GEMEINDE SÖCHTENAU

Planbezeichnung

Bebauungsplan Nr. 10.1
„Untershofen Am Mühlfeld II“
einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB
mit integrierter Grünordnung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung

Plangeber:

Gemeinde Söchtenau
vertreten durch 1. Bürgermeister Bernhard Summerer
Dorfplatz 3
83139 Söchtenau

Entwurfsverfasser:

Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen

Plandatum

30.03.2023

Inhalt

1.	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
3.	Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen	3
4.	Planungskonzeption und Erläuterungen zu den Festsetzungen	5
5.	Grünordnung	6
6.	Flächen mit Bodenbelastung	8
7.	Immissionsschutz	8
8.	Brandschutz	9
9.	Soziale und kulturelle Bedürfnisse	9
10.	Ver- und Entsorgung	9
11.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
12.	Klimaschutz	10
13.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	11
14.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	11
15.	Städtebauliche Kennzahlen	11

1. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Übersichtsplan

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Untershofen und umfasst eine Fläche von ca. 1,82 ha.
Im Nordwesten begrenzt die Innthaler Straße das Plangebiet. Im Südwesten befinden sich derzeit noch Grünflächen, die durch den Bebauungsplan Nr. 31 „Untershofen Mitte II" überplant sind. Im Süden schließen Wohnbauflächen, im Osten landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an.

Folgende Flurnummern der Gemarkung Söchtenau sind erfasst:
Fl.Nrn 5350, 5350/3, 5350/7, 5350/8, 5350/9, 5350/10, 5350/11, 5350/12 (Teilfläche), 5350/13, 5350/14, 5350/15, 5350/17, 5350/18, 5350/19, 5350/20, 5350/21, 5350/22, 5350/23, 5350/24, 5350/25, 5350/26, 5350/27, 5350/28, 5350/28, 5350/29, 5350/30, 5362/2

2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 10 „Untershofen Am Mühlfeld" einschließlich der durch die Bebauungsplanänderungen Nr. 4 und Nr. 6 vorgenommenen Plangebietserweiterungen. Nach einigen bereits durchgeführten bauparzellenbezogenen Bebauungsplanänderungen wurden weitere Nachverdichtungswünsche vorgetragen, die nur im Rahmen einer Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans umgesetzt werden können.
Um bauparzellenbezogene Einzelnachverdichtungsplanungen zu vermeiden, wurde das gesamt Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 10 hinsichtlich des Nachverdichtungspotentials überprüft und ein Gesamtkonzept mit dem Ziel entwickelt, maßvolle und städtebaulich verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten durch die Festsetzung von Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich zu sichern.
Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Plangebiets zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Gemeinde Söchtenau am 27.10.2022 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 sowie aller Bebauungsplanänderungen zu ändern und durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 10.1 zu ersetzen. Im Einzelnen betrifft dies die 1., 2., 4. und 6. Bebauungsplanänderung. Über die 3. und 5. Änderung liegen keine Unterlagen vor. Deshalb ist davon auszugehen, dass diese Bebauungsplanänderung nicht zur Rechtskraft gelangt sind.
Mit der Planung soll ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum in einem bestehenden Wohnquartier geleistet werden, um der derzeit hohen Nachfrage an Wohnbauflächen bzw. Wohnraum gerecht zu werden.
Zudem wird mit der vorliegenden Planung einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und durch die Nachverdichtungsmöglichkeit in einem bestehenden Siedlungsraum der Siedlungsflächenverbrauch verringert.

3. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13a die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB

- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben neben dem BauGB folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG

3.2 Wahl des Verfahrens

Am 27.10.2022 hat der Gemeinderat der Gemeinde Söchtenau den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 10.1 aufzustellen und innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs die rechtsverbindlichen Bebauungspläne zu ersetzen. Nach erfolgter Vorprüfung wurde beschlossen, dass der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. In der Folge des Bebauungsplans sind zudem keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Mit den Regelungen des Bebauungsplans wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Nachverdichtungsmaßnahmen, die nach dem bisherigen Planungsrecht unzulässig wären, Rechnung getragen.
Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden die Bauwerber unterstützt und eine rasche Verwirklichung ihrer geplanten Vorhaben ermöglicht. Mit der Planung wird auch in besonderem Maße dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie den Vorschriften des § 1a BauGB.
Um für das Plangebiet eine Entscheidungsgrundlage insbesondere bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzungen sowie der überbaubaren Flächen zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden, sog. einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 3 BauGB ausreichend. Daher erfolgen weitestgehend Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, die Art der baulichen Nutzung und die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken können über § 34 BauGB unter Berücksichtigung der durch den Bebauungsplan vorgegebenen Baufenster beurteilt werden.

3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung

In rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Söchtenau bzw. im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt bzw. festgesetzt.
Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 10.1 enthält keine Regelungen zur Art der baulichen Nutzung. Die entsprechende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bestimmt sich innerhalb des Bezugsrahmens der näheren Umgebung.
Für das Plangebiet gelten derzeit folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne:
- Bebauungsplan Nr. 10 "Untershofen Am Mühlfeld", i.d.F.v. 11.08.1992, rechtsverbindlich seit 02.12.1992
- Bebauungsplan Nr. 10 "Untershofen Am Mühlfeld", 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 02.12.1992
- Bebauungsplan Nr. 10 "Untershofen Am Mühlfeld", 2. Änderung i.d.F.v. 04.01.1994, rechtsverbindlich seit 15.04.1994
- Bebauungsplan Nr. 10 "Untershofen Am Mühlfeld", 4. Änderung rechtsverbindlich seit 12.04.1995
- Bebauungsplan Nr. 10 "Untershofen Am Mühlfeld", 6. Änderung i.d.F.v. 22.11.2017, rechtsverbindlich seit 18.04.2018

4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen

4. 1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans orientiert sich grundsätzlich an dem ursprünglichen Bebauungskonzept des Bebauungsplans Nr. 10. Die einzelnen Baufenster werden dahingehend modifiziert, dass durch großzügiger gefasste überbaubare Flächen einerseits eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht wird und andererseits noch ausreichend Gartenflächen verbleiben. Ebenso werden die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Wandhöhe und Dachneigung unter besonderer Berücksichtigung des baulichen Bestandes geregelt; die Grundflächen werden als neue Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ziel der städtebaulichen Konzeption ist es, den Charakter des Quartiers als attraktiven Wohnstandort zu bewahren und zugleich den Anforderungen eines modernen Wohnungsbaus gerecht zu werden.

4.2 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung des zulässigen Kniestocks, durch die Wandhöhe und die zulässige Grundfläche geregelt; die zulässige Grundfläche wird zusätzlich durch die durch Baugrenzen definierte überbaubare Baugrundstücksfläche (Baufenster) festgelegt, wobei die Baufenster nicht vermaßt sind und insofern nicht eindeutig bestimmt sind.
Auf der Grundlage der genehmigten Bauantragsunterlagen wurde das vorhandene Maß der baulichen Nutzung ermittelt. Unter Berücksichtigung dieser Werte wurden die neuen Grundflächen folgendermaßen festgesetzt.
Für jedes Baugrundstück wird die zulässige Grundfläche für die Hauptanlagen – GR_H - festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte zulässige Grundfläche (Summenmaß) für die Baugrundstücke unterschreitet mit einer durchschnittlichen GRZ von ca. 0,32 den Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Ergänzend werden für die Grundflächen der Hauptanlagen Überschreitungsmöglichkeiten ausschließlich durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, insgesamt bis zu dem gemäß Festsetzung C.1.1.2 festgesetzten Grundflächenwert überschritten werden. Somit ergibt sich ein durchschnittlicher GRZ-Wert gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von maximal 0,47.
Auf die Festsetzung einer GFZ oder Geschossfläche sowie der Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Dafür werden Regelungen zur zulässigen Wandhöhe getroffen, die eine Bebauung mit 2 Geschossen und einem zusätzlichen Dachausbau ermöglicht.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise / Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.
Als Bauweise wird Einzelhausbebauung festgelegt. Nur innerhalb der Teilfläche 1 sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
Für das gesamte Planungsgebiet sind die gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten.

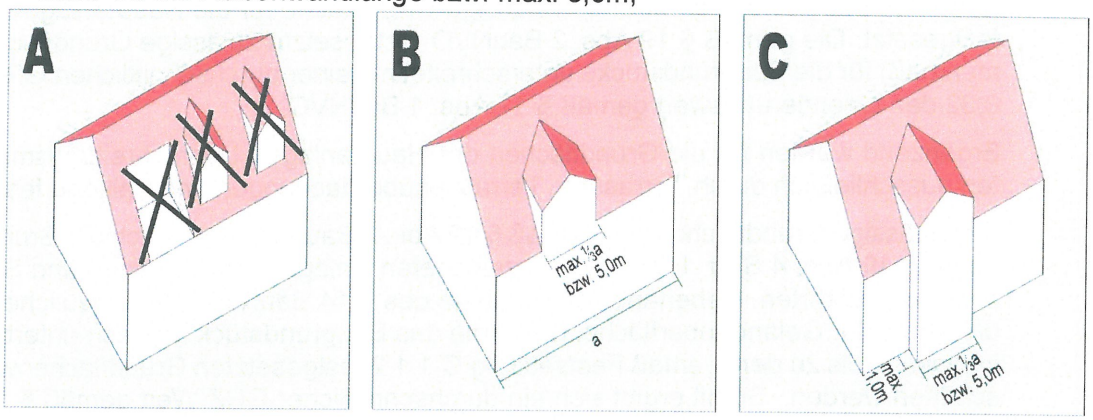
4.4 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Nach den Regelungen des Bebauungsplans sind Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Durch die Festsetzung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO erfolgt eine Begrenzung dieser Flächen.
Die traufseitige, mittlere Wandhöhe der Garagen und Carports darf bis zu 3,50 m betragen, wenn die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO beachtet

werden. Im Übrigen sind Garagen und Carports mit einer traufseitigen, mittleren Wandhöhe von 3,0 m gemäß Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut sind, zulässig.
Zusätzlich wurde auch ein Mindestabstand von Garagen, Nebenanlagen etc. zur öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt, um konfliktfreie Räumarbeiten (Winterdienst und Straßenunterhalt) auf den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleisten zu können.
Nach den Regelungen des Bebauungsplans ist für Wohnungen bis zu 45 m² Wohnfläche 1 Stellplatz nachzuweisen. Für Wohnungen über 45 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Im Übrigen ist für alle anderen Nutzungsarten die Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß der Anlage der GaStellV (Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze) in der jeweils geltenden Fassung nachzuweisen.

4.5 Baugestaltung

Im Bebauungsplan sind grundsätzliche Regelungen zur Gestaltung, wie z.B. Dachausbildung und Baugestaltung enthalten, um ein Einfügen in das Ortsbild zu gewährleisten und ortsuntypische Fassaden- und Dachgestaltungen zu vermeiden. Dabei wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Situation (Quergiebel) insbesondere auf eine einheitliche Dachgestaltung Wert gelegt.
Regelungen des Bebauungsplans:
A: nicht zulässig: Dacheinschnitte, Gauben
B: zulässig: Quergiebel, bündig mit Außenwand, max. 1/3 der Außenwandlänge bzw. max. 5,0 m
C: zulässig: Quergiebel, bis max. 1,0 m vor Außenwand vorspringend, max. 1/3 der Außenwandlänge bzw. max. 5,0m,



4.6 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Mühlfeld. Der nordöstliche Bereich kann auch über die Innthaler Straße erschlossen werden. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sind an der Innthaler Straße und wird von der Buslinie 9510 (Anbindung an Rosenheim, Bad Endorf und Prien) bedient.

4.7 Zulässigkeit von Vorhaben

Dieser Bebauungsplan bestimmt die Zulässigkeit von Vorhaben nur im Rahmen seiner Festsetzungen. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB.

