

MARKT BAD ENDORF

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 62

"ANTWORT SÜDWEST"

Gebiet der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 02.09.2019

Entwurf: 18.02.2020

Entwurf: 28.02.2023

Entwurf: 25.02.2025

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

Bestand

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 'Gebiet Antwort' liegt ein älterer Bebauungsplan vor (Urplan aus dem Jahr 1984), der von 1987 bis 2013 viermal geändert wurde, und dementsprechend umgesetzt wurde - die Flächen sind mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Lediglich der Bereich der Fl.Nrn. 528, 530, 530/1, 532 und 539 Gemarkung Mauerkirchen i.Chiemgau ist noch nicht bebaut und die Erschließung noch nicht vollständig erstellt. Die Verkehrserschließung endet an den angrenzenden Grundstücken.

Der bisherige Bebauungsplan sah hier auf den Baugrundstücken die Errichtung von zwei größeren Ein- und Zweifamilienhäusern innerhalb eines Dorfgebietes vor. Außerdem war geplant, die Dorfstraße auf dem Restgrundstück mittels eines Ringschlusses wieder an den westlichen Teil der Dorfstraße anzuschließen.

Die noch nicht bebaute Fläche ist überwiegend baum- und strauchfrei und wird gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzt. Auf Teilbereichen befinden sich Fahrsilos.

Für diesen Bebauungsplan wurde inzwischen allerdings ein eigenständiges Aufhebungsverfahren eingeleitet. Es sollen zwei neue Bebauungspläne aufgestellt werden:

- Planung für den Bereich des noch unbebauten Grundstücks sowie des bestehenden Pferdehofs und des geplanten Pferdehofs (Nr. 63 Antwort Süd)
- Überplanung des bereits vollständig bebauten Bereichs (Nr. 62 Antwort Südwest)

Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in einem im Regionalplan Südostoberbayern ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Gebiet Nr. 25 „Simssee und Umgebung einschließlich Priental“). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll das Landschaftsbild nachhaltig gesichert und die Charakteristik der Landschaft erhalten werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 (G), Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 3.1 (Z)). Auf Grund der Ortsrandlage ist zudem auf eine angepasste Baugestaltung und eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLPIG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 6, RP 18 B II 3.1 (Z)).

Planung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 62 'Antwort Südwest'

Geplant ist die Festschreibung des Bestands (bestehende Gebäude bzw. bestehendes Baurecht). Diesbezüglich wurden das Maß der baulichen Entwicklung und die gestalterischen Festsetzungen auf diesen Bestand abgestimmt.

Auf Fl.Nr. 531/4 wurde zur Nachverdichtung (Anbau) die maximal überbaubare Grundfläche mit 175 qm festgesetzt. Das dann mögliche Gebäude fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Mit der Nachverdichtung auf dem eigenen Grundstück wird so ein Mehrgenerationenwohnen ermöglicht. Die sich daraus ergebende GRZ von 0,33 ähnelt derer umliegender Grundstücke. Zum Nachweis der notwendigen Stellplätze erwarb der Grundeigentümer eine Teilfläche von 118 qm aus dem Flurstück 379/9; auf der neu entstandenen Flurnummer 379/13 können die notwendigen Stellplätze für den Anbau auf Fl.Nr. 531/4 nachgewiesen werden.

Die Art der baulichen Nutzung wurde aber geändert von Dorfgebiet in Allgemeines Wohngebiet, da hier der Bestand nur Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. einige Mehrfamilienhäuser aufweist. Dies ist auch im Flächennutzungsplan so dargestellt. Das noch unbebaute Grundstück und der bestehende Pferdehof sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, sondern werden zusammen mit dem neu zu errichtenden Pferdehof in einem eigenen Bebauungsplan überplant (Nr. 63).

Durch die Planung wird keines der Schutzgüter Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter beeinflusst.

Wandhöhen

Auf die Festlegung von NN-Höhen als Grundlage für die Wandhöhen wurde verzichtet, da die gesamte Fläche bereits mit neuen Gebäuden bebaut ist.

Die Feststellung von NN-Höhen für OK fertiger Fußboden bei allen Gebäuden wäre unverhältnismäßig und kaum durchführbar. Zudem ist anzunehmen, dass bei keinem Gebäude in absehbarer Zeit eine Änderung der Fußbodenhöhe zu erwarten ist.

Hochwasserschutz

Durch die ungünstige Gestaltung der Freiflächen bei den einzelnen Grundstücken bestand für die Bestandsgebäude durch die Hanglage eine Hochwassergefahr. Um Überflutungen zu vermeiden, wurde vor der Bebauung ein Rückhalte- und Ableitungsgraben erstellt.

Zum Hochwasserschutzrisikomanagement liegt der Endbericht vom 31.07.2024 vor; in diesem bestehen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 62 keine weiteren Vorkehrungen.

Weitere Hinweise zum Hochwasserschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verfahrensablauf

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 06.11.2019 bis 06.12.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Daran anschließend erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4a (3) BauGB.

Diese Beteiligung der Öffentlichkeit (15.11.2023 - 17.12.2023) wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung im Internet durchgeführt; zusätzlich wurden die in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB durch eine leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, eine öffentliche Auslegung, zur Verfügung gestellt.

Parallel dazu wurden die Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Internetseite bzw. Internetadresse, unter der die in § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten Unterlagen eingesehen werden konnten, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar waren, wurden vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt gemacht und in der Bekanntmachung darauf hingewiesen.

Umweltprüfung / Umweltbericht und Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung für weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Außerdem sind sämtliche Grundstücke bereits bebaut, es findet keine wesentliche weitere Versiegelung mehr statt.

Bad Endorf, 13.08.2025


Alois Loferer
Erster Bürgermeister



Rosenheim, 25.02.2025

