

-Original-

# Gemeinde Söchtenau

Landkreis Rosenheim



## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Schwabering-West II“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

# BEGRÜNDUNG

Fassung: 21.04.2020  
redaktionell geändert: 23.07.2020

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke .....	3
2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation .....	3
2.1. Landes- und Regionalplanung.....	3
2.2. Flächennutzungsplan .....	4
2.3. Bebauungspläne .....	4
2.4. Verfahrenswahl .....	6
3. Bestehende Verhältnisse.....	6
3.1. Lage und Geltungsbereich .....	6
3.2. Derzeitige Nutzung .....	7
3.3. Baugrundverhältnisse.....	7
4. Geplante Bebauung .....	8
4.1. Beschreibung des Vorhabens .....	8
4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen .....	8
5. Erschließung .....	9
5.1. Verkehr .....	9
5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung.....	10
5.3. Wasserversorgung .....	10
5.4. Abwasserentsorgung.....	10
6. Umweltbelange und Ausgleich .....	10
6.1. Umweltbelange .....	10
6.2. Eingriffsermittlung .....	10
6.3. Ausgleich .....	10

## 1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Söchtenau hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 14.01.2020 die **6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Schwabering-West II“** beschlossen. Die S•A•K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein wurde mit der Aufstellung beauftragt.

### **Zusammenfassende Begründung:**

Um eine nachhaltige soziale und wirtschaftliche Entwicklung zu sichern, ist das Ziel der Gemeinde, den Verbleib und die Zuwanderung von Einwohnern zu unterstützen. Hierfür besteht ein dringender Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, der laut den Zielen der Landes- und Regionalplanung und laut BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung zu erfolgen hat.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird zusätzlicher Wohnraum durch Nachverdichtung im Ortsteil Schwabering geschaffen. Geplant ist die Erweiterung eines bestehenden Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten zu einem Mehrgenerationenhaus mit drei Wohneinheiten.

Der Änderungsbereich ist und bleibt ein allgemeines Wohngebiet, während das Maß der baulichen Nutzung leicht erhöht wird. Dieses erhöhte Maß kann unter Einhaltung der gesetzlichen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete, sowie der notwendigen Abstandsflächen, realisiert werden, und wird durch die Pflanzung eines einheimischen Baums ausgeglichen.

## 2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Söchtenau, Landkreis Rosenheim, ist Teil des ländlichen Raumes der Region Südostoberbayern und liegt etwa 15 km nordöstlich von Rosenheim. Die Gemeinde hat eine Fläche von 25,6 km<sup>2</sup>, aufgeteilt in 36 Ortsteile, und eine Einwohnerzahl von 2.639 (Stand 31.12.2017), die zwischen 2017 und 2031 voraussichtlich um 2 % abnehmen wird<sup>1</sup>.

### 2.1. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt<sup>2</sup>, was heißt, dass er so entwickelt und geordnet sein soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sichert, und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen versorgen kann, aber gleichzeitig seine landschaftliche Vielfalt bewahrt. Im Regionalplan Südostoberbayern ist die Gemeinde als „ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ bezeichnet<sup>3</sup>, und es ist festgelegt, dass in diesem Teilraum eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung gewährleistet sein soll. Gleichzeitig enthalten sowohl das Landesentwicklungsprogramm als auch der Regionalplan Ziele zum Schutz der Umwelt, zur Förderung der Land- und Forstwirtschaft und zur sparsamen Flächennutzung.

Durch eine Verdichtung des Innenbereiches ermöglicht die vorliegende Planung zusätzlichen Wohnraum im Ortsteil ohne Beanspruchung von Außenbereichsflächen, und trägt dadurch zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung bei.

