

GEMEINDE SOYEN

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN "SOYEN - ALLEESTRASSE"

4. ÄNDERUNG

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
für das Grundstück Fl.Nr. 220 T Gemarkung Soyen, Seestraße 4 und 6

B E G R Ü N D U N G

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 28.04.2021

Entwurfsverfasser der 4. Änderung:

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

Rechtsgrundlage

Der Änderungsbereich liegt im räumlichen Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplanes "Soyen - Alleestrassen" (in Kraft getreten am 28.09.1978) und war bisher noch nicht Gegenstand einer der drei Bebauungsplanänderungen.

Lage

Der Änderungsbereich liegt in der Ortsmitte von Soyen an der Seestraße. Im Norden verläuft die Kreisstraße RO 40 (Alleestrassen und Dorfstraße), östlich der Seestraße die Bahnstrecke Wasserburg a.Inn - Mühldorf. Im Westen der Siedlungsfläche befindet sich der Soyensee. Das überplante Grundstück zählt zur Gemarkung Soyen.

Bestand

Die Planungsfläche ist gegenwärtig mit Wohn- und Nebengebäuden bestanden.

[Abb. Lage und Bestand des überplanten Grundstücks \(BayernAtlas | Luftbild\)](#)



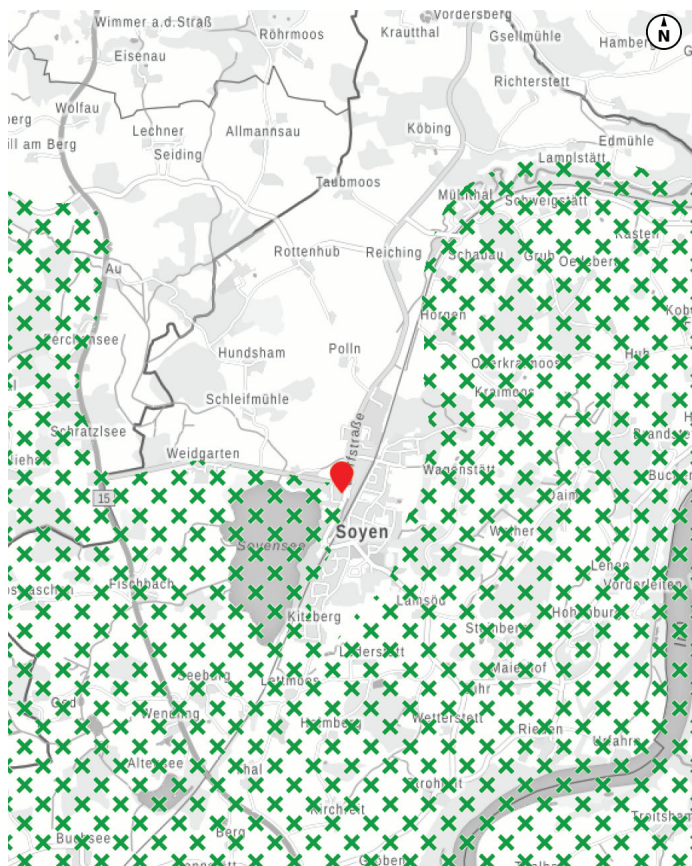
Erschließung

Die Erschließung (Verkehr und Infrastruktur) ist vollständig vorhanden.

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Der Regionalplan 18 weist südlich der Alleestraße und westlich der Seestraße Bereiche des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 11 *Inn von Wasserburg a.Inn bis Gars a.Inn und umliegende Feuchtgebiete* aus. Der Siedlungsbereich ist davon aber ausgenommen.

