

- Original -

# Gemeinde Söchtenau

Landkreis Rosenheim



## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortskern Schwabering“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

# BEGRÜNDUNG

Fassung: 19.02.2020  
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. Bau- und Bodendenkmäler.....	9
3.4. Baugrundverhältnisse.....	10
4. Geplante Bebauung .....	10
4.1. Beschreibung des Vorhabens .....	10
4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen .....	12
5. Erschließung .....	13
5.1. Verkehr .....	13
5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung.....	13
5.3. Wasserversorgung .....	13
5.4. Abwasserentsorgung.....	13
6. Umweltbelange und Ausgleich .....	13
6.1. Umweltbelange .....	13
6.2. Eingriffsermittlung .....	14
6.3. Ausgleich .....	14

## 1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Söchtenau hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 21.04.2020 die **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortskern Schwabering“** 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 der Anbau eines Technikraums an dem bestehenden Stallgebäude auf Flurstück Nr. 3648, sowie der Ausbau eines Dachgeschosses am bestehenden Wohnhaus auf Flurstück Nr. 3883/4.

Der Änderungsbereich ist und bleibt ein Dorfgebiet, während das Maß der baulichen Nutzung leicht erhöht wird. Dieses erhöhte Maß wird durch die Pflanzung eines einheimischen Baums ausgeglichen. Um die Wohnraumnutzung des Dachbodens zu ermöglichen, werden zwei Quergiebel zugelassen. Die geplanten Vorhaben können ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes bzw. der benachbarten Baudenkmäler umgesetzt werden.

## 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 Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 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. 18 „Ortskern Schwabering“ (siehe Abbildung 2) trat im Jahr 2000 in Kraft und ist seitdem viermal geändert worden (siehe Abbildung 3). Der vorliegende Änderungsbereich wurde von den vorherigen Änderungen nicht betroffen und ist als MD festgesetzt.



5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortskern Schwabering“  
 Begründung, Fassung vom 19. Februar 2020, geändert am 23. Juli 2020

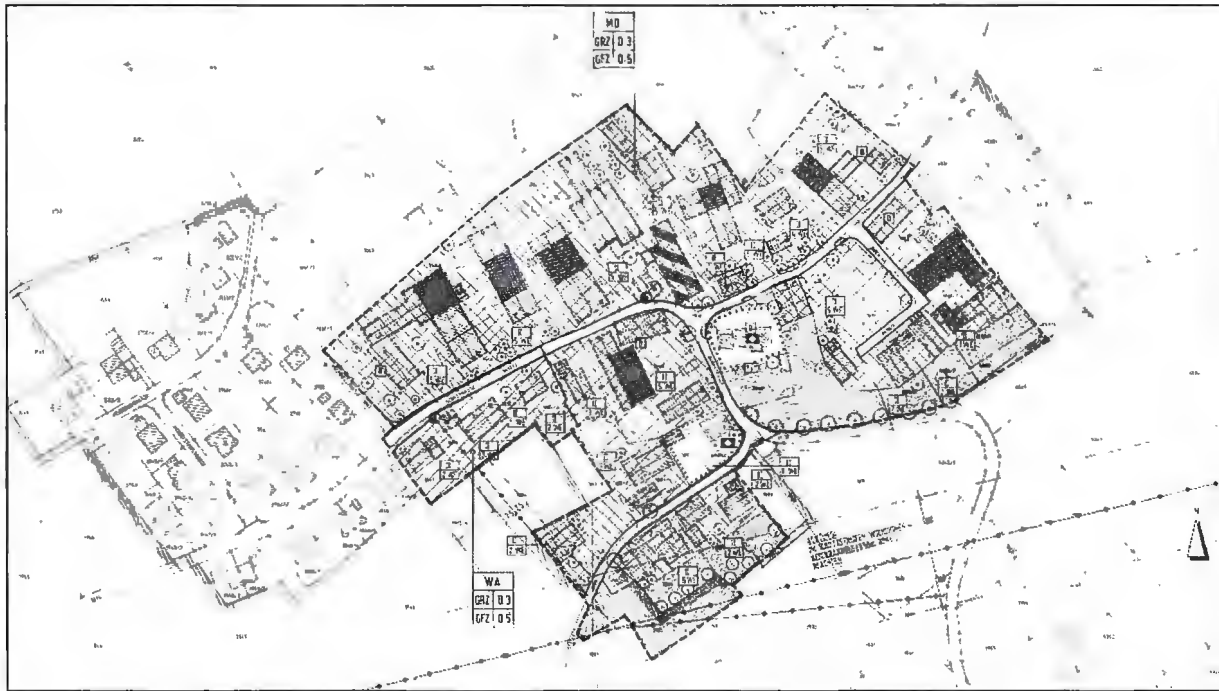


Abbildung 2 Originalplan aus dem Jahr 2000, für den vorliegenden Änderungsbereich gültig