<sup>1</sup> Bevölkerungsstand am 31.12.2017, [Demographie-Spiegel für Bayern - Berechnungen für die Gemeinde Söchtenau bis 2031](#), abgerufen am 11.02.2020

<sup>2</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern, [Anhang 2 Strukturkarte](#)

<sup>3</sup> Regionalplan Südostoberbayern, [Karte 1a Raumstruktur](#)

## 2.2. Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Söchtenau als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, das vorliegende Planungsgebiet ist in weiß dargestellt

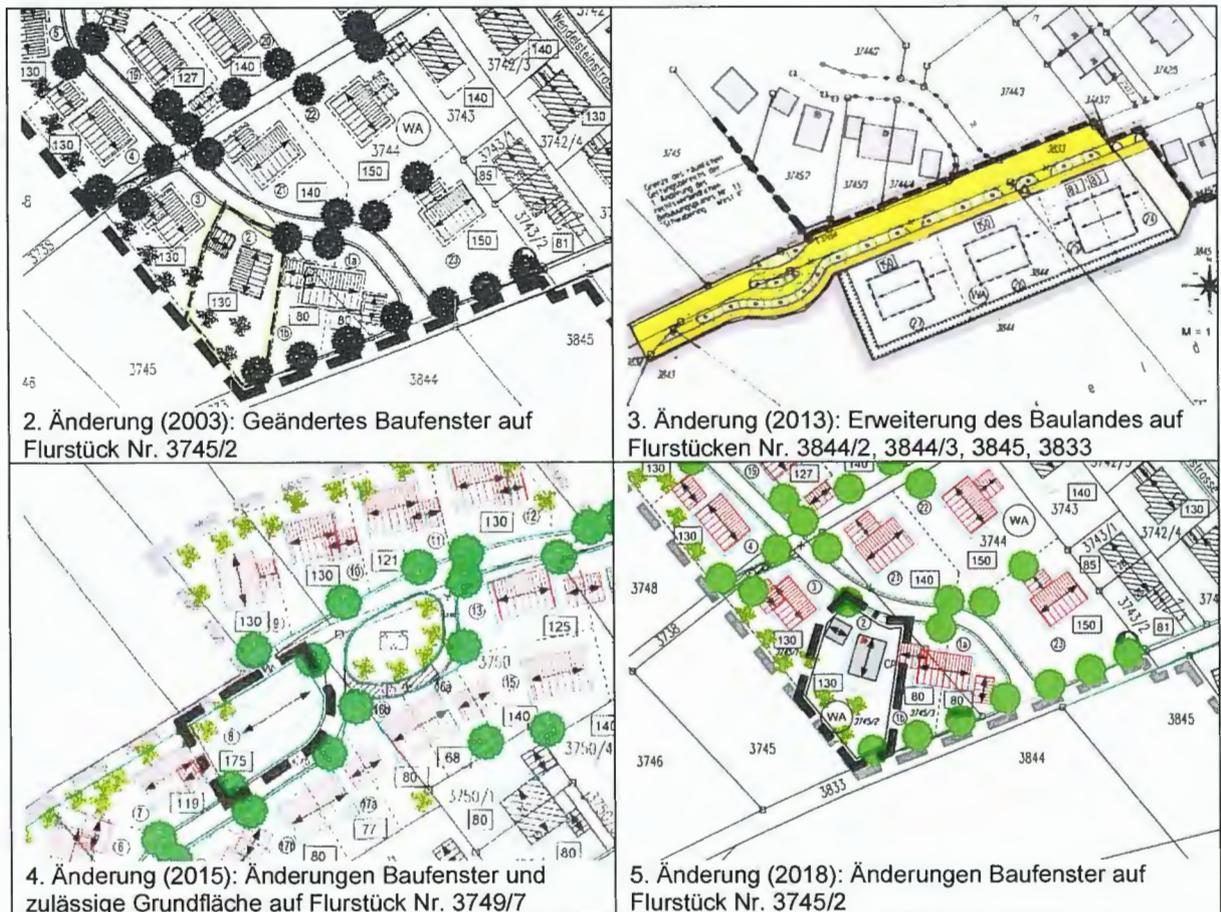
## 2.3. Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Schwabering-West II“ trat im Jahr 2000 in Kraft und ist seitdem fünfmal geändert worden. Mit der 1. Änderung von 2002 wurde der komplette Geltungsbereich des Bebauungsplanes überarbeitet (siehe Abbildung 2), übrige Änderungen betreffen nur Teilbereiche und nicht den vorliegenden Änderungsbereich (siehe Abbildung 3). Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als WA festgesetzt.

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Schwabering-West II“  
 Begründung, Fassung vom 21. April 2020, redaktionell geändert am 23. Juli 2020



Abbildung 2 Erste Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2002



2. Änderung (2003): Geändertes Baufenster auf Flurstück Nr. 3745/2

3. Änderung (2013): Erweiterung des Baulandes auf Flurstücken Nr. 3844/2, 3844/3, 3845, 3833

4. Änderung (2015): Änderungen Baufenster und zulässige Grundfläche auf Flurstück Nr. 3749/7

5. Änderung (2018): Änderungen Baufenster auf Flurstück Nr. 3745/2

Abbildung 3 Übersicht Bebauungsplanänderungen 2 bis 5

## 2.4. Verfahrenswahl

Da es sich beim geplanten Vorhaben um eine Nachverdichtung des Innenbereiches handelt, die die Grundzüge der Planung nicht berührt, die nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt (siehe Kapitel 6 unten) und keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen, finden die Vorschriften des § 13 des BauGB Anwendung (vereinfachtes Verfahren).

In Übereinstimmung mit den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens, wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden aufgestellt (§ 13 Abs. 2 und 3).

## 3. Bestehende Verhältnisse

### 3.1. Lage und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im südlichen Teil der Gemeinde, im Ortsteil Schwabering auf dem Flurstück Nr. 3739/1 Gemarkung Söchtenau (siehe Abbildung 4). Der Bereich beträgt 853 m<sup>2</sup> und die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Als Kartengrundlage für die Erstellung der Planzeichnung wurde die digitale Flurkarte verwendet. In allen Richtungen grenzt das Gebiet an weiteren Wohngebietsflächen, und weiter im Osten schließt sich ein Dorfgebiet an.

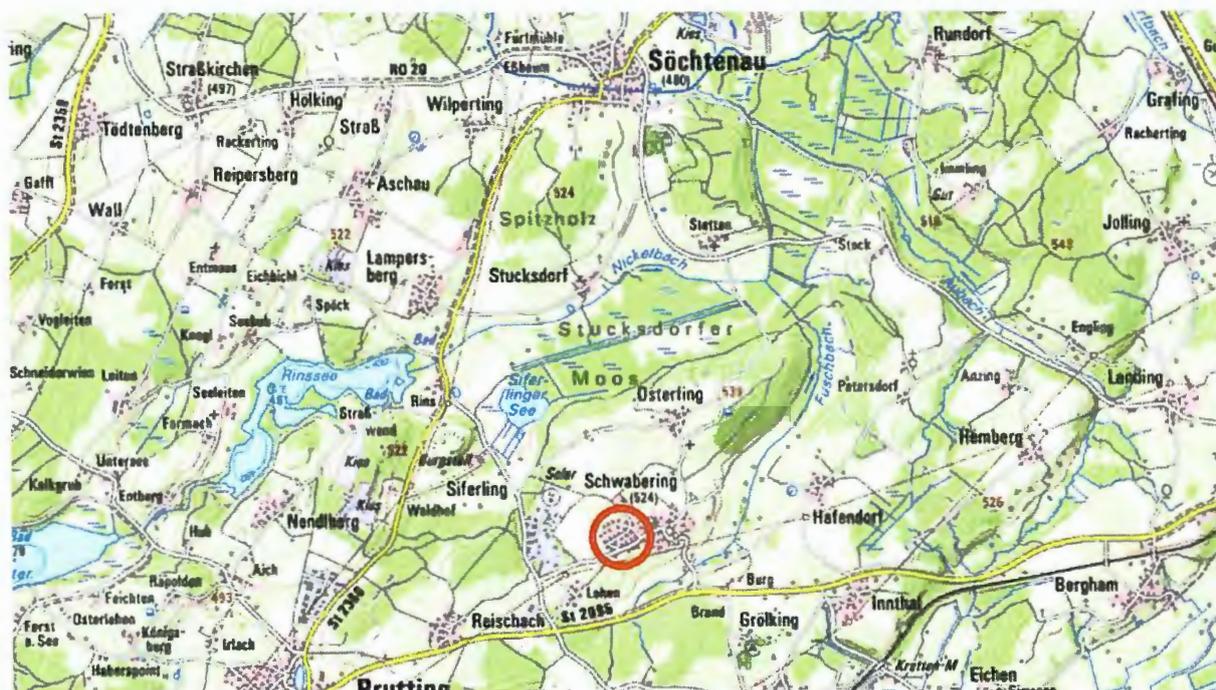


Abbildung 4 Amtlicher Lageplan (Quelle BayernAtlas), der Änderungsbereich ist in rot markiert



Abbildung 5 Luftbild (Quelle BayernAtlas), der Änderungsbereich ist in rot markiert

### 3.2. Derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich ist derzeit mit einem Wohngebäude bebaut und entsprechend genutzt.



