



# GEMEINDE SÖCHTENAU

Planbezeichnung

## **Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 20 „Reischach“ sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

### **Begründung**



Plangeber: Gemeinde Söchtenau  
vertreten durch 1. Bürgermeister Summerer  
Dorfplatz 3  
83139 Söchtenau

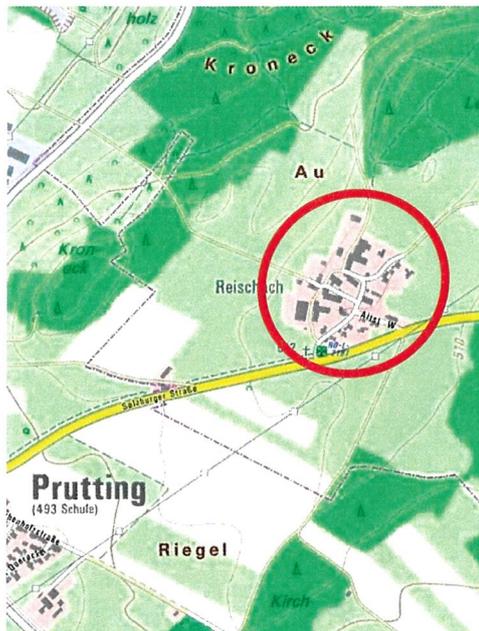
Entwurfsverfasser: Ferdinand Feirer-Kornprobst  
Architekt und Stadtplaner  
Filzenweg 19  
83071 Stephanskirchen

Plandatum 14.12.2023

---

1.	Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.	Planungsrechtliche Vorgaben und Rechtsgrundlagen	3
3.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativenprüfung	4
4.	Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung	4
5.	Wesentliche Auswirkung der Planung	5
6.	Sonstige Belange	6

## 1. Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs



Das Plangebiet der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 20 umfasst weitgehend den Ortsteil Reischach der Gemeinde Söchtenau und weist eine Fläche von ca. 4,24 ha auf.

Das Plangebiet wird im Süden von der Salzburger Straße (St 2095) begrenzt. Im Übrigen schließen allseitig landwirtschaftliche Flächen an. Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Söchtenau:

Fl. Nrn. 3157 (Teilfläche), 3158/2 (Teilfläche), 3160 (Teilfläche), 3160/2 (Teilfläche), 3162 (Teilfläche), 3162/1, 3162/2, 3162/4, 3162/5, 3162/6 (Teilfläche), 3164, 3165/1 (Teilfläche), 3166, 3166/1, 3166/2, 3167 (Teilfläche), 3170, 3172, 3177 (Teilfläche), 3177/4 (Teilfläche), 3178, 3178/1, 3180, 3180/1, 3180/2, 3180/3, 3181 (Teilfläche), 3181/2, 3181/3, 3181/4 (Teilfläche), 3289 (Teilfläche), 3317 (Teilfläche), 3320 (Teilfläche), 3321 (Teilfläche), 3322 (Teilfläche), 3327 (Teilfläche), 3342 (Teilfläche), 3344 (Teilfläche)

## 2. Planungsrechtliche Vorgaben und Rechtsgrundlagen

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Bebauungspläne treffen als Satzungen rechtsverbindliche Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung wird als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen. Das vorliegende Aufhebungsverfahren wird gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

### 2.2 Wahl des Verfahrens

Am 25.05.2023 fasste der Gemeinderat der Gemeinde Söchtenau den Beschluss, die Satzung für die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 20 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Satzung überplant ausschließlich bereits beplante Gebiet i.S.v. § 30 BauGB. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da der Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Es wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die erhebliche Umwelteinwirkungen erwarten lassen bzw. die keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

Mit den Regelungen des Bebauungsplans soll anderen Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB, die nach dem bisherigen Planungsrecht unzulässig wären, Rechnung getragen werden. Diese anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen nach Ziel und Inhalt insofern der Entwicklung der überplanten Fläche als auf die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB zurückgegriffen wird und mögliche Vorhaben über die Anwendung des § 34 BauGB realisiert werden können.

### 2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Söchtenau ist das Plangebiet als Dorfgebiet – MD – sowie in den Randbereichen als Grünfläche dargestellt.

Für das Plangebiet gelten derzeit folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 20 "Reischach" i.d.F.v. 13.05.2004, rechtsverbindlich seit 19.07.2004
- Bebauungsplan Nr. 20 "Reischach", 1. Änderung i.d.F.v. 01.08.2013, rechtsverbindlich seit 26.08.2013

Zudem gilt für den südlichen Bereich von Reischach folgender rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

- Bebauungsplan Nr. 20.1 „Reischach Süd-Ost“, i.d.F.v. 23.07.2020, rechtsverbindlich seit 03.08.2020

### 3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativenprüfung

Da sich die Aufhebung eines Bebauungsplans immer auf ein konkretes Plangebiet bezieht, kommt eine Standortalternativenprüfung nicht in Betracht.

Die Beibehaltung des geltenden Planungsrechts würde voraussichtlich dazu führen, dass Bauwünsche für Um-, Erweiterungs- oder Neubauten weitestgehend entweder abgelehnt werden müssten oder durch Bebauungsplanänderung für den jeweiligen Einzelfall planungsrechtlich gesichert werden müssten.

Als Alternative käme lediglich die Änderung des bestehenden Bebauungsplans in Frage, welche im vorliegenden Fall nicht zielführend wäre.

Aufgrund des bestehenden Bebauungszusammenhangs bzw. des vorhandenen Innenbereichs besteht in der Planfolge weitestgehend eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit über die Anwendung des § 34 BauGB. Die sich aus dieser Rechtsvorschrift ergebenden Vorgaben bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Lage von Vorhaben auf den Grundstücken sind ausreichend und erfordern keine weitere verbindliche Bauleitplanung.

