

- Original -

Gemeinde Söchtenau

Landkreis Rosenheim



6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortskern Schwabering“

BEGRÜNDUNG

Fassung: 24.06.2021
geändert: 16.09.2021
geändert: 09.12.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke	3
2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation	3
2.1. Landes- und Regionalplanung.....	3
2.2. Flächennutzungsplan	4
2.3. Bebauungspläne	4
3. Bestehende Verhältnisse.....	6
3.1. Lage und Geltungsbereich	6
3.2. Derzeitige Nutzung.....	7
3.3. Baugrundverhältnisse.....	9
4. Geplante Bebauung	9
4.1. Beschreibung des Vorhabens	9
4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen	10
5. Erschließung	10
5.1. Verkehr	10
5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung.....	10
5.3. Wasserversorgung	11
5.4. Abwasserentsorgung.....	11
6. Umweltbelange und Ausgleich	11
7. Anlagen.....	11

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Söchtenau hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am _____ die **6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortskern Schwabering“** beschlossen. Die S•A•K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein wurde mit der Aufstellung beauftragt.

Zusammenfassende Begründung:

Um eine nachhaltige Entwicklung zu sichern, zielt die Gemeinde darauf ab, ihre Land- und Forstwirtschaft kontinuierlich zu unterstützen und weiterzuentwickeln und die Nutzung erneubarer Energien zu fördern. Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde daher unter anderem die Errichtung einer Lagerhalle für Hackschnitzzellagerung auf einer derzeitigen Außenbereichsfläche direkt anschließend an das Dorfgebiet und einer Maschinenlagerhalle innerhalb des Dorfgebietes ermöglichen.

Die Änderungsbereiche sind als Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Ortsrandeingrünung festgesetzt und genutzt; diese Nutzungen werden auch künftig bestehen. Die für die geplante Hackschnitzzellagerhalle erforderliche Erweiterungsfläche im Norden ist derzeit als Grünfläche benutzt und im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet und Ortsrandeingrünung dargestellt. Diese Fläche wird mit vorliegender Planung als Dorfgebiet und Ortsrandeingrünung bzw. Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) festgesetzt.

Die geplanten Vorhaben und die entsprechenden planungsrechtlichen Änderungen sind nur mit geringen bzw. sehr geringen Umweltauswirkungen verbunden und können ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes bzw. der benachbarten Baudenkmäler umgesetzt werden. Die Auswirkungen werden durch die Errichtung oben genannter nördlichen Ortsrandeingrünung sowie die Pflanzung von regionaltypischen Obstbäume noch verringert und ausgeglichen.

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, und eine Einwohnerzahl von 2.663 (Stand 30.06.2020), die zwischen 2017 und 2031 voraussichtlich um 10 % wachsen wird¹.

2.1. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt², 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“ bezeichnet³, und es ist festgelegt, dass in diesem Teilraum eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung gewährleistet sein soll. Die Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte und nachhaltige Land- und Forstwirtschaft sollen auch erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden. Gleichzeitig enthalten sowohl das Landesentwicklungsprogramm als auch der Regionalplan Ziele zum Schutz der Umwelt

¹ Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials und Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen, Gemeinde Söchtenau, 18.09.2020

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

³ Regionalplan Südostoberbayern, [Karte 1a Raumstruktur](#)

6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortskern Schwabering“
Begründung, Fassung vom 24.06. 2021, geändert am 14.09.2021 und 09.12.2021

und zur sparsamen Flächennutzung, und daher den Grundsatz, dass der Innenbereich zu verdichten ist.

2.2. Flächennutzungsplan

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Söchtenau als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. Ortsrandeingrünung dargestellt (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde

2.3. Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Ortskern Schwabering“ (siehe Abbildung 2) trat im Jahr 2000 in Kraft und ist seitdem fünfmal geändert worden (siehe Abbildung 3). Der vorliegende Änderungsbereich wurde von den vorherigen Änderungen nicht betroffen und ist als MD festgesetzt. Der Erweiterungsbereich liegt derzeit im Außenbereich.

6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortskern Schwabering“
 Begründung, Fassung vom 24.06. 2021, geändert am 14.09.2021 und 09.12.2021

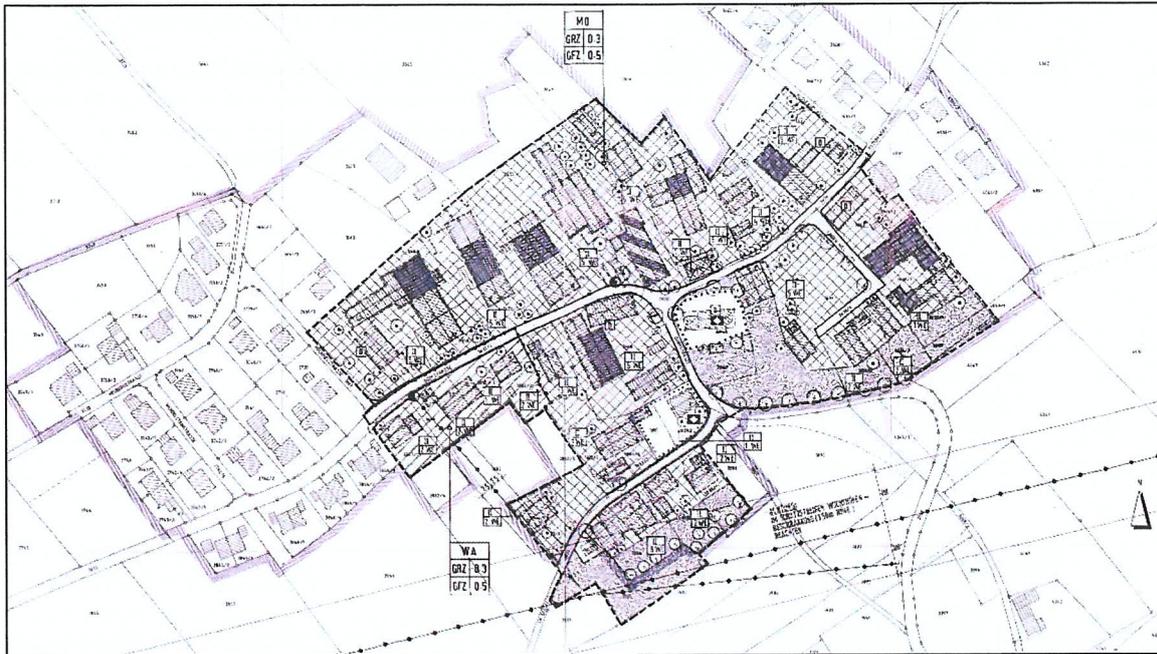
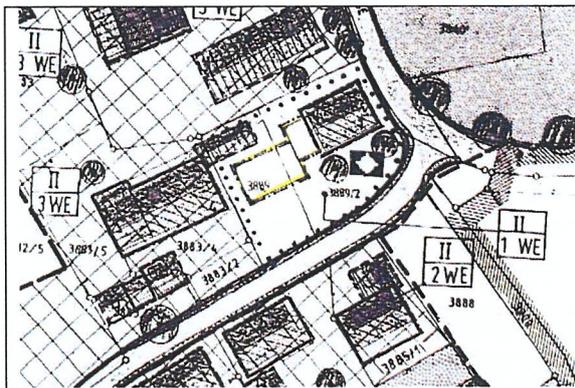


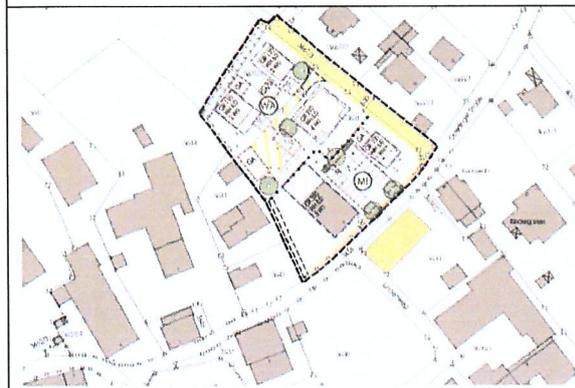
Abbildung 2 Originalplan aus dem Jahr 2000, für den vorliegenden Änderungsbereich gültig



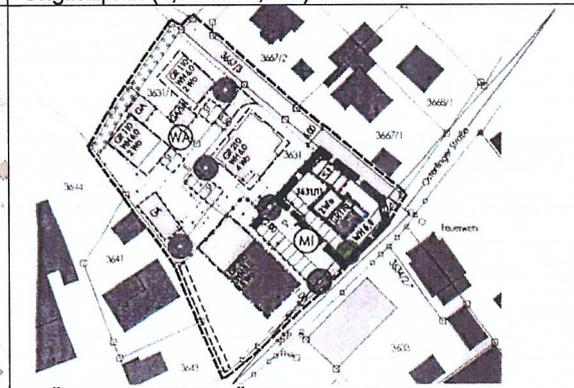
1. Änderung (2002): Neue Baufenster auf Flurstücken Nr. 3889 und 3889/2



2. Änderung (2003): Neues Baufenster auf Flurstück Nr. 3775/1, niedrigere traufseitige Wandhöhe als im Originalplan (4,7 statt 6,8 m)



3. Änderung (2013): Erweiterung und Nutzungsänderungen (MI statt MD, WA statt MD und Außenbereich)



4. Änderung (2017): Änderungen Baufenster, zulässige Grundfläche (110 statt 100) und Anzahl Wohneinheiten (2 statt 1)

6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortskern Schwabering“
Begründung, Fassung vom 24.06. 2021, geändert am 14.09.2021 und 09.12.2021



Abbildung 3 Übersicht bisherige Bebauungsplanänderungen 1 bis 5

3. Bestehende Verhältnisse

3.1. Lage und Geltungsbereich

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich liegt im südlichen Teil der Gemeinde, im Ortsteil Schwabering auf den Flurstücken Nr. 3644, 3638, 3638/1 und 3633 der Gemarkung Söchtenau (siehe Abbildung 4). Der Bereich beträgt 1,1 ha (Einbeziehungsfläche 0,2 ha) und wird in drei Teilflächen gegliedert: nördliche Änderungsfläche und Erweiterungsfläche; östliche Änderungsfläche und südliche Änderungsfläche (siehe Abbildung 5). Die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Als Kartengrundlage für die Erstellung der Planzeichnung wurde die digitale Flurkarte verwendet.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich an weitere Dorfgebietsflächen, im Osten an ein Misch- bzw. Wohngebiet und im Norden und Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

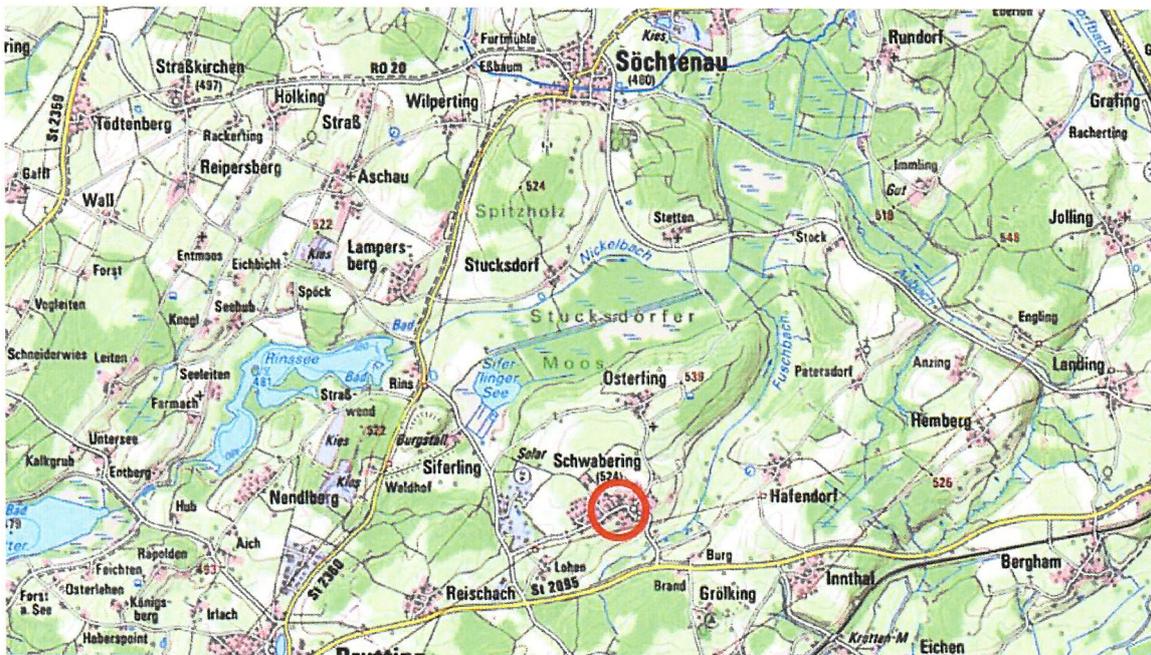


Abbildung 4 Amtlicher Lageplan (Quelle BayernAtlas), der Änderungsbereich ist in Rot markiert



Abbildung 5 Luftbild (Quelle BayernAtlas, abgerufen am 19.11.2020); der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst drei Teilflächen: Erweiterungs- und Änderungsfläche im Norden, Änderungsfläche im Osten, und Änderungsfläche im Süden.

3.2. Derzeitige Nutzung

Die nördliche Teilfläche beinhaltet ein landwirtschaftliches Anwesen mit kombiniertem Wohn- und Landwirtschaftsgebäude und die Erweiterungsfläche ist derzeit als Lagerplatz und Wiese genutzt und mit vier Großbäumen bewachsen. Auf der östlichen Änderungsfläche stehen ein denkmalgeschütztes Gebäude mit Getreidekasten im Erdgeschoss sowie zwei Geräte- bzw. Holzschuppen. Die südliche Änderungsfläche ist mit einem Wohngebäude und einer Garage bebaut und als Gartenfläche bzw. Ortsrandeingrünung genutzt.

In direkter Nachbarschaft befinden sich zwei Gasthäuser, ein aktiver Landwirt, der Gewerbebetrieb Schmidmayer Treppenbau, die Kirche St. Peter mit Friedhof, die Feuerwehr, ein Kindergarten und mehrere Wohngebäude.

6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortskern Schwabering“
Begründung, Fassung vom 24.06. 2021, geändert am 14.09.2021 und 09.12.2021



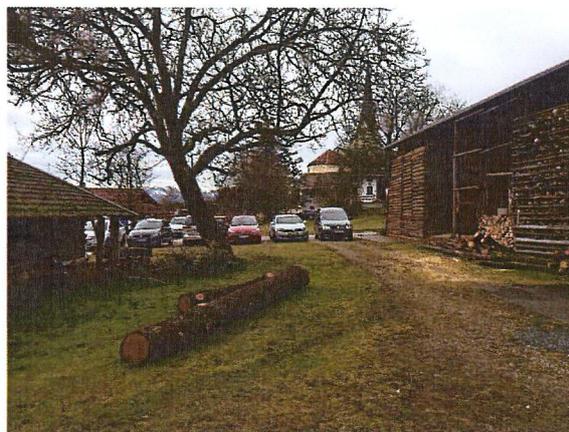
6a) Blick nach Norden auf die Erweiterungsfläche.



6b) Blick nach Süden auf die Erweiterungs- und nördliche Änderungsfläche.



6c) Blick nach Südosten auf die östliche Änderungsfläche und die abzubrechenden Nebengebäude. Feuerwehr links (gelbes Gebäude), Kindergarten geradeaus (blaues Gebäude), Gewerbebetrieb Schmidmayer Treppenbau rechts (Holzsilo).



6d) Blick nach Westen auf die östliche Änderungsfläche. Geradeaus die denkmalgeschützte Kirche, links der denkmalgeschützte erdgeschossige Getreidekasten.



6e) Blick nach Norden auf die südliche Änderungsfläche und links die katholische Filialkirche St. Peter.



6f) Blick nach Osten auf die südliche Änderungsfläche.

Abbildung 6 Derzeitige Nutzung (im Februar 2021)

3.3. Baugrundverhältnisse

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet für die geplante Maßnahme geeignet ist. Nach Angaben des Landratsamtes Rosenheim, Abteilung Wasserrecht und Bodenschutz, gibt es auf der Fläche keine Eintragungen im Altlastenkataster⁴.

4. Geplante Bebauung

4.1. Beschreibung des Vorhabens

Nördliche Änderungs- und Erweiterungsfläche: Geplant ist die Errichtung einer Lagerhalle in Holzbauweise (21 m Länge, 12 m Breite, 4,5 m Wandhöhe, siehe Abbildung 7). Der Hauptzweck der Halle ist die Lagerung von Hackschnitzeln, die zusammen mit Solarenergie zur Heizung des landwirtschaftlichen Anwesens eingesetzt wird. Die Hackschnitzel stammen zum Teil aus anwesenseigenen Wäldern, werden aber nicht vor Ort in Schwabering gehackt, sondern nur gelagert und genutzt. Der Rest der Halle dient der Unterbringung von Maschinen, darunter ein Traktor und zwei Kipper, die dem Transport der Hackschnitzel dienen. Dazu kommt eine 10 m bzw. 7 m breite Ausgleichsfläche entlang der nördlichen bzw. östlichen Grundstücksgrenze. Die Fläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln und mit sechs regionaltypischen Obstbaum-Hochstämmen zu bepflanzen.

Östliche Änderungsfläche: Geplant ist die Errichtung einer Lagerhalle in Holzbauweise (10 m Länge, 10 m Breite, 4,5 m Wandhöhe). Der Hauptzweck der Halle ist die Unterbringung forstwirtschaftlicher Maschinen.

Südliche Änderungsfläche: Geplant ist die Errichtung einer Winterterrasse (6 m Länge, 3 m Breite, 2,2 m Wandhöhe) an der westlichen Seite des Bestandsgebäudes sowie eines Gartenhauses (6 m Länge, 3,5 m Breite, 2,3 m Wandhöhe) auf der derzeit festgesetzten privaten Grünfläche. Dazu kommt die Pflanzung eines regionaltypischen Obstbaumes als Ausgleich.

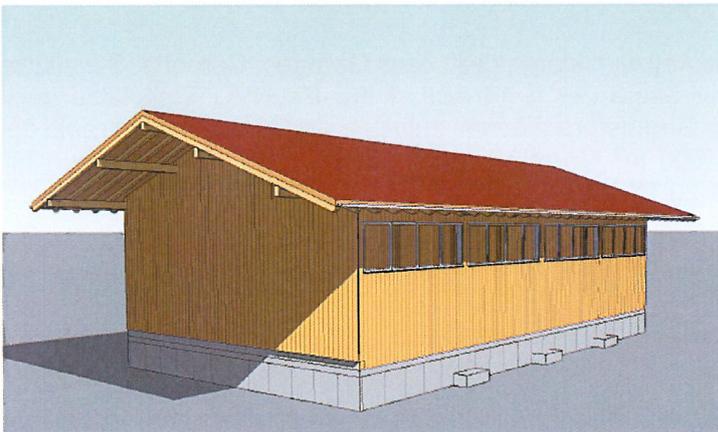


Abbildung 7 Skizze geplante Lagerhalle in Holzbauweise
(Quelle Zimmerei Markus Siegl)

⁴ E-Mail-Kommunikation zwischen S•A•K und dem Landratsamt am 23.11.2020

4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen

Im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen geändert:

- Das Dorfgebiet wird nach Norden erweitert, und diese Erweiterung wird mithilfe einer Ortsrandeingrünung, die als Streuobstwiese zu entwickeln ist, ausgeglichen bzw. abgeschirmt.
- Das bestehende Baufenster auf der südlichen Änderungsfläche wird leicht erweitert und auf der östlichen Änderungsfläche und der nördlichen Erweiterungsfläche werden je ein zusätzliches Baufenster festgesetzt, um oben erwähnte Vorhaben zu ermöglichen. Für die neuen Baufenster wird ausschließlich eine landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung zugelassen, da die Gemeinde aufgrund des Abstands zur öffentlichen Straße bzw. der geringen Abstandsflächen hier keine Wohnnutzung wünscht.
- Um die geplante Nachverdichtung auf der östlichen Änderungsfläche zu ermöglichen, wird die Abstandsfläche durch diese Satzung, gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), entsprechend der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der zugelassenen Höhenentwicklung, verkleinert. Um diese Verkleinerung möglichst auszugleichen, wird für dieses Baufenster, in dem eine Wohnnutzung ohnehin ausgeschlossen ist, die max. zulässige seitliche Wandhöhe auf 4,5 m reduziert (von derzeit zulässigen 6,8 m).
- Im derzeit gültigen Bebauungsplan sind die max. zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) für mehrere Grundstücke gebündelt und anhand des Bestands festgesetzt; zur besseren Nachvollziehbarkeit werden für die Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches die GRZ auf 0,6 und die GFZ auf 0,8 aktualisiert bzw. harmonisiert. Die Anzahl der Wohneinheiten (5) ist direkt aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.
- Bei der Dachgestaltung werden Photovoltaikanlagen auch als Dacheindeckung zugelassen, um die Erzeugung von erneuerbaren Energien zu fördern.
- Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird klargestellt, dass Garagen, Carports, Stellplätze und übrige Nebenanlagen in Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind und dass innerhalb der privaten Grünflächen pro 1.000 m² Grünfläche ein Garten- oder Gewächshaus mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ zulässig ist.

5. Erschließung

5.1. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches erfolgt wie bisher über die Osterfinger Straße und Dorfstraße auf die Staatsstraße 2095. Das bestehende Straßennetz ist für das geplante Vorhaben ausreichend.

5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung

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

6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortskern Schwabering“
Begründung, Fassung vom 24.06. 2021, geändert am 14.09.2021 und 09.12.2021

5.3. Wasserversorgung

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

5.4. Abwasserentsorgung

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt bereits über das gemeindliche Kanalnetz.

6. Umweltbelange und Ausgleich

Die naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Aspekte einschließlich Eingriffsermittlung und Ausgleichsmaßnahmen werden im separat erstellten Umweltbericht bearbeitet (siehe Anlage 1). Die sich aus dem Umweltbericht ergebenden Festsetzungen und Hinweise sind in die Planung eingeflossen.

Das geplante Vorhaben und die entsprechenden planungsrechtlichen Änderungen sind nur mit geringen bzw. sehr geringen Umweltauswirkungen verbunden. Die Auswirkungen werden durch die Errichtung einer Streuobstwiese entlang der nördlichen Ortsteilgrenze und die Pflanzung von regionaltypischen Obstbäume noch verringert und ausgeglichen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	Gering
Boden	Gering
Wasser	Gering
Luft und Klima	Sehr gering
Mensch	Sehr gering
Landschaft	Sehr gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	Gering

7. Anlagen

1. Umweltbericht, Stand 9. Dezember 2021

Söchtenau, _____
Gemeinde Söchtenau

Bernhard Summerer, 1. Bürgermeister