Abbildung 6 Die Änderungsfläche ist derzeit mit einem Wohngebäude bebaut

### 3.3. Baugrundverhältnisse

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet für die geplante Maßnahme geeignet ist. Nach Angaben des Landratsamtes Rosenheim, Abteilung Wasserrecht und Bodenschutz, gibt es auf der Fläche keine Eintragungen im Altlastenkataster<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> E-Mail-Kommunikation zwischen S•A•K und dem Landratsamt am 13.02.2020

## 4. Geplante Bebauung

### 4.1. Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist eine Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten zu einem Mehrgenerationenhaus mit drei Wohneinheiten. Der geplante Anbau erfolgt nach Norden, mit einer Breite von ca. 9,2 m und einer seitlichen Wandhöhe von ca. 6,8 m.



Abbildung 7 Skizze der geplanten Erweiterung zum Mehrfamilienhaus (Quelle: George Sigmund)

### 4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen

Im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen geändert:

- Die Baugrenze wird nach Norden verlegt, um den geplanten Anbau zu ermöglichen
- Die maximal überbaubare Grundfläche wird von 210 auf 300 m<sup>2</sup> erhöht, um den geplanten Anbau zu ermöglichen
- Die maximale Anzahl von Wohneinheiten, welche vorher nicht geregelt war, wird auf 4 festgelegt, um die maximale Wohndichte eindeutig zu regeln (was so auch bei umliegenden Bebauungsplänen bzw. Bebauungsplanänderungen vorgenommen wurde)
- Die maximale seitliche Wandhöhe wird von 6,2 auf 6,8 erhöht, um die Wohnraumnutzung des Anbaus erheblich zu verbessern
- Das Verhältnis zwischen Gebäudelänge und -breite wird von 1,3 auf 1,1 vermindert, um die geplante Anbaugröße ohne eine Verringerung der notwendigen Abstandsflächen zu ermöglichen
- Ein heimischer Laubbaum ist auf dem Grundstück zu pflanzen, um den zusätzlichen Eingriff auszugleichen (siehe Kapitel 6.3 unten)

Die Baugrenze wird so festgesetzt, dass der Gebäudeüberstand des Anbaus am bestehenden Gebäudeteil mit Garagen, zum Nachbargrundstück hin, auf 1 m begrenzt wird. Dadurch ergibt sich ein Abstand zwischen Anbau und Nachbargrundstück von 4,3 m. Mit der leicht erhöhten Wandhöhe ergibt sich eine nach Art. 6 Abs. 4 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erforderliche Abstandsfläche von 3,8 m.<sup>5</sup> Damit sind die notwendigen Abstandsflächen beim Anbau vorhanden (siehe Abbildung 8 Der geplante Anbau ist in blau dargestellt, und die

<sup>5</sup> Mit einer seitlichen Wandhöhe von 6,8 m, Firsthöhe 8,9 m, Dachneigung 25° und Gebäudebreite 9,2 m ergibt sich gemäß Art. 6 Abs. 4 und 6 der BayBO eine giebelseitige Abstandsfläche von 3,8 m.

notwendigen Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBO in grün (Abbildung 8), und das vergrößerte Baufenster sowie die erhöhte Wandhöhe sind tragbar. Eine der notwendigen Abstandsflächen im Bestand ragt ganz im Südwesten geringfügig auf das Nachbargrundstück hinüber. In diesem Bereich gibt es allerdings kein Gebäude bzw. Baufenster dessen Belichtung und Belüftung beeinträchtigt werden können.

Die erhöhte überbaubare Grundfläche entspricht für das Grundstück einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 bzw. – einschließlich der sonstigen überbaubaren Flächen nach § 19 Abs. 4 der BauNVO (u.a. Flächen für Garagen und Stellplätze) – einer Gesamt-GRZ von 0,60. Diese GRZ unterschreitet bzw. entspricht der in der BauNVO für WA gestatteten GRZ<sup>6</sup>, und wird deshalb als tragbar angesehen.

