



**GEMEINDE
SCHECHEN**



HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

**1. ÄNDERUNG ZU NR. 39
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
„AN DER ROSENHEIMER STRASSE – TEIL 1 NAHVERSORGUNG“
AUFSTELLUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB**

Gemeinde Schechen
Landkreis Rosenheim
Regierungsbezirk Oberbayern

BEGRÜNDUNG

Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 06.02.2024
Satzungsbeschluss vom

Vorhabensträger:

Gemeinde Schechen
vertreten durch Herrn Ersten
Bürgermeister Stefan Adam

Rosenheimer Straße 13
83135 Schechen

Fon: 08039 / 90 67 – 0
Fax: 08039 / 90 6 – 25
Mail: info@schechen.de

.....
Stefan Adam
Erster Bürgermeister

Aufgestellt:

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Elsa-Brändström-Straße 3
94327 Bogen

Fon: 09422 805450
Fax: 09422 805451
Mail: info@la-heigl.de

.....

Hermann Heigl
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Inhaltsverzeichnis

	Seite
BEGRÜNDUNG.....	4
1. Allgemeines	4
1.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
1.2 Verfahren.....	4
1.3 Planungsauftrag	4
1.4 Übersichtslageplan.....	5
1.5 Luftbildausschnitt.....	5
2. Festsetzungen durch Text und Planzeichen.....	6

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
DSchG	Denkmalschutzgesetz
Fl.-Nr.	Flurstück-Nummer
FNP mit LP	Flächennutzungs- mit Landschaftsplan
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
WA	Allgemeines Wohngebiet
NHN	Normalhöhennull
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr

Die in den Planunterlagen genannten Vorschriften, DIN-Normen, Verordnungen, Richtlinien usw. sind in den jeweils zuständigen Fachämtern der Gemeinde Schechen, Rosenheimer Straße 13, 83135 Schechen vorliegend und können dort zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.02.2024 die Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan Nr. 39 beschlossen.

Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt sind und v.a. keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Zu dem Entwurf der 1. Änderung in der Fassung vom 06.02.2024 wurde der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Stellungnahme ebenfalls in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Gemeinde Schechen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 1. Änderung zum Bebauungs- mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Schechen, den

.....

Stefan Adam (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt:

Schechen, den

.....

Stefan Adam (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Das Bebauungsplandeckblatt ist damit in Kraft getreten.

Schechen, den

.....

Stefan Adam (Erster Bürgermeister)

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Schechen liegt im Bereich einer Teilfläche der Fl. Nr. 685, Gmkg. Hochstätt südlich der Rosenheimer Straße und östlich der Bahnlinie Rosenheim-Mühldorf a. Inn ein rechtskräftiger Bebauungs- mit Grünordnungsplan vor (Satzungsbeschluss vom 12.09.2023, Inkraft getreten am 16.10.2023).

Im Zuge der Umsetzung des Lebensmittelvollsortimenters stellte sich heraus, dass sich der Anschluss an die Kreisstraße RO 53 (Rosenheimer Straße) aufgrund der dann notwendigen Baumfällungen, Stützmauererrichtung sowie der Wasserleitungsverlegung aufwendig gestaltet. Durch eine Verschiebung des Gebäudes um 7 m und des Parkplatzes um 5 m in Richtung Süden können die technischen Probleme gelöst werden. Durch diese Verschiebung kann die Böschung sowie der Baumbestand größtenteils erhalten werden.

Sämtliche planlichen und textlichen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes behalten – bis auf die geplanten Änderungen/Verschiebungen - ihre Gültigkeit.

Inhalt der 1. Änderung ist die lagemäßige Verschiebung der Baugrenze um 7 m, des Parkplatzes um 5 m sowie der südlichen Grundstücksgrenze um 2 m nach Süden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06.02.2024 den Aufstellungsbeschluss für vorliegende 1. Änderung getroffen.

1.2 Verfahren

Die 1. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt sind und weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet wird (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von einem Umweltbericht nach § 2a und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a wird dabei abgesehen.

1.3 Planungsauftrag

Das Büro HEIGL | landschaftsarchitektur stadtplanung in Bogen wurde mit der Erstellung der erforderlichen Unterlagen beauftragt.

1.4 Übersichtslageplan



Abbildung 1: Auszug aus der Topographischen Karte des BayernAtlas vom 26.07.2022, ohne Maßstab

1.5 Luftbildausschnitt



Abbildung 2: Luftbildausschnitt aus dem BayernAtlas vom 26.07.2022 - ohne Maßstab

2. Festsetzungen durch Text und Planzeichen

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes Nr. 39 „An der Rosenheimer Straße – Teil 1 Nahversorgung“ i. d. F. des Satzungsbeschlusses vom 12.09.2023, Inkraft getreten am 18.10.2023 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.