

- Ausstellung -



**Gemeinde Söchtenau**

**9. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 16  
„Untershofen Mitte“**

Bereich: Fl. Nr. 5278/2.

**Begründung**

zum Entwurf vom 07.05.2021  
in der Fassung vom 07.04.2022

Planung  
Fuchs Architekten

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

## **Inhaltsverzeichnis**

01. Vorbemerkung
02. Ziele
03. Festsetzungen
04. Grünordnung
05. Örtliche Bauvorschriften
06. Hinweise
07. Änderungsbilanz
08. Folgen

Quellenverzeichnis  
Quellennachweise  
Anlagenverzeichnis

## 01. Vorbemerkung

Das Grundstück Fl. Nr. 5278/2 Gemarkung Söchtenau (Innthaler Straße 2) mit einer Größe von ca. 1.205 m<sup>2</sup> liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Untershofen Mitte“ aus dem Jahr 1998. Die Eigentümerin des Grundstücks beabsichtigt ein zweites Wohngebäude an das bestehende Wohngebäude anzubauen. Der neue Baukörper soll an der Stelle der bisherigen Garage errichtet werden, die dafür abgebrochen werden soll. Außerdem soll eine bauliche Anlage mit 30 m<sup>2</sup> als Abstellraum im südöstlichen Bereich entstehen. Die notwendigen Stellplätze sollen auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Für eine vorhandene Bushaltestelle an der Innthaler Str. soll eine Grundstücksabtretung an die Gemeinde erfolgen, um die Verkehrssicherheit an der bestehenden Bushaltestelle zu erhöhen.

Das Erfordernis der Änderung ergibt sich vorrangig:

- aus dem privaten Ziel einer weiteren Bebauung auf dem Grundstück
- aus dem städtebaulichen Ziel einer Aktivierung bestehender Flächenpotenziale zur behutsamen Nachverdichtung,
- aus dem politischen Ziel der Schaffung neuer Wohnungen
- aus dem gemeindlichen Ziel der Verbesserung der Verkehrssicherheit an der bestehenden Bushaltestelle an der Innthaler Str.,
- aus dem gemeindlichen Ziel der Aktualisierung alter Bebauungspläne

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 der §§ 3(1) und 4(1) BauGB wird nicht durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde von 06. Oktober bis einschließlich 08. November 2021 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange wurde parallel durchgeführt. Aufgrund späterer Änderungen an einzelnen Festsetzungen soll Anfang 2022 eine zusätzliche, verkürzte Auslegung nach § 4a (3) durchgeführt werden.

## 02. Ziele

- Anpassung der Art der baulichen Nutzung an den faktischen Gebietscharakter
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauräume an die konkreten Bauabsichten unter Berücksichtigung der Raumordnung, der städtebauliche Ziele der Gemeinde Söchtenau und der baulichen Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung,
- Aktualisierung von Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen,
- Verbreiterung der Innthaler Str. im Kurvenbereich/ im Bereich der bestehenden Bushaltestelle,
- Integration einer schlanken Grünordnung,
- Aktualisierung der örtlichen Bauvorschriften,
- Aktualisierung der Hinweise.

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

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

## 03. Festsetzungen/ Bauvorschriften

### 01. Art der baulichen Nutzung

Änderung WA in MD gem. Gebietscharakter

Untershofen im Geltungsbereich des Urbebauungsplans ist nach wie vor geprägt von landwirtschaftlichen Hofstellen und entspricht als Baugebiet einem typischen planungsrechtlichen Dorfgebiet.

In dieses Dorfgebiet schiebt sich im Urbebauungsplan südlich des Kurvenbereichs der Innthaler Straße und südlich der Mühlenstraße ein Allgemeines Wohngebiet keilförmig hinein. Auch wenn in diesem Teilbereich 4 Wohnhäuser stehen, sind diese doch Bestandteil der zentralen dörflichen Nutzungsmischung

und könnten sonst durch ihre Lage in dem festgesetzten Wohngebiet und dem damit verbundenem erhöhten Schutzanspruch landwirtschaftliche Betriebe behindern, was nicht Ziel einer ländlichen Ortsentwicklung ist.

