

GEMEINDE FLINTSBACH A.INN

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "FLINTSBACH-WEST"

16. ÄNDERUNG

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

B E G R Ü N D U N G

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 02.02.2024

Entwurfsverfasser der 16. Änderung:

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

## Begründung Bebauungsplan (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

### zur 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Flintsbach-West" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

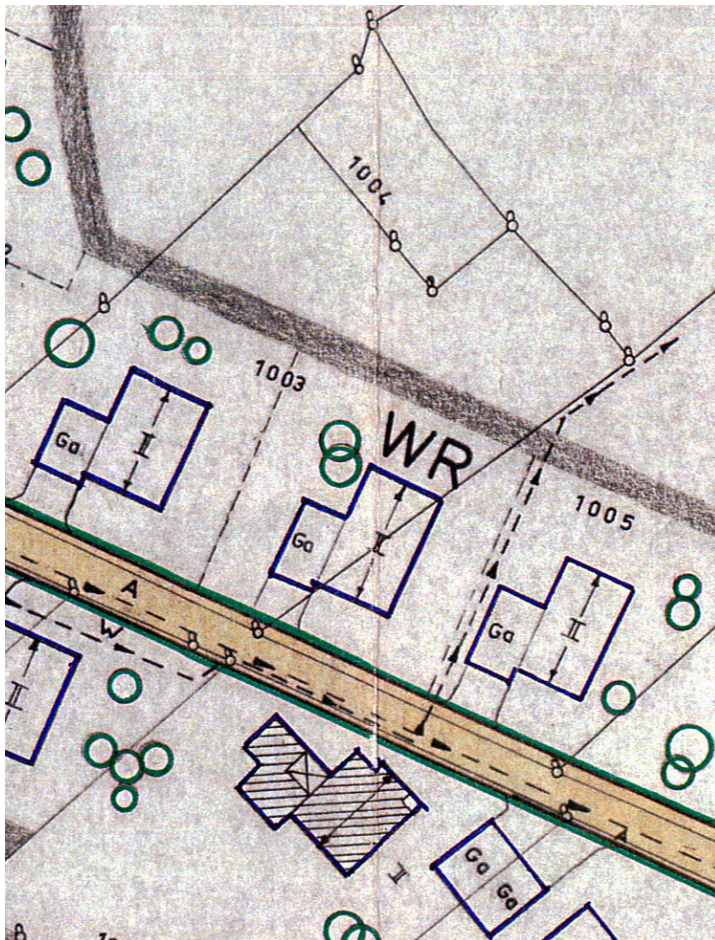
#### A. Anlass und Erfordernis der Planung

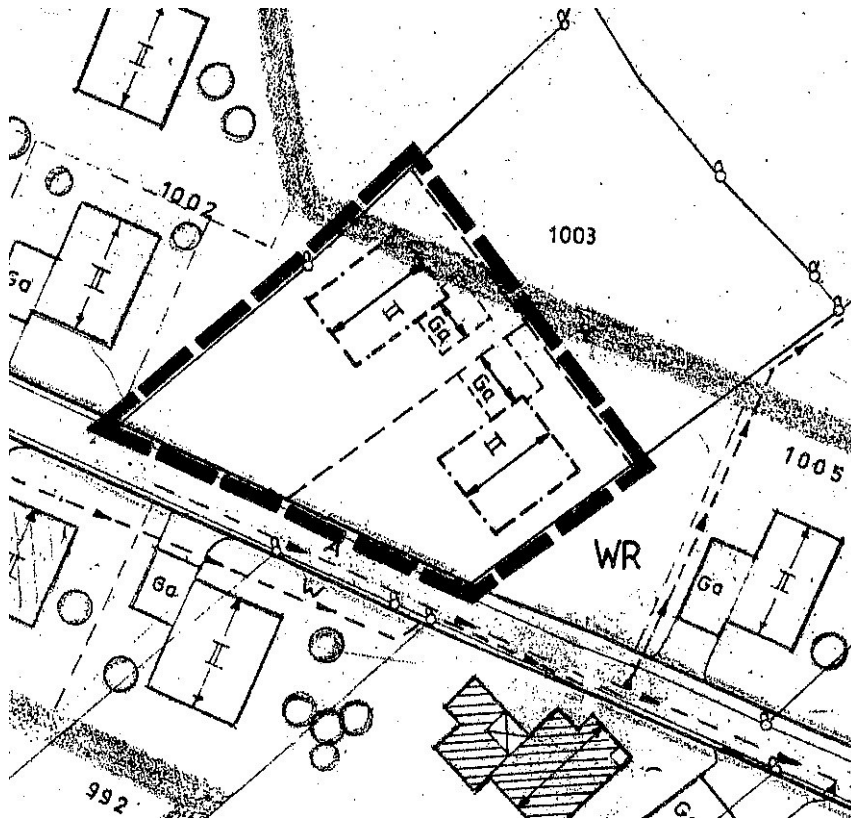
Die Gemeinde Flintsbach a.Inn verfügt für den westlichen Gemeindebereich über einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der am 07.07.1970 in Kraft getreten ist. Das Grundstück der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt bisher im räumlichen Geltungsbereich der neunten Änderung des Bebauungsplanes Flintsbach-West, die am 23.07.2003 in Kraft getreten ist (darin das südöstliche Grundstück).

