

**GEMEINDE VOGTAREUTH
LANDKREIS ROSENHEIM**

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "VOGTAREUTH SÜD"

6. ÄNDERUNG

im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 189/7 Gemarkung Vogtareuth, Dahlienweg 4
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 22.05.2025
Entwurf: 21.10.2025

Entwurfsverfasser der Änderung:

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

Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden des Ortes Vogtareuth.

Das Grundstück Fl.Nr. 189/7 Gemarkung Vogtareuth, Dahlienweg 4, liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Vogtareuth Süd" (bekannt gemacht am 03.09.1999), die den Stamm-Bebauungsplan von 1983 bzw. seine beiden Änderungen von 1995 und 1997 vollständig ersetzt hat.

Die Bebauungsplanung sieht für das Gebiet entlang des Dahlienwegs ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vor.

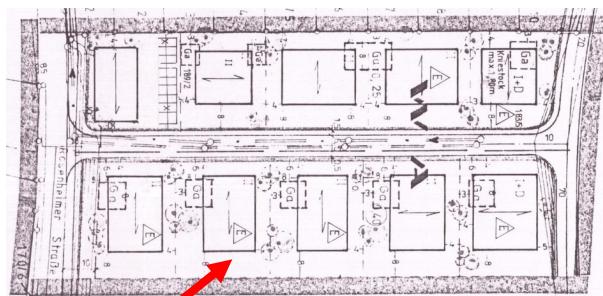
Inzwischen sind alle Parzellen beidseits des Dahlienwegs bis auf zwei Stück bebaut. Nun soll eine davon, das Grundstück Fl.Nr. 189/7 Gemarkung Vogtareuth, bebaut werden.

Für diese Parzelle sieht der derzeit gültige Bebauungsplan ein Einzelhaus mit einer Garage im Nordwesten vor. Die Firstrichtung des Wohngebäudes ist mit Nord-Süd-Richtung festgesetzt. Derzeit ist das Grundstück noch unbebaut. Umgeben ist es von Wohnbebauung bzw. außerhalb des Baugebietes Vogtareuth Süd von einem Bankinstitut am Rosenweg (Fl.Nr. 189/23), wie auch innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der dritten Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls von einem Bankinstitut (Fl.Nr. 189/1, Dahlienweg 1). Weiter nach Süden befinden sich nach dem Bankinstitut landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Planungsfläche selbst ist frei von Baum- und Strauchbewuchs und fällt nach Westen hin ab. Auch sie wird gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzt (vgl. Abbildung).

Abb. BayernAtlas Luftbild



Abb. Bebauungsplan Vogtareuth Süd, 3. Änderung



Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan "Vogtareuth Süd" sieht in seiner dritten Änderung (siehe Abbildung) für das Grundstück Fl.Nr. 189/7 Gmkg. Vogtareuth ein Einzelhaus mit Garage vor. Da sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Vorstellung von zeitgemäßem Wohnen und besserer Nutzung der Baugrundstücke geändert haben, soll der Bebauungsplan für diese Parzelle geändert werden.

Der jetzige Bauwunsch sieht eine Drehung der Firstrichtung, eine geänderte Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einem begrünten Flachdach sowie eine geänderte Wandhöhe (6,50 m) vor, die vom Bebauungsplan abweichen. Da dies den städtebaulichen Zielen dieses Bauleitplans nicht widerspricht und die Gebäudehöhenveränderung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umgebung und das Orts- und Straßenbild hat, hat der Gemeinderat Vogtareuth die Aufstellung einer Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Damit soll die Zulassungsfähigkeit des Bauvorhabens und die Planungssicherheit hergestellt werden. Die Nachverdichtung ist im Sinne der Gemeinde Vogtareuth und erfüllt zudem den sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a BauGB.

Rechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat Vogtareuth hat beschlossen, die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Die gesetzlichen Vorgaben sind erfüllt, da die Planung der Innenentwicklung dient, eine zulässige Grundfläche unter 20.000 qm festgesetzt wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BlmSchG zu beachten sind. Die vorliegende Planung lässt auch keine Vorhaben zu, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Planung

Geplant ist die Bebauung der noch freien Parzelle mit einem Mehrfamilienhaus mit Garagen und Carports im Norden in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Die bisherige Festsetzung zur äußeren Gestaltung (Kniestock: II - zwei Vollgeschosse, Bebauung bis max. 0,40 m einschl. Fußpfette zugelassen) wurde durch die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe mit 6,50 m ersetzt. Es wurde definiert, wie das Maß der Wandhöhe zu ermitteln ist.

Die weiteren Festsetzungen durch Text der dritten Bebauungsplanänderung gelten uneingeschränkt weiter.

Die Erschließung ist gesichert und erfolgt vom Dahlienweg aus. Altlasten sind nicht bekannt. Der Baugrund ist nach Auskunft der Grundeigentümer ausreichend tragfähig.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Für die Änderung des Bebauungsplanes ist kein Ausgleich erforderlich, da sie mit den Vorgaben des § 13a BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung freigestellt ist. Zu erwartende Eingriffe waren bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht, Amtliche Biotoptkartierung Bayern Flachland, Aussagen der Regionalplanung

Auf der Planungsfläche und in seiner nähen Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzes. Auch die Biotoptkartierung Bayern Flachland weist keine Objekte aus.

Vogtareuth ist von den Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten Nr. 15 und 16 des Regionalplans ausgenommen.

Denkmalschutz

Der Bayerische Denkmalatlas weist keine Denkmäler für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung aus. Durch die vorliegende Planung werden keine Sichtbeziehungen auf denkmalgeschützte Gebäude unterbrochen.

Verfahrensablauf (Beschleunigtes Verfahren)

Der Gemeinderat Vogtareuth hat die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB beschlossen. Damit entfallen Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenverdichtung liegen vor. Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

Durch die Planung wird keines der Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden und Flächen, Grundwasser und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter wesentlich negativ beeinflusst.

Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Es wird davon ausgegangen, dass bei der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung voraussichtlich nicht gegen die Verbote des §§ 44 (1) BNatSchG verstoßen wird. Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken im Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen. Weder die Gemeinde noch der beauftragte Planfertiger können für bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB (Ver einfachtes 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 wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Vogtareuth,

Rosenheim, 21.10.2025

R. Leitmannstetter

Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH