GEMEINDE SOYEN

LANDKREIS ROSENHEIM

Verbundene Innenbereichssatzung als
Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
für den Ortsteil Mühlthal Gemarkung Schlicht

1. Änderung und Erweiterung

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 24.03.2023
redaktionell ergänzt: 25.07.2023

Entwurfsverfasser:

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

Planungsgrundlage

Mit der vorliegenden Planung wird die verbundene Innenbereichssatzung für den Ortsteil Mühlthal (Gemarkung Schlicht) der Gemeinde Soyen, in Kraft seit dem 10.06.2020 (Planfassung vom 01.10.2019), um einen Teilbereich erweitert; dieser wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mühlthal einbezogen.

Planung

Im Osten des Ortsteils Mühlthal befindet sich auf Fl.Nr. 2569 Gemarkung Schlicht ein größeres Garagengebäude, das bisher noch nicht innerhalb der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung lag. Nun soll die Satzung geringfügig erweitert werden (Teilbereich 3), um diese Garage umbauen und zu Wohnzwecken nutzen zu können. Deshalb wird diese einzelne Außenbereichsfläche (Fl.Nr. 2569 Teil) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Mühlthal einbezogen. Innerhalb der festgelegten Grenze richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.
Um das geplante Vorhaben flächenmäßig begrenzen zu können, wurde festgesetzt, dass die maximal überbaubare Grundfläche incl. Terrassen 140 qm beträgt. Die maximale Wandhöhe wurde mit 6,00 m festgesetzt.

Die Voraussetzungen für die Einbeziehung der Teilfläche 3, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

sind erfüllt.
Das FFH-Gebiet entlang des Nasenbachs (7939-301.06 "Innauen und Leitenwälder") wird nicht berührt.

Das westlich angrenzende Gebäude Mühlthal 14, 14a, 14b ist im Bayerischen Denkmalatlas als Baudenkmal erfasst. Bodendenkmäler oder landschaftsprägende Denkmäler sind jedoch keine bekannt. Auf Art. 8 BayDSchG wird hingewiesen.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Ausgleich erfolgt entsprechend der Bayer. Kompensationsverordnung und wird mit dem jeweiligen Bauantrag geregelt.

Aufstellungsverfahren

Für die Änderung und Erweiterung der Einbeziehungssatzung wird das Verfahren gem. § 34 Abs. 6 BauGB angewendet. Die ergänzte Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung mit ihrem schriftlichen Ergebnis, dem Umweltbericht besteht nicht.

Soyen, 24. AUG. 2023

Thomas Weber
Erster Bürgermeister

GEMEINDE SOYEN · BAYERN ·

Rosenheim, 24.03.2023
redaktionell ergänzt 25.07.2023

Huber Planungs-GmbH

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
STADTPLANER
40 459