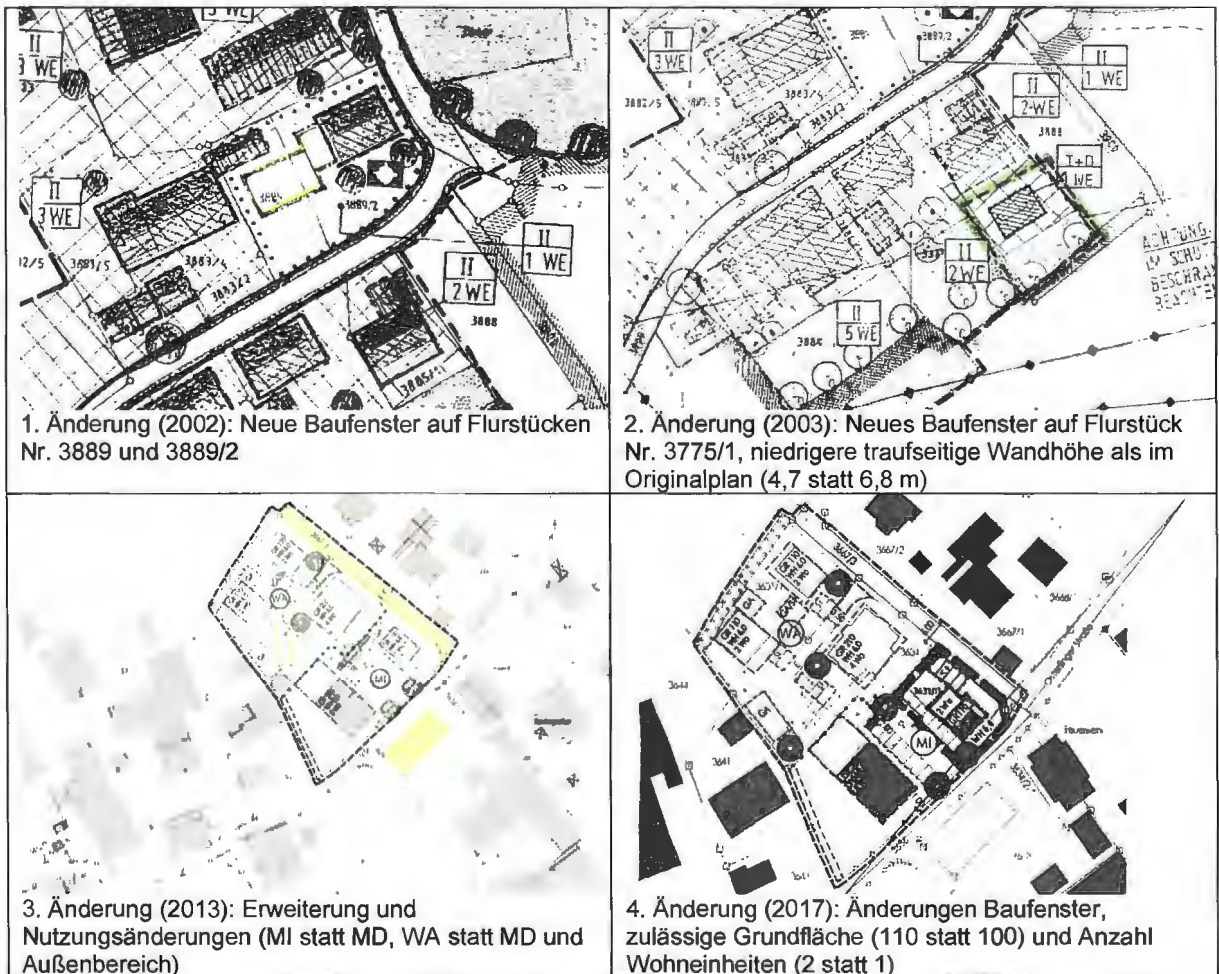


Abbildung 3 Übersicht bisherige Bebauungsplanänderungen 1 bis 4

## 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 den Flurstücken Nr. 3648, 3883/6, 3883/5, 3883/4, 3883/3, 3883/2 Gemarkung Söchtenau (siehe Abbildung 4). Der Bereich beträgt 0,5 ha 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 weitere Dorfgebietsflächen, und weiter im Westen schließt sich ein Wohngebiet an.

