

Gemeinde Söchtenau

Landkreis Rosenheim



7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Schwabering-West II“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung: 10.03.2022
redaktionell geändert: 14.06.2022

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
2.4.	Verfahrenswahl	6
3.	Bestehende Verhältnisse.....	6
3.1.	Lage und Geltungsbereich	6
3.2.	Derzeitige Nutzung.....	7
3.3.	Baugrundverhältnisse.....	7
4.	Geplante Bebauung	8
4.1.	Beschreibung des Vorhabens	8
4.2.	Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen	8
5.	Erschließung	9
5.1.	Verkehr	9
5.2.	Energie- und Kommunikationsversorgung	9
5.3.	Wasserversorgung	9
5.4.	Abwasserentsorgung.....	10
6.	Umweltbelange	10

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Söchtenau hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am _____ die **7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Schwabering-West II“** beschlossen. 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, den Verbleib und die Zuwanderung von Einwohnern zu unterstützen. Hierfür besteht ein dringender Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, der laut den Zielen der Landes- und Regionalplanung und laut BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung zu erfolgen hat.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird zusätzlicher Wohnraum durch Nachverdichtung im Ortsteil Schwabering geschaffen. Geplant ist unter anderem die Aufstockung eines bestehenden Wohngebäudes, um zusätzliche Wohneinheiten zu ermöglichen. Der Änderungsbereich ist und bleibt ein allgemeines Wohngebiet, während das Maß der baulichen Nutzung leicht erhöht wird.

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 bis 2031 voraussichtlich auf 2.912 steigen 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. Gleichzeitig enthalten sowohl das Landesentwicklungsprogramm als auch der Regionalplan Ziele zum Schutz der Umwelt, zur Förderung der Land- und Forstwirtschaft und zur sparsamen Flächennutzung.

Durch eine Verdichtung des Innenbereiches ermöglicht die vorliegende Planung zusätzlichen Wohnraum im Ortsteil ohne Beanspruchung von Außenbereichsflächen, und trägt dadurch zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung bei.

¹ Bevölkerungszuwachs von 10 % bis 2031 gegenüber 2017 (Einwohnerzahl 2017: 2.647), 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](#)

2.2. Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Söchtenau als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde

2.3. Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Schwabering-West II“ trat im Jahr 2000 in Kraft und ist seitdem sechsmal geändert worden. Mit der 1. Änderung von 2002 wurde der komplette Geltungsbereich des Bebauungsplanes überarbeitet (siehe Abbildung 2), übrige Änderungen betreffen nur Teilbereiche und nicht den vorliegenden Änderungsbereich (siehe Abbildung 3). Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als WA festgesetzt.

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Schwabering-West II“
Begründung, Fassung vom 10.03.2022, redaktionell geändert am 14.06.2022

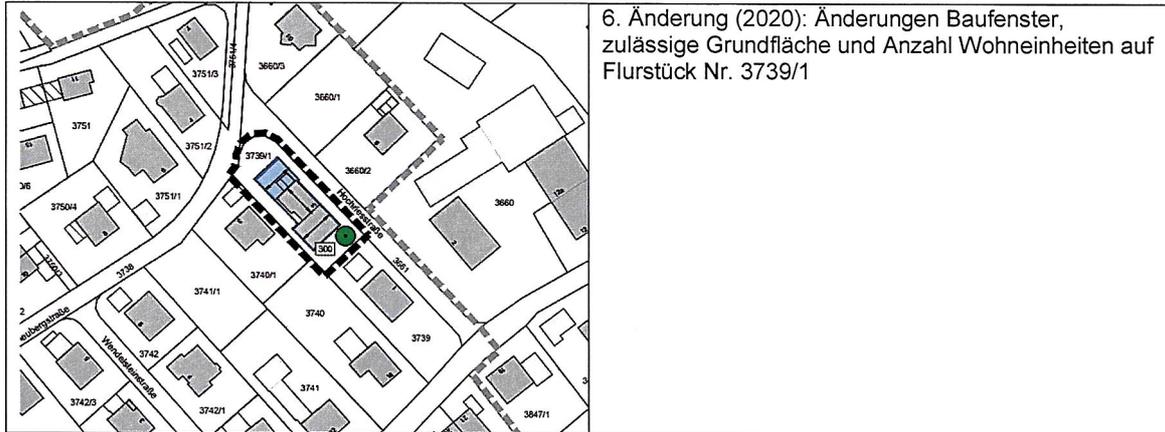


Abbildung 3 Übersicht Bebauungsplanänderungen 2 bis 5

2.4. Verfahrenswahl

Da es sich beim geplanten Vorhaben um eine Nachverdichtung des Innenbereiches handelt, die die Grundzüge der Planung nicht berührt, die nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt (siehe Kapitel 6 unten) und keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen, finden die Vorschriften des § 13 des BauGB Anwendung (vereinfachtes Verfahren).

In Übereinstimmung mit den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens, wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden aufgestellt (§ 13 Abs. 2 und 3).

3. Bestehende Verhältnisse

3.1. Lage und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im südlichen Teil der Gemeinde, im Ortsteil Schwabering auf den Flurstücken Nr. 3751/1, 3751/2, 3751/3, 3660/3, 3738 (Teilfläche) und 3751/4 der Gemarkung Söchtenau (siehe Abbildung 4). Der Bereich beträgt 0,34 ha und die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Als Kartengrundlage für die Erstellung der Planzeichnung wurde die digitale Flurkarte verwendet. Im Süden und Westen grenzt das Gebiet an weitere Wohngebietsflächen, im Osten an ein Dorfgebiet und im Norden an landwirtschaftliche Flächen.

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Schwabering-West II“
Begründung, Fassung vom 10.03.2022, redaktionell geändert am 14.06.2022

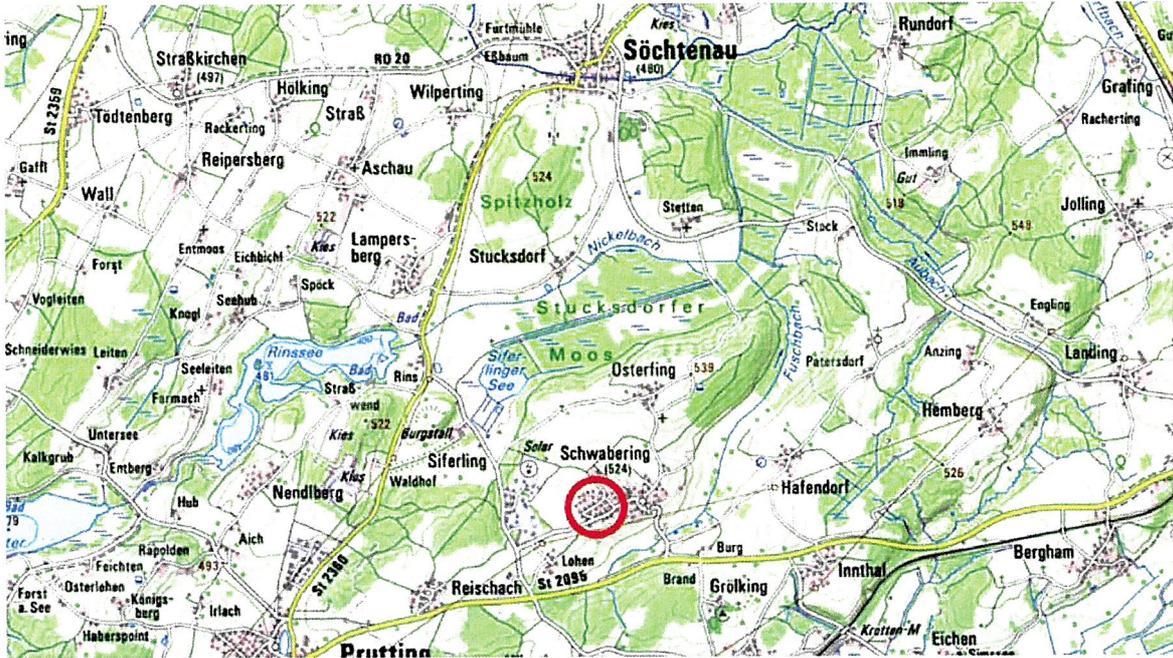


Abbildung 4 Amtlicher Lageplan (Quelle BayernAtlas), der Änderungsbereich ist in Rot markiert



Abbildung 5 Luftbild (Quelle BayernAtlas, abgerufen am 21.01.2022)

3.2. Derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich ist derzeit mit vier Wohngebäuden bebaut und entsprechend genutzt.

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

Geplant ist die Aufstockung eines der bestehenden Wohngebäude (Flurstück Nr. 3751/1), um zusätzliche Wohneinheiten zu ermöglichen. Darüber hinaus zielt die Änderung darauf ab, einen bestehenden Gebäudeteil auf Flurstück Nr. 3660/3, der als Zugang zum Treppenhaus des Hauptgebäudes bzw. als Holzlege dient, nachträglich genehmigungsfähig zu machen (siehe Abbildung 6).

4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen

Im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen geändert:

- Das Baufenster auf Flurstück Nr. 3751/1 wird vergrößert, um die geplante Aufstockung einschließlich Außentreppen und Balkonen zu ermöglichen.
- Die maximale seitliche Wandhöhe wird im Änderungsbereich von 6,2 m auf 6,8 m erhöht, um zusätzliche Wohneinheiten und Wohnraum zu ermöglichen. 6,8 m entspricht der bereits zulässigen Wandhöhe des gegenüberliegenden Flurstückes Nr. 3739/1. Die maximale seitliche Wandhöhe wird für Flurstück 3660/3 ausnahmsweise auf 7,0 m erhöht, um die mittlere Wandhöhe im Bestand abzubilden. Die gesetzliche Abstandsflächenregelung kann hier weiter eingehalten werden.
- Für Flurstück Nr. 3660/3 wird zusätzlich das Baufenster leicht erweitert, um etwa 9 m² rund um den bestehenden Gebäudeteil; der Abstand zwischen Baufenster und Grundstücksgrenze beträgt auf einer Länge von 5,4 m dann nur 1,2 bis 1,3 m (statt 3 m). Für diesen Erweiterungsbereich wird eine maximale seitliche Wandhöhe von 2,3 m festgesetzt und die Abstandsflächen werden entsprechend verringert (die maximale seitliche Wandhöhe darf hier innerhalb der Baugrenzen voll ausgenutzt werden). Von Seiten der Gemeinde wird diese verringerte Abstandsfläche als akzeptabel angesehen, da es sich um einen geringfügigen und untergeordneten Gebäudeteil ohne Aufenthaltsräume handelt (der schon gebaut ist). Daher wäre er auch nach Art. 6 Abs. 7 der BayBO⁵ in den Abstandsflächen und ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Aufgrund des geringen zulässigen Maßes des Gebäudeteiles wird eine künftige Nutzung als Aufenthaltsraum für unwahrscheinlich gehalten. Der Bauherr bleibt weiterhin für die Beleuchtung und Belüftung sowie den Brandschutz verantwortlich.
- Die maximal überbaubare Grundfläche wird entsprechend dem tatsächlichen Grundriss der Bestandsgebäude geringfügig erhöht (siehe Tabelle 1). Wie im Bestandsplan versteht sich unter „überbaubare Grundfläche“ nur der Gebäudegrundriss (ohne z. B. Dachüberstand, Terrassen, Außentreppen und Balkone). Die festgesetzte Grundfläche darf weiterhin für sonstige befestigte Flächen um 70 % überschritten werden, was die Gesamtversiegelung der Flurstücke begrenzt. Insgesamt steigt der Gesamtversiegelungsgrad im Änderungsbereich um 0,4% (siehe

⁴ E-Mail-Kommunikation zwischen S•A•K und dem Landratsamt am 24.01.2022

⁵ „In den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, zulässig ... Aufzüge zu Tiefgaragen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m ...“

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Schwabering-West II“
 Begründung, Fassung vom 10.03.2022, redaktionell geändert am 14.06.2022

Tabelle 1), was aus städtebaulicher sowie ökologischer Sicht als unerheblich gesehen wird.

Tabelle 1 Übersicht Änderungen maximal überbaubare Grundfläche (GF) und Gesamtversiegelung

Flurstück Nr.	Gesamtfläche	GF alt	GF+70% alt	Gesamtversiegelungsgrad alt	GF neu	GF+70% neu	Gesamtversiegelungsgrad neu	Änderung Gesamtversiegelungsgrad
3660/3	780	140	238	31%	145	247	32%	1,1%
3751/3	534	140	238	45%	140	238	45%	0,0%
3751/2	807	140	238	29%	140	238	29%	0,0%
3751/1	922	218	371	40%	220	374	41%	0,4%
Insgesamt	3043	638	1085	36%	645	1097	36%	0,4%