Um im nordöstlichen Bereich des Grundstücks eine Einliegerwohnung einbauen (Fläche einer bestehenden, genehmigten Holzlege) und dazu an den Bestand auch anbauen zu können, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Die vorliegende 16. Änderung wurde auf einer aktuellen digitalen Flurkarte erstellt.

[Abb. Ur-Bebauungsplan \(07.07.1970\), Ausschnitt des Bereichs der 16. Änderung](#)





## **B. Beschreibung des Planungsgebietes und der Planung**

Der räumliche Geltungsbereich der 16. Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Fl.Nr. 1003/1 Gemarkung Flintsbach a.Inn (Wendelsteinstraße 6) mit einer Größe von ca. 984 qm. Es ist bereits mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut, die mit einem überdachten Durchgang verbunden sind. An die Doppelgarage ist eine Holzlege angebaut, an der Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 1003 befindet sich ein weiteres Nebengebäude.

Der Ur-Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO fest.

Die angrenzenden Grundstücke südlich der Wendelsteinstraße sind bebaut, die direkt im Westen und Osten anschließenden Flurstücke noch nicht.

Das Planungsgebiet wird von keinem Vorbehalts- oder Vorranggebiet der Regionalplanung, keinem Schutzgebiet des Naturschutzes, keinem Objekt der Biotopkartierung Bayern Flachland oder des Denkmalschutzes berührt. Im Denkmalatlas sind im

Norden / Nordosten des Änderungsbereiches zwei Baudenkmäler (Messerschmied Kufsteiner Straße 4, Alter Wirt Kufsteiner Straße 6) dargestellt. Beide außerhalb des überplanten Geltungsbereiches befindliche Objekte werden durch die vorliegende Planung nicht berührt bzw. die Sichtachse auf das Denkmal nicht verändert.

Allerdings befindet sich der überplante Bereich in einem wassersensiblen Bereich.

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.

Geplant ist eine geringfügige, erdgeschossige Erweiterung der Holzlege und deren Ausbau zu einer Einliegerwohnung. Da dies den ortsplanerischen Zielen der Gemeinde nach einer innerörtlichen Nachverdichtung mit Bauräumen entspricht, hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren zu ändern. Dies ist städtebaulich sinnvoller, als eine Baugebietsausweisung im Außenbereich.

Die im Ur-Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 wird eingehalten. Das bereits bestehende Einfamilienhaus wurde mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt, der Um- bzw. Anbau mit einem. Diese unterschiedliche Nutzung wurde mit einem Planzeichen abgegrenzt. Für die bestehende Doppelgarage und ein Nebengebäude wurden Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen und Garagen festgesetzt.

Abweichend oder zusätzlich wurde durch Text festgesetzt:

- Bei Anbauten an das Hauptgebäude (mit einer Grundfläche kleiner als der des Hauptgebäudes) sind auch flach geneigte Pultdächer mit einer Neigung von 8° bis 25° zulässig.

#### Grünordnung / Umweltbelange

Das Grundstück ist bereits gärtnerisch angelegt, so dass eine weitere grünordnerische Festsetzung von Pflanzgeboten aufgrund der geringfügigen Erweiterung nicht sinnvoll und notwendig ist.

Durch die Planung wird keines der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter wesentlich negativ beeinflusst.

Es ist kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich, die zulässige GRZ von 0,25 wird eingehalten.

#### Abstandsflächen

Im Nordosten des Grundstücks werden durch den Anbau (festgesetzt durch Baugrenzen) die Abstandsflächen unterschritten. Der Abstandsflächenübernahme wird jedoch vom Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Fl.Nr. 1003 Gemarkung Flintsbach a.Inn zugestimmt.

### **C. Änderungsverfahren**

Aufgrund der Geringfügigkeit (die Grundzüge des Bebauungsplanes werden nicht berührt) wird die Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt. 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).

Flintsbach a.Inn,

Rosenheim, 02.02.2024

Lederwascher  
Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH