an.
- Die Gebietsdurchgrünung beschränkt sich weitestgehend auf Hausgärten.
- Innerhalb des Satzungsgebietes liegen keine Biotope oder sonstige geschützte Naturflächen.
- Das Satzungsgebiet liegt teilweise in einem wassersensiblen Bereich gem. Bayernatlas/ Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern.
- Bau- oder Bodendenkmäler sind im Satzungsgebiet oder im nahen Umgriff nicht kartiert.

05. Umweltbelange

Das Satzungsgebiet ist weitestgehend mit kleinen Wohngebäuden samt Garagen und Nebengebäuden mit umliegender Gartennutzung bebaut. Bei Auflösung des Bebauungsplanes wird diese Nutzungsform weiter vorherrschen. Aufgrund dem Einfügegebot nach §34 BauGB ist lediglich mit moderaten Nachverdichtung und der damit verbundenen, überschaubaren Baumaßnahme mit baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen in geringer Erheblichkeit zu rechnen.

- Fläche

Durch eine Auflösung des Bebauungsplanes und die damit verbunden Bewertung gem. §34 BauGB für neue Bauvorhaben ändert sich die Nutzung der bestehenden Wohnbauflächen nicht. Durch die etwaige moderate Nachverdichtung können allerdings zusätzliche Teile der Satzungsfläche bebaut und dauerhaft versiegelt werden. Da sich etwaige zusätzlich bebauten Grundstücksteile in Verhältnis zum Bestand innerhalb des vollständig bebauten Gebietes lediglich moderat erhöhen können, ist mit nur geringer Erheblichkeit zu rechnen.

- Boden

Aufgrund einer Auflösung des Bebauungsplanes können kleinere Teilflächen des Satzungsgebietes bebaut und zusätzlich versiegelt werden. Durch Einbau zusätzlicher Wohneinheiten z.B. durch Dachgeschossausbauten steigt auch der Stellplatzbedarf und somit die Versiegelung an Vorhabensgrundstücken durch zusätzliche Stellplätze. Im Verhältnis zum Bestand innerhalb des vollständig bebauten Gebietes wird diese Zusatzversiegelung von Grund und Boden als gering bis mittel gewertet.

- Wasser

Mit einer Ausweitung wesentlicher Bauflächen nach Süden in den Nahbereich der Söchtenauer Ache ist nicht zu rechnen, da einerseits Baulinien die Bebaubarkeit der betreffenden Grundstücke vorgeben und andererseits wasserrechtliche Genehmigungen für deren Bebauungen notwendig sind.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW vom 17.12.2008) zu beachten. Eine Gefährdung des Grundwassers oder von Oberflächengewässern durch verschmutztes Sickerwasser ist damit nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Wasser ist daher mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

- Mensch

Durch eine etwaige Nachverdichtung erhöht sich die Wohnnutzung im und um den Planungsbereich leicht. Nachdem im näheren und weiteren Umgriff um den Planungsbereich fast ausschließlich Wohnnutzung vorhanden ist, wird die Auswirkung auf den Menschen als gering bewertet.

- Tiere und Pflanzen

Wesentliche Gehölz- und Grünflächen abseits von Gartenflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht vorhanden. Die privaten Freiräume sind geprägt durch eine strukturarme Begrünung (z.B. Rasen, Sträucher Zierpflanzen). Sie bieten nur einen eingeschränkten Lebensraum für Tiere.

Aufgrund dem Einfügegebot nach §34 BauGB ist lediglich mit moderaten Nachverdichtung und Neu- und Ersatzbaumaßnahmen innerhalb des Baugebietes zu rechnen. Es wird daher zu keinen oder nur zu unerheblichen Veränderungen der Umweltauswirkungen gegenüber dem bisherigen Zustand führen. Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist damit mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

- Klima/ Luft

Eine wesentliche Beeinträchtigung von Luft und Klima ist durch etwaige Neubebauung im Rahmen von §34 BauGB nicht zu erwarten.

