



## **Gemeinde Söchtenau**

### **Bebauungsplan Nr. 31 „Untershofen Mitte II“**

mit integriertem Grünordnungsplan

### **Begründung**

zum Entwurf vom 27.01.2020  
in der Fassung vom 11.02.2021

Planung  
Fuchs Architekten

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

## **Inhaltsverzeichnis**

01. Vorbemerkung
02. Städtebauliche Ziele
03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung
04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes
05. Berührte gemeindliche und private Planungen
06. Bestandsanalyse
07. Städtebauliche/ grüno rdnerische Konzept
08. Plankonzeption
09. Festsetzungen
10. Grüno rdnung
11. Örtliche Bauvorschriften
12. Hinweise
13. Flächenbilanz
14. Umweltericht
15. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
16. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen
17. Auswirkungen

Quellenverzeichnis

Anlagenverzeichnis

## 01. Vorbemerkung

Der zu überplanende, ca. 0,81 ha große Bereich liegt innerhalb des geschlossenen Bauungszusammenhangs des Ortsteil Untershofen der Gemeinde Söchte nau. Bei der Fläche handelt es sich um eine Brachfläche die zuletzt als Abstellfläche für Geräte durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wurde. Aufgrund der Aufgabe des Betriebs kann die Fläche jetzt anderweitig genutzt werden. Lage, vorhandene umgebende Erschließung und Infrastruktur und die hohe Nachfrage an Wohnraum -speziell auch von Einheimischen - legen eine Reiseits eine Ausweisung als Wohnbaufläche nahe. Andererseits ergibt sich durch die unmittelbare Nähe zum dörflichen Ortskern mit seinen einzelnen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben und zum angrenzenden Bauungsplan „Untershofen Mitte“ (der in Dorfgebiet ausweist) eine unmittelbare Wechselbeziehung, die für eine Teilflächen des neuen Bauungsplans eine Ausweisung als Dorfgebiet bedingt. Die Gemeinde Söchte nau beabsichtigt jetzt auf einem Teil der Fläche Bauland für Einheimische zu schaffen, während der restliche Teil des Baulandes von den Grundstücksbesitzern genutzt werden bzw. freiverkäuflich sein soll.

Das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt sich vorrangig:

- aus dem städtebaulichen Zieleiner Aktivierung bestehender Flächenpotenziale,
- aus dem Ortseentwicklungsziel der Erweiterung von öffentlichen Grün- und Spielflächen in Ortsteilen,
- aus dem gemeindepolitischen Ziel der Schaffung von Bauland für Einheimische.

Die Erfordernisse der Bauleitplanung ist in Anlage 1 zur städtebaulichen Begründung ausführlich dokumentiert.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wurde gewählt, weil durch die Bauleitplanung Maßnahmen der Innenentwicklung begünstigt werden, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6)7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und es auch keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3(1) BauGB soll durchgeführt werden. Von einer Umweltsprüfung wird abgesehen.

## 02. Städtebauliche Ziele

- Entwicklung von Wohnbauflächen für Einheimische (ca. 60%) und zur freien Veräußerung (ca. 40%),
- Sicherung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe vor Gefährdungen durch herkömmliche Wohnbauung,
- Beschränkung der Bauung auf Einfamilienhäuser (mit der Möglichkeit ggf. eine 2 Wohneinheiten als Einlieger- oder Altwohnung zu integrieren) und Doppelhäuser im Bereich der kleinteiligen Nachbauung,
- Baueineskleinen Dreifamilienhauses im Bereich der großmaßstäblichen Nachbauung,
- Erschließung des Baugebiets über eine Verkehrsangabe von der „Innthaler Straße“ zur Straße „Am Mühlfeld“,
- Verbreiterung der „Innthaler Straße“ und der Straße „Am Mühlfeld“ zum Bau von Gehwegen,
- Umnutzung der bestehenden Güllegrube zu einem unterirdischen Löschwasserbehälter,
- Schaffung einer öffentlichen Grün- und Spielfläche,
- Baueines öffentlichen Spielplatzes.

## 03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Landeseentwicklungsprogramm Bayem i.d.F. der Teilfortschreibung vom 01.01.2020

Gemäß Landeseentwicklungsprogramm sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Baustandort) so wie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 3.2)).

Regionale Plan 18 Südostoberbayem i.d.F. der Teilfortschreibung vom 08.09.2018

Eine organische Siedlungsentwicklung soll regelmäßig gewährleistet sein. (RP 18 A II 1)

#### 04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Baugesetzbuch i.d.F.v. 27.03.2020

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verminderung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2) 1 BauGB).

Bundesnaturschutzgesetz i.d.F.v. 01.12.2019

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage der Landschaftsräumepläne (...) für Teile eines Gemeindegebietes in Grünordnungsplänen dargestellt (§ 11(1)1 BNatSchG).

Bayrisches Naturschutzgesetz i.d.F.v. 10.12.2019

Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; sie können dabei auf Teile des Bauplanes beschränkt werden. (Art. 4(2)2 BayNatSchG).

#### 05. Berührte gemeindliche und private Planungen

Flächennutzungsplan Gemeinde Söchte nau i.d. digitalen Fassung vom 20.10.2016

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Plangebiet/Umfeld wie folgt dargestellt:

Planbereich: „Grünfläche Gemeindebedarf“. Die im FNP markierte Grünfläche erstreckt sich auch in geringem Maße auf angrenzende, bebauten Bereiche.

Umfeld:

nördlich: Landwirtschaftsflächen,

nordöstlich bis südöstlich: Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet WA),

südlich: Dorfgebiet MD,

westlich: Dorfgebiet MD und Grünfläche Gemeindebedarf.

Grundewerbvereinbarungen zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern zur Schaffung von Bauland für Einheitliche

Kommunale Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Söchte nau - hier besonders Richtlinien der Gemeinde Söchte nau für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken i.d.F.v. 17.10.2019

Bauwünsche von Grundstückseigentümern im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bauplanes

#### 06. Bestandsanalyse

Lage

- Unterrshofen ist einer der 36 Ortsteile der Gemeinde Söchte nau und liegt gem. Regionalplan Südostoberbayern im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume, jedoch außerhalb der räumlich strukturierten Entwicklungssachsen.
- Unterrshofen ist naturräumlich Teil der biogeographischen Region 2 „kontinentale“, der Großlandschaft 2 „Alpenvorland“, der Naturnum-Haupteinheit D66 „Schwäbisch-Oberbayerische Voralpen“, der Naturnum-Einheit 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“, der Naturnum-Untereinheit 038-N „Rosenheimer Becken“.
- In naher Umgebung befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgelände 25 (Simssee und Umgebung einschließlich Priental).
- In weiter Umgebung befindet sich die Landschaftsschutzgebiete LSG-00111.01 Simssee und Umgebung
- In weiter Umgebung befinden sich das Naturschutzgebiet NSG-00433.01 „Südufer des Simssees“ und NSG-00154.01 „Eggstätt-Heimhofer Seenplatte“.
- In Unterrshofen befinden sich gem. Bayerische Karte kartierte Baudenkmäler/Bodendenkmäler.

- Untershofen ist im Bayematlas - Teil Hochwassergefahrenflächen - wie folgt gelistet:
- HQ 100 häufig -
- HQ 100 -
- HQ extrem -
- wassersensibler Bereich -

#### Plangebiet:

Das Plangebiet liegt nördlich des dörflichen Ortskerns von Untershofen mit Anbindung an die Ortsverbindungsstraße „Inntaler Str.“. Es ist unbebaut und fällt von Nordwesten nach Süden ab. Vormalig vorhandene landwirtschaftliche Gebäude teile im Süden des Plangebietes wurden bereits abgebrochen. Nordöstlich bis südöstlich schließt ein überwiegend kleinteilig bebauter Wohngebiet an, das weitgehend mit Einfamilienhäusern bebaut ist. Die Gestaltung der Gebäude ist ländlich geprägt. Satteldächer sind vorherrschend. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss, max. 2 Vollgeschosse. Südlich befindet sich der dörfliche Ortskern von Untershofen, mit zum Teil größeren Gebäuden (II+D bis III) an. Einzelne Gebäude wurden oder werden landwirtschaftlich genutzt.

#### Erschließung:

Das Plangebiet ist über die nordwestlich tangierende Ortsverbindungsstraße „Inntaler Str.“ sowie die östlich angrenzende Straße „Am Mühlfeld“ hinreichend angebunden. Der Querschnitt dieser Straßen variiert von ca. 4,5 m bis 6,5 m.

Das Plangebiet kann über das vorhandene Kanal- und Leitungnetz der tangierenden Straßen hinreichend erschlossen werden.

#### Bodenrelief:

Das Plangebiet befindet sich im geneigten Gelände. Der Höhenunterschied zwischen dem nordwestlichen und dem südöstlichen Rand des Planungsbereiches beträgt ca. 9 m.

#### Geologie

Das Plangebiet ist im Bayematlas-Teil Geologische Karte von Bayern 1:500.000 wie folgt beschrieben:

- Geologische Einheit: Moräne (III), würmzeitlich
- Gesteinsbeschreibung:  
unbekannte Mischung verschiedener Gesteinskomponenten, mit wechselnden Anteilen bindiger und nichtbindiger Lockergesteine sowie Festgesteine

#### Böden:

Gemäß Baugrundgutachten des IB Geoplan Bericht Nr. B2002045 vom 15.05.2020 werden Oberböden auf Moränenablagerungen mit den Merkmalen Humus, Sand, Kies, Schluff und Ton erwartet.

#### Grundwasser/ Schichtenwasser:

Gem. Baugrundgutachten des IB Geoplan Bericht Nr. B2002045 vom 15.05.2020 wird Grundwasser im Baubereich erst in größeren Tiefen zu erwarten. Schichtenwasser speigeln können auftreten.

#### Versickerung:

Gem. Baugrundgutachten des IB Geoplan Bericht Nr. B2002045 vom 15.05.2020 können Bodenschichten (Moränenablagerungen) ab 1,55-1,80 m unter Gelände ggf. zur Versickerung geeignet sein.

#### Vegetation:

Der Planungsbereich ist frei von größeren Gehölzen. Drei ältere Walnussbäume im südlichen Planungsbereich wurden Ende 2019 gerodet.

### 07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept

#### Städtebau

- Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern (zulässig sind bei dieser Gebäudeform 2 Wohneinheiten, um ggf. Einlieger- und Altenwohnungen zu ermöglichen) und Doppelhäuser, einem 3-Familienhaus in offener Bauweise
- 2-seitig 1-reihige Bauung an neuer Verbindungsstraße
- 1-seitig 1-reihige Bauung an Inntaler Straße und der Straße „Am Mühlfeld“
- Doppelpargen pro Wohngebäude nach Möglichkeit mit indirekter Zufahrt vom Hof (geschlossene/offene Garagen),
- Gestaltungsvorschläge nur zu Dächern, Dachaufbauten, Solaranlagen, Einfriedungen, Sichtschutzwänden, Geländeveränderungen.

## Grünordnung

- Öffentliche Grün- und Spielplatz im Süden des Baugebiets mit darunterliegendem Löschwasserbehälter,
- 1-seitig straßenbegleitende Bäume, Baumreihe bei Straßeneinfängen,
- Großbäume an räumlich wirksamen Standorten,
- Pflanzgötte zu Hausgärten, Bauteilbegrünung.

## 08. Plankonzeption

Der Bauplan ist gegliedert in die Abschnitte Planzeichnung, Festsetzungen (durch Planzeichen und Text), Grünordnung, örtliche Bauvorschriften und Hinweise.

Der Planinhalt des Bauplans wurde auf einer erforderlichen Mindestmaß zurückgeführt, das die städtebauliche Qualität sichert ohne die Umsetzung zu sehr einzuschränken (schränker Bauplan). Die Darstellungen des Planinhalts werden ggf. durch ergänzende Hinweise zu den Festsetzungen/ Vorschriften erläutert. Dies ist damit begründet, dass mit diesen ergänzenden Hinweisen diverse Nachfragen zum Vollzug des Bauplans reduziert werden können. Es wird für sinnvoll erachtet, Hinweise wenn möglich in den jeweils aktuellen Zusammenhang zu stellen und nicht nur summarisch im offiziellen Hinweistafel zu führen. Die Formulierung „Hinweis“ im Abschnitt der Festsetzungen deutet rechtssicher darauf hin, dass es sich hierbei um keine Festsetzung handelt.

In dem Bauplan ist ein Grünordnungsplan integriert. Dabei wird unter anderem nach festzulegenden öffentlichen und privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung und Maßnahmen, festzulegender Einzelbäume mit Arten- und Standortbindung nach § 9(1)25 BauGB und einer Grünordnung nach § 11(1)1 BNatSchG in Verbindung mit dem BayNatSchG mit Maßnahmen, Pflanzregeln, Pflanzlisten. Mit der Integrierung in den Bauplan erhalten diese Rechtskraft.

In dem Bauplan sind örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO integriert, die die örtliche Bauordnung im Quartiersbereich ohne die Umsetzung des Bauplans zu sehr einzuschränken (schränker Bauplan).

Im Hinweistafel wurden nur solche Hinweise aufgenommen, die ergänzend zum Festsetzungs- und Verordnungsbestand die Planleistung erleichtern (weitere Planzeichnungen) bzw. die zum Vollzug der Bauleitplanung hilfreich sind.

## 09. Festsetzungen

### 01. Art der baulichen Nutzung

gem. städtebaulicher Zielsetzung

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches, die im direkten Anschluss an das bestehende Dorfgebiet aus dem Bauplan Nr. 16 „Untershofen Mitte“ liegen (Parzellen 1-5), sollen als Dorfgebiet MD ausgewiesen werden. Dadurch wird das bestehende Dorfgebiet bis zur neuen Erschließungsstraße fortgeführt und soll gegenseitigen Wechselbeziehungen von bestehender und geplanter Baubauweise tragen. Auch wenn im eigentlichen Geltungsbereich des Bauplans vorrussichtlich künftig ausschließliche Wohnnutzungen vorhanden sein werden, so ist dieser Bereich doch Teil einer dörflichen Mischnutzung mit aktiven Landwirtschaftsbetrieben in näherer Umgebung.

Die geplanten Bauparzellen nördlich und östlich der neu geplanten Straße (Parzellen 6-14) sollen hingegen als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen werden. Sie erweitern damit die bestehenden Allgemeinen Wohngebiete der Baupläne Nr. 10 „Am Mühfeld“ und Nr. 17 „Seeblick – Mühfeldstraße“.

Die geplante neue Erschließungsstraße bildet dabei die Trennung der beiden Gebietskategorien. Auf allgemein in Baugebieten zulässige Nutzungen wurde hingewiesen.

### 02. Maß der baulichen Nutzung

GR nach § 19(2) BauNVO

Bauraumbezogene Grundfläche nrege lung

Das Maß der Grundfläche entspricht örtlichen Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, kleinen Mehrfamilienhäusern.

Eine zusätzliche Grundfläche für Wohnterrassen (ohne und mit Überdachung) und Wintergärten in definierter Größe wurde festgesetzt, da mit der Grundfläche nach § 19(2) BauNVO das Maß der baulichen Hauptnutzung festgesetzt wird und Terrassen und Wintergärten als mitzurechnender Teil der Hauptnutzung die zulässige Gebäudegrundfläche verringern würden.

Analog zu den Terrassen/ Terrassenüberdachungen und Wintergärten als Teil der Hauptanlage im Erdgeschoss wurde auch für die Projektionsfläche von Balkonen und Außentritten im Obergeschoss als Teil der Hauptanlage eine zusätzliche Grundfläche festgesetzt.

Die zusätzliche Grundfläche für Außentreppe in definierter Größe wurde festgesetzt, um Mehrgerätnutzungen der Einfamilienhäuser mit je weils abgesehener Wohnung im EG und OG zu ermöglichen.

Die Ergänzungen zur nominalen Grundfläche nach § 19(2) BauNVO (Haupthöhe) sollen eine Reihe von ersten, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen Bauteile für die Wohnnutzung im Freien eindeutig definiert ist. Andererseits soll verhindert werden, dass für nachträgliche Anbauten wie Wintergärten oder Terrassenüberdeckungen je weils Bauungspländerungen notwendig werden.

Bei einem Summenmaß der zulässigen nominalen Grundflächen (ohne zusätzlich zul. Grundfläche von Terrasse, Balkone, Außentreppe) von 1.435 m<sup>2</sup> gem. Festsetzungen und einer Baugrundfläche von 6.407 m<sup>2</sup> gem. Flächenbilanz ergibt sich eine nominale GRZ von durchschnittlich 0,21 (Höchstmaß 0,28).

Unter Berücksichtigung der zusätzlich zulässigen Grundflächen inkl. Terrassen und Außentreppe (Balkone etc. bleiben dabei außer Betracht, da davon ausgegangen wird, dass sich diese mit den Flächen der Terrassen überdecken) und einer Baugrundfläche von 6.407 m<sup>2</sup> gem. Flächenbilanz ergibt sich eine GRZ nach § 19(2) BauNVO von durchschnittlich 0,28 (Höchstmaß 0,35).

#### GR nach § 19(4) BauNVO

Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des § 19(4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu festgesetzt, da die 50% Überschreitungsergänzung nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen innerhalb der Flächenbeschränkung unterzubringen. Der Wert des Summenmaßes nach § 19(4) Satz 2 BauNVO entspricht bürointernen Erfahrungswerten und wurde anhand der Entwurfsplanung überprüft.

Bei einem Summenmaß der zulässigen Grundflächen einschließlich der zulässigen Überschreitungen von insgesamt 3.313 m<sup>2</sup> gem. parzellebezogener Eigenberechnung und einer Baugrundfläche von 6.407 m<sup>2</sup> gem. Flächenbilanz ergibt sich eine GRZ nach § 19(4) von durchschnittlich 0,54 (Höchstmaß 0,74 bei Doppelhaushälfte Parzelle 12).

Die Verordnung zur Grundliegende Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung wurde durch Ersatzmaßnahmen kompensiert (Grünordnung).

#### Wandhöhe

Das festgesetzte Maß der Wandhöhe bei Einfamilienhäusern entspricht max. 6,0 m und ermöglicht zwei Vollgeschosse mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 2,4 m gem. Art. 45 (1) BayBO. Damit kann ein 1. Obergeschoss als Vollgeschoss mit offenem Dachraum oder mit einer Decke und darüberliegendem, nicht ausbaufähigem, niedrigem Speicherricht werden.

Bei geplanten Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern wurde eine Wandhöhe von max. 6,8 m. Diese Wandhöhe erlaubt einen Dachgeschoßausbau als Nicht-Vollgeschoss.

#### Höhenlage

Eine zulässige Höhenlage der baulichen Anlage wurde als Bezugshöhe zur Wandhöhenregelung erforderlich und als Höhe über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt. Entsprechend dem Standard bei städtebaulichen Planungen wurde die Höhenlage der Gebäude auf die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss bezogen. Das Maß der max. Höhenlage von 40 cm (25 cm Bodenaufstand OK Kellerdecke + 15 cm Bodenaufbau im EG) entspricht der Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim nach Oberkante Kellerdecke von mindestens 25 cm über Gelände. Da es neben dem Belang der Schadensbegrenzung bei Starkregenereignissen auch gleichwertige Belange der Barrierefreiheit gibt, bauordnungsrechtliche Belange der Abstandsfächenregelung und auch gestalterische Belange, wurde die Höhenlage nicht zwingend sondern nur als Höchstmaß festgesetzt.

Um auf die Gefahren von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen bei vom Höchstmaß abweichenden Höhenlagen hinzuweisen, wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.

#### Wohnungen

Eine Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurde speziell in Hinblick auf die Maßstäblichkeit der Gebäude in Bezug auf die bestehende umgebende Wohnbauweise festgesetzt. Zudem würde eine höhere zulässige Anzahl an Wohnungen die Notwendigkeit der zusätzlichen Stellplätze bedingen, die auf den Parzellen eine weitere Versiegelung mit sich bringen würde, die nicht gewünscht ist. Für alle Bauurteile mit Ausnahme von Parzelle 5 sind 2 Wohnungen zulässig. Diese Regelung erlaubt auch bei derzeitig gedachten Einfamilienhäusern einen späteren Umbau zu einem Zweifamilienhaus oder den Einbau einer Einliegerwohnung (z.B. Altenwohnung). Doppelhäuser (= 2 Doppelhaushälften) gelten als 1 Wohngebäude. Auf Parzelle 5, am tiefsten Punkt des Hangs wurde ein 3-Familienhaus geplant entsprechend der größeren Grundfläche.

### 03. Baugrenzen

Die Bauurteile wurden grundflächenbezogen mit begrenzterweiterter Gestaltungspielraum für die Situation von Häusern festgesetzt.

Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen für Wohntraassen, Balkone, Außentrepfen und Standgäuben wurde analog dazu eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für diese Gebäudeteile erforderlich.

Die Lage der Bauräume wurde so gewählt, dass die jeweiligen Abstandsfächen nach Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Bauplanung geltenden Fassung in Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe (unter Ansatz eines theoretischen Geländes, max. 40 cm unter Oberkante Fertigfußboden Erdgeschob) auf den geplanten und in der Planzeichnung dargestellten Parzellen untergebracht werden können.

#### 04. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

##### Geschlossene/ offene Garagen

Die Garagen- Bauräume wurden hauptsächlich mit indirekter Zufahrt vom Hof aus und parallel zur Straße. Sinn dieser Festsetzung ist, Garagen so nah wie möglich an die Verkehrsfläche zu rücken, um Flächenverluste durch Garagenvorstellflächen und eine damit verbundene Verminderung der Gartefläche zu minimieren. Eine Verödung des Straßenumfelds wird durch festgesetzte Straßengbegleitende Bäume und der vorgeschriebenen Begrünung von Straßenseitigen Garagenwänden ohne Toireinfahrten entgegen gewirkt.

##### Stellplätze

Da die Gemeinde Söchte nau keine eigene Satzung/ Verordnung zum Stellplatzbedarf besitzt, wurde der Stellplatzbedarf im Bauplan geregelt.

##### Nebenanlagen

Festsetzung gemäß allgemeiner Erfordernis und überwiegendem Bedarf bei ländlichen Wohnanlagen.

#### 05. Verkehrsflächen

Die Straßene Verkehrsflächen der Neuererschließung wurden nach Vorgabe mit 6,0 m festgesetzt. Für tangierende bestehende Straßen („Inntaler Str.“ und Straße „Am Mühlfeld“) wurden zusätzliche Verkehrsflächen für einen Ausbau mit Gehwegen festgesetzt.

Parzelle 4 und 5 werden übereinen kurzen Wohnweg erschlossen.

#### 06. Grünflächen und zu pflanzende Bäume

Die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) dient der Ortsdurchgrünung und liegt nahe der Ortsteilmitte. Lagebestimmend war zudem die ehemalige Güllengrube, die in der öffentlichen Grünfläche integriert werden kann, ohne Baufächen zu schmälern.

Die mit Arten- und Standortbindung festgesetzten Straßenebäume sollen in und regelmäßigem Abstand die Straße gestaltend begleiten. Die Gebieteinfahrten wurden durch ein Baumtor markiert.

#### 07. Sonstige Festsetzungen

##### Geltungsbereich nach Zielvorgabe

Aufgrund der stark geneigten Hangfläche des bestehenden Geländes wurde die Abstandsfächene regulierung über das Planungssrecht nach BauGB festgesetzt. Die Abstandsfächen werden dadurch abschließend über die Bauräume, sowie die zulässige Wandhöhe in Verbindung mit der maximal zulässigen Höhe nlage und der zulässigen Dachneigung geregelt. Die Bauräume zu den Hauptgebäuden würden dabei der Abstandsfächen nach BayBO Art. 6 in der derzeit gültigen Fassung entsprechen, bei einem Ansatz der zulässigen Wandhöhe und Dachneigung und einer Lage der Oberkante des Fertigfußbodens von 40 cm übereinem geplanten/ modellierten Gelände. Das nach Abschluss der Baumaßnahmen nicht mehr wahrnehmbare Urelände bleibt durch diese Festsetzung außer Betracht.

### 10. Grünordnung

Die Grünordnung konkretisiert die Maßnahmen auf der festgesetzten Grünfläche und enthält Maßnahmen zur Grundstücksbegrünung/ Bauteilbegrünung.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind mit Pflanzregeln und Anforderungen an die Gehölze/ Pflanzen detailliert beschrieben und als solche verordnet.

Konzentriert wurde die Grünordnung auf wenige allgemeine Vorschriften.

Die Bauteilbegrünung regelt die Wandbegrünung von Garagen und Nebenanlagen.

Die Grünordnung wurde ergänzt durch Hinweise zu Pflanzabständen gem. dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBG) und anderer Gesetze. Eine Beachtung könnte Nachbarschaftskonflikte minimieren.



## 11. Örtliche Bauvorschriften

Die Regelungen zu Zulässigkeit, Standort und Größe von Dachaufbauten/ Dachaufbauten sind Voraussetzung zur Verfahrensfreiheit von Dachgeschossen.

Mit der örtlichen Vorschrift zu Solarlagen sollen gestalterisch unbefriedigende Kollektoranordnungen verhindert werden.

Aufgrund des hängigen Geländes wurden Vorschriften zu Geländeänderungen notwendig.

Die Vorschriften zu Einfriedungen wurden erforderlich, um Tendenzen der Grundstücksbeseitigung entgegen zu wirken.

Auf weitere Vorschriften wurde zugunsten einer weitgehenden Baufreiheit verzichtet.

## 12. Hinweise

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis/ Vollzug des Bauplanes erforderlich sind, ergänzt durch Hinweise zu Risiken und deren Schadensminimierung sowie zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen und deren Emissionen.

## 13. Flächenbilanz

Baufläche MD	ca. 0,3102 ha	ca. 39 %
Baufläche WA	ca. 0,3275 ha	ca. 41 %
Verkehrsflächen	ca. 0,0987 ha	ca. 12 %
davon Straßenverkehrsflächen neu	ca. 0,0769 ha	
davon Straßenverkehrsflächen Bestandsergänzend	ca. 0,0154 ha	
davon Wohnweg, neu	ca. 0,0064 ha	
Grünflächen	ca. 0,0637 ha	ca. 8 %
<hr/>		
Geltungsbereich	ca. 0,8001 ha	100 %

Die % Anteile sind auf ganze Zahlen auf-/ abgerundet.

## 14. Umweltbericht

Nach § 13a (2)1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3)1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einem Umweltbericht abgesehen.

## 15. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 13a (2)4 BauGB in Verbindung mit § 13(3)1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bauplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3)6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird nicht erforderlich.

## 16. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen

### Städtebauliche Ziele

Die unter Abschnitt 02 genannten städtebaulichen Ziele wurden Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der Festsetzungen des Bauplanes entsprechend § 9 BauGB.

### Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die unter Abschnitt 03 genannten Ziele und Grundsätze der Raumplanung wurden Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der Festsetzungen des Bauplanes entsprechend § 9 BauGB.

### Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Die unter Abschnitt 04 dargestellten Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes wurden Grundlage des städtebaulichen Konzepts, der Festsetzungen des Bauplanes entsprechend § 9 BauGB sowie der Grünordnung.

Die Untere Naturschutzbehörde und die Fachstelle „Wasserrecht“ im Landratsamt Rosenheim sowie das Wasserwirtschaftsamt werden am Verfahren beteiligt.

Das Landratsamt Rosenheim, Abteilung Immissionsschutz, das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie der bayerische Bauerverband werden in Bezug auf die vorhandenen nahegelegene Landwirtschaft am Verfahren beteiligt.

Eine nach § 18(1) BNatSchG geforderte Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, wenn bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet werden, ist bei einem Verfahren nach § 13a BauGB nicht nötig.

#### Beührte gemeindliche Planungen

Die Flächennutzung von Teilflächen entsprechend FNP (Grünfläche Gemeinbedarf) wurde in eine Wohnbaufläche sowie eine Straßenverkehrsfläche und eine Grünfläche Gemeinbedarf geändert. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

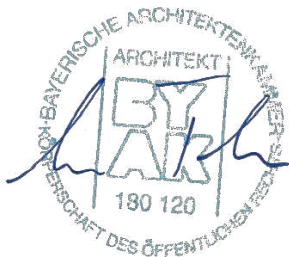
#### Beührte private Planungen

Bauwünsche wurden auf Ihre Vertraglichkeit mit den städtebaulichen Zielen dieses Bebauungsplans geprüft und bei Vertraglichkeit in den Festsetzungen berücksichtigt.

### 17. Auswirkungen

- Mit Realisierung der Planung wird das Potenzial an Baugrundstücken zur Deckung eines inneren Siedlungsbedarfes im Ortsteil Untershofen erhöht.
- Die Gemeinde kann für ihr Programm „Bauland für Einheimische“ Grund erwerben und nach den Vergaberichtlinien kostenneutral an Gemeindeglieder vergeben.
- Mit der Planung können die beschriebenen Ziele und Grundsätze der Raumplanung, des Umweltschutzes und sonstiger beührter Planungen realisiert werden.
- Mit der Planung können die beschriebenen ortsplaneischen Ziele realisiert werden.
- Bei Realisierung der Bauleitplanung kommen auf die Gemeinde Kosten durch den Grunderwerb und den Bau und die Erweiterung von Erschließungsstraßen.
- Bei Realisierung der Bauleitplanung kommen auf die Gemeinde Kosten durch den Grunderwerb und den Bau der Grünfläche.
- Kosten durch die Herstellung von Erschließungsstraßen kommen auf die Grundstückseigentümer durch die Erhebung von Herstellungsbeträgen gem. Erschließungsbetragsatzung (EBS) zu.
- Nach Abschluss des Verfahrens ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Koßbemoor, 16.02.2021,



Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs.

## **Quelle nvezeic hnis**

Fläche nnutzung splan mit Landsc haftsplan i.d. dig ita len Fassung/ ???/ 30.10.2018  
dig ita le Flurkarte/ Baye risc hes Lande sam t für Dig ita lisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert am 23.05.2019  
Bestandslage plan/ Ingenieurbüro Geishauser/ 26.03.2020  
Luftbild/ Bayema tlas/ Intemetabruf am 23.05.2019  
Raumstruktur/ Regionale rPlanungsv erband Südo stober baye m- Zie lkarte 1/ Intemetabruf am 16.04.2020  
Landsc haftlic he Vorbe ha ltsg ebiete/ Regionale rPlanungsv erband Südo stober baye m- Übe rsic htsskarte zur Darste llung der landsc haftlic hen Vorbe ha ltsg ebiete/ Intemetabruf am 16.04.2020  
Natunä umlic he Glied erung/ Regionale rPlanungsv erband Südo stober baye m - Begründungskarte zu BI3.1/ Intemetabruf am 16.04.2020  
Landsc haftssc hutzg ebiete/ Bayema tlas- Umwe lt/ Intemetabruf am 16.04.2020  
Natursc hutzg ebiete/ Bayema tlas- Umwe lt/ Intemetabruf am 16.04.2020  
Bioto pka rtierung/ Bayema tlas- Umwe lt/ Intemetabruf am 16.04.2020  
Hoc hwasse r/ Bayema tlas- Naturg efa hren/ Intemetabruf am 16.04.2020  
Wasse rse nsible Bere ic he/ Bayema tlas- Naturg efa hren/ Intemetabruf am 16.04.2020  
Geoda ten/ Bayema tlas- Geob asisd a ten/ Intemetabruf am 16.04.2020  
Denkmä le r/ Bayema tlas- Denkmä laltas / Intemetabruf am 16.04.2020  
Baugrundguta c hten/ IB Geop lan Be ric ht Nr. B2002045/ 15.05.2020  
Erhebung en bei Ortse insic ht/ Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs/ 18.07.2019, 29.01.2020 und 21.09.2020

## **Anlagenvezeic hnis**

Anlage 1: Bedarfsprüfung neuer Siedlungsf läche n für Wohnen/ Geme inde Söchte nau/ 18.09.2020  
Anlage 2: Ze ic hne risc he Hinwe ise Systemsc hnitte/ Fuchs Architek ten/ 29.10.2020