

Gemeinde Söchtenau

Landkreis Rosenheim



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Lampersberg Ost“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung: 27.10.2022

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
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. Bevölkerungsentwicklung.....	4
2.3. Verfahrenswahl	4
3. Bestehende Verhältnisse.....	4
3.1. Lage und Geltungsbereich	4
4. Geplante Bebauung (keine Änderung)	5
4.1. Beschreibung des Vorhabens (keine Änderung)	5
4.2. Erläuterung zur überbaubaren Grundstücksfläche (keine Änderung)	5
4.3. Erläuterung zu Höhenfestsetzungen und Geländeanpassungen	6
5. Erschließung (keine Änderung)	8
6. Schallschutz (keine Änderung)	8

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Söchtenau hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 27.10.2022 die **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Lampersberg Ost“** beschlossen, die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am Die S•A•K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein wurde mit der Änderung beauftragt.

Zusammenfassende Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Lampersberg Ost“ liegt in einem stark bewegten Gelände. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Höhenlage der Erschließungsstraße noch nicht bekannt. Deshalb wurden die maximal zulässigen Höhen der Oberkante Erdgeschoß auf der Basis des vorhandenen Urgeländes festgelegt.

Zwischenzeitlich wurde nach Rechtskraft des Bebauungsplans die Erschließungsstraße geplant und gebaut. Wie sich nunmehr herausgestellt hatte liegt die Straße in einigen Fällen höhenmäßig ungünstig zu den festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen.

Die Bebauung der Parzellen ist zwar nach dem aktuell gültigen Bebauungsplan möglich, jedoch technisch sehr aufwendig und somit unwirtschaftlich. Dies widerspricht dem gemeindlichen Ziel, vergünstigtes Wohnbauland zu schaffen.

Die Verwirklichung der Bauvorhaben wird durch eine an die Höhe der Erschließungsstraße angepasste, zulässige Höhe der OK EG in Meter über Normalhöhennull, einfacher und wirtschaftlicher. Die Änderung ist deshalb städtebaulich sinnvoll und erforderlich. Die Grundzüge der Planung werden durch die geringfügigen Änderungen nicht berührt.

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, wovon 57% landwirtschaftlich genutzt ist, 28% ist Waldfläche, und nur 2 % Wohnbaufläche. In Juni 2019 betrug die Einwohnerzahl 2.663 und ist seit 2000 um 3,5 % gestiegen.

2.1. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt¹, 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“ bezeichnet², und es wird festgelegt, dass in diesem Teilraum eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung gewährleistet sein soll. Dadurch wird die vorliegende Planung zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung beitragen. Durch die Schaffung neuer Wohnungen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung im Ortsteil Lampersberg wird die geplante Maßnahme zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung beitragen.

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern, [Anhang 2 Strukturkarte](#)

² Regionalplan Südostoberbayern, [Karte 1a Raumstruktur](#)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Lampersberg Ost“ Begründung, Fassung vom 27. 10 2022

Gleichzeitig enthalten sowohl das Landesentwicklungsprogramm als auch der Regionalplan Ziele zum Schutz der Umwelt, zur Förderung der Land- und Forstwirtschaft und zur sparsamen Flächennutzung. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, und die Notwendigkeit dieser Umnutzung wird im untenstehenden Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** begründet.

2.2. Bevölkerungsentwicklung

Im gesamten Chiemgau ist aufgrund hoher Geburtenraten und Zuzug in die wirtschaftlich wachsende Region in den nächsten Jahren ein sehr starker Bevölkerungszuwachs zu erwarten. Für den Landkreis Rosenheim ist laut Landesamt für Statistik eine Bevölkerungsentwicklung von 5,5 % bis zum Jahr 2031 und 6,6 % bis zum Jahr 2038 zu erwarten,³ und in einigen Gemeinden des Landkreises Spitzenwerte von über 10 %.

Die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in Söchtenau wurde als Teil einer „Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials und Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen“ (siehe Anlage 4) im Detail analysiert. Die Gemeinde geht von einer Bevölkerungsentwicklung von 10 % bzw. 229 neuen Einwohnern bis 2031 aus. Diese Schätzung basiert auf dem Gesamteindruck aus der Region bzw. den Nachbargemeinden, und der Tatsache, dass Söchtenau das Bevölkerungswachstum bisher stark begrenzt hat, da in den letzten Jahren keine nennenswerten Neubaugebiete ausgewiesen wurden.

2.3. Verfahrenswahl

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauBG)

3. Bestehende Verhältnisse

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt zentral in der Gemeinde Söchtenau, im Ortsteil Lampersberg nördlich des Rinssees. Im Nordwesten wird das Planungsgebiet von Siedlungsflächen begrenzt, im Süden von einer Gemeindestraße und im Westen von der Staatstraße 2360. Im Norden, sowie weiter entfernt in allen Richtungen, breiten sich landwirtschaftliche Flächen aus. Innerhalb der Siedlungsflächen befindet sich ein Bauunternehmer.

Flurstücke Nr. 2844/1, 2844/3, 2844/4, 2844/5, 2844, 2825, 2825/1, 2681/6 und 2681/11 der Gemarkung Söchtenau bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Bereich beträgt 1,7 ha und die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Als Kartengrundlage für die Erstellung der Planzeichnung wurde die digitale Flurkarte verwendet.

³ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038, [Demographisches Profil für den Landkreis Rosenheim](#), abgerufen am 15. April 2020

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Lampersberg Ost“
Begründung, Fassung vom 27. 10 2022

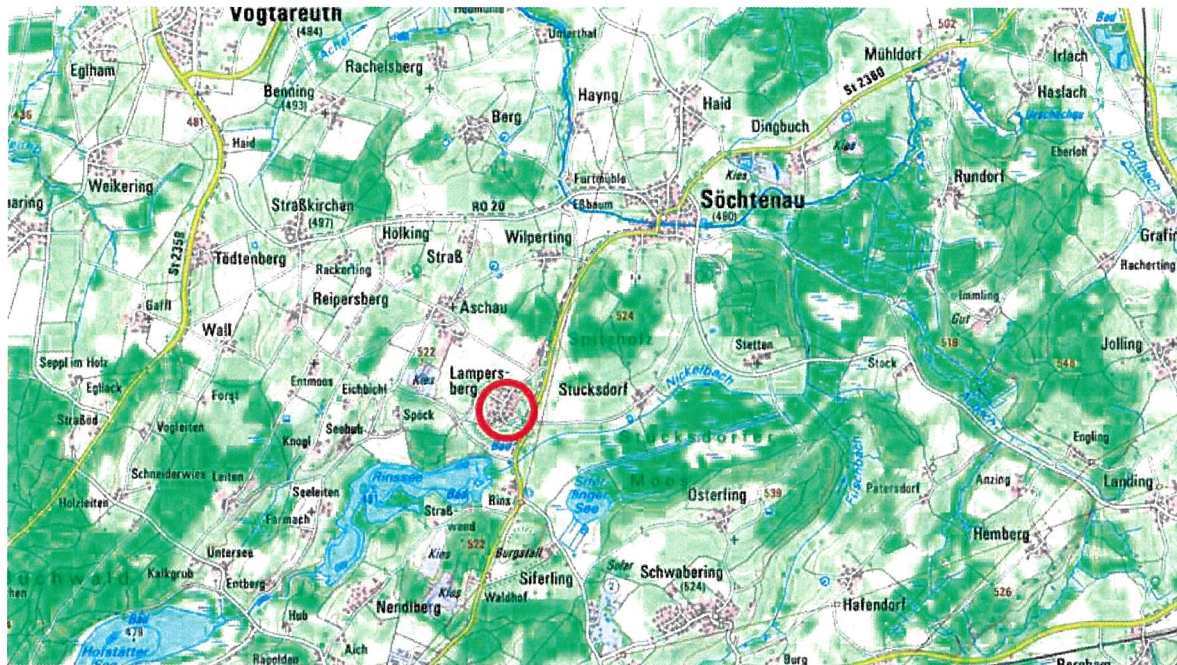


Abbildung 1 Amtlicher Lageplan (Quelle BayernAtlas), der Geltungsbereich ist in Rot dargestellt.



Abbildung 2 Luftbild (Quelle BayernAtlas), der Geltungsbereich ist in Schwarz dargestellt.

4. Geplante Bebauung (keine Änderung)

4.1. Beschreibung des Vorhabens (keine Änderung)

4.2. Erläuterung zur überbaubaren Grundstücksfläche (keine Änderung)

4.3. Erläuterung zu Höhenfestsetzungen und Geländeanpassungen

Um die Wohnfläche bestmöglich zu nutzen, und eine höchstmögliche Anzahl von Wohneinheiten bzw. Bewohnern zu erreichen, ist eine seitliche Wandhöhe (WH) bis max. 6,8 m zugelassen. Bei Garagen ist eine WH von max. 3,5 m zulässig, und bei Wintergärten und Gewächs-, Garten- und Gerätehäusern max. 2,2 m.

Als WH werden zwei Definitionen festgesetzt (WH1 und WH2), und die max. zulässige WH ist gleichzeitig gemäß beiden Definitionen einzuhalten:

- WH1 ist das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens (OK EG) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.
- WH2 ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand, analog zu dem in Art. 6 Abs. 4 der BayBO definierten Maß H, zur Ermittlung der Tiefe der Abstandsflächen.

Dies bedeutet z. B., dass wenn die Geländeoberfläche 1 m unter der OK EG liegt (z. B. um einen Kellerraum zu belichten), dann kann WH1 max. 5,8 m betragen, so dass WH2 die max. zulässigen 6,8 m nicht überschreitet (siehe Abbildung 3). WH1 kann nur die max. zulässigen 6,8 m annehmen, wenn die Geländeoberfläche auf der gleichen Höhe liegt wie die OK EG, oder höher.

Für die Gemeinde ist WH2 am wichtigsten, um die in der Nachbarschaft bzw. Landschaft wahrnehmbare Wandhöhe zu begrenzen. Da allerdings die „Geländeoberfläche“ als Bezugspunkt oft zu unbestimmt bzw. veränderbar angesehen wird, bietet die OK EG der WH1 einen definitiven unteren Bezugspunkt der Wandhöhe an. Deswegen werden hier beide Definitionen der WH gebraucht.

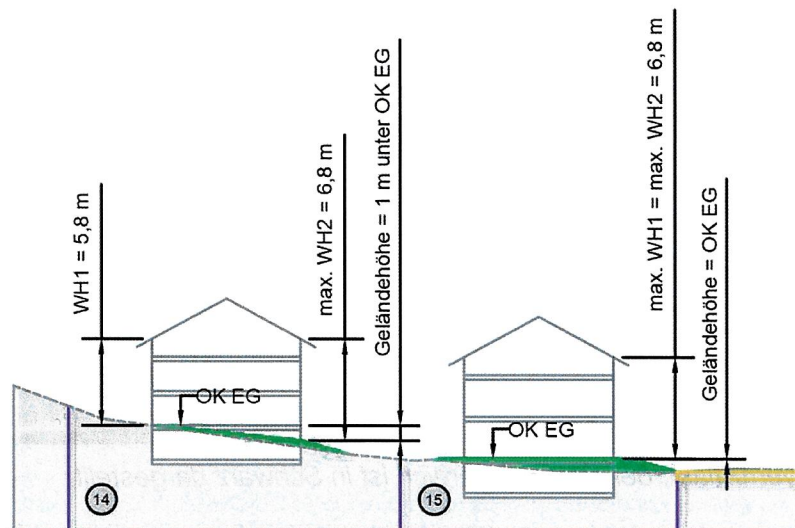


Abbildung 3
Geländeschnitt mit den
zwei Definitionen der
seitlichen Wandhöhe,
WH1 und WH2 (Schnitt
C im Bebauungsplan,
siehe auch separate
Anlage mit Schema-
schnitte); die max.
zulässige WH von 6,8 m
ist gleichzeitig gemäß
beiden Definitionen
einzuhalten

Die max. Höhe des OK EG in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) wird für jedes Grundstück im Bebauungsplan festgesetzt, um die Höhenentwicklung weiter zu regeln. Diese Höhenfestsetzungen wurden mit Hilfe vorhandener Geländehöhen ermittelt. Im Allgemeinen sind die OK EG entsprechend der vorhandenen Geländehöhe im oberen Bereich des Baufensters jedes Grundstücks festgesetzt.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Lampersberg Ost“
Begründung, Fassung vom 27. 10 2022

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (z. B. durch Abgrabungen, Aufschüttungen und Terrassierungen mit Stützmauern) sind grundsätzlich nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und zur Anpassung an die angrenzende Erschließung zulässig. Aufgrund der ausgeprägten Hanglage des Geltungsbereiches wird aber davon ausgegangen, dass größere Abgrabungen und Aufschüttungen auf mehreren Grundstücken nicht vermieden werden können. Gemäß Art. 57 Nr. 9 der BayBO sind Aufschüttungen bis zu max. 2,0 m genehmigungsfrei zulässig, und entsprechend werden im Bebauungsplan Abgrabungen und Aufschüttungen von max. 2,0 m zum Urgelände zugelassen.