Der eigentliche Änderungsbereich (Fl. Nr. 5278/2) liegt im näheren Bereich zu landwirtschaftlichen Hofstellen (z.B. Fl. Nr. 5070), einzelnen, kleinen Gewerbebetrieben (z.B. Fl. Nr. 5055, eine Kleintankstelle) und Wohnbebauungen, die in ihrer Durchmischung dem bauplanungsrechtlichen Charakter eines Dorfgebietes MD gem. §5 BauNVO entsprechen. Aus diesem Grund war die Art der baulichen Nutzung an den tatsächlichen Gebietscharakter eines dörfliches Mischgebietes (MD) anzupassen.

## 02. Maß der baulichen Nutzung

### - GR nach §19(2) BauNVO

Der geltende Bebauungsplan setzt das Maß der baulichen Nutzung über eine Grundflächenzahl (0,3), eine Geschößflächenzahl (0,5) und eine Wohnungszahl fest. Der Bauraum ermöglicht eine überbaubare Grundfläche von ca. 235 m<sup>2</sup>, was im Widerspruch zur zulässigen Grundfläche gem. Grundflächenzahl steht (ca. 360 m<sup>2</sup>). Um die Diskrepanz aufzulösen, wurde das Maß der baulichen Nutzung über den absoluten Wert einer Grundfläche explizit festgesetzt (210 m<sup>2</sup>, ohne Balkone, Terrassen).

Eine zusätzliche Grundfläche für Wohnterrassen (ohne und mit Überdachung) in definierter Größe wurde festgesetzt, da mit der Grundfläche gem. Hauptfestsetzung die Dichte der baulichen Hauptnutzung festgesetzt wird und Terrassen als mitzurechnender, genehmigungsfreier, jedoch nicht raumrelevanter Teil der Hauptnutzung bei Nichtansatz die zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers erhöhen und damit die geplante räumliche Dichte verfälschen würden. Durch die 2 Terrassen erhöht sich das Summenmaß der zulässigen Grundflächen auf 250 m<sup>2</sup> (unter Berücksichtigung der bestehenden Terrassen und Balkone auf 320 m<sup>2</sup>).

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

Für Ersatzbauten können ausnahmsweise Balkone bis 25 m<sup>2</sup> je Wohnung mit Obergeschoßanteil und Terrassen bis 80 m<sup>2</sup> je Wohnung mit Erdgeschoßanteil zugelassen werden, wenn diese zusätzlichen Grundflächen bereits am ursprünglichen Gebäude zulässigerweise errichtet wurden. Durch diese ausnahmsweise Regelung kann bestehendes/ genehmigtes Baurecht auch für An-, Um- und Ersatzbauten gesichert werden.

Die Ergänzungen zur festgesetzten Grundfläche nach §19(2) BauNVO (Hauptanlage) sollen sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen Bauteile für die Wohnnutzung/ Erschließung im Freien eindeutig definiert ist. Auch soll verhindert werden, dass für nachträgliche Terrassenüberdeckungen jeweils Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. Bebauungsplanänderungen notwendig werden. Die zusätzliche Grundfläche für Außentreppen in definierter Größe soll Mehrgenerationennutzungen durch Einliegerwohnungen ermöglichen.

Die Geschößflächenregelung wie im Urbebauungsplan wurde mangels Notwendigkeit nicht übernommen.

### - 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% Überschreitungsregelung nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Der Wert des Summenmaßes nach §19(4) Satz 2 BauNVO entspricht bürointernen Erfahrungswerten.

Die der Verordnung zu Grunde liegende Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung wurde durch Ersatzmaßnahmen kompensiert (Pflanzgebot, Grünordnung).

### - Zahl der Vollgeschoße:

Die zulässige maximale Anzahl der Vollgeschoße mit 2 Vollgeschoße wurde dem Urbebauungsplan entnommen und durch eine Wandhöhenregelung ergänzt. Auch bei Einhaltung des Kriteriums Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß darf die maximal zulässige Wandhöhe nicht überschritten werden.

### - Wandhöhe:

Das Maß der Wandhöhe wurde dem Urbebauungsplan für ein WA (5,7 m) entnommen, auf die bergseitige Außenwand bezogen und aufgrund der heute höheren Dämmanforderungen an Dachbauteile auf 5,8 m erhöht. Die im Lageplan des Bauentwurfs enthaltenen Gebäudehöhen zur Berechnung der Abstandsflächen können damit eingehalten werden.

### - Höhenlage

Eine zulässige Höhenlage der baulichen Anlage wurde als Bezugshöhe zur Wandhöhenregelung erforderlich und als Höchstmaß ca. 50 cm über Gelände festgesetzt. Das Maß der max. Höhenlage entspricht der Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheims nach Oberkante Kellerdecke von mindestens 25 cm über Gelände.

Das Maß der Höhenlage wurde als Maximalmaß festgesetzt, da Belange der Barrierefreiheit, bauordnungsrechtliche Belange der Abstandsflächenregelung und auch gestalterische Belange ggf. eine geringere Höhenlage erforderlich machen.

Um auf die Gefahr von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen bei einer vom Höchstmaß abweichenden Höhenlage hinzuweisen, wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.

- Wohnungen

Die im Urbebauungsplan festgesetzte enthaltene Festsetzung der Zahl der Wohnungen/ Wohngebäude (2 WE) wurde übernommen.

#### 03. Bauweise/ Baugrenzen

- Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgte entsprechend dem Gebietscharakter.

- Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden dem Lageplan des Bauentwurfs entnommen.

Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen für Wohnterrassen, Balkone und Außentrep-  
pen wurde analog dazu eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für diese Gebäudeteile erfor-  
derlich.

#### 04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

- Garagen

Gem. aktuellem Entwurfsplan sind Garagen derzeit nicht geplant. Um ggf. spätere Planungen auf dem Grundstück für Garagen und Carports nicht zu stark einzugrenzen, wurde auf eine Lagefestsetzung verzichtet und stattdessen nur allgemeine Regeln textlich festgesetzt.

- Stellplätze

Gem. aktuellem Entwurfsplan sind derzeit 4 offene Stellplätze geplant. Um Änderungen an der Bauent-  
wurfsplanung auf dem Grundstück für Stellplätze nicht zu stark einzugrenzen, wurde auf eine Lagefest-  
setzung verzichtet und stattdessen nur allgemeine Regeln textlich festgesetzt.

- Stellplatzbedarf

Mangels örtlicher Bauvorschriften der Gemeinde Söchtenau zu Stellplätzen wurde deren Anzahl pro  
Wohnung direkt festgesetzt.

- Nebenanlagen

Das geplante Nebengebäude im Südosten des Baugrundstückes wurde dem Lageplan des Bauent-  
wurfs entnommen.

Die gesonderte Regelung zu Gartenhäuschen entspricht üblichen Wohngepflogenheiten, die unabhän-  
gig planungsrechtlicher Festsetzungen über „zulässig“ oder „unzulässig“ entstehen. Mit der Flächenbe-  
grenzung pro Erdgeschoßwohnung wurde zumindest eine Mindestbeschränkung versucht, um die Häu-  
fung von kleinen Gebäuden auf dem Grundstück zu minimieren.

#### 05. Verkehrsflächen

Im nördlichen Bereich des Grundstückes ist ein Teilbereich für die Erweiterung der Verkehrsflächen vor-  
gesehen. Dies dient zur Entschärfung der Verkehrssituation in der Innthaler Straße und der Verkehrssi-  
cherheit der angrenzenden Bushaltestelle.

#### 06. Sonstige Festsetzungen

Änderungsbereich gem. Zielvorgabe

### **04. Grünordnung**

Die Grünordnung beschränkt sich auf ein schlankes Pflanzgebot in Hausgärten sowie auf wasserdurch-  
lässige Einfahrtsbefestigungen. Weitere Vorschriften für den Teilbereich des Bebauungsplanes werden  
als unverhältnismäßig gewertet, nachdem ein Großteil der Gartenfläche mit Gehölzen bestanden ist,  
die auch bei der Erweiterungsmaßnahme nicht gerodet werden müssen.

Nachdem zur Durchführung der Baumaßnahme jedoch Gebäudeabbrüche und vereinzelte Rodungen  
im Bereich der Erweiterung und der Erschließung erforderlich werden, wurde auf Artenschutzanforderun-  
gen hingewiesen.

Die Grünordnung wurde ergänzt durch Hinweise zu Pflanzabständen nach Art. 47 ABGB (Gesetz zur  
Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Die Kenntnis und Einhaltung von Pflanzabständen soll Nach-  
barstreitigkeiten verhindern.

Ebenfalls ergänzt wurde ein Hinweis zu Lichtraumprofilen an Fahrbahnen und Gehsteigen.

### **05. Örtliche Bauvorschriften**

Die im Urbebauungsplan enthaltenen Vorschriften wurden auf Relevanz geprüft und in re-  
daktionell geänderter Form übernommen oder ergänzt bzw. weggelassen. Sie wurden alle  
in diesem Abschnitt gebündelt dargestellt (Dächer, Balkone, Einfriedungen, Solaranlagen).

Vorschriften zu Geländeänderungen wurden erforderlich aufgrund des geneigten Geländes und der Stützmauer zum Anwesen Hauptstraße 30 (Fl. Nr. 5055) mit einer bestehenden Kleintankstelle an der Grundstücksgrenze.

## 06. Hinweise

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis/ Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich sind, ergänzt durch Hinweise zu Risiken und deren Schadensminimierung.

Hinweise wurden ggf. auch im Festsetzungsteil platziert, wenn sie in engem Zusammenhang mit einzelnen Festsetzungen stehen.

- Hofstelle Innthaler Str. 1:

Die Schutzabstände zwischen Ställen (offene Außenwände / Lüftungsöffnungen), Fahrsilanlagen, Festmistlagerstätten, Güllegruben zu Wohngebäuden (Fenster, Terrassen, Balkonen) in einem (faktischen) Dorfgebiet gemäß Angabe des Landratsamtes Abt. Immissionschutz wurden dargestellt und werden eingehalten.

- Kleintankstelle auf Fl. Nr. 5055

Die Lage der bestehenden Kleintankstelle wurde nachrichtlich in der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung dargestellt. Für die benachbarte, bestehende Kleintankstelle wurde eine Schallschutzvoruntersuchung erstellt, die die Schallimmissionen Tankstelle auf die benachbarte bestehende oder geplante Bebauung darstellt. Im Zuge der Voruntersuchung wurde recherchiert, dass die Tankstelle aktuell über keine Genehmigung verfügt. Schutzabstände zu ungenehmigten Nutzungen aufgrund etwaiger, resultierender Immissionen (z.B. Lärm, Gerüche, Licht) ergeben sich für die aktuelle Änderung des Bebauungsplanes demnach nicht.

Allerdings befindet sich das Betriebsgrundstück Fl. Nr. 5055 gem. Urbebauungsplan in einem dörflichen Mischgebiet MD, in dem gemäß §5 (2) Pkt. 9 BauNVO Tankstellen allgemein zulässig wären. Eine Genehmigung könnte deshalb nachträglich erwirkt werden, soweit die zulässigen Immissionen (ggf. unter Berücksichtigung von Betriebszeiten) auf benachbarte Anwesen eingehalten werden können.

## 07. Änderungsbilanz

alt Gebietsfestsetzung WA

alt FBG 1.205 m<sup>2</sup>

alt GRZ 0,3

(durch Baugrenzen nicht realisierbar)

alt GRZ (§19(4) BauNVO 1990) -

alt Stockwerkszahl II

alt WH 5,7 (WA), 6,8 (MD)

alt zulässige Wohnungen 2

alt 1 Bauraum

neu Gebietsfestsetzung MD (faktisch)

neu FBG 1.162 m<sup>2</sup>

neu GR (§19(2) BauNVO 2017) 210 m<sup>2</sup>

mit Terrassen/ Balkonen ca. 250 bis max. 320 m<sup>2</sup>

neu GRZ (§19(4) BauNVO 2017) 0,6

neu Stockwerkszahl II

neu WH 5,8 m (bergseitig)

neu zulässige Wohnungen 2

neu 1 Bauraum

## 08. Folgen

Im Änderungsbereich wird das Baurecht bedarfsgerecht und entsprechend privaten, städtebaulichen und raumordnerischen Zielen aktualisiert.

Im Änderungsbereich wird der Bebauungsplan Nr.16 „Untershofen Mitte“ aus dem Jahr 1998 im Änderungsbereich unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.

Der Flächennutzungsplan muss im Wege einer Berichtigung angepasst werden.

Mit der Änderung entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Mit der Änderung entstehen Kosten für die Gemeinde durch Straßengrunderwerb/ Straßenausbau.

Kolbermoor, Li 04.2022

  
Dipl.-Ing. (FH) Christoph Fuchs.

## Quellenverzeichnis

Bebauungsplan Nr.16 „Untershofen Mitte“/ Huber Planungs-GmbH/ 1998  
Bebauungsplan Nr.16 „Untershofen Mitte“ - 1. Änderung/ Hamberger Kreupl/ 2000  
Bebauungsplan Nr.16 „Untershofen Mitte“ - 2. Änderung/ Franziskus Huber/ 2000  
Bebauungsplan Nr.16 „Untershofen Mitte“ - 3. Änderung/ Gemeinde Söchtenau/ 2005  
Bebauungsplan Nr.16 „Untershofen Mitte“ - 4. Änderung/ Gemeinde Söchtenau/ 2008  
Bebauungsplan Nr.16 „Untershofen Mitte“ - 5. Änderung/ Huber Planungs-GmbH/ 2012  
Bebauungsplan Nr.16 „Untershofen Mitte“ - 6. Änderung/ Huber Planungs-GmbH/ 2016  
Bebauungsplan Nr.16 „Untershofen Mitte“ - 7. Änderung/ Huber Planungs-GmbH/ 2019  
Bebauungsplan Nr.16 „Untershofen Mitte“ - 8. Änderung/ Huber Planungs-GmbH/ 2019  
Bebauungsplan Nr.16 „Untershofen Mitte“ - 9. Änderung/ ?/ nicht vollzogen  
Bebauungsplan Nr.16 „Untershofen Mitte“ - 10. Änderung/ Huber Planungs-GmbH/ 2020  
Bebauungsplan Nr.16 „Untershofen Mitte“ - 11. Änderung/ Fuchs Architekten/ 2021

digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/  
19.09.2019

Bayernatlas- Auszug Luftbild/ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und  
Heimat/ Internetabruf am 07.05.2021

Konzeptplanung Julia Spiekermann/ Hamberger Kreupl Architekten/ 13.05.2020

Konzeptplanung Julia Spiekermann/ Hamberger Kreupl Architekten/ 02.02.2022

Fotos/ Julia Spiekermann/ 09.05.2021

Ortseinsicht/ Dipl. Ing. (FH) Christoph und Dipl. Ing. Franz Fuchs - Fuchs Architekten/ 18.03.2021

## Quellennachweise

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen, sowie alle zitierten Planungen liegen im Bauamt der  
Gemeinde Söchtenau zur Einsichtnahme auf.

Schalltechnische Stellungnahme/ Testberechnung Tankstellenbetrieb Fischer/ C. Hentschel Consult/  
21.07.2021

## Anlagenverzeichnis

Schalltechnische Stellungnahme/ Testberechnung Tankstellenbetrieb Fischer/ C. Hentschel Consult/  
21.07.2021