- Landschaft/ Ortsbild

Das Baugebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsstruktur. Bestehende Grünstrukturen/ Gartenflächen bleiben weitestgehend erhalten. Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung nicht gestört.

- Kulturgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen.

06. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach §1a(3)6 BauGB ist ein Ausgleich auch weiterhin nicht erforderlich, da Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (Bestandsbebauung).

07. Auswirkungen

- Mit Aufhebung des Bebauungsplanes ändert sich das Baurecht von §30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) in ein Baurecht nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) unter Anwendung der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BaUNVO) und diverser Verordnungen. Städtebauliche Fehlentwicklungen sind aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen nicht zu befürchten. Durch den neuen Beurteilungsmaßstab wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben in geringem Maße ermessensabhängig.
- Durch die Bestandsbebauung ist die Zulassung von Vorhaben ausreichend bestimmt.
- Durch das geänderte Baurecht werden Nachverdichtungen durch Gebäudeerweiterung, Dachgeschosßausbau, weiterer Gebäude oder Gebäudeteile auf dem Grundstück, Abriss von Bestandsgebäuden und Ersatzbau (Anbau, Umbau, Neubau) erleichtert.
- Durch das geänderte Baurecht werden bauliche Erleichterungen aufgrund einer zwischenzeitlich geänderten Gesetzgebung ermöglicht.
- Durch das geänderte Baurecht entfällt das Genehmigungsverfahren mit der Folge des Anfallens von Genehmigungskosten bei Bauanträgen.
- Im Bereich nördlich der Söchtenauer Ache besteht weiterhin -bis in 60- Meter-Abstand zum Gewässer- eine Verpflichtung zur Einholung von wasserrechtlichen Genehmigungen bei der Errichtung von baulichen Anlagen.
- Bei Neubauvorhaben, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, ist aufgrund dem Vorhandensein von Bodendenkmälern im Nahbereich eine gesonderte denkmalrechtliche Erlaubnis im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu beantragen.
- Durch das geänderte Baurecht entfallen Bebauungsplan- Änderungsverfahren und der damit verbundene Geld-, Zeit- und Verwaltungsaufwand.
- Entschädigungsforderungen nach §§ 39- 44 BauGB an die Gemeinde durch die Bebauungsaufhebung werden nicht erwartet, da weder die Bebaubarkeit von Grundstücken eingeschränkt noch die Nutzung beschnitten wird.
- Bezüglich des vorhandenen Baumbestands wird auf die Regelungen zum allgemeinen Artenschutz und Besonderen Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Bei zukünftigen Vorhaben im Umgriff der Aufhebungssatzung durch Neubau, Abriss, Baumbeseitigung usw. sind diese naturschutzrechtlichen Vorschriften weiterhin zwingend zu beachten. Mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist in diesem Falle abzustimmen, inwieweit eine Betroffenheit vorliegt.

Kolbermoor, 10.08.2023,



Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs

Quellenverzeichnis

Bebauungsplan Nr. 7 „Söchtenau - Ost“ / Architekt Hubert Stocker/ rechtsgültig seit 1985
Bebauungsplan Nr. 7 „Söchtenau - Ost“ i.d.F. 1.-10. Einzeländerungen/ div. Planer/ 1986- 2021
digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus
GIS exportiert am 08.05.2023
Luftbildkarte/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus
GIS exportiert am 08.05.2023
Luftbild/ Google Earth/ Internetabruf am 12.05.2023
Landschaftliche Vorbehaltsgebiete/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern- Übersichtskarte
zur Darstellung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete/ Internetabruf am 12.05.2023
Landschaftsschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 12.05.2023
Naturschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 12.05.2023
Biotopkartierung/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 12.05.2023
Hochwassergefahren/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 12.05.2023
Wassersensible Bereiche/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 12.05.2023
Denkmäler/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 12.05.2023

Quellennachweise

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen liegen im Bauamt der Gemeinde Söchtenau zur Ein-
sichtnahme auf.

Anlagenverzeichnis

Keine