Abb. Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 11 lt. Regionalplan 18 (BayernAtlas)



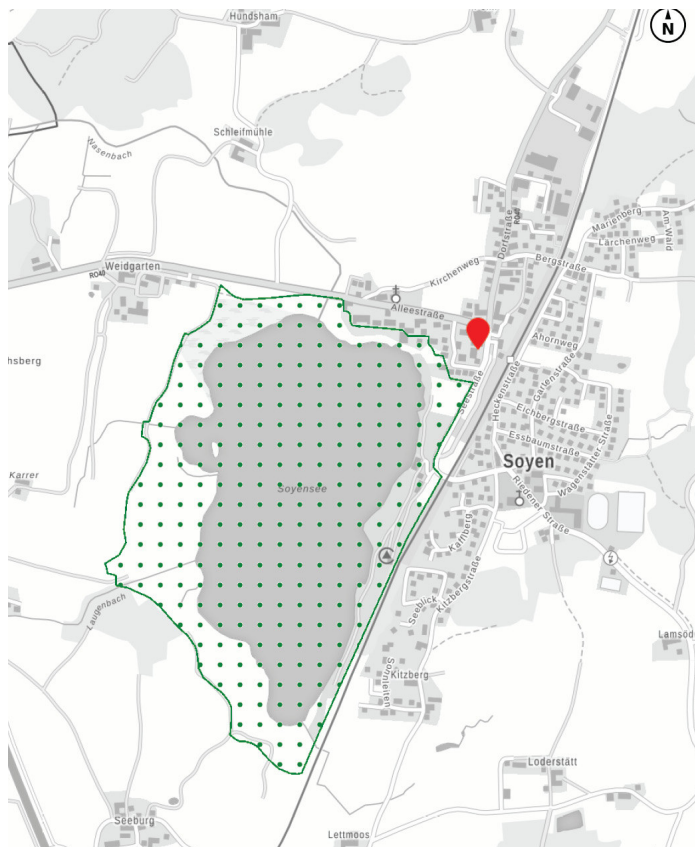
Schutzgebiete des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzes.

Südwestlich ist der Soyensee mit Umgebung als Landschaftsschutzgebiet LSG-00054.01 / RO-08 *Schutz des Soyensees und seiner Umgebung* mit einer Fläche von 72,78 ha erfasst.

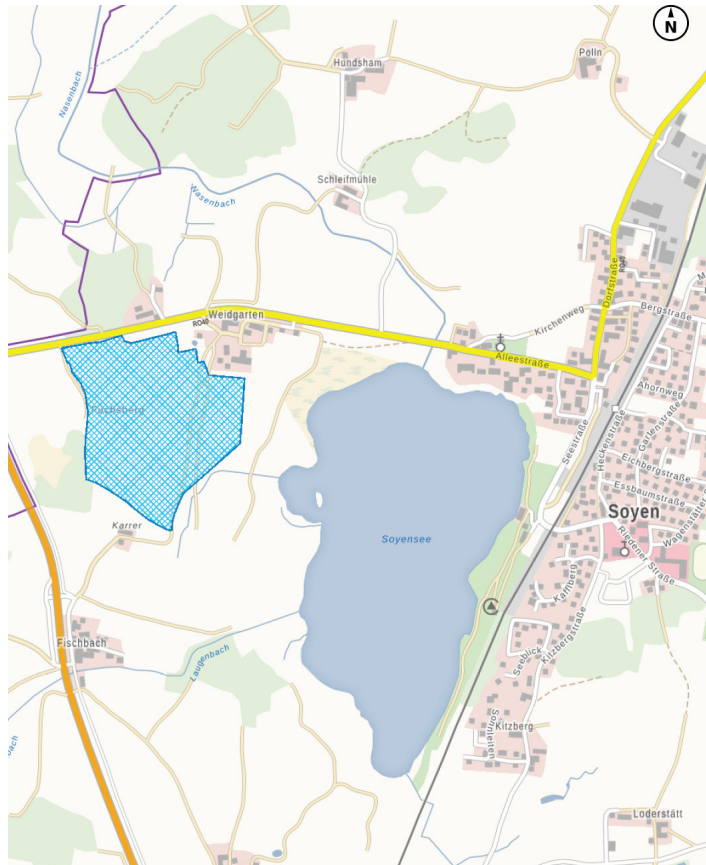
Andere Schutzgebiete des Naturschutzes sind im Gemeindegebiet nur am Inn und am Nasenbach ausgewiesen (FFH-Gebiete).