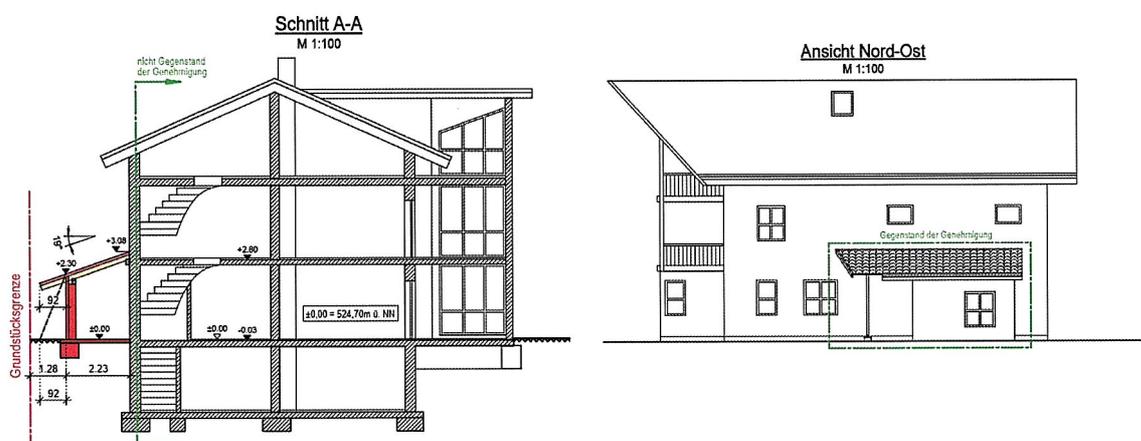


Abbildung 6 Schnitt und Ansicht der zu genehmigenden Zugangsgebäude zum Treppenhaus (Quelle Bernhard Fäth, Mai 2021)

5. Erschließung

5.1. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt wie vorher über die Hochriesstraße und Dorfstraße auf die Staatstraße 2095. Die nächste Bushaltestelle liegt etwa 300 m entfernt in der Ortsteilmitte. 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.

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

Das vereinfachte Verfahren ist möglich, weil das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt (siehe Abbildung 7), und keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen. Daher wird von einer Umweltprüfung abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

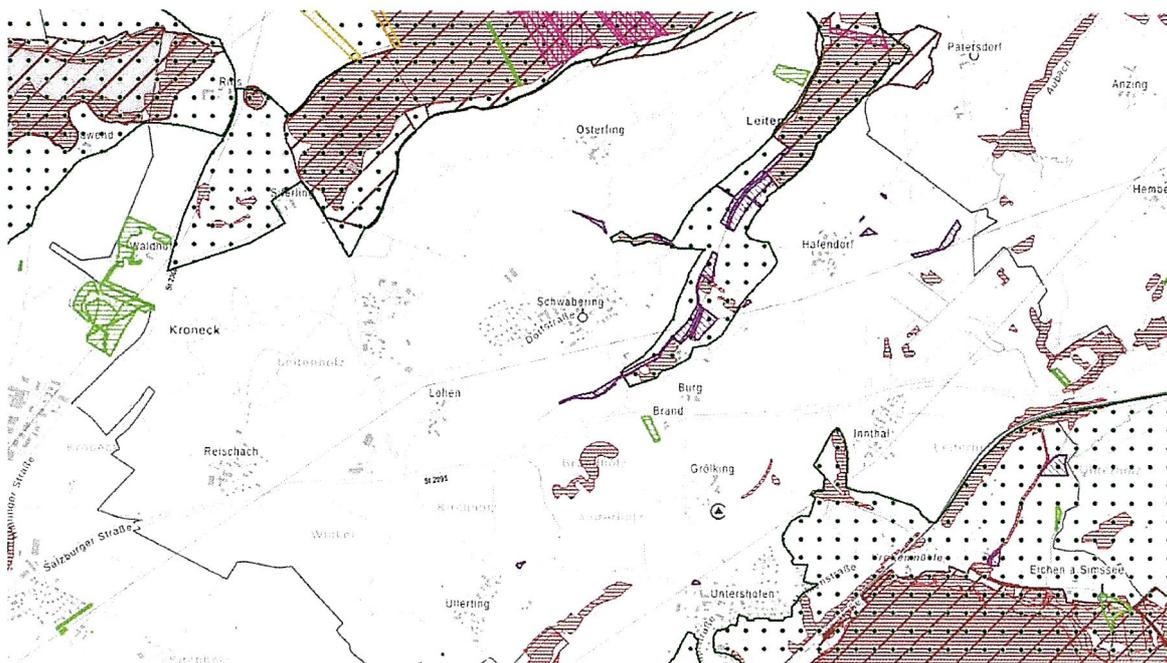
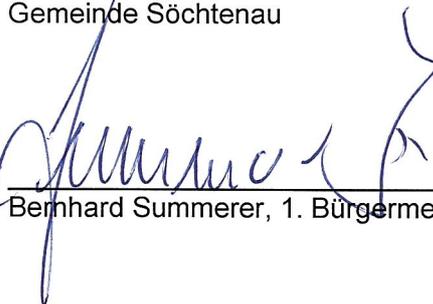


Abbildung 7 Übersicht Schutzgebiete und Biotopkartierungen; der Änderungsbereich (in Schwarz markiert) berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet (die beiden letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete) (Quelle: BayernAtlas, abgerufen am 28.01.2022)

Söchtenau, 22. 8. 2022
Gemeinde Söchtenau


Bernhard Summerer, 1. Bürgermeister