

- Original -



Gemeinde Söchtenau

Bebauungsplan Nr. 30

„Schwabering Ost“

mit integriertem Grünordnungsplan

**Bedarfsprüfung
neuer Siedlungsflächen
für Wohnen**

1. Gemeindedaten

1.1 Gemeindegliederung

Die Gemeinde Söchtenau hat 36 Ortsteile:

Aschau, Berg, Brand, Burg, Dingbuch, Eichen am Simssee, Eßbaum, Furtmühle, Grölking, Hafendorf, Haid, Hayng, Heumühle, Innthal, Könbarn, Krottenmühl, Lampersberg, Lohen, Oberthal, Osterfing, Rachelsberg, Reischach, Rins, Schürfmühle, Schwabering, Siferling, Söchtenau, Spöck, Stetten, Straß, Stucksdorf, Ullerting, Unterschofen, Unterthal, Waldhof, Wilperring.

1.2 Lage

Bundesland: Bayern
Regierungsbezirk: Oberbayern
Landkreis: Rosenheim
Höhe: 480 m ü. NHN
Fläche: 25,63 km²

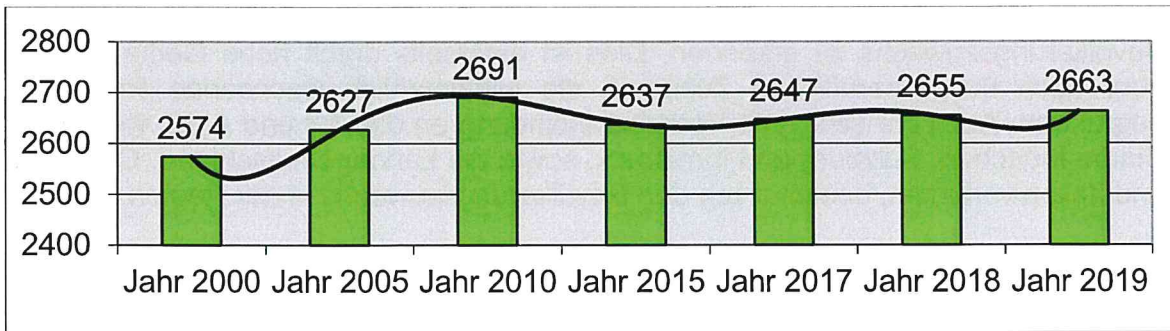
Die Gemeinde Söchtenau liegt im Alpenvorland, nördlich an den Simssee anschließend. Außerdem liegt die Gemeinde zwischen den Städten Rosenheim (Oberzentrum) und Bad Endorf (mögliches Mittelzentrum) im Einflussbereich des großen Verdichtungsraums München. Sie ist überwiegend landwirtschaftlich strukturiert, kleinere bis mittlere Gewerbebetriebe sind ansässig.

Gebietskategorie nach LEP und Regionalplan Strukturkarte:
Allgemeiner ländlicher Raum

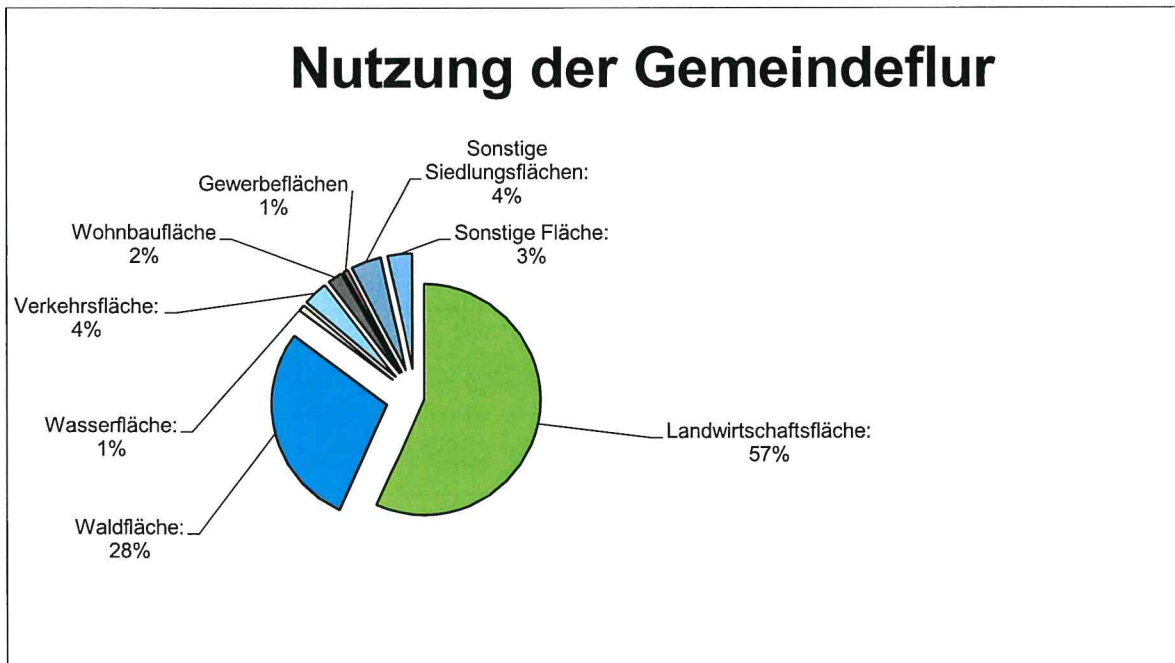
1.3 Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerzahl beträgt nach dem Stand vom 30.06.2019 aktuell 2.663 Personen. Diese verteilen sich auf 2.562 ha Gemeindeflur in 36 Ortsteilen mit den Hauptorten Söchtenau (nördlicher Gemarkungsbereich), Schwabering und Unterschofen (südlicher Gemarkungsbereich).

Entwicklung der Einwohnerzahlen der letzten 20 Jahre:



1.4 Nutzung der Gemeindeflur



1.5 Haushaltsgröße

Durchschnittliche Haushaltsgröße in Bayern: 2,03 Personen
(Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2017)

Durchschnittliche Haushaltsgröße Familien mit Kindern in Gemeinden unter 5.000
Einwohner: 3,42 Personen
(Quelle: Statistisches Bundesamt -Destatis- 2018)

2. Bevölkerungsprognose

Im gesamten Chiemgau ist in den nächsten Jahren ein sehr starker Bevölkerungszuwachs zu erkennen. Dies ist einerseits durch hohe Geburtenraten, aber auch durch beruflichen Zuzug in die wirtschaftlich wachsende Region zu begründen. Auch die sehr gute Verkehrsanbindung an die A 8 und A 93, welche die Städte München, Salzburg und Innsbruck, sowie die Länder Deutschland, Österreich und Italien verbindet, beeinflussen den Bevölkerungszuwachs in der Region.

Für den Landkreis Rosenheim ist laut Landesamt für Statistik eine Bevölkerungsentwicklung von bis zu 10 % (Spitzenwert) gegenüber dem Jahr 2031 zu erwarten. Da die Gemeinde Söchtenau im ländlichen Bereich liegt, gehen wir von einer Bevölkerungsentwicklung im unteren Bereich des Landkreisdurchschnittes aus. Dies wären rund 3 % Bevölkerungszuwachs gegenüber dem Zieljahr 2031.

Die Nachbargemeinden Bad Endorf, Prutting und Vogtareuth haben bereits in den letzten Jahren einen starken Druck an Bevölkerungszuwachs erlebt, der mit dem Bau von diversen Neubaugebieten bedient wurde. Die Gemeinde Söchtenau hat in den letzten Jahren keine nennenswerten Neubaugebiete ausgewiesen. Die letzte Baulandausweisung war im Ortsteil Haid, welche rechtskräftig im Jahr 2013 wurde.

3. Bestehende Flächenpotenziale in der Gemeinde

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind folgende Wohnbauflächen ausgewiesen, die nicht bebaut sind:

Ortsteil Söchtenau, westlich Am Mühlbachweg
Ortsteil Unterschofen, östlich Mühlenstraße

Hier scheiterte es in der Vergangenheit für eine Ausweisung von Wohnbauflächen an der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.

In den letzten Jahren wurden diverse Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet um den Innenbereich weiter zu verdichten. Einerseits wurden Baulücken geschlossen, andererseits die bestehende Bebauung durch einen Ausbau der Dachgeschosse oder einen Anbau erweitert.

Veraltete Bebauungspläne wurden Zug um Zug aktualisiert und auf den neuesten Rechtsstand gebracht. Dabei wurden die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nach BauNVO und die Wandhöhe angehoben und die Wohnungszahl erhöht, um eine bestmögliche Ausnutzung der Baugrundstücke durch die Eigentümer zu gewährleisten.

Von der Gemeinde wurden- um Flächen zu sparen- in mehreren Bebauungsplänen auch verdichtete Wohnformen (Doppelhäuser, etc.) zugelassen.

Eine Vielzahl der bestehenden Baugebiete wurde in der Vergangenheit im Einheimischenmodell erstellt. Die gemeindlichen Grundstücke sind seit einigen Jahren alle vergeben. Die nun noch vorhandenen Baulücken sind alle in Privatbesitz. Ein Verkauf oder eine Bebauung der Grundstücke scheitert bisher an der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.

4. Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs

Ziel ist primär eine Eigenentwicklung der Gemeinde zur Deckung eines inneren Siedlungsbedarfes. Hierdurch kann den aus den jeweiligen Ortsteilen stammenden Menschen die Möglichkeit gegeben werden, am Heimatort zu siedeln. Ziel ist erst sekundär die Deckung eines Wohnraumbedarfs durch Zuzug.

Vor dem Hintergrund der teils exorbitant steigenden Grundstücks- und Immobilienpreise insbesondere in Ballungsräumen zielen Einheimischenmodelle darauf ab, den weniger begüterten Mitgliedern der örtlichen Bevölkerung, insbesondere jungen ortsansässigen Familien, den Erwerb angemessenen Wohnraums in ihrer Heimatgemeinde zu ermöglichen. Auf diese Weise sollen eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt in der Gemeinde gewahrt bleiben und einer erzwungenen Abwanderung von Einheimischen entgegengewirkt werden. Die Gemeinde Söchtenau beabsichtigt aufgrund der unter Ziffer 2 genannten Punkte die zukünftigen Neubaugebiete im Einheimischenmodell zu entwickeln. Durch den 40 %igen Anteil an freiverkäuflichem Bauland ist eine ausgewogene Mischung von Einheimischen und Zuzug von auswärts gewährleistet.

Derzeit liegen der Gemeinde rund 60 Bewerbungen für die Vergabe von preisvergünstigtem Wohnen (ehemals Vergabe an Einheimische) vor. Größtenteils handelt es sich bei den Bewerbern um junge Familien.

Der Gemeinde Söchtenau ist es wichtig, die nördlichen und südlichen Gemeindeteile gleich stark, aber auch kontrolliert wachsen zu lassen. Aus diesem Grund wurden sowohl im Norden, als auch im Süden der Gemeinde Neubaugebiete ausgewiesen. Eine Ausweisung an anderer Stelle ist aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht möglich gewesen.

Geplante Neubaugebiete:

Nördlicher Gemeindebereich
Lampersberg Ost

Südlicher Gemeindebereich
Schwabering Ost und Unterschofen Mitte II

Insgesamt sollen so rund 40 gemeindliche Baugrundstücke im Einheimischenmodell entstehen.

Geht man von einer Bevölkerungsentwicklung von 3 % bis zum Jahr 2031 aus, bedeutet dies ein Bevölkerungszuwachs von rund 80 Einwohnern.

Mit der jetzigen Baulandausweisung soll die Bevölkerungseigenentwicklung der nächsten Jahre bedient werden.