

- Original -



Gemeinde Söchtenau

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Fischerstüberl - Krottenmühl“

mit integriertem Grünordnungsplan

im Bereich Fl. Nrn. 4809/16, /57, /58

Begründung

zum Entwurf vom 02.03.2020
in der Fassung vom 01.06.2021

Planung
Fuchs Architekten

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs
Architekt
Friedrich-Ebert-Str. 15
83059 Kolbermoor

Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Ziele
03. Festsetzungen
04. Grünordnung
05. Örtliche Bauvorschriften
06. Hinweise
07. Änderungsbilanz
08. Umweltbericht
09. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
10. Auswirkungen

Quellenverzeichnis

Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Die Fl. Nr. 4809/16 am Hochufer des Simssees war bis Anfang 2021 mit einem 1-stöckigem Gebäude bebaut. Das Gebäude war baufällig und stand mehr als 10 Jahre leer. Um eine Gaststättennutzung zu ermöglichen, wurde der einfache Bebauungsplan Nr. 19 „Fischerstüberl- Krottenmühl“ erstellt und am 28.07.2005 durch den Gemeinderat Söchtenau als Satzung beschlossen. 2009 wurde eine Baugenehmigung zum Bau eines Gastronomiegebäudes durch das Landratsamt Rosenheim erteilt (BG-2009-52). Allerdings wurde das genehmigte Bauvorhaben bislang nicht realisiert.

Im November 2018 wurde das bestehende Anwesen verkauft. Die neuen Eigentümer planen den Abbruch des bestehenden Gebäudes und den Neubau eines Seminarzentrums mit Café sowie einer Wohnung. Dafür wurde ein Objektentwurf vom Architekturbüro Christian Furtner, Stephanskirchen erstellt und mit der Gemeindeverwaltung Söchtenau und den neuen Eigentümer vorbesprochen.

In der Gemeinderatssitzung vom 17.10.2019 hat der Gemeinderat einer Neubebauung mit einem Seminarzentrum mit Café und einer Wohnung, basierend auf dem vorgestellten Objektentwurf, zugestimmt. Zur Umsetzung des Projekts muss der geltende Bebauungsplan Nr. 19 „Fischerstüberl- Krottenmühl“ von 2005 geändert werden. Hierfür wurde ein städtebaulicher Vertrag von der Gemeinde Söchtenau und den neuen Eigentümer Mitte November 2019 unterzeichnet.

Am 20.01.2020 wurde das Architekturbüro Fuchs Architekten mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Fischerstüberl- Krottenmühl“ im Bereich der Fl. Nrn. 4809/16, /57, /58 beauftragt.

Das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt sich vorrangig:

- aus dem städtebaulichen Ziel einer Nachfolgebebauung auf Bauflächen mit leerstehender Bausubstanz (Wiedernutzbarmachung von Flächen),
- aus dem gemeindlichen Ziel der Schaffung einer Ausflugsgaststätte (Café) / Bildungseinrichtung am Simssee,
- aus dem privaten Ziel der Schaffung einer Ausflugsgaststätte (Café) / Bildungseinrichtung und einer Wohneinheit.

Mit Datum vom 28.05.2020 hat der Gemeinderat der Gemeinde Söchtenau in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 19 „Fischerstüberl-Krottenmühl“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern. Gleichzeitig wurde der Änderungsentwurf des Architekturbüros Fuchs Architekten vom 02.03.2020 in der Fassung vom 19.05.2020 gebilligt. Die Bebauungsplanänderung wurde in der Zeit vom 07. 07. bis einschließlich 07. 08.2020 öffentlich ausgelegt und die Trägerbeteiligung durchgeführt.

Nach Rücklauf der eingegangenen Stellungnahmen und in Rücksprache mit Gemeindeverwaltung, Bauwerber und Landratsamt soll das Verfahren in einem normalen Verfahren nach § 2ff BauGB in Form eines „schlanken Bebauungsplanes“ weitergeführt werden. Der Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden, des zwischenzeitlich erstellten Umweltberichtes und des zwischenzeitlich durch den Bauwerber geänderten Objektentwurfs (z.B. geringe Grundfläche, Wegfall des bisher geplanten Aufzugsturm) zu aktualisieren.

Das bestehende Gebäude am Grundstück wurde im Januar 2021 abgerissen. Baumrodungen im Bereich oberhalb des geplanten Baufeldes wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde LRA Rosenheim im Januar/ Februar 2021 durchgeführt.

02. Ziele

Änderung des bestehenden Bebauungsplanes zur Errichtung eines Seminarzentrums mit Café und einer Wohnung durch

- Änderung und Ergänzung der Festsetzungen
- Aktualisierung und Ergänzung der Grünordnung,
- Aktualisierung und Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften,
- Aktualisierung und Ergänzung der Hinweise.
- Ersatz der Festsetzungen, Grünordnung, örtlichen Bauvorschriften, Hinweise des Bebauungsplans Nr. 19 „Fischerstüberl- Krottenmühl“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 28.07.2005 durch die Änderungsplanung.

Zusätzliche Ziele

- Sicherung der Landschaft im Bebauungsplangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Simssee“ außerhalb der bebauten Bereiche
- Ausgleich der zusätzlichen Versiegelung auf der Grundlage der LSG-VO „Simssee“

Die Urplanung im Änderungsbereich soll insgesamt durch die Änderungsplanung ersetzt werden, um Querbezüge auszuschließen.

Der Planinhalt soll auf ein erforderliches Mindestmaß zurückgeführt werden, das die städtebauliche Qualität sichert, ohne die Umsetzung zu sehr einzuschränken (schlanker Bebauungsplan). Die Darstellungen des Planinhaltes sollen ggf. durch ergänzende Hinweise zusätzlich erläutert werden.

03. Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

- SO
übernommen, ergänzt

Das Sondergebiet „Gaststätte“ gem. Urbebauungsplan wurde erweitert auf Sondergebiet „Gastronomie, Seminar, Wohnen“. Die im Baugebiet zulässigen Nutzungen wurden spezifiziert. Für das geplante Gebäude im Bereich des Parkplatzes an der „Seestraße“ wurde eine Nutzungsbeschränkung auf Garagen- und Lagergebäude (Hauptnutzung) getroffen, da an dieser Stelle anderweitige Nutzungen städtebaulich nicht gewünscht sind und ggf. auch Konflikte mit den Emissionen aus der nahegelegenen Bahnlinie München-Rosenheim-Salzburg entstehen würden.

02. Maß der baulichen Nutzung

- GR
ergänzt, entsprechend Objekt- Entwurfsplanung.

Eine zusätzliche zulässige Grundfläche für Nutzungen im Freien (Terrassen) wurde erforderlich, da mit der nominalen Grundfläche gem. Hauptfestsetzung auch vorgenannte Bauteile als Teile der Hauptnutzung mitzurechnen sind.

Die Ergänzung zur nominalen Grundfläche soll sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen Bauteile für die zusätzliche Nutzung im Freien eindeutig definiert ist.

Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des § 19(4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu definiert, da die 50% Überschreitungsregelung nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, und Nebenanlagen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Der Wert wurde entsprechend dem Objektentwurf der relevanten Flächen mit 0,8 festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem zulässigen Höchstwertwert gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO. Der Wert wurde deshalb so hoch angesetzt, weil der Planungsbereich einerseits über große Flächenanteile für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft verfügt, die in der Berechnung der Grundstücksfläche (FBG) nicht berücksichtigt werden und andererseits die restlichen Planungsgebiete bereits jetzt bebaut sind oder als Erschließungsflächen genutzt werden. Zudem sollte eine entwurfsangepasste – eventuell leicht reduzierte- Grundflächenzahl nach § 19(4) Satz 2 BauNVO nicht festgesetzt werden, da eine finale Freiflächenplanung nicht vorliegt und diese auch nicht durch ein willkürlich festgesetztes Maß eingeschränkt werden soll.

- WH/ FH
abweichend von bisheriger Festsetzung, entsprechend Objekt- Entwurfsplanung
Durch die Festsetzung der Wandhöhe auf 6,25 m ab OK FFB EG gem. Objektentwurf wird die zulässige Wandhöhe des Hauptbaukörpers gegenüber dem Urbebauungsplan erhöht.

Durch die Festlegung der Wandhöhe am Hauptbaukörper sind maximale 2 Vollgeschoße als Gastronomie- Seminar- und Wohngeschoße möglich. Die Anzahl an Vollgeschoßen wurde entgegen dem Urbebauungsplan nicht mehr festgesetzt, um eine Doppelfestsetzung zu vermeiden.

- Höhenlage
ergänzt, entsprechend Objekt- Entwurfsplanung
Eine maximal zulässige Höhenlage der baulichen Anlage wurde als Bezugshöhe zur Wandhöhenregelung und als exakt definiertes Höchstmaß im geneigten Gelände erforderlich.
Das Maß der zulässigen Höhenlage wurde entsprechend Objektentwurf mit einer Fertigfußbodenhöhe über Normalnull im Erdgeschoß festgesetzt, jedoch leicht angehoben. Damit sollen seeseitige zusätzliche Abgrabungen vermieden werden. Zudem soll dadurch die Möglichkeit geschaffen werden, das geplante Gebäude gegen Starkregenereignisse gem. den Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim wirksam zu sichern. Von einer Höhenangabe im neueren Bezugssystem NHN (Normalhöhenull) wurde abgesehen, da diese Angaben weitgehend noch nicht verfügbar sind (z.B. in Kanalkatastern).

Da es neben dem Belang der Schadensbegrenzung bei Starkregenereignissen auch gleichwertige Belange der Barrierefreiheit gibt, bauordnungsrechtliche Belange der Abstandsflächenregelung und auch gestalterische Belange, wurde von einer Höhenlage als Mindestmaß abgesehen. Um auf die Gefahr von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen und vom Höchstmaß abweichenden Höhenlagen hinzuweisen, wurden entsprechende Hinweise sowie Festsetzungen zum Gebäudeschutz aufgenommen.

- Zahl der Wohnungen
ergänzt, entsprechend Objekt- Entwurfsplanung

Geplant ist, dass die zulässige Wohnung von den Betreibern des Seminarzentrums mit Café genutzt wird. Eine direkte Festsetzung als Betriebsleiterwohnung wurde allerdings im Hinblick auf spätere betriebliche Nachfolgeentwicklungen nicht getroffen. Nach aktueller Objekt-Vorplanung (Stand Jan. 2021) ist angedacht, ca. 50% des Gebäudes für die Wohnnutzung und deren Nebennutzungen zu nutzen, während die restlichen 50% für die Seminar- und Cafénutzung verwendet werden soll. Die Wohneinheitenbegrenzung im künftigen, gemischt genutzten Gebäude begründet sich aus der städtebaulich geplanten „Fremdenverkehrsfunktionen“ Seminar- und Cafénutzung: Eine höhere Anzahl an Wohnungen soll im Sondergebiet aufgrund dieser touristischen Funktion und aufgrund möglicher Konflikte zwischen der Seminar- und Cafénutzung und der Wohnnutzung - auch in Anbetracht der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Simssees und seiner Umgebung“ nicht zulässig sein.

Nachdem im auf den Nachbargrundstücken zum Planungsbereich Gebäude mit Wohnnutzungen vorhanden sind, soll aufgrund des Gleichstellungsprinzips eine Wohnnutzung allerdings nicht generell ausgeschlossen werden.

03. Baugrenzen

geändert, entsprechend Objekt- Entwurfsplanung

Die Lage des Bauraums wurde allseitig geringfügig erweitert.

Für ebenerdige Terrassen im EG (bauliche Außenanlagen der Hauptnutzung) wurde eine Überschreitung der Baugrenzen zugelassen.

04. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

- Garagen/Nebenanlagen

Oberirdische Garagen wurden außerhalb der Baugrenzen ausgeschlossen, da die Freiflächen landschaftsnah gestaltet werden sollen und der Freiraum nicht durch zusätzliche Garagengebäude oder Nebenanlagen zerstückelt werden soll.

- Nebengebäude

Gartenhäuschen und Umkleidekabinen wurden bis zu einer maximal zulässigen definierten Grundfläche außerhalb der Baugrenzen zugelassen, nicht jedoch in Flächen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

- Stellplätze

Offene Stellplätze sollen am Baugrundstück nur auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ entlang der „Seestraße“ zulässig sein.

- Stellplatzbedarf

Nachdem die Gemeinde Söchtenau zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplanänderung (März 2020) über keine separate Stellplatzsatzung verfügt, wurde für Wohnungen ein Stellplatzbedarf von 2 Stellplätzen festgesetzt. Für sonstige Nutzungen ist der Stellplatzbedarf gem. Anlage zur GaStellV (Stand 15.9.2018) zu ermitteln und nachzuweisen.

05. Verkehrsflächen

gem. Objektentwurf und Bestand

06. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege; und Entwicklung von Natur und Landschaft

erweitert, ergänzt gem. Bestand

Bei den Flächen und Maßnahmen wurde zwischen 3 Zonen unterschieden:

Fläche 1:

Erhalt des Laubwaldrests durch Pflege und Entwicklung der bestehenden Gehölze, Ersatz von abgestorbenen oder stark geschädigten Gehölzen.

Fläche 2:

Ersatzpflanzungen baubedingt gerodeter Laubwaldflächen mit anschließender Pflege und Entwicklung der Laubwaldfläche.

Externe Ausgleichsfläche/ Ökokonto:

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde in einer Grünordnungsplanung samt Umweltbericht, Ausgleichsermittlung mit Ökopunkteberechnung ermittelt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird mit 1280 WP Ökopunkten vom Ökokonto ID 200293 der Flurnummer 1886, Gemeinde und Gemarkung Söchtenau abgebucht und ausgeglichen.

07. Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich nach Zielvorgabe

04. Grünordnung

aktualisiert

Die Grünordnung konkretisiert die Maßnahmen auf den Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Sie weist auf Artenschutzmaßnahmen hin und verordnet Maßnahmen zur Reduzierung der Lichtverschmutzung. Einzelheiten sind im Umweltbericht ausführlich erläutert.

05. Örtliche Bauvorschriften

aktualisiert

Die örtlichen Bauvorschriften wurden auf ein Minimum beschränkt, um die künftige Gestaltung der Gebäude nicht zu sehr einzuengen.

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich zum Großteil auf die Ausbildung der Dachflächen und der Geländemodellierung am geneigten Hanggrundstück. Geländemodellierungen und Stützmauern im Grundstück wurden aufgrund der rutschgefährdeten Bodenverhältnisse, der starken Hanglage im Bereich „2“ der Umgrenzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bis 250 cm Höhendifferenz zugelassen. Diese geplante Geländeänderung mit Schutzwirkung für das geplante Bauvorhaben innerhalb des Landschaftsschutzgebietes kann vertreten werden, nachdem sich diese in der Simssee abgewandten Lage befindet und weder von Osten aufgrund dem geplanten Gebäude, noch von der Seestraße aus sichtbar sein wird. In Verbindung mit den festgesetzten Pflanzungen sind landschaftsschädlich Wirkungen nicht zu befürchten.

Geländeänderungen innerhalb des verbleibenden „Auwaldrestes“ und sonstiger Flächen zum Erhalt, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wurden ausgeschlossen.

Im übrigen Bereich des Grundstückes (Gartengrundstück) wurden Stützmauern und Geländeänderungen nur bis max. 75 cm. Stützmauern und Abgrabungen innerhalb der Baugrenzen, sind im Rahmen des Maßes der baulichen Anlagen zulässig.

Bei Einfriedungen sollen abschottende Anlagen -die den Blick auf den Simssee abschotten würden- ausgeschlossen werden.

06. Hinweise

aktualisiert

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis/ Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich sind, ergänzt durch Hinweise zu Risiken und deren Schadensminimierung. Explizit hingewiesen wird auf den geologisch problematischen und rutschempfindlichen Baugrund (Hanglehm).

Die Lage des abzubrechenden Bestandsgebäudes wurde für die Planzeichnung aus einem Aufmaßplan/ Bestandsplan übernommen. Die Lage des Bestandsgebäudes im amtlichen Lageplan liegt fälschlicherweise bis ca. 5 Meter abseits der tatsächlichen Lage vor Ort.

07. Änderungsbilanz

alt	Gaststätte	neu	1 Seminarzentrum mit Café und einer Wohnung, 1 Garagen- und Lagergebäude
alt	1 Gebäude mit GR ca. 115 m ²	neu	1 Gebäude mit GR 350 m ²
		neu	1 Garagen- u. Lagergebäude mit GR 85 m ²
alt	zul. Anzahl an Vollgeschoßen I	neu	mögl. Anzahl an Vollgeschoßen II (Hauptgebäude) bzw. I (Garagen- und Lagergebäude)
alt	zul. Wandhöhe 3,5 m	neu	Wandhöhe max. 6,25 m (Hauptbaukörper)
alt	zul. Anzahl an Wohnungen: 0	neu	zul. Anzahl an Wohnungen: 1

08. Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der städtebaulichen Begründung (Anlage)

09. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplanten Baumaßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft in einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet dar, dessen Mehreingriff gegenüber dem Urbebauungsplan auszugleichen ist. Im Zuge der Entwurfsplanung wurde der zusätzliche Ausgleichsbedarf für die neu ausgewiesene Baufläche nach dem Regelverfahren entsprechend dem "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ 2. erweiterte Auflage Januar 2003) ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Dort wird auch der Nachweis der Ausgleichsflächen geführt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich beschrieben.

10. Auswirkungen

Mit der Änderungsplanung werden die beschriebenen Ziele planungsrechtlich gesichert. Mit der Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Objektentwurfes geschaffen.

Im Änderungsbereich wird der Bebauungsplan Nr. 19 „Fischerstüberl- Krottenmühl“ in der Urfassung von 2005 unwirksam und durch die Änderungsplanung ersetzt.

Kolbermoor, 08.06.2021.



Dipl.-Ing. (FH) Christoph Fuchs.

Quellenverzeichnis

digitalisierter Flächennutzungsplan Gemeinde Söchtenau/??/ 20.10.2016
Bpl.Nr. 19 „Fischerstüberl- Krottenmühl“/ Huber Planungs-GmbH/ 2005
Auszug aus der digitale Flurkarte/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/
aus GIS exportiert am 23.01.2020
Biotopkartierung/ BayernAtlas/ Internetabruf am 27.01.2020
Bayerischer Denkmatalas/ BayernAtlas/ Internetabruf am 27.01.2020
Überschwemmungsgefährdete Gebiete/ BayernAtlas/ Internetabruf am 27.01.2020
Geologische Karte/ Bayerische Landesamt für Umwelt/ Internetabruf am 27.01.2020
digitale Orthophotos/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS
exportiert am 23.01.2020
Vorentwurf Objektplanung/ Architekt Christian Furtner, Stephanskirchen/ 19.01.2020
Vorentwurf Objektplanung/ Bauwerber/ Jan. 2021
Bestandslageplan/Roland Richter Ingenieur GmbH, Freilassing, Rohrdorf/ 02.12.2008
Fotos/ Fuchs Architekten/ 29.01.2020
Kaufvertrag über Ökopunkte vom Ökokonto ID 200293/ 15.03.2021

Anlagenverzeichnis

Umweltbericht/ Landschaftsarchitektur Niederlöhner/ 11.03.2021
Ökopunkteberechnung/ Landschaftsarchitektur Niederlöhner/ 04.03.2021
Bodengutachten AZ 19-08-06/ IB Ohin/ 27.08.2019