Abb. Landschaftsschutzgebiet RO-08 (BayernAtlas)



Im Westen der Gemeinde ist das *Trinkwasserschutzgebiet Soyen* (Festsetzungsdatum 02.10.2006) ausgewiesen. Es hat ausreichend Abstand zur Änderungsfläche und wird daher nicht beeinträchtigt.

Abb. Trinkwasserschutzgebiet Soyen (BayernAtlas)

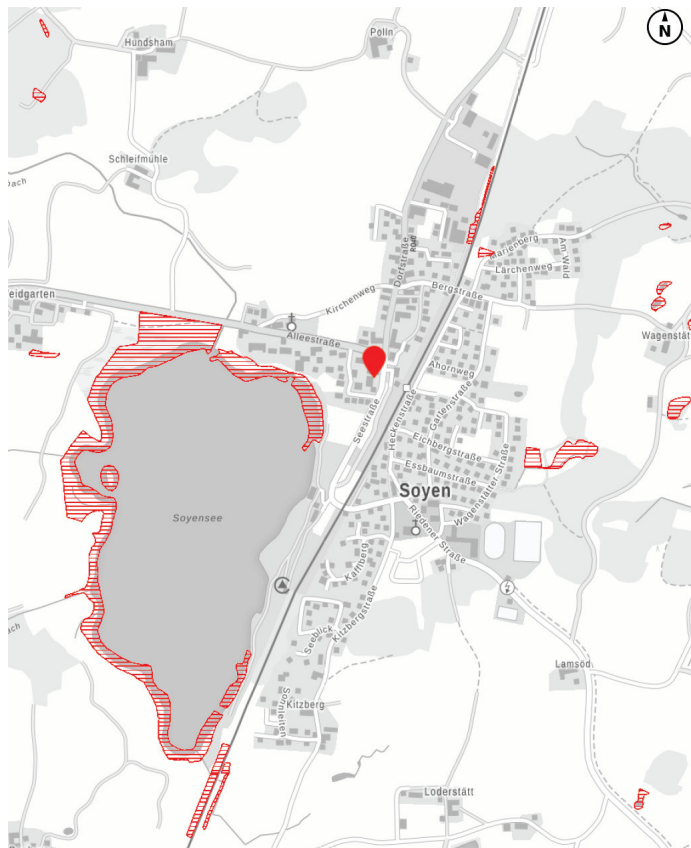


Biotopkartierung Bayern Flachland

Im Planungsgebiet befinden sich keine Biotope.

Am Ufer des Soyensees sind Unterwasser- und Schwimmblattvegetationen in der Biotopkartierung erfasst, FL- 7839-0221-002, werden von der Änderungsplanung aber nicht beeinträchtigt.

Abb. Biotopkartierung Bayern Flachland (BayernAtlas)



Denkmaldaten

Im Planungsgebiet befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Die nächstgelegenen Denkmäler sind ca. 250 m Luftlinie entfernt und befinden sich nördlich der Alleestraße

- Baudenkmal D-1-87-176-1, katholische Pfarrkirche St. Peter und Paul (Alleestraße 8)
- Bodendenkmal D-1-7839-0126, untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul in Soyen und ihrer Vorgängerbauten mit zugehörigem Friedhof

Beide Denkmäler werden von der Änderungsplanung nicht berührt, Sichtachsen auf das Baudenkmal werden nicht unterbrochen.

Landschaftsprägende Denkmäler oder Ensembles sind nicht vorhanden.