Aufgrund der Hanglage, zusammen mit den Begrenzungen der zulässigen Geländeänderungen, könnten bei den Grundstücken 8 bis 14 Hanghäuser im Frage kommen (siehe Abbildung 4). Die Gemeinde möchte allerdings nicht der detaillierten Planung der einzelnen Grundstücke mit zusätzlichen Festsetzungen vorausgreifen, und hält grundsätzlich auch normale Häuser für tragbar (siehe Abbildung 5). Diese Grundstücke sind auch von weiteren Grundstücksreihen sowie dem Schallschutzwall und der Ortsrandeingrünung im Osten und Norden abgeschirmt.

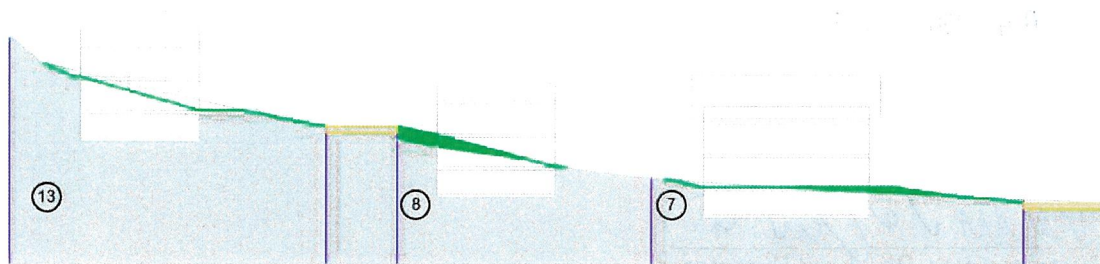


Abbildung 4 Geländeschnitt mit Hanghäusern für Parzellen 13 und 8 als Beispiel (Schnitt B im Bebauungsplan, siehe auch separate Anlage mit Schemaschnitte). Die Geländeänderungen gegenüber dem Urgelände sind in Grün dargestellt.

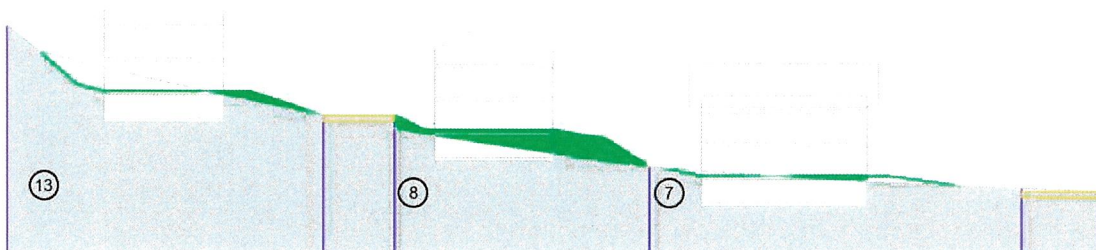


Abbildung 5 Geländeschnitt mit normalen Häusern für Parzellen 13 und 8 als Beispiel (Schnitt B im Bebauungsplan, siehe auch separate Anlage mit Schemaschnitte). Die Geländeänderungen gegenüber dem Urgelände sind in Grün dargestellt.

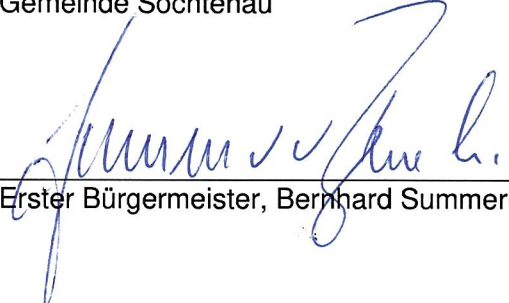
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Lampersberg Ost“
Begründung, Fassung vom 27. 10 2022

5. Erschließung (keine Änderung)

6. Schallschutz (keine Änderung)

Gemeinde Söchtenau, in der Fassung vom 27. Oktober 2022

Söchtenau, 04. Jan. 2023
Gemeinde Söchtenau


Erster Bürgermeister, Bernhard Summerer