

**GEMEINDE VOGTAREUTH**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "ZAISERING NORD"**

## **8. ÄNDERUNG**

im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 4236/7 Gemarkung Vogtareuth, Gmainer Straße 4a  
und Fl.Nr. 4236/4 Teil Gemarkung Vogtareuth, Gmainer Straße 4  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

## **BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 11.06.2025

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 Norden des Ortsteils Zaisering.

Das Grundstück Fl.Nr. 4236/7 Gemarkung Vogtareuth, Gmainer Straße 4a, liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 10 "Zaisering Nord" sowie seiner dritten und siebten Änderung.

In Kraft getreten sind die verbindlichen Bauleitpläne am 16.02.2000 bzw. am 31.07.2008 (5. Änderung) und am 17.02.2014 (7. Änderung).

Die Bebauungsplanung sieht für das Gebiet nördlich der Vogtareuther Straße und östlich der Gmainer Straße überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vor. Fünf Flurstücke liegen in einem Dorfgebiet.

In die vorliegende Planung wurde auch der nördliche Teil des Grundstücks Fl.Nr. 4236/4 mit aufgenommen, da hier die Erschließungsstraße (Privatweg), abgehend von der Gmainer Straße, zu den Grundstücken Fl.Nrn. 4236/7 und 4236/8 verläuft.

Inzwischen sind die Parzellen westlich, östlich und südlich des Grundstücks Fl.Nr. 4236/7 bebaut (Wohnbebauung). Für das derzeit noch unbebaute Flurstück Fl.Nr. 4236/7 sieht der derzeit gültige Bebauungsplan ein Einzelhaus (zwei Vollgeschosse, Wandhöhe maximal 6,0 m) mit einer Garage im Westen und zwei Stellplätzen im Norden vor. Die Firstrichtung des Wohngebäudes ist mit Nord-Süd-Richtung festgesetzt. Die Baulücke selbst ist frei von Baum- und Strauchbewuchs, sie ist eben und wird gegenwärtig als Gartenfläche genutzt.

## **Anlass und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Der Bebauungsplan "Zaisering Nord" sieht in seiner siebten Änderung für das Grundstück Fl.Nr. 4236/7 Gmkg. Vogtareuth ein Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten vor. Da sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Vorstellung von zeitgemäßem Wohnen und besserer Nutzung der Baugrundstücke geändert hat, soll der Bebauungsplan für diese Parzelle geändert werden.

Der jetzige Bauwunsch sieht eine Drehung der Firstrichtung und damit eine veränderte Lage des Bauraums, eine geänderte Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie eine geänderte Wandhöhe (6,50 m) und drei Wohneinheiten vor, die vom Bebauungsplan abweichen. Da dies den städtebaulichen Zielen dieses Bauleitplans nicht widerspricht, 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 BImSchG 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 Einzelhaus mit Garagen bzw. Carports im Norden des Wohngebäudes innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets.

Bisherige Festsetzungen durch Text des Stamm-Bebauungsplanes werden ergänzt, gestrichen oder neu gefasst, so dass nun für Terrassen eine zusätzliche Grundfläche von 50 qm, eine Wandhöhe von 6,50 m und drei Wohneinheiten zulässig sind.

Das festgesetzte Satteldach muss nicht mehr gleichschenkelig sein. Die Abweichung von der Gleichschenkligkeit ist in diesem Einzelfall und bei der umgebenden Bebauung ortsplanerisch vertretbar, da keine Wandseite an öffentliche, ortsplanerisch bedeutende Verkehrsflächen mit direkter Fassadenansicht grenzt.

Die Definition der Wandhöhe ist in der siebten Bebauungsplanänderung festgesetzt.

Carports sind nun innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports zu errichten.

Bei Unterschreitung von gesetzlichen Grenzabständen ist eine Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO einzuholen.

Die weiteren Festsetzungen durch Text des Stamm-Bebauungsplanes sowie der fünften und siebten Bebauungsplanänderung gelten uneingeschränkt weiter, wie z.B. die GRZ mit 0,20.

Die Erschließung muss über einen Privatweg über Fl.Nr. 4236/4 erfolgen, wofür ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu sichern ist und erfolgt von der Gmainer Straße aus. Sämtliche Erschließungseinrichtungen sind hier vorhanden. Altlasten sind nicht bekannt. Der Baugrund ist nach Auskunft der Grundeigentümer ausreichend tragfähig.

Das Flurstück Fl.Nr. 4236/7 umfasst ca. 877 qm,  
der räumliche Geltungsbereich der achten Änderung (mit einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 4236/4) ca. 987 qm.

### **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 Biotopkartierung Bayern Flachland, Aussagen der Regionalplanung**

Auf der Planungsfläche und in seiner näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzes. Auch die Biotopkartierung Bayern Flachland weist keine Objekte aus. Zaisering ist von Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten des Regionalplans ausgenommen.

### **Denkmalschutz**

Der Bayerische Denkmalatlas weist keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie Ensembles für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung aus. Durch die vorliegende Planung werden keine Sichtbeziehungen auf denkmalgeschützte Gebäude unterbrochen.

## **Wasserwirtschaft**

Das Gebiet der achten Bebauungsplanänderung liegt am südlichen Ende eines wassersensiblen Bereichs entlang des hier im Osten in Richtung Gmain / Weidach verlaufenden Grabens (Fl.Nr. 4238/1).

"Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der 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. Die Darstellung der wassersensiblen Bereiche erfolgt in einem Maßstabsbereich von ca. 1 : 9 000 bis 1: 750 000."

Quelle: BayernAtlas, Bayer. Landesamt für Umwelt

## **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 (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 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