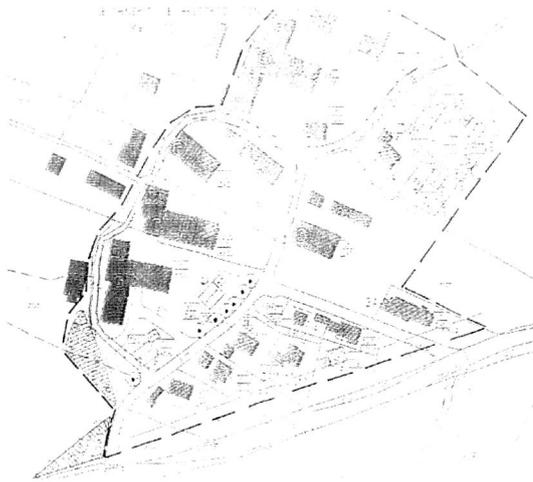
Insofern bestehen keine sachgerechten Alternativen zur Planungsabsicht der Gemeinde, die in der Folge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten.

### 4. Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Satzung zur Aufhebung umfasst die gesamte Fläche des Bebauungsplans Nr. 20 "Reischach" sowie die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20, die innerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 liegt.

Im südlichen Bereich von Reischach gilt weiterhin der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 20.1 „Reischach Süd-Ost“, der im südlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Reischach“ diesen ersetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 20 sieht als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet vor.



Bebauungsplan Nr. 20

unbebaute Baugrundstück im südlichen Bereich ist durch den Bebauungsplan Nr. 20.1 überplant, der allerdings für das Grundstück kein Baurecht ausweist.

Für das Baugrundstück im östlichen Randbereich des Plangebiet kann zukünftig durch eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Zulassungsfähigkeit des Bauvorhabens herbeigeführt werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden als wesentliche Ziele des Bebauungsplans u.a. der Erhalt des dörflichen Ortsteils und der Homogenität des Orts bezüglich der Bauweise, Gebäude, Größe usw. genannt. Diese Ziele sind weitestgehend realisiert. Insofern besteht auch kein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB mehr.

Das Plangebiet ist nach der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 20 und der 1. Änderungen des Bebauungsplans Nr. 20 mit Ausnahme des südlichen Teilbereichs, der durch den Bebauungsplan Nr. 20.1 überplant ist, nach § 34 BauGB grundsätzlich als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen. Künftige Bauvorhaben sind nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 wurde am östlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs die Bauweise - statt einer Doppelhausbebauung wurde Einzelhausbebauung festgesetzt – geändert.

Zum einen ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Nr. 20 rechtsfehlerhaft bzw. unwirksam ist. Deshalb erfolgt die Aufhebung auch deklaratorisch. Zum anderen entsprechen die Regelungen des 19 Jahre alten Bebauungsplans Nr. 20 nicht mehr den aktuellen Anforderungen des Wohnungsbaus und erscheinen nicht mehr zweckdienlich. Zudem ist das Plangebiet mit Ausnahme von zwei Grundstücken, jeweils im südlichen und östlichen Randbereich, bebaut. Das bisher noch

## 5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne angenommen wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 wurde auch für die im Außenbereich liegenden Baugrundstücke der ausgleichspflichtige Eingriff sowie die erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt und im Bebauungsplan verbindlich geregelt. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden zwischenzeitlich realisiert und dinglich durch Eintrag in das Grundbuch gesichert.

Ein bauleitplanerischer Ausgleich ist demzufolge für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 20 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 nicht erforderlich.

Nach der Aufhebung des Bebauungsplans ist das Plangebiet nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen. Künftige Bauvorhaben sind nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Der Gebietscharakter bleibt damit in seinen wesentlichen Grundzügen gewahrt.

Das Planvorhaben steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. Das vertraute Orts- und Landschaftsbild, sowie gewohnte Wege- und Sichtbeziehungen bleiben weiterhin ohne Einschränkungen erhalten.

In der Gesamtbeurteilung der Umweltauswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft Ortsbild, Kulturgüter und Biologische Vielfalt ist festzustellen, dass keine über die bereits zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft hinausgehenden Eingriffe erfolgen. Insofern resultieren aus der vorliegenden Planung keine negativen Umweltwirkungen, sodass in der Folge der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 20 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 keine nachteiligen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVPG bzw. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die im weiteren Planungsumfeld bestehenden Nutzungen zu erwarten sind.

## **6. Sonstige Belange**

---

### **6.1 Erschließung**

Das Plangebiet ist über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend erschlossen.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden.

### **6.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind weder vorgesehen noch erforderlich.

### **6.4 Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

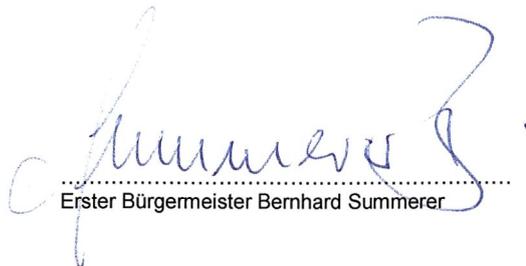
### **6.5 Entschädigungsansprüche**

Für die bebauten sowie die verbleibenden unbebauten Grundstücke des Plangebietes wird die bauliche Nutzung durch Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 20 und der zukünftigen Beurteilung der Vorhabenzulässigkeit gemäß § 34 BauGB nicht verändert bzw. eingeschränkt.

Im vorliegenden Fall erfolgt mithin keine Änderung der baulichen Nutzung, die im Sinne des Planungsschadensrechtes zu berücksichtigen wäre.

Gemeinde Söchtenau, den 15. Dez. 2023 .....



  
.....  
Erster Bürgermeister Bernhard Summerer