

# Gemeinde Söchtenau

Landkreis Rosenheim



## 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wilperring“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB  
und nach § 13b BauGB

## BEGRÜNDUNG

Fassung: 20.01.2022  
geändert: 14.06.2022  
geändert: 06.10.2022

**- ENTWURF -**

## Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke .....	3
2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation .....	3
2.1. Landes- und Regionalplanung und Wohnungsbedarf .....	4
2.2. Flächennutzungsplan .....	4
2.3. Satzungen .....	5
2.4. Verfahrenswahl .....	6
3. Bestehende Verhältnisse.....	7
3.1. Lage und Geltungsbereich .....	7
3.2. Derzeitige Nutzung.....	7
3.3. Gelände- und Baugrundverhältnisse .....	8
4. Geplante Bebauung .....	8
4.1. Beschreibung des Vorhabens .....	8
4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen .....	9
5. Erschließung .....	10
5.1. Verkehr .....	10
5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung .....	10
5.3. Wasserversorgung .....	10
5.4. Abwasserentsorgung.....	10
6. Umweltbelange .....	11

## 1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Söchtenau hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am \_\_\_\_\_ die **1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wilperring“** 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 und ihre Land- und Forstwirtschaft kontinuierlich zu unterstützen und weiterzuentwickeln. Hierfür besteht ein dringender Bedarf an zusätzlichem Wohn- und Gewerberaum, der laut den Zielen der Landes- und Regionalplanung und laut BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung zu erfolgen hat. Mit Blick auf die alternde Bevölkerung und den damit verbundenen wachsenden Pflegebedarf, sowie auf die Vereinbarkeit von Familie und Beruf jüngerer Menschen, begrüßt die Gemeinde auch die Ansiedlung jüngerer Menschen in direkter Nähe zu ihren Eltern. Dieser Ansatz führt im Einzelfall dazu, dass Vorhaben im Außenbereich aus sozialen Gründen in Frage kommen können.

Mit der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird zusätzlicher Wohn- und Gewerberaum im Ortsteil Wilperring geschaffen, größtenteils durch eine Nachverdichtung, aber auch durch die Einbeziehung zweier Außenbereichsflächen am östlichen Ortsrand. Geplant ist eine Erweiterung des bestehenden Milch- und Gemüsebauernhofes (Asenhof) mit einem Hofladen, Gemüsewaschraum und Heizraum, der Ausbau dreier Wohngebäude und die Errichtung dreier Wohngebäude am östlichen Rand des Ortsteiles sowie eine Verbreiterung der Ortsstraße.

Die Nachverdichtung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches, und hier beträgt den Geltungsbereich ca. 1,3 ha. Der Geltungsbereich ist und bleibt ein Dorfgebiet, während das Maß der baulichen Nutzung leicht erhöht bzw. verdichtet wird.

Die Einbeziehung einer ca. 0,2 ha Außenbereichsfläche, die derzeit mit einem Stallgebäude und einer Pferdekoppel ausgerichtet bzw. als Gartenfläche genutzt ist, erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b des Baugesetzbuches. Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und das Maß der baulichen Nutzung wird an das nachverdichtete Dorfgebiet angeglichen.

Um eine bestmögliche Einbindung in das Landschaftsbild zu sichern, werden entlang der östlichen Grenze des Erweiterungsbereiches heimische Bäume und Sträucher gepflanzt. Es werden auch Festsetzungen getroffen, um dem Klimaschutz bzw. Klimaanpassungen nachzukommen.

## 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 km<sup>2</sup>, aufgeteilt in 36 Ortsteile, und eine Einwohnerzahl von 2.663 (Stand 30.06.2020), die zwischen 2017 und 2031 voraussichtlich um 10 % wachsen wird<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials und Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen, Gemeinde Söchtenau, 18.09.2020

## **2.1. Landes- und Regionalplanung und Wohnungsbedarf**

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie im Regionalplan Südostoberbayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt<sup>2</sup>, 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. Gleichzeitig enthalten sowohl das Landesentwicklungsprogramm als auch der Regionalplan Ziele zum Schutz der Umwelt, zur Förderung der Land- und Forstwirtschaft und zur sparsamen Flächennutzung.

Die Gesetzgebung spezifiziert auch, dass städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, und dass die Umwandlung von Flächen aus der 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. Zurzeit liegen rund 70 Bewerbungen für die Vergabe von Bauland für Einheimische der Gemeinde vor. Im Jahr 2020 hat die Gemeindeverwaltung eine detaillierte Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials der Gemeinde durchgeführt<sup>3</sup>, die 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, 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.

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 geringfügige Inanspruchnahme von 0,2 ha landwirtschaftlicher Fläche als vertretbar erachtet, insbesondere da davon 0,15 ha bereits als Dorfgebiet festgesetzt ist (siehe Kapitel 2.3).

## **2.2. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Geltungsbereich teilweise als Dorfgebiet (MD) und teilweise als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe Abbildung 1). Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen wird oben im Kapitel 2.1 begründet. Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst, siehe Kapitel 2.4 unten.

---

<sup>2</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern, [Anhang 2 Strukturkarte](#) und Regionalplan Südostoberbayern, [Karte 1 Raumstruktur](#)

<sup>3</sup> Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials und Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen, Gemeinde Söchtenau, 18.09.2020

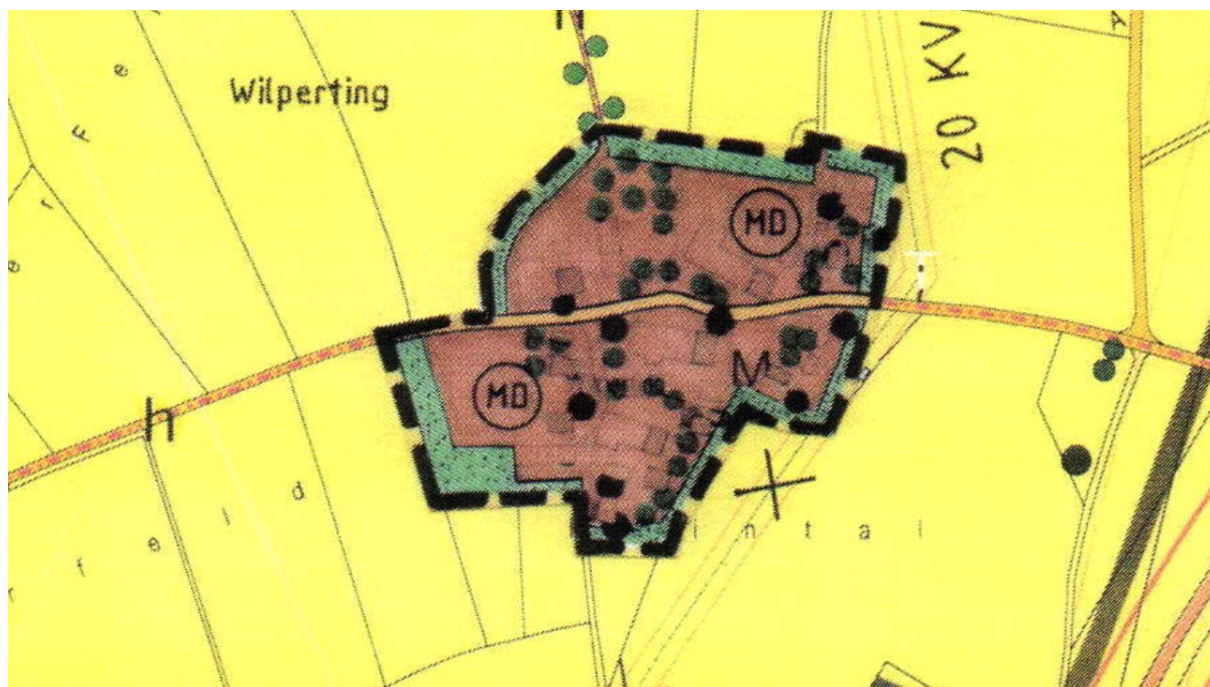


Abbildung 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde

### 2.3. Satzungen

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Wilperring“ (siehe Abbildung 2) trat im Jahr 2017 in Kraft und setzt einen Großteil des Geltungsbereiches als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO (MD) fest. Obwohl der südliche Erweiterungsbereich damit als MD eingestuft ist, liegt er laut Einschätzung des Landratsamtes Rosenheim außerhalb des bestehenden Bebauungsabschlusses vor Ort und ist daher als Außenbereichsfläche zu behandeln. Für den nördlichen Erweiterungsbereich besteht kein Bebauungsplan.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wilperting“  