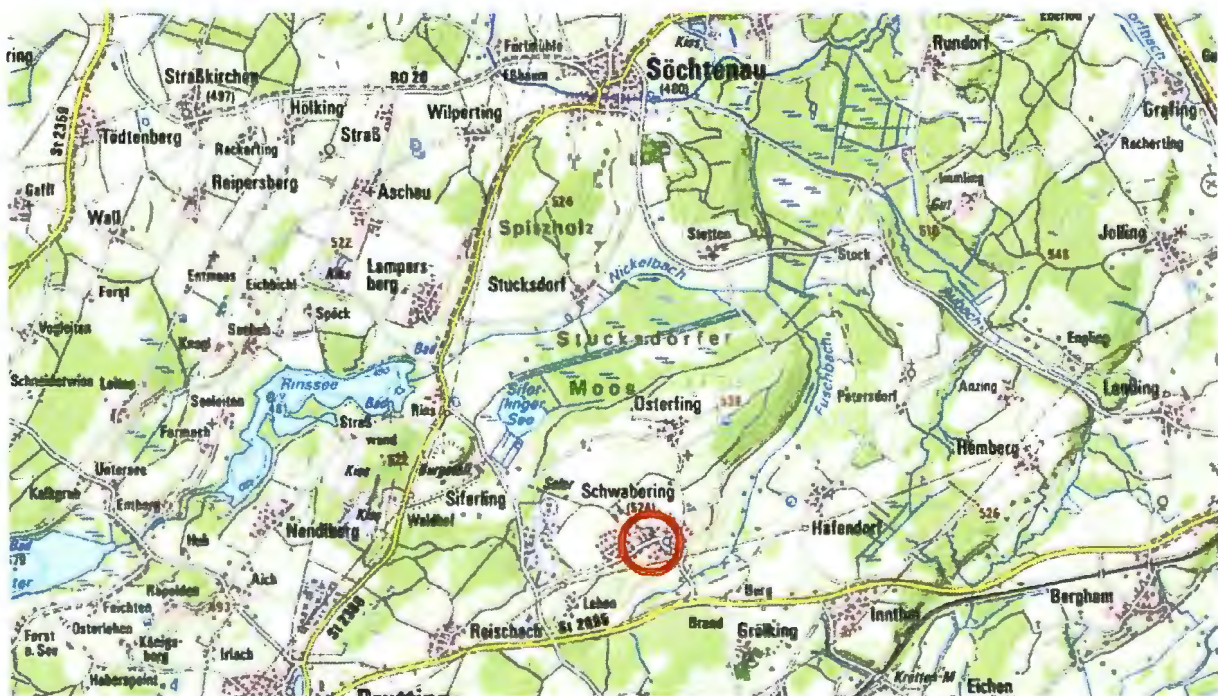


Abbildung 4 Amtlicher Lageplan (Quelle BayernAtlas), der Änderungsbereich ist in rot markiert





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

### 3.2. Derzeitige Nutzung

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches ist ein landwirtschaftliches Anwesen, das mit mehreren Wohn- und Landwirtschaftsgebäuden bebaut ist (siehe Abbildung 6 bis Abbildung 9). Der südliche Teil des Änderungsbereiches ist mit einem Wohngebäude und einer Garage bebaut (siehe Abbildung 13 bis Abbildung 15).



Abbildung 6 Blick von der Dorfstraße nach Westen auf den nördlichen Teil des Änderungsbereiches (links) und die Dorfstraße (rechts).



Abbildung 7 Blick von der Dorfstraße nach Osten auf den nördlichen Teil des Änderungsbereiches (rechts) und die Dorfstraße (links); das im Vordergrund liegenden Stallgebäude wird mit der vorliegenden Planung mit einem Technikraum zur Straße hin erweitert.

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortskern Schwabering“  
 Begründung, Fassung vom 19. Februar 2020, geändert am 23. Juli 2020



Abbildung 8 Blick von der Dorfstraße nach Süden auf das Baudenkmal innerhalb des Änderungsbereiches (Getreidekasten von 1819)



Abbildung 9 Blick von der Dorfstraße nach Westen auf den nördlichen Teil des Änderungsbereiches; hinter der Bushaltestelle liegt das Stallgebäude, das mit der vorliegenden Planung zu erweitern ist.