Das verminderte Verhältnis zwischen Gebäudelänge und -breite ermöglicht einen höheren Verdichtungsgrad unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen. Darüber hinaus bietet es auch thermische Vorteile, die den Heizungsbedarf bzw. Energieverbrauch verringern können.

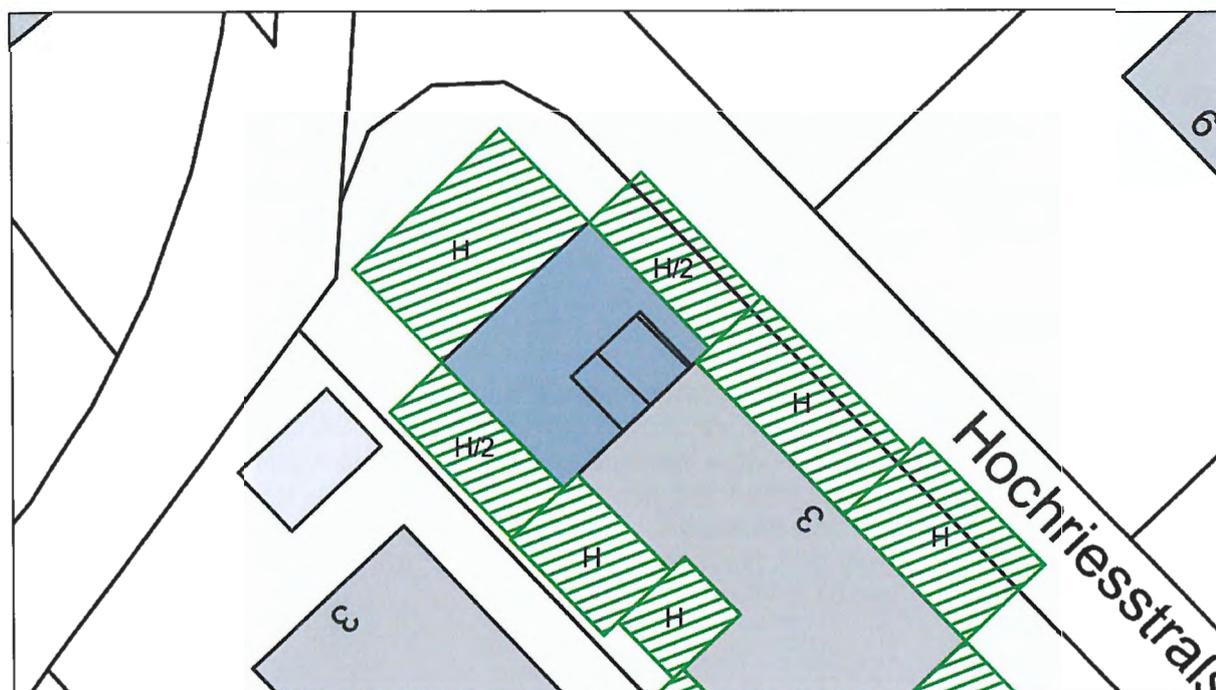


Abbildung 8 Der geplante Anbau ist in blau dargestellt, und die notwendigen Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBO in grün

## 5. Erschließung

### 5.1. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt wie vorher über die Hochriesstraße und Dorfstraße auf die Staatstraße 2095. Die nächste Bushaltestelle liegt etwa 300 m entfernt in der Ortsteilmittte. Das bestehende Straßennetz ist für das geplante Vorhaben ausreichend.

<sup>6</sup> Gemäß § 17 Abs. 1 der BauNVO ist für WA eine GRZ von 0,40 gestattet, die durch die sonstigen überbaubaren Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit 50 % überschritten werden darf, was einer Gesamt-GRZ von 0,60 entspricht.

## **5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung**

Die Energie- und Kommunikationsversorgung ist bereits durch einen Anschluss an die entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter sichergestellt.

## **5.3. Wasserversorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist bereits durch einen Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz gesichert.

## **5.4. Abwasserentsorgung**

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt bereits über das gemeindliche Kanalnetz.