5. Grünordnung

5.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung

Der Bebauungsplan verfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung und trifft Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Ergänzt wird dieser Regelungsumfang u.a. durch

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sowie zur Begrünung. Die Regelungen zur Grünordnung dienen insgesamt einer funktionsgerechten Eingrünung und stadtlandschaftlichen Einbindung des Plangebiets. Unter Berücksichtigung der Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden Vorgaben für gestalterisch wirksame Baumpflanzungen und sonstige Bepflanzungen getroffen. Art und Umfang der Bepflanzungen sowie die vorgegebenen Mindestpflanzgrößen stellen sicher, dass visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen innerhalb einer kurzen Zeitspanne entstehen können. Bei Abgang von Bäumen ist eine Neupflanzung vorzunehmen. In siedlungsökologischer Hinsicht setzen die Bestimmungen der Grünordnung mit den sonstigen umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplans, wie z.B. Begrünung von Flachdächern, Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Ziele des Klimaschutzes um und unterstützen die Bewältigung von negativen Planfolgen

Bei der Auswahl der Bepflanzung sind unter Beachtung der Nutzungsansprüche die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und nach Möglichkeit für alle Bereiche standortgerechte heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna. Um Konflikte hinsichtlich der Verschattung von Solaranlagen auf Dächern zu vermeiden, sind als Neupflanzungen nur Laubbäume 3. Wuchsordnung (kleiner Baum / großer Strauch mit bis zu 10 m Wuchshöhe) oder Obstbäume vorgesehen.

5.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen innerhalb des Plangeltungsbereichs. Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen, ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung der Eingriffsfolgen zu entsprechen:

- Nutzung eines Innenentwicklungspotentials für die Weiterentwicklung von Bauflächen
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von GR als Höchstmaß
- Bereitstellung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern (Garagen)
- Hinweise zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne angenommen wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Ein bauleitplanerischer Ausgleich ist demzufolge für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10.1 nicht erforderlich.

5.4 Umwelt- und Landschaftsschutz / Belange des besonderen Artenschutzes

Die Standortwahl des Planvorhabens auf einem bereits überplanten und erschlossenen Bereich kann als grundsätzliche Vermeidungsmaßnahme angesehen werden, da dadurch eine unmittelbare Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten sowie ein Verlust von Boden oder natürlichen Bodenfunktionen in der freien Landschaft oder an einer ökologisch sensibleren Stelle vermieden werden kann.

Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen, sind in der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans ausreichend Maßnahmen, wie z.B. Festsetzung das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen etc., enthalten, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung negativer Planfolgen für Natur und Landschaft zu entsprechen.

Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird durch das Planvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung, Störung oder gar ein Verlust von Lebensstätten besonders oder streng geschützter, wild lebender Tier- oder wild wachsender Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen, ausgelöst. Aufgrund der Eigenschaften des Plangebietes ist nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, wie (z.B. Verbot, wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen sowie zu töten oder Fortpflanzung- und Ruhestätten wild lebender Tiere zu beschädigen oder zu zerstören) zu rechnen.
Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes sind insbesondere für Fledermaus- und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, bei Bauarbeiten an Gebäuden und bei Gebäudeabbrüchen die artspezifischen Schutzzeiten zu beachten.
Im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung sind reich strukturierte und qualitativ gleichartige Lebensräume für unterschiedliche Vogelarten vorhanden. Somit wird gewährleistet, dass die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet auch weiterhin in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen werden bzw. die aktuellen Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern werden.
Abschließend bleibt festzustellen, dass artenschutzrechtliche Konflikte, die geeignet sein könnten, der Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenzusetzen, nicht zu befürchten sind.

Haftungsausschluss-Mitteilung
Die Erhebungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt. Auf der Grundlage der vorgenommenen Erhebungen wird davon ausgegangen, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 10.1 voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen. Weder die Gemeinde Söchtenau, noch das mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragte Planungsbüro können für überraschend bei der Realisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

6. Flächen mit Bodenbelastung

Altlasten im Bereich des Planungsgebietes sind nicht bekannt.

7. Immissionsschutz

Durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Grundstücksflächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten. Die Bewirtschaftung dieser Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Im Rahmen des vorliegenden einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB wird insbesondere die Zulässigkeit der baulichen Nutzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen geregelt. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Insofern sind auch die Anforderungen an gesunde Wohn-

und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und bei Bedarf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Im Übrigen sind keine mehr als unerheblichen Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. derzeit im Plangebiet bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten. Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

8. Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes sind berücksichtigt, soweit diese Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung sind.

9. Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Planung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Das Erschließungsnetz ist vorhanden, die öffentlichen Flächen und Räume sind vorgegeben. Ziel des Bebauungsplans ist die zusätzliche Schaffung von Wohnraum und somit die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Untershofen/Gemeinde Söchtenau.

10. Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger zu achten