Begründung, Fassung vom 20. Januar 2022, geändert am 14. Juni 2022 und 06.10.2022



Abbildung 2 Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2017

#### 2.4. Verfahrenswahl

Die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist in zwei Geltungsbereiche aufgeteilt, ein Geltungsbereich für die Änderung des Innenbereiches nach den Vorschriften des § 13a des BauGB und ein Geltungsbereich für die Erweiterung bzw. Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach den Vorschriften des § 13b des BauGB.

Die Voraussetzungen für die Anwendung der Vorschriften des § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren) sind erfüllt, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung des Innenbereichs mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt, 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.

Die Voraussetzungen für die Anwendung der Vorschriften des § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) sind erfüllt, da die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt, sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließt und als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird. Ferner unterliegt die Fläche 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.

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

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wilperring“  
Begründung, Fassung vom 20. Januar 2022, geändert am 14. Juni 2022 und 06.10.2022

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 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

Der Geltungsbereich bzw. der Ortsteil Wilperring liegt zentral in der Gemeinde, direkt südwestlich des Ortskerns, auf den Flurstücken Nr. 2263, 2265, 2269, 2271 (Teilfläche), 2274/1, 2381 (Teilfläche), 2385 (Teilfläche), 2393 (Teilfläche), 2264 (Teilfläche), 2312 (Teilfläche), 2333/1, 2333 (Teilfläche), 2271 (Teilfläche), 2393 (Teilfläche) und 2333/4 (Teilfläche) der Gemarkung Söchtenau (siehe Abbildung 3). Der Änderungsbereich beträgt 1,3 ha und der Erweiterungsbereich 0,2 ha, die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Als Kartengrundlage für die Erstellung der Planzeichnung wurde die digitale Flurkarte verwendet.

Der Geltungsbereich grenzt an weitere Dorfgebietsflächen sowie landwirtschaftliche Flächen.

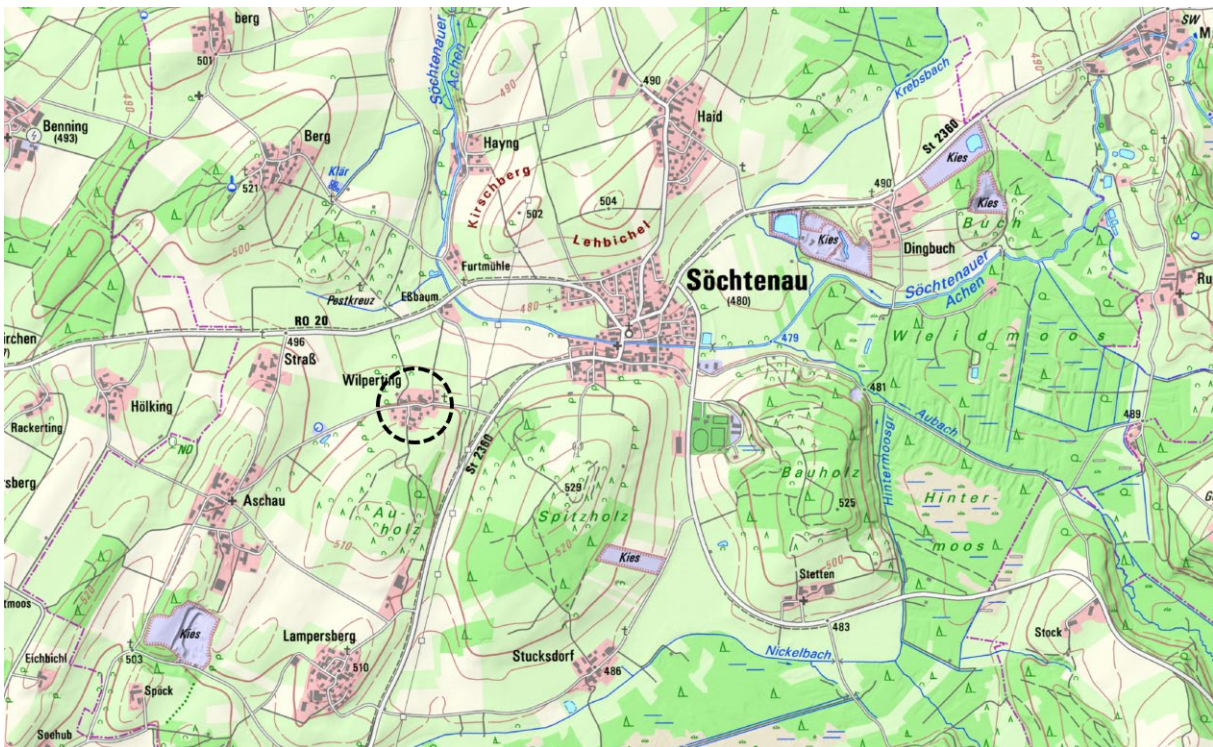


Abbildung 3 Amtlicher Lageplan (Quelle BayernAtlas), der Ortsteil ist in Schwarz markiert

#### 3.2. Derzeitige Nutzung

Der Ortsteil ist derzeit mit acht Wohngebäuden und fünf land- und forstwirtschaftlichen Anwesen mit dazugehörigen Wohnungen besiedelt (siehe Abbildung 4). Der Änderungsbereich umfasst drei der Wohngebäude und drei der land- und forstwirtschaftlichen Anwesen. Der Erweiterungsbereich ist derzeit mit einem Stallgebäude und einer Pferdekoppel ausgerichtet bzw. als Gartenfläche genutzt.



Abbildung 4 Luftbild (Quelle BayernAtlas, abgerufen am 16.09.2021)

### **3.3. Gelände- und Baugrundverhältnisse**

Der Ortsteil, der naturräumlich dem Inn-Chiemsee-Hügelland zuzuordnen ist, hat einen weitgehend ebenen Geländeverlauf mit Höhen um 498-505 m über Normalhöhennull. Die Landschaft in diesem Bereich fällt vom Auholz im Süden zur Kreisstraße im Norden ab, bzw. vom Ortsteil Aschau im Südwesten zum Hauptort im Nordosten (siehe Abbildung 3).

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet für die geplante Maßnahme geeignet ist.

## **4. Geplante Bebauung**

### **4.1. Beschreibung des Vorhabens**

Auf Flur Nr. 2265 ist eine Erweiterung des bestehenden Bauernhofes (Milchwirtschaft und Gemüseanbau) geplant. Diese beinhaltet die Errichtung eines Hofladens (einschließlich Verkaufs-, Büro- und Lagerflächen), eines Gemüsewaschraumes und eines Heizraums direkt anschließend an eine bestehende Halle (siehe Abbildung 5). Die drei neuen Gebäudeteile werden an die ortsübliche Baukultur angepasst, das bestehende Bauernhaus (Hauptgebäude) in der Größe untergeordnet und teilweise mit Gründach und Solaranlagen ausgestattet.

Auf Flur Nrn. 2271, 2333 und 2333/1 ist ein Ausbau bzw. eine Aufstockung der bestehenden Gebäude geplant, um zusätzliche Wohneinheiten unterzubringen.

Auf Flur Nr. 2274/1 ist die Errichtung einer Winterterrasse an der südlichen Seite des Bestandsgebäudes geplant.

Auf Flur Nr. 2271 ist die Errichtung zweier Wohngebäude an der östlichen Seite des Grundstückes geplant und auf Flur Nr. 2333/4 die Errichtung eines Wohngebäudes. Insgesamt sollen drei neue Wohneinheiten entstehen. Entlang des neuen Ortsrands sind heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, um eine bestmögliche Einbindung in das Landschaftsbild zu sichern.



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Wilperring“  
Begründung, Fassung vom 20. Januar 2022, geändert am 14. Juni 2022 und 06.10.2022



Abbildung 5 Geplante Hoferweiterung auf Flur Nr. 2265; Ansicht von der Ortsstraße nach Norden (oben) und nach Westen (unten) (Quelle: Bauherr, April 2021).

#### 4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen

Der Erweiterungsbereich wird – abgeleitet von der geplanten Nutzung – als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt wobei die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie nach Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig sind. Sonstige Festsetzungen werden vom bestehenden Bebauungsplan für das Dorfgebiet übernommen, um eine bestmögliche Einbindung in das Ortsbild zu sichern.

Der Änderungsbereich bleibt Dorfgebiet.

Im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan werden für den Änderungs- sowie den Erweiterungsbereich vor allem folgende Festsetzungen geändert:

- **Zusätzliches Baurecht im Innenbereich:** Ein neues Baufenster für eine landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung auf Flurstück Nr. 2265, um die geplante Verdichtung umzusetzen. Auf Flurstück Nr. 2274/1 wird die Baugrenze nach Süden verlegt, um die geplante Winterterrasse zu ermöglichen.
- **Erhöhung des Maßes der Nutzung:** Für Grundstücke kleiner als 700 m<sup>2</sup> wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO um bis zu 60% der Grundstücksfläche zugelassen (entsprechend des in der BauNVO festgelegten Orientierungswertes für Dorfgebiete). Dies soll sicherstellen, dass auch auf den kleineren Parzellen genügend Flächen für Zufahrten, Garagen und Stellplätze vorhanden sind, sodass die zulässige Anzahl Wohneinheiten realisiert werden kann (die Anzahl von Wohneinheiten wird sonst durch die festgesetzte Anzahl von Stellplätzen pro Wohneinheit begrenzt). Die maximal überbaubare Grundfläche wird entsprechend dem tatsächlichen Grundriss der Bestandsgebäude mit Dachüberstand und Terrassen erhöht bzw. korrigiert (im

Bestandsplan versteht sich unter „überbaubare Grundfläche“ nur der Gebäudegrundriss.

- **Flexible Dachgestaltung für Betriebe:** Auch für Gebäude mit ausschließlich landwirtschaftlicher, forstwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung werden Gründächer als Flach-, Pult- und Walmdächer zugelassen (dies ist für Garagen und Nebengebäude bereits der Fall), um Flexibilität für die Bedürfnisse einzelner Betriebe zu ermöglichen.
- **Klimaanpassungen der Gebäude:** Bei der Dachgestaltung werden Photovoltaikanlagen auch als Dacheindeckung zugelassen, um die Erzeugung von erneuerbaren Energien zu fördern. Es wird auch festgesetzt, dass Gebäude bis 25 cm über dem Gelände konstruktiv so zu gestalten sind, dass in der Fläche abfließender Starkregen bzw. Hangwasser nicht eindringen kann.
- **Straßenverbreiterung:** Die Ortsstraße wird je nach Flächenverfügbarkeit um 1 m verbreitert, um die Verkehrssicherheit zu verbessern, insbesondere mit Blick auf den Schulbus und den Winterdienst.
- **Ortsrandeingrünung:** Um eine bestmögliche Einbindung in das Landschaftsbild zu sichern, ist entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches eine mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzte Grünfläche festgesetzt. Diese Maßnahme dient auch dem Wasserhaushalt und der Artenvielfalt.

## 5. Erschließung

### 5.1. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt wie vorher über eine Ortsstraße auf die Staatstraße 2360. Die nächste Bushaltestelle (Wilperring Abzw. Aschau) liegt etwa 250 m bzw. 3 min entfernt. 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 den eingetragenen Verein WAS-Bio Abwasserreinigung. Das Reinigungswasser aus der Gemüsewaschanlage kann nicht über die Pflanzenkläranlage gereinigt werden und ist daher vom Eigentümer selbst zu behandeln und zu beseitigen.

## 6. Umweltbelange

Das beschleunigte Verfahren ist möglich, weil das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt (siehe Abbildung 6), und keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen. Daher wird von einer Umweltprüfung abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

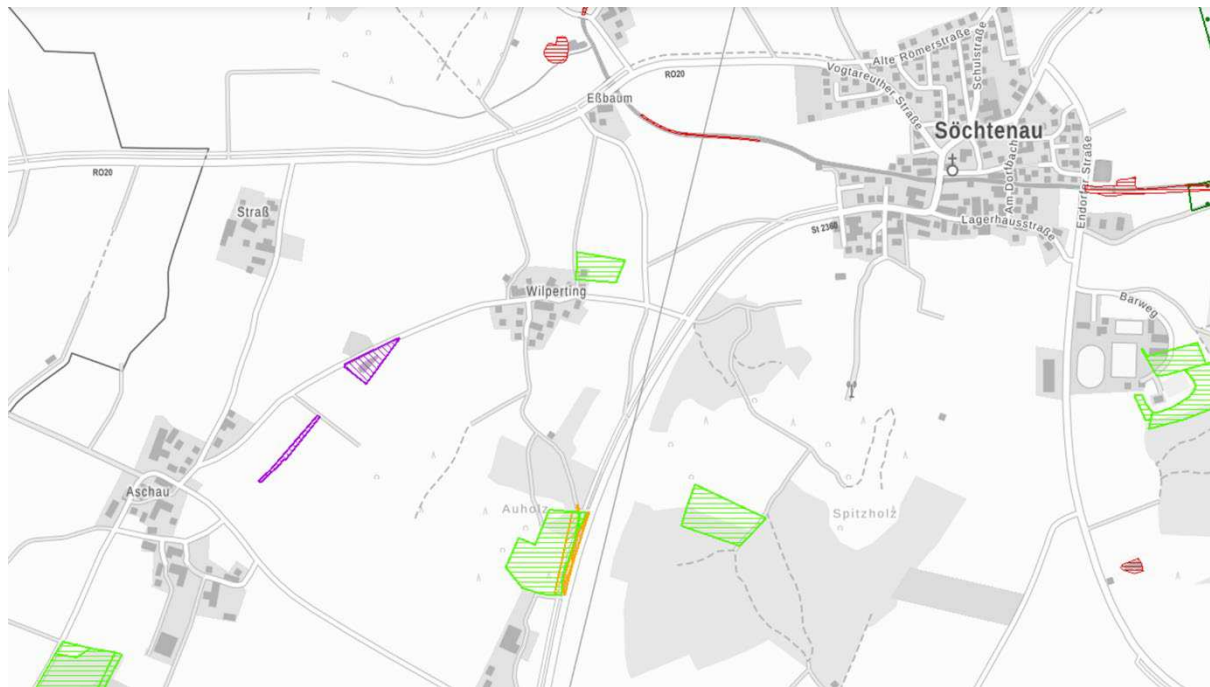


Abbildung 6 Übersicht Schutzgebiete und Biotopkartierungen; der Geltungsbereich berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet (die beiden letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete); die in Grün dargestellte Fläche direkt neben dem Ortsteil ist eine Ökofläche (ÖFK ID 170036) (Quelle: [BayernAtlas](#), abgerufen am 16.09.2021)

Söchtenau, \_\_\_\_\_  
Gemeinde Söchtenau

\_\_\_\_\_  
Bernhard Summerer, 1. Bürgermeister