# **6. Umweltbelange und Ausgleich**

## **6.1. Umweltbelange**

Das vereinfachte Verfahren ist möglich, weil das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt (siehe Abbildung 9), und keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen. Daher wird von einer Umweltprüfung abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

## **6.2. Eingriffsermittlung**

Auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird ein Ausgleichsfaktor von 0,4 festgelegt (Kategorie 1 „Gebiete geringer Bedeutung“ und Eingriffstyp A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“). Auszugleichen ist der neu hinzukommende Eingriff von 153 m<sup>2</sup> (Erhöhung der maximal überbaubaren Grundfläche einschließlich der zulässigen Überschreitung für Garagen und Nebengebäude von 357 auf 510 m<sup>2</sup>), was zu einem Ausgleichsflächenbedarf von 61 m<sup>2</sup> führt.

## **6.3. Ausgleich**

Als Ausgleich wird die Pflanzung eines heimischen Großbaumes festgesetzt, mit autochthonem Herkunftsnachweis in der Pflanzqualität H. 3xv. mDb, StU 16-18 cm. Die Baumart ist aus der Artenliste des Originalbebauungsplanes zu wählen: *Acer patanoides* (Spitzahorn), *Tilia cordata* (Winterlinde) oder *Quercus robur* (Eiche).

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Schwabering-West II“  
 Begründung, Fassung vom 21. April 2020, redaktionell geändert am 23. Juli 2020

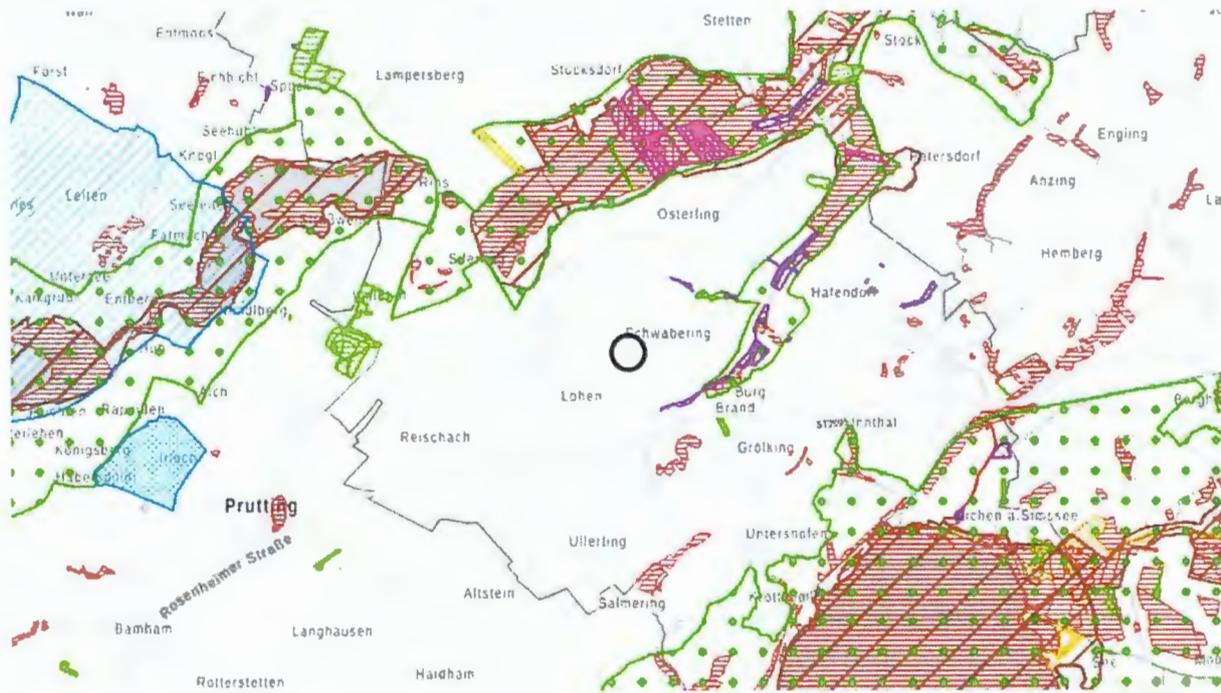


Abbildung 9 Übersicht Schutzgebiete und Biotopkartierungen; der Änderungsbereich (in schwarz markiert) berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet (die beiden letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete) (Quelle: [BayernAtlas](#), abgerufen am 11.02.2020)

Söchtenau, 29.07.2020  
 Gemeinde Söchtenau

*Bernhard Summerer*  
 Bernhard Summerer, 1. Bürgermeister