Abb. Baudenkmal und Bodendenkmal Pfarrkirche St. Peter und Paul (BayernAtlas)



Art. 8 BayDSchG - Auffinden von Bodendenkmälern

(1) ¹Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. ²Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. ³Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. ⁴Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund

geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

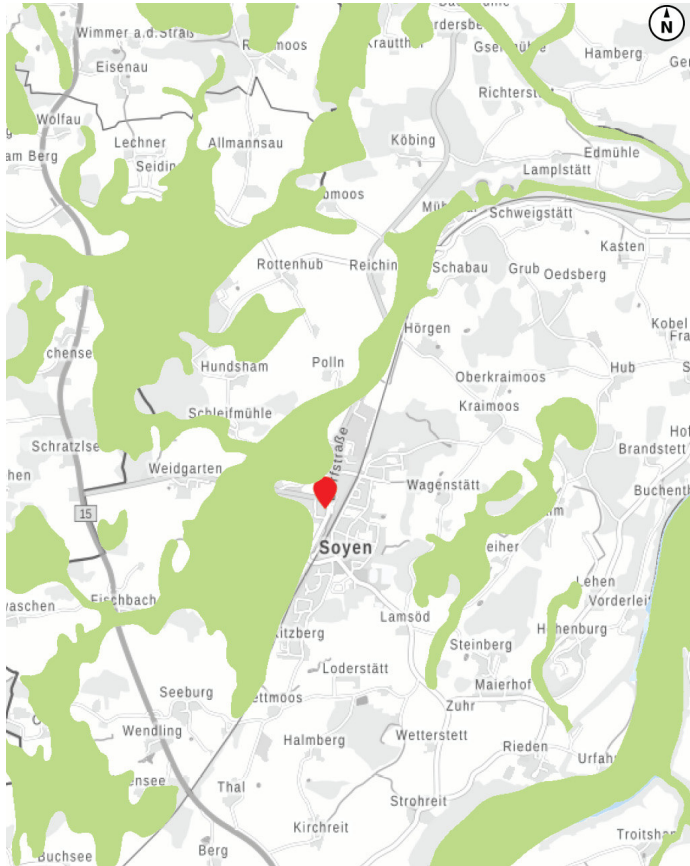
(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Naturgefahren

Das Planungsgebiet liegt nahe einem *wassersensiblen Bereich*, der den Soyensee und weitere Flächen im Westen und Norden erfasst.

"Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1 : 25 000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden und die Darstellung der wassersensiblen Bereiche ist nur bis zu einem Maßstab von ca. 1 : 25 000 möglich." [Quelle: BayernAtlas]

Abb. Wassersensibler Bereich



Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist nicht anzuwenden, da aufgrund der Änderungsplanung keine zusätzliche Fläche versiegelt wird.

Planung

Geplant ist der Ausbau eines Dachgeschosses auf einem bestehenden Gebäude, wodurch ein drittes Vollgeschoss mit daraus resultierenden, zu ändernden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, entsteht. Aus diesem Grund ist der Bebauungsplan zu ändern.

Abweichend zum Stammbebauungsplan wird festgesetzt:

- Ziff. 3 Maß der baulichen Nutzung
Ziff. 3 b) Geschoßflächenzahl entfällt
Für Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 30 qm festgesetzt.
- Ziff. 8 Äußere Gestaltung
Zulässig ist eine Dachneigung von 10° bis 31°.

Zusätzlich wird festgesetzt:

1. Dachgauben sind zulässig.

2. Dachüberstände und Freitreppen sind bis 2,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Dachüberstände und Freitreppen außerhalb der Baugrenzen müssen die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten.

Balkone sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, soweit sie sich im Rahmen des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO bewegen.

Weitere Änderungen erfolgen nicht.

Änderungsverfahren

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung des Bebauungsplanes, wird die Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt. Es werden die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB angewendet. Deshalb wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen (Vereinfachtes Verfahren).

Soyen,

Rosenheim, 28.04.2021

Thomas W e b e r

Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH