

Gemeinde Söchtenau

Landkreis Rosenheim



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Lampersberg Ost“

im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung: 02.07.2020

geändert: 29.10.2020

geändert: 17.12.2020

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke	3
2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation	4
2.1. Landes- und Regionalplanung	4
2.2. Bevölkerungsentwicklung	4
2.3. Wohnungsbedarf, Flächensparen und Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche	4
2.4. Flächennutzungsplan	6
2.5. Bebauungspläne	7
2.6. Verfahrenswahl	7
3. Bestehende Verhältnisse	8
3.1. Lage und Geltungsbereich	8
3.2. Derzeitige Nutzung	9
3.3. Gelände- und Baugrundverhältnisse	9
4. Geplante Bebauung	10
4.1. Beschreibung des Vorhabens	10
4.2. Erläuterung zur überbaubaren Grundstücksfläche	10
4.3. Erläuterung zu Höhenfestsetzungen und Geländeanpassungen	11
4.4. Erläuterung zur Gebäude- und Grundstücksgestaltung	12
4.5. Erläuterung zur Ortsrandeingrünung und zum Immissionsschutz	13
4.6. Erläuterung zur Niederschlagswasserbeseitigung	14
5. Erschließung	14
5.1. Verkehr	14
5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung	14
5.3. Wasserversorgung	15
5.4. Abwasserentsorgung	15
6. Schallschutz	15
7. Umweltbelange	15
8. Klimaschutz und Klimaanpassung	16
9. Anlagen	17

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Söchtenau hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 05.12.2019 die **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Lampersberg Ost“** beschlossen, die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 23.12.2019. 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, primär den Verbleib und sekundär die Zuwanderung von jüngeren Menschen und Familien zu unterstützen. In den letzten 10 Jahren ist die Bevölkerung von Söchtenau um etwa 3,5 % gewachsen, und die Gemeinde geht von einem zusätzlichen Bevölkerungswachstum von etwa 10 % bzw. 229 neuen Einwohnern in den nächsten 10 Jahren aus. Der Gemeinde liegen bereits rund 70 Bewerbungen für die Vergabe von preisvergünstigtem Wohnraum vor. Aus diesem Grund plant die Gemeinde jetzt drei Neubaugebiete, in denen die Grundstücke zum Großteil im Einheimischenmodell zu vergeben sind.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eines dieser Neubaugebiete, im Ortsteil Lampersberg. Auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, die sich direkt am östlichen Ortsrand anschließen, sollen insgesamt 19 Parzellen für Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Das Gebiet wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, und es werden gestalterische und gärtnerische Festsetzungen getroffen, um eine bestmögliche Einbindung in die Landschaft und Nachbarschaft zu gewährleisten. Entlang der Staatsstraße im Osten wird ein bepflanzter Lärmschutzwall geplant, der gleichzeitig als Ortsrandeingrünung dient. Als nördliche Ortsrandeingrünung ist eine Reihe von einheimischen Bäumen zu pflanzen.

Die Gesetzgebung spezifiziert, dass städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, und dass die Umwandlung von Flächen aus der Landwirtschaft zu begründen ist. Im September 2020 wurde deswegen eine detaillierte Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials der Gemeinde, sowie des gegenwärtigen und künftigen Wohnflächenbedarfes durchgeführt. Diese Ermittlung zeigt, dass zusätzliche Wohnbauflächenausweisungen am Hauptort nicht möglich sind, dass sich vorhandene Baulücken in Privatbesitz ohne Verkaufsbereitschaft befinden, und dass Brach- und Konversionsflächen und Gebäudeleerstände in der Gemeinde nicht zu verzeichnen sind. Geringfügig bebaute Grundstücke mit Nachverdichtungsmöglichkeiten werden Zug um Zug behandelt, können aber bei Weitem nicht den rechnerischen Wohnbedarf von etwa 96 neuen Wohneinheiten bis 2031 decken. Daher muss die Gemeinde andere Flächen in Betracht ziehen, was das Ziel der vorliegenden Planung ist. Da die Gemeinde bereits zum Großteil aus landwirtschaftlichen Flächen besteht (57 %), wird diese Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche als vertretbar erachtet.

Durch die Schaffung neuer Wohnungen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung im Ortsteil Lampersberg wird die geplante Maßnahme zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung, sowie zur sozialen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Gemeinde, beitragen.

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 km², aufgeteilt in 36 Ortsteile, wovon 57% landwirtschaftlich genutzt ist, 28% ist Waldfläche, und nur 2 % Wohnbaufläche. In Juni 2019 betrug die Einwohnerzahl 2.663 und ist seit 2000 um 3,5 % gestiegen.

2.1. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt¹, 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“ bezeichnet², und es wird festgelegt, dass in diesem Teilraum eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung gewährleistet sein soll. Dadurch wird die vorliegende Planung zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung beitragen. Durch die Schaffung neuer Wohnungen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung im Ortsteil Lampersberg wird die geplante Maßnahme zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung beitragen.

Gleichzeitig enthalten sowohl das Landesentwicklungsprogramm als auch der Regionalplan Ziele zum Schutz der Umwelt, zur Förderung der Land- und Forstwirtschaft und zur sparsamen Flächennutzung. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, und die Notwendigkeit dieser Umnutzung wird im untenstehenden Kapitel 2.3 begründet.

2.2. Bevölkerungsentwicklung

Im gesamten Chiemgau ist aufgrund hoher Geburtenraten und Zuzug in die wirtschaftlich wachsende Region in den nächsten Jahren ein sehr starker Bevölkerungszuwachs zu erwarten. Für den Landkreis Rosenheim ist laut Landesamt für Statistik eine Bevölkerungsentwicklung von 5,5 % bis zum Jahr 2031 und 6,6 % bis zum Jahr 2038 zu erwarten,³ und in einigen Gemeinden des Landkreises Spitzenwerte von über 10 %.

Die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in Söchtenau wurde als Teil einer „Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials und Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen“ (siehe Anlage 4) im Detail analysiert. Die Gemeinde geht von einer Bevölkerungsentwicklung von 10 % bzw. 229 neuen Einwohnern bis 2031 aus. Diese Schätzung basiert auf dem Gesamteindruck aus der Region bzw. den Nachbargemeinden, und der Tatsache, dass Söchtenau das Bevölkerungswachstum bisher stark begrenzt hat, da in den letzten Jahren keine nennenswerten Neubaugebiete ausgewiesen wurden.

2.3. Wohnungsbedarf, Flächensparen und Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche

Die Gesetzgebung spezifiziert, dass städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, und dass die Umwandlung von Flächen aus der

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern, [Anhang 2 Strukturkarte](#)

² Regionalplan Südostoberbayern, [Karte 1a Raumstruktur](#)

³ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038, [Demographisches Profil für den Landkreis Rosenheim](#), abgerufen am 15. April 2020

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Lampersberg Ost“

Begründung, Fassung vom 2. Juli 2020, geändert am 29. Oktober 2020 und 17. Dezember 2020

Landwirtschaft zu begründen ist (§ 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1a Abs. 2 Satz 4 des Baugesetzbuches (BauGB)). Um den Zielen des LEP bzw. den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes gerecht zu werden, hat die Gemeinde auch bei der Planung neuer Siedlungsflächen zu prüfen, ob ein hinreichender Bedarf dafür besteht, der die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

In einer detaillierten Ermittlung des Wohnbedarfes in der Gemeinde (siehe Anlage 4) wurde rechnerisch festgestellt, dass die Gemeinde aufgrund des oben genannten Bevölkerungswachstums bis 2031 etwa 96 neue Wohneinheiten bzw. 48 neue Wohngrundstücke braucht. Darüber hinaus liegen der Gemeinde derzeit insgesamt 73 Anfragen nach preisvergünstigten Wohnbauflächen (früher Einheimischengrund) aus der Bevölkerung vor. Anzumerken ist, dass diese Anfragen bereits vor der Bekanntmachung und Ausschreibung der geplanten Neubaugebiete vorlagen – es handelt sich also um die aufgestaute Nachfrage des letzten Jahrzehnts, die nicht befriedigt wurde.

In einer detaillierten Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials der Gemeinde (siehe Anlage 4) wurde festgestellt, dass zusätzliche Wohnbauflächenausweisungen am Hauptort nicht möglich sind. Die vorhandenen Baulücken sind in Privatbesitz und es besteht keine Verkaufsbereitschaft, was auch für die vier möglichen Einbeziehungsflächen gilt, die sich direkt an den Hauptort anschließen. Der Hauptort Söchtenau kann also wegen mangelnder Verkaufsbereitschaft kurz- bis mittelfristig nicht erweitert werden. Auch im zweitgrößten Ortsteil Schwabering befinden sich die vorhandenen Baulücken in Privatbesitz. Im drittgrößten Ortsteil Unterschofen-Krottenmühl wird derzeit eine vorhandene Baulücke für Wohnzwecke überplant („Unterschofen Mitte II“). Geringfügig bebaute Grundstücke mit Nachverdichtungsmöglichkeiten werden Zug um Zug aktualisiert, um eine bestmögliche Ausnutzung der Baugrundstücke durch die Eigentümer zu gewährleisten, einschließlich der Zulassung mehrerer Wohneinheiten. Die seit 2018 insgesamt sieben Bebauungsplanänderungen haben aber bisher nicht zu einer nennenswerten Steigerung frei verfügbaren Wohnraums geführt. Brach- und Konversionsflächen und Gebäudeleerstände sind in der kompletten Gemeinde Söchtenau nicht zu verzeichnen.

Deswegen muss die Gemeinde andere Flächen in Betracht ziehen, um den gegenwärtigen und künftigen Wohnungsbedarf zu decken. Unter Zugrundelegung der oben erwähnten Flächenpotenziale, beabsichtigt die Gemeinde deshalb drei neue Wohnbaugebiete zu entwickeln. Dabei handelt es sich um die oben erwähnte Schließung einer Baulücke im Ortsteil Unterschofen, sowie die Einbeziehung zweier Außenbereichsflächen, die sich direkt am Ortsteil Schwabering bzw. Ortsteil Lampersberg anschließen. Dadurch entstehen insgesamt 43 neue Parzellen (siehe Tabelle 1). Vor dem Hintergrund der teils exorbitant steigenden Grundstücks- und Immobilienpreise zielt die Gemeinde darauf ab, einen möglichst großen Anteil der Parzellen preisvergünstigt an ortsansässige Bürger zu vergeben. Auf diese Weise können eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt der Gemeinde gewahrt bleiben und einer erzwungenen Abwanderung von Einheimischen entgegengewirkt werden. Von den insgesamt 43 neuen Parzellen sind 22 preisvergünstigt zu vergeben, und die restlichen 21 frei veräußerlich.

Aus historischen Gründen, sowie der Verteilung der öffentlichen Infrastruktur, ist es der Gemeinde Söchtenau wichtig, die nördlichen und südlichen Gemeindeteile gleich stark wachsen zu lassen. Der Ortsteil Lampersberg ist deswegen als nächstgrößere Siedlung im nördlichen Gemeindegebiet, nur 1,6 km vom Hauptort entfernt, ein natürlicher Standort eines neuen Wohngebietes.

Um Flächen zu sparen, wird bei den Neubaugebieten mit kleineren Grundstücken und größerer Bebauungsdichte geplant. Die Grundstücksgrößen liegen in der Regel zwischen 450 und 600 m², was mit einer früheren Regelgröße in der Gemeinde vom 700 bis 1000 m² zu

vergleichen ist. In Lampersberg müssen aufgrund der ausgeprägten Hanglage einige größere Grundstücke zugelassen werden (siehe Kapitel 4.1). In Lampersberg sowie in den zwei anderen geplanten Neubaugebieten werden grundsätzlich zwei Wohneinheiten zugelassen (siehe Kapitel 4.1), um z. B. die Möglichkeit zu bieten, dass Kinder mit ihren Eltern in einem Haus leben können, und somit ein Mehrgenerationenwohnen zugelassen wird. Dies entspricht auch dem eher traditionellen Umgang mit älteren Menschen in der Gemeinde: sie werden so lang wie möglich von der eigenen Familie gepflegt.

Da das Innenentwicklungspotenzial, das in der Hand der Gemeinde liegt, wie oben erwähnt beinahe ausgeschöpft ist, und da die Gemeinde bereits zum Großteil aus landwirtschaftlichen Flächen besteht (57 %), wird diese Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche als vertretbar erachtet.

Tabelle 1 Geplante Neubaugebiete

Wohnbaugebiet	Parzellen	davon preisvergünstigte	davon frei veräußerliche Gemeinde	davon frei veräußerliche privat	Anzahl Wohneinheiten
Untershofen Mitte II	15	8	0	7	31
Schwabering Ost	9	6	0	3	20
Lampersberg Ost	19	8	6	5	38
Insgesamt	43	22	6	15	89

2.4. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das vorliegende Planungsgebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche, Grünfläche und allgemeines Wohngebiet dargestellt (siehe Abbildung 1). Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen wird oben im Kapitel 2.3 begründet. Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst, siehe Kapitel 2.6 unten.



Abbildung 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde

2.5. Bebauungspläne

Für den nordöstlichen Teil des Planungsgebietes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Für den südwestlichen Teil, sowie die benachbarte Siedlung, ist Bebauungsplan Nr. 12 „Lampersberg“ seit 1995 gültig. Bebauungsplan Nr. 12 setzt die Flächen innerhalb des vorliegenden Planungsgebiets als landwirtschaftliche Fläche, private Gartenfläche mit besonderen Gestaltungsauflagen und allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO fest (siehe Abbildung 2). Mit der vorliegenden Planung wird dieser Bereich überplant und die im Bebauungsplan Nr. 12 einschlägigen Festsetzungen aufgehoben.⁴



Abbildung 2 Bebauungsplan Nr. 12 „Lampersberg“ ist für den südwestlichen Teil des vorliegenden Planungsgebiets als Satzung gültig

2.6. Verfahrenswahl

Da die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt, sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließt und als WA festgesetzt wird, liegen die Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b des BauGB vor. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, beeinträchtigt kein Natura 2000-Gebiet (siehe Kapitel 6 unten) und es bestehen keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Damit steht der Anwendung der Vorschriften des beschleunigten Verfahrens (§ 13a Abs. 2 und 3 des BauGB) nichts entgegen.

In Übereinstimmung mit den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens, wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden aufgestellt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 bzw. § 13 Abs. 2 und 3). Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 des BauGB als schon erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4), und

⁴ Bei einer Kollision von Planungen gleicher Rangstufe des gleichen Planungsträgers, hier die Überlagerung eines früheren Bebauungsplanes durch einen neuen, findet der Posterioritätsgrundsatz Anwendung.

ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2).

3. Bestehende Verhältnisse

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt zentral in der Gemeinde Söchtenau, im Ortsteil Lampersberg nördlich des Rinssees. Im Nordwesten wird das Planungsgebiet von Siedlungsflächen begrenzt, im Süden von einer Gemeindestraße und im Westen von der Staatstraße 2360. Im Norden, sowie weiter entfernt in allen Richtungen, breiten sich landwirtschaftliche Flächen aus. Innerhalb der Siedlungsflächen befindet sich ein Bauunternehmer.

Flurstücke Nr. 2844/1, 2844/3, 2844/4, 2844/5, 2844, 2825, 2825/1, 2681/6 und 2681/11 der Gemarkung Söchtenau bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Bereich beträgt 1,7 ha und die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Als Kartengrundlage für die Erstellung der Planzeichnung wurde die digitale Flurkarte verwendet.



Abbildung 3 Amtlicher Lageplan (Quelle BayernAtlas), der Geltungsbereich ist in Rot dargestellt.



Abbildung 4 Luftbild (Quelle BayernAtlas), der Geltungsbereich ist in Schwarz dargestellt.

3.2. Derzeitige Nutzung

Derzeit ist das Planungsgebiet als Landwirtschaftsfläche (Grünland) genutzt.

3.3. Gelände- und Baugrundverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt am einem nach Nordwesten ansteigenden Hanggelände, mit Höhen zwischen ca. 504 m ü NHN im Nordwesten, und ca. 491 m ü NHN im Südosten (siehe Abbildung 6 und Abbildung 7 für Geländeschnitte).

Die Baugrundverhältnisse wurden im Mai 2020 von der GeoPlan GmbH, Hechtseestraße 16, 83022 Rosenheim erkundet (siehe Anlage) und ist im Folgenden kurz zusammengefasst. Durch fünf Rammkernbohrungen bis zu Tiefen von 3,0 bis 4,8 m wurden folgende Bodenschichten erfasst:

- Oberböden – Schichtuntergrenze 0,40 bis 0,90 m unter der Geländeoberkante (uGOK)
- Moränenablagerungen, Schluff und Ton – Schichtuntergrenze 1,30 bis 3,30 m uGOK
- Moränenablagerungen, Kies – die Schichtuntergrenze wurde mit 3,0 bis 4,8 m uGOK nicht erreicht

Bei der Baugrunderkundung wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Es wird angenommen, dass der Grundwasserspiegel erst in größeren Tiefen zu finden ist, und dass sich bei Niederschlagsereignissen und Schneeschmelze in allen Tiefen bis Geländeoberkante Sichtwasserkörper bilden können.

Für eine Niederschlagswasserversickerung ist lediglich der Kies geeignet.

Aufgrund des weitläufigen Hanggeländes, sowie der begrenzten Versickerungsfähigkeit der oberen Bodenschichten, ist bei Starkregenereignissen wild abfließendes Oberflächenwasser nicht auszuschließen.

Nach Angaben des Landratsamtes Rosenheim, Abteilung Wasserrecht und Bodenschutz, gibt es auf der Fläche keine Eintragungen im Altlastenkataster⁵.

4. Geplante Bebauung

4.1. Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Ortsteil Lampersberg. Das Wohngebiet umfasst 19 Parzellen in Größen von 500 bis 800 m², die mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden sollen. Auf eine verdichtete Bauweise wird geachtet, und pro Gebäude zwei Wohneinheiten zugelassen. Dies ermöglicht insgesamt 38 Wohneinheiten. Von den Parzellen sind acht im Einheimischenmodell zu vergeben, sechs von der Gemeinde frei veräußerlich und fünf von Privaten frei veräußerlich.

Die geplante Erschließungsstraße verbindet das Wohngebiet mit der Gemeindestraße Lampersberg im Südosten sowie im Nordwesten, eine Ringerschließung ermöglicht eine eventuelle künftige nördliche Erweiterung des Wohngebietes. Die Ringerschließung verbessert auch die Erreichbarkeit durch Müllfahrzeuge und Winterdienstfahrzeuge, was in der Vergangenheit bei Stichstraßen in der Gemeinde zu erheblichen Problemen geführt hat.

Entlang der Staatsstraße wird ein etwa 10 m breiter und mindestens 2,5 m hoher bepflanzter Lärmschutzwall geplant, der gleichzeitig als Ortsrandeingrünung dient. Die Fläche dient auch zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Als nördliche Ortsrandeingrünung sind Bäume entlang der privaten Grundstücke bzw. der öffentlichen Straße zu pflanzen. Darüber hinaus werden zwei öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün freigehalten.

Der Geltungsbereich wird im Bebauungsplan als WA gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt. Die Bebauung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Wandhöhe, Dachneigung) und die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt. Es wird eine möglichst ortsübliche Gestaltung angestrebt.

4.2. Erläuterung zur überbaubaren Grundstücksfläche

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird wie in der BauNVO für Wohngebiete spezifiziert auf 0,40 begrenzt. Aufgrund der teilweise relativ kleinen Parzellen, in Kombination mit der ausgeprägten Hanglage, geht die Gemeinde davon aus, dass es mit dieser Begrenzung schwierig wird, genügend Flächen für Zufahrten, Garagen und Stellplätze auf den einzelnen Parzellen zu schaffen. Daher wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Nebenanlagen von mehr als 50 % gestattet, maximal jedoch bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,75. Die Gesamt-GRZ bleibt dennoch unter dem in der BauNVO höchstens gestatten Wert von 0,80.

Um der detaillierten Planung der Grundstücke nicht vorzugreifen, und Doppelhäuser generell zu ermöglichen, sind die Baufenster großzügig ausgelegt, mit 3 m Abstand zu den öffentlichen Straßen- und Grünflächen. Um die Nachbarbelange zu schützen, sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 und 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in jedem Fall einzuhalten. Garagen, Carports und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, und müssen zur Nachbargrundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,6 m aufweisen, sofern es sich nicht um zusammengebaute Grenzgaragen handelt. Garagen müssen im Einfahrtsbereich zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand

⁵ E-Mail-Kommunikation zwischen S•A•K und dem Landratsamt am 13.02.2020

von mind. 5,0 m aufweisen, um während des Öffnens und Schließens der Garagen einen Aufenthalt von PKWs im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden.

4.3. Erläuterung zu Höhenfestsetzungen und Geländeanpassungen

Um die Wohnfläche bestmöglich zu nutzen, und eine höchstmögliche Anzahl von Wohneinheiten bzw. Bewohnern zu erreichen, ist eine seitliche Wandhöhe (WH) bis max. 6,8 m zugelassen. Bei Garagen ist eine WH von max. 3,5 m zulässig, und bei Wintergärten und Gewächs-, Garten- und Gerätehäusern max. 2,2 m.

Als WH werden zwei Definitionen festgesetzt (WH1 und WH2), und die max. zulässige WH ist gleichzeitig gemäß beiden Definitionen einzuhalten:

- WH1 ist das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens (OK EG) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.
- WH2 ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand, analog zu dem in Art. 6 Abs. 4 der BayBO definierten Maß H, zur Ermittlung der Tiefe der Abstandsflächen.

Dies bedeutet z. B., dass wenn die Geländeoberfläche 1 m unter der OK EG liegt (z. B. um einen Kellerraum zu belichten), dann kann WH1 max. 5,8 m betragen, so dass WH2 die max. zulässigen 6,8 m nicht überschreitet (siehe Abbildung 5). WH1 kann nur die max. zulässigen 6,8 m annehmen, wenn die Geländeoberfläche auf der gleichen Höhe liegt wie die OK EG, oder höher.

Für die Gemeinde ist WH2 am wichtigsten, um die in der Nachbarschaft bzw. Landschaft wahrnehmbare Wandhöhe zu begrenzen. Da allerdings die „Geländeoberfläche“ als Bezugspunkt oft zu unbestimmt bzw. veränderbar angesehen wird, bietet die OK EG der WH1 einen definitiven unteren Bezugspunkt der Wandhöhe an. Deswegen werden hier beide Definitionen der WH gebraucht.

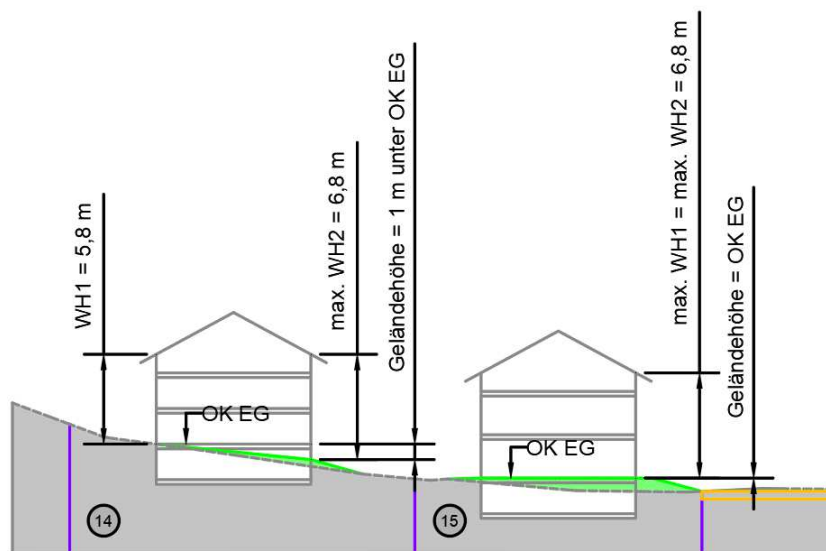


Abbildung 5
Geländeschnitt mit den zwei Definitionen der seitlichen Wandhöhe, WH1 und WH2 (Schnitt C im Bebauungsplan, siehe auch separate Anlage mit Schema-schnitte); die max. zulässige WH von 6,8 m ist gleichzeitig gemäß beiden Definitionen einzuhalten

Die max. Höhe des OK EG in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) wird für jedes Grundstück im Bebauungsplan festgesetzt, um die Höhenentwicklung weiter zu regeln. Diese Höhenfestsetzungen wurden mit Hilfe vorhandener Geländehöhen ermittelt. Im Allgemeinen

sind die OK EG entsprechend der vorhandenen Geländehöhe im oberen Bereich des Baufensters jedes Grundstücks festgesetzt.

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (z. B. durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen mit Stützmauern) sind grundsätzlich nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und zur Anpassung an die angrenzende Erschließung zulässig. Aufgrund der ausgeprägten Hanglage des Geltungsbereiches wird aber davon ausgegangen, dass größere Abgrabungen und Aufschüttungen auf mehreren Grundstücken nicht vermieden werden können. Gemäß Art. 57 Nr. 9 der BayBO sind Aufschüttungen bis zu max. 2,0 m genehmigungsfrei zulässig, und entsprechend werden im Bebauungsplan Abgrabungen und Aufschüttungen von max. 2,0 m zum Urgelände zugelassen.

Aufgrund der Hanglage, zusammen mit den Begrenzungen der zulässigen Geländeänderungen, könnten bei den Grundstücken 8 bis 14 Hanghäuser im Frage kommen (siehe Abbildung 6). Die Gemeinde möchte allerdings nicht der detaillierten Planung der einzelnen Grundstücke mit zusätzlichen Festsetzungen vorausgreifen, und hält grundsätzlich auch normale Häuser für tragbar (siehe Abbildung 7). Diese Grundstücke sind auch von weiteren Grundstücksreihen sowie dem Schallschutzwall und der Ortsrandeingrünung im Osten und Norden abgeschirmt.

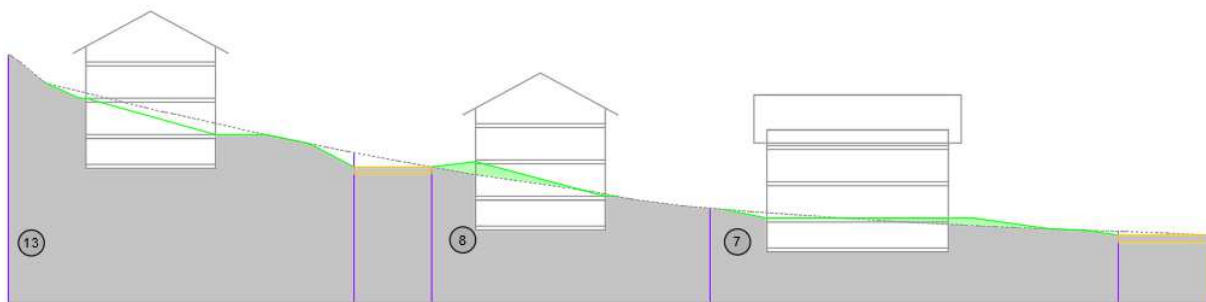


Abbildung 6 Geländeschnitt mit Hanghäusern für Parzellen 13 und 8 als Beispiel (Schnitt B im Bebauungsplan, siehe auch separate Anlage mit Schemaschnitte). Die Geländeänderungen gegenüber dem Urgelände sind in Grün dargestellt.

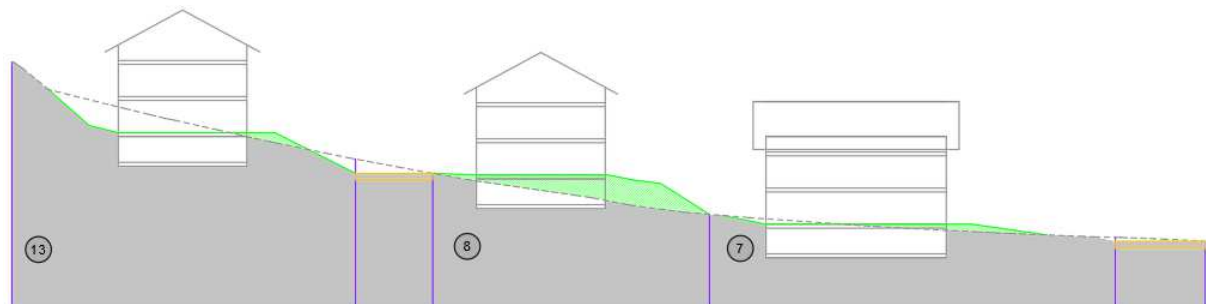


Abbildung 7 Geländeschnitt mit normalen Häusern für Parzellen 13 und 8 als Beispiel (Schnitt B im Bebauungsplan, siehe auch separate Anlage mit Schemaschnitte). Die Geländeänderungen gegenüber dem Urgelände sind in Grün dargestellt.

4.4. Erläuterung zur Gebäude- und Grundstücksgestaltung

Zusätzlich zu den oben genannten Beschränkungen der Bebauungsdichte und überbaubaren Grundstücksflächen, werden im Bebauungsplan gestalterische und gärtnerische Festsetzungen getroffen, um eine bestmögliche Einbindung in die Landschaft und Nachbarschaft zu gewährleisten. Zusammenzubauende Gebäude sind in der Gebäude- und Dachgestaltung aufeinander abzustimmen, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen.

Aufgrund des weitläufigen Hanggeländes und der begrenzten Versickerungsfähigkeit der oberen Bodenschichten, wird eine Festsetzung zur Sicherung gegen wild abfließendes Wasser getroffen. Gebäude sind bis 25 cm über das Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen bzw. Hangwasser nicht eindringen kann (z. B. wasserdichte Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen). Diese Festsetzung gilt für sämtliche Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches (im Hang- und Flachlage).

Mind. 25 % der privaten Grundstücksflächen sind als Wiesen- oder Rasenfläche bzw. gärtnerisch gestaltete Flächen anzulegen und Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Dies hat zum Ziel die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden zu mildern bzw. größere Niederschlagsmengen zu bewältigen. Niederschlagswasser von versiegelten Flächen ist auf demselben Grundstück zu versickern, was dazu führen kann, dass der Anteil unbefestigter Flächen weiter erhöht werden muss. Eine weitere Erhöhung des Anteils von Wiesen- oder Rasenflächen bzw. gärtnerisch gestalteten Flächen wird von der Gemeinde begrüßt, aber, aufgrund der im Kapitel 4.2 genannten Gründe, nicht festgesetzt.

Die privaten Grundstücksflächen sind mit einer je nach Größe festgesetzten Anzahl einheimischer Bäume und Sträucher zu bepflanzen, um den ländlichen Charakter sowie die lokale Artenvielfalt zu erhalten und zu fördern. Aus diesem Grund sind auch bei Garagen und Carports Flachdächer zulässig, wenn sie mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden.

Als Einfriedung sind Hecken, offene Holz- und/oder Metallzäune zulässig, in zumindest je Grundstücksseite einheitlicher Ausführung. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist die Einfriedung entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze auf eine Höhe von 1,20 m begrenzt, und mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze abzusetzen. Holz- und/oder Metallzäune sind nur ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm zulässig, um Kleintierwanderungen zu ermöglichen.

4.5. Erläuterung zur Ortsrandeingrünung und zum Immissionsschutz

Aufgrund des ländlichen Charakters der Gemeinde und der Lage am Außenrand des Ortsteils, wird das Wohngebiet großzügig eingegrünt. Der etwa 6 m breite und 2,5 m hohe gemeindliche Lärmschutzwall im Osten dient gleichzeitig als Ortsrandeingrünung, und geplant ist eine Ausrichtung als extensive Wiese und eine Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern. Die Fläche dient auch für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie als Bolzplatz für Kinder.

Entlang der nördlichen Grenze ist eine mit Bäumen bepflanzte Grünfläche festgesetzt, die sich über die privaten Grundstücke sowie die öffentliche Verkehrsfläche streckt.

Darüber hinaus werden zwei öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün freigehalten, da sich hier bereits eine Wasserleitung bzw. eine Versickerungsanlage befinden. Diese Flächen sind als extensive Wiesenflächen auszubilden und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Diese Maßnahmen dienen nicht nur dem Immissionsschutz, dem Wasserhaushalt und der Artenvielfalt, sondern auch zur Abrundung des Erscheinungsbildes der geplanten Bebauung. Die im Ortsteil bestehende „Hügelbebauung“ ist höher gelegen als die geplante Bebauung mitsamt Lärmschutzwall und Eingrünung, und bleibt dadurch auch in der Zukunft gut sichtbar und ortsprägend.

Aufgrund der Nähe der Staatsstraße, sowie des nördlich gelegenen Gewerbes, sind auch zusätzliche Schallschutzmaßnahmen notwendig, darunter Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) (siehe Kapitel 6 unten).

4.6. Erläuterung zur Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers von privaten Dach-, Hof- und Zufahrtsflächen ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben; eine Beseitigung über Sickerschächte ist gemäß Wasserwirtschaftsamt Rosenheim nicht zulässig. Aufgrund der niedrigen Wasserdurchlässigkeit des Bodens bzw. der Hanglage ist aber eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken nur begrenzt möglich. Ein Teil des Niederschlagswassers von den privaten Grundstücken wird deswegen, zusammen mit Niederschlagswasser von der Straße und sonstigen öffentlichen Flächen, über einen gemeindlichen Kanal aufgesammelt und in die im Plan dargestellte Mulde (Hochwasserrückhaltebecken) abgeleitet. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass pro 100 m² befestigte Grundstücksfläche max. 1 Liter Niederschlagswasser pro Sekunde (1 l/s) in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden darf. Bei größeren Mengen ist eine entsprechende Rückhaltung erforderlich. Die Verkehrsflächen werden ohne zusätzlichen Rückhalt an die Mulde (Hochwasserrückhaltebecken) angeschlossen.

Das aus dem Baugebiet evtl. wild abfließende Wasser bei Starkniederschlägen wird durch die quer durch den Hang laufenden Straßen abgeleitet, für welche eine Gegenquerneigung geplant ist. Für die letzte Parzellenreihe wird das Wasser entlang des unteren Grundstücks vor der Lärmschutzeinrichtung abgeleitet. Die Gemeinde hat mit dem Besitzer des nördlich des Baugebietes (tiefer-)gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücks eine Vereinbarung über die mögliche teilweise Überflutung von bis zu 0,4 ha des Grundstücks bei Starkniederschlagsereignissen getroffen (die notarielle Beurkundung der Dienstbarkeit erfolgt vor Satzungsbeschluss). Dadurch wird auch gesichert, dass der Staatsstraße keine Abwässer zugeführt werden.

Die Entwässerungssituation, einschließlich der festgesetzten Drosselung und der Dimension des geplanten Rückhaltebeckens (Flutmulde), wurde vom Ingenieurbüro Dipl. Ing. (Fh) Stefan Marcus, Rosenheimer Str. 14, 83134 Prutting als Teil der Erschließungsplanung ermittelt, mit Annahme einer 10-jährigen Wiederkehrzeit des Niederschlages. Die detaillierte Planung der Entwässerungsmulde wird in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt während der Erschließungsplanung erfolgen.

5. Erschließung

5.1. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Gemeindestraße des Ortsteils Lampersberg auf die Staatsstraße 2360. Die nächste Bushaltestelle liegt direkt angrenzend an das Planungsgebiet.

Laut einer Verkehrszählung des Staatlichen Bauamtes Rosenheim im Jahr 2015, liegt das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen auf dieser Straße zwischen den Hauptorten von Prutting und Söchtenau, bei 3105 Fahrzeugen, davon 228 Schwerverkehrsfahrzeuge. Aufgrund der Abbiegung in Richtung Siferling und der Abzweigung in Richtung Gewerbegebiet Prutting, ist bei Lampersberg eine niedrigere Zahl zu erwarten.

Das bestehende Straßennetz ist für das geplante Vorhaben ausreichend.

5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung

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

5.3. Wasserversorgung

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

5.4. Abwasserentsorgung

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz.

6. Schallschutz

Da das Planungsgebiet im Einwirkungsbereich der unmittelbar östlich verlaufenden Staatsstraße St 2360 liegt, und ferner in der Nähe eines Bauunternehmens, wurde die Geräuschbelastung innerhalb des Planungsgebietes vom Ingenieurbüro Greiner untersucht (siehe Anlage 3). Die sich aus der Untersuchung ergebenden Festsetzungen und Hinweise sind in die Planung eingeflossen, und hier kurz zusammengefasst.

Verkehrsrgeräuschimmissionen: Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) werden an den schallzugewandten Fassaden der zwei östlichen Parzellenreihen (Parzelle 1 bis 7 und 15) überschritten. An den schallabgewandten Fassaden sowie in den nachfolgenden Parzellenreihen werden die Orientierungswerte bzw. die Immissionsgrenzwerte tags und nachts im Wesentlichen eingehalten. Aufgrund der Überschreitung sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, und im Bebauungsplan werden „maximale gesamte bewertete Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile an den Gebäudefassaden“ sowie ein Lärmschutzwall festgesetzt.

Gewerbegeräusche: Der in WA-Gebieten tags einzuhaltende Immissionsrichtwert der TA Lärm (55 dB(A)) wird an der schallzugewandten Nordwestfassade der unmittelbar angrenzenden Parzelle 11 leicht überschritten. An allen weiteren Gebäudefassaden treten keine Überschreitungen auf. Um Immissionskonflikte dauerhaft zu vermeiden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an der Nordwestfassade der Parzelle 11 zulässig sind, nur Fenster von Nebenräumen.

7. Umweltbelange

Das beschleunigte Verfahren ist möglich, weil das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt (siehe Abbildung 8), und keine schweren Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes erwartet werden. Daher wird von einer Umweltprüfung abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB), und da der Eingriff als zulässig gilt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB), ist ein Ausgleich nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Die geplante Bebauung wird das Orts- und Landschaftsbild beeinflussen, aber diese Änderung wird von der Gemeinde positiv gesehen. Der im Westen bereits bestehende Lärmschutzwall wird, zum Schutz der bestehenden sowie zukünftigen Wohnbauflächen, weitergeführt. Der Lärmschutzwall wird begrünt um sich bestmöglich in die Landschaft einzufügen, und darüber hinaus wird entlang des neuen nordöstlichen Ortsrands eine Baumreihe gepflanzt. Diese Maßnahmen dienen nicht nur dem Immissionsschutz und der Artenvielfalt, sondern auch zur Abrundung des Erscheinungsbildes der geplanten Bebauung. Die bestehende

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Lampersberg Ost“

Begründung, Fassung vom 2. Juli 2020, geändert am 29. Oktober 2020 und 17. Dezember 2020

„Hügelbebauung“ ist höher gelegen als die geplante Bebauung mitsamt Lärmschutzwand und Eingrünung, und bleibt dadurch auch in der Zukunft gut sichtbar und ortsprägend.

Die Grünordnung ist im Plan dargestellt, und wird, zusammen mit den übrigen Maßnahmen zur Berücksichtigung der Umweltbelange, oben im Kapitel 4.4 und 4.5 erläutert.

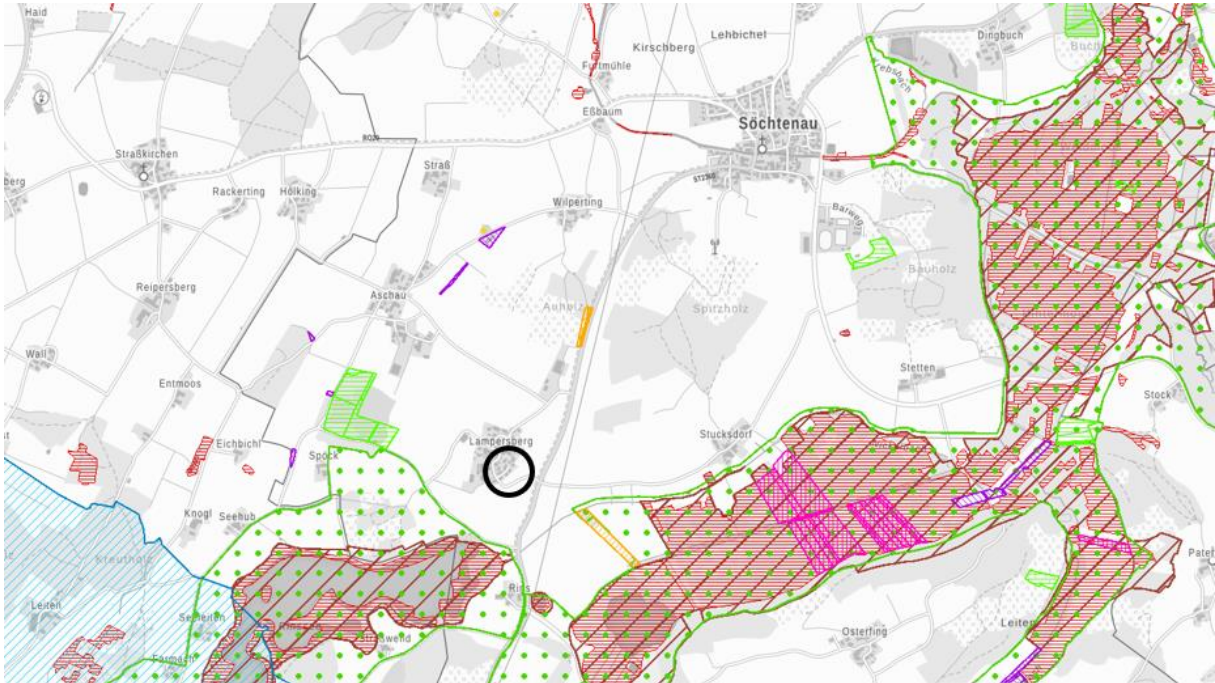


Abbildung 8 Übersicht Schutzgebiete und Biotopkartierungen; der Geltungsbereich (in Schwarz markiert) berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet (die beiden letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete) (Quelle: [BayernAtlas](#), abgerufen am 19. September 2019)

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Bau und die Nutzung des Wohngebietes sowie das damit verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen zum und vom Gebiet führt zu einem erhöhten Ausstoß von Kohlendioxid. Durch die Versiegelung des Gebietes wird die Versickerungsfläche für Niederschlagswasser erheblich reduziert, mit Auswirkungen auf den Wasserkreislauf und das Kleinklima. Das Kleinklima wird auch von der Baumasse beeinflusst, welche die Durchlüftung reduziert und Wärme abgibt.

Durch verschiedene Maßnahmen werden die negativen Auswirkungen auf das Klima vermindert und Anpassungen an ein extremeres Klima durchgeführt.

Zur Bewältigung größerer Niederschlagsmengen und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit sind mind. 25 % der privaten Grundstücksflächen zu begrünen und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, das Niederschlagswasser auf privaten Flächen auf demselben Grundstück zu versickern und Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Es wird empfohlen, den Fußboden des Erdgeschosses mindestens 25 cm über die Straße zu legen, und die Gebäude bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten, um die Gefahr von Überflutungen zu minimieren. Flache Garagen- und Carportdächer sind mit einer Dachbegrünung auszuführen.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Lampersberg Ost“
Begründung, Fassung vom 2. Juli 2020, geändert am 29. Oktober 2020 und 17. Dezember 2020

Darüber hinaus wird das Gebiet großzügig eingegrünt, der Lärmschutzwall ist als extensive Wiese zu gestalten und die Erschließungsstraße wird vor Ort mit Hilfe eine Mulde versickert. Die Bäume und Sträucher der Durch- bzw. Eingrünung binden auch Kohlendioxid und bieten Schattenflächen.

Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen werden explizit zugelassen, um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern. Dank der Nähe zu einer Bushaltestelle und dem gut ausgebauten Fahrradnetz haben Bewohner die Möglichkeit, klimafreundliche Verkehrsmitteln zu nutzen.

Durch eine relativ hohe zulässige WH und den Verzicht auf eine Begrenzung der Anzahl Wohneinheiten, wird eine effiziente Nutzung der Wohnflächen gewährleistet, und somit bisher unbebaute Flächen erhalten.

9. Anlagen

Anlage 1 „Schemaschnitte zu den Höhenfestsetzungen als Hinweise“

S · A · K Ingenieurgesellschaft mbH, in der Fassung vom 17. Dezember 2020

Anlage 2 „Geotechnischer Bericht“

GeoPlan GmbH, in der Fassung vom 15. Mai 2020

Anlage 3 „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche)“

Ingenieurbüro Greiner, in der Fassung vom 9. September 2020

Anlage 4 „Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials und Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen“

Gemeinde Söchtenau, in der Fassung vom 18. September 2020

Söchtenau, _____
Gemeinde Söchtenau

Erster Bürgermeister, Bernhard Summerer