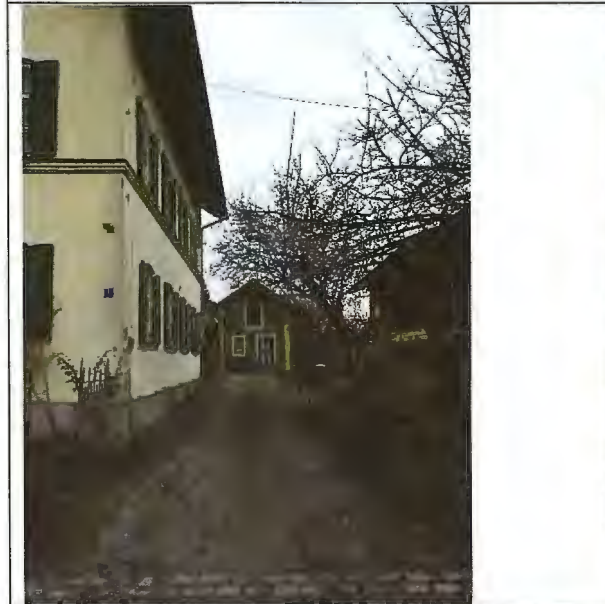


Abbildung 10 Blick von der Dorfstraße nach Westen auf das Pfarrheim bzw. das ehemalige Schulhaus (links) und dessen Waschhaus (mittig), beide als Baudenkmäler hergestellt; hinter dem ehemaligen Waschhaus liegt der südliche Teil des Änderungsbereiches.

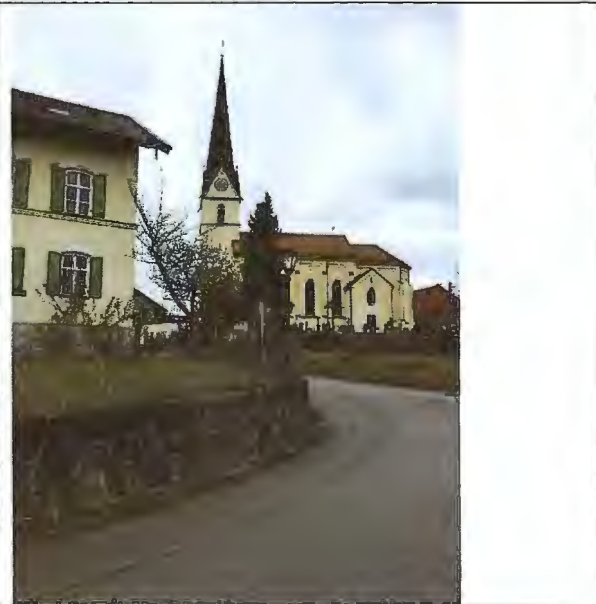


Abbildung 11 Blick von der Straße „Am Bergfeld“ nach Norden auf die Kirche (rechts) und das Pfarrheim bzw. das ehemalige Schulhaus (links)



5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortskern Schwabering“  
Begründung, Fassung vom 19. Februar 2020, geändert am 23. Juli 2020



Abbildung 12 Blick von der Straße „Am Bergfeld“ nach Norden auf das Pfarramt (links), das Pfarrheim bzw. das ehemalige Schulhaus (rechts), und weiter dahinter die Kirche



Abbildung 13 Blick von der Straße „Am Bergfeld“ nach Norden auf den südlichen Teil des Änderungsbereiches; rechts hinter der Hütte ist das Pfarramt sichtbar; das hinter dem Pfarramt liegende ehemalige Waschhaus ist kaum sichtbar



Abbildung 14 Blick von der Straße „Am Bergfeld“ nach Nordwesten auf den südlichen Teil des Änderungsbereiches mit bestehendem Wohngebäude und Garage.



Abbildung 15 Blick nach Osten auf den südlichen Teil des Änderungsbereiches; mit der vorliegenden Planung wird das bestehende Wohnhaus mit zwei Quergiebeln ausgestattet bzw. das Dachgeschoss ausgebaut.

### 3.3. Bau- und Bodendenkmäler

Innerhalb des nördlichen Teiles des Änderungsbereiches liegt ein erdgeschossiger Getreidekasten von 1819, der als Baudenkmal hergestellt ist (Aktenummer D-1-87-174-22, siehe Abbildung 8 und Abbildung 16), und in direkter Nachbarschaft befinden sich noch zwei Baudenkmäler: das jetzige Pfarrheim bzw. das ehemalige Schulhaus und dessen Waschhaus (Aktenummer D-1-87-174-29, siehe Abbildung 10 bis Abbildung 13 oben und Abbildung 16 unten).

## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortskern Schwabering“ Begründung, Fassung vom 19. Februar 2020, geändert am 23. Juli 2020

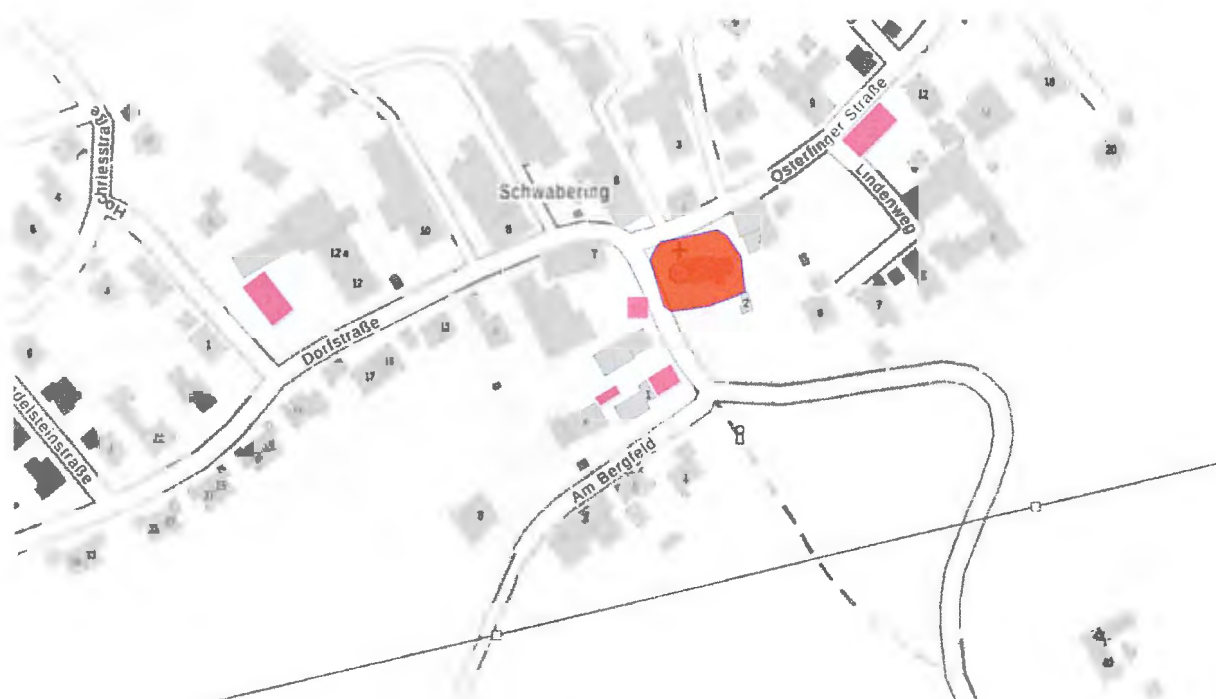


Abbildung 16 Übersicht Baudenkmäler (rosa) und Bodendenkmäler (rot); innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein Getreidekasten von 1819, und auf dem Nachbargrundstück ein Pfarrheim bzw. ehemaliges Schulhaus und dessen Waschhaus. Außerhalb des Änderungsbereiches auf dem Kirchen- bzw. Friedhofsgrundstück befinden sich untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde. (Quelle: [BayernAtlas](#), abgerufen am 11.02.2020)

### 3.4. 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>.

## 4. Geplante Bebauung

### 4.1. Beschreibung des Vorhabens

Auf dem nördlichen Teil des Änderungsbereiches (Flurstück Nr. 3648) ist der Anbau eines Technikraums an das bestehende Stallgebäude geplant (siehe Abbildung 17). Auf dem südlichen Teil des Änderungsbereiches (Flurstück Nr. 3883/4) ist der Ausbau des Dachgeschosses des bestehenden Wohnhauses geplant, mit zwei Quergiebeln sowie einem Balkon (siehe Abbildung 18).

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



5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortskern Schwabering“  
 Begründung, Fassung vom 19. Februar 2020, geändert am 23. Juli 2020

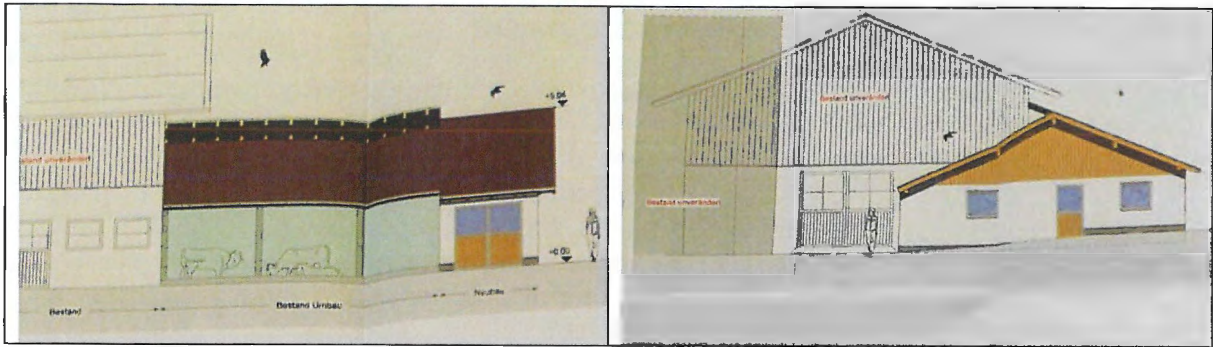
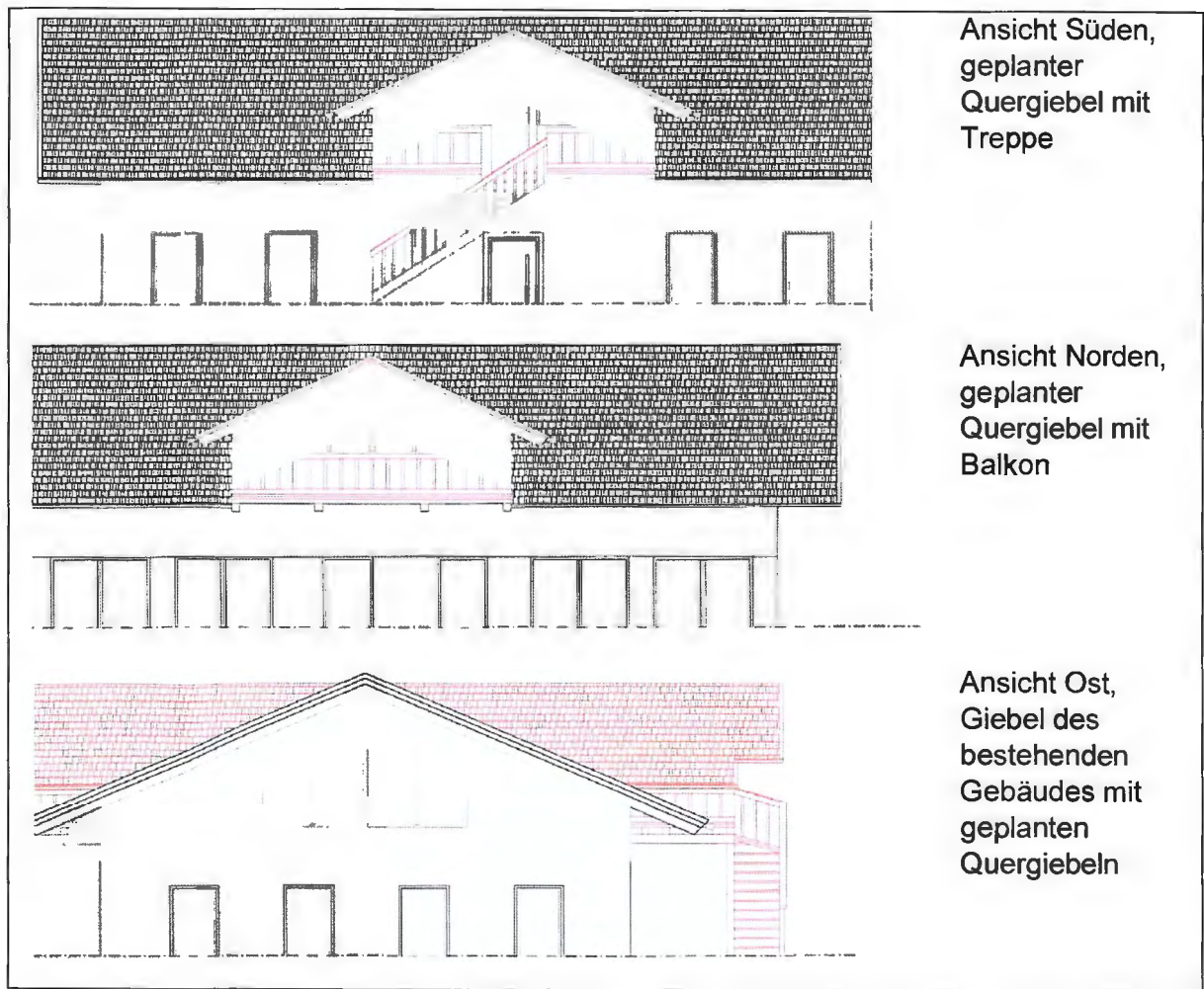


Abbildung 17 Skizzen geplanter Stallanbau an Grundstück Fl.-Nr. 3648 (Quelle: Zimmerei Markus Siegl)



Ansicht Süden,  
geplanter  
Quergiebel mit  
Treppe

Ansicht Norden,  
geplanter  
Quergiebel mit  
Balkon

Ansicht Ost,  
Giebel des  
bestehenden  
Gebäudes mit  
geplanten  
Quergiebeln

Abbildung 18 Skizzen geplanter Dachgeschossausbau an Grundstück Fl.-Nr. 3883/4 (Quelle: bärbel woche architektur & design)



#### 4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen

Im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen geändert:

- Auf Flurstück Nr. 3648 wird die Baugrenze nach Norden verlegt, um den geplanten Stallanbau zu ermöglichen
- Auf Flurstück Nr. 3883/4 wird die Baugrenze rund um das bestehende Wohngebäude geringfügig vergrößert, um den geplanten Dachgeschossausbau einschließlich Balkon und Treppenhaus innerhalb des Baufensters zu ermöglichen.
- Auf Flurstück Nr. 3883/4 wird die maximale seitliche Wandhöhe von 6,8 auf 8,5 erhöht, um dem derzeitigen Bestand zu entsprechen.
- Auf Flurstück Nr. 3883/4 ist eine Dachneigung von 18 bis 24° zugelassen, um eine weitere Erhöhung des Firsts zu verhindern. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Dachneigung von 18 bis 32° allgemein zulässig.
- Auf Flurstück Nr. 3883/4 wird ein Quergiebel pro Gebäudetraufseite zugelassen, um die Wohnraumnutzung des Dachbodens zu ermöglichen. Quer- bzw. Zwerchgiebel sind im rechtskräftigen Bebauungsplan allgemein zulässig, allerdings erst ab einer traufseitigen Gebäudelänge von 20 m und einer Dachneigung ab 28°. Im vorliegenden Fall beträgt die Dachneigung nur etwa 23°.
- Auf Flurstück Nr. 3883/4 wird die Anzahl der Wohneinheiten von drei auf vier erhöht.
- Im derzeit gültigen Bebauungsplan sind die max. zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) für mehrere Grundstücke gebündelt und anhand des Bestands festgesetzt; zur besseren Nachvollziehbarkeit werden für die Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches die GRZ auf 0,6 und die GFZ auf 0,8 aktualisiert bzw. harmonisiert.
- Ein heimischer Laubbaum ist auf dem Flurstück Nr. 3648 zu pflanzen, um den zusätzlichen Eingriff auszugleichen (siehe Kapitel 6.3 unten)

Die für den Stallanbau auf Flurstück Nr. 3648 notwendigen zusätzlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sind vorhanden (siehe Abbildung 19 links). Auf demselben Grundstück sind die Abstandsflächen bereits durch den Bestand verringert, und werden durch den geplanten Anbau nur marginal beeinflusst. Die für den Dachgeschossausbau auf Flurstück Nr. 3883/4 notwendigen zusätzlichen Abstandsflächen sind vorhanden (siehe Abbildung 19 rechts). Im Bestand sind die Abstandsflächen entlang der östlichen Grundstücksgrenze bereits verringert, werden aber durch den geplanten Ausbau nicht beeinflusst. In beiden Fällen werden die ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen.

Die Quergiebel ermöglicht die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Bestand, ohne zusätzliche Freiflächen zu beanspruchen, was von der Gemeinde erwünscht ist. Aufenthaltsräume in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nicht in der Geschossflächenzahl mitzurechnen. Da Quer- bzw. Zwerchgiebel bereits allgemein zulässig sind, können sie auch in diesem Fall mit einer niedrigeren Dachneigung (23°) ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes zugelassen werden. Unabhängig von der Geschossfläche bleibt das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte maximale seitliche Wandhöhe bzw. die jetzt abgesenkte zulässige Dachneigung begrenzt.

Der geplante Stallanbau auf Flurstück Nr. 3648 ist von der Südostseite des Grundstückes kaum zu sehen, und der dort gelegene denkmalgeschützte Getreidekasten wird davon nicht beeinträchtigt. Das denkmalgeschützte Waschhaus befindet sich zwar in direkter Nähe des bestehenden Gebäudes auf Flurstück Nr. 3883/4, ist aber schon durch den gesamten Nachbargebäudebestand, und dazu einer leichten Hanglage, von Norden, Westen und Süden kaum sichtbar. Somit wird das Waschhaus durch den geplanten Dachgeschossausbau nur marginal beeinflusst.



Abbildung 19 Die geplanten An- bzw. Ausbauten sind in blau dargestellt, die notwendigen Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBO in grün. Die durch den geplanten An- bzw. Ausbau zusätzlichen Abstandsflächen sind in hellgrün markiert.

## 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 direkt angrenzend an den Änderungsbereich. Das bestehende Straßennetz ist für das geplante Vorhaben ausreichend.

### 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 20), 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 80 m<sup>2</sup> (Vergrößerung Baufenster, siehe Kapitel 4.2 oben), was zu einem Ausgleichsflächenbedarf von 32 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).

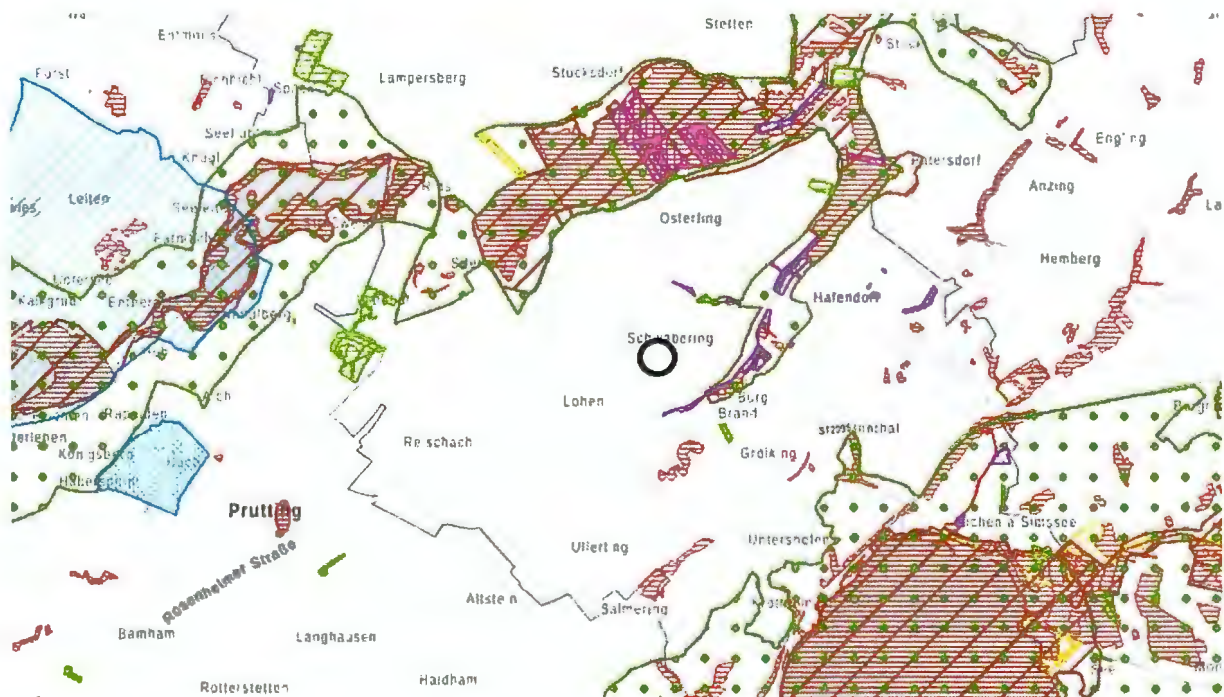



Abbildung 20 Übersicht Schutzgebiete und Biotopkartierungen; der Änderungsbereich (in schwarz markiert) berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet (die beiden letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete) (Quelle: [BayernAtlas](#), abgerufen am 11.02.2020)

Söchtenau, 21.07.2020  
Gemeinde Söchtenau

  
Bernhard Summerer, 1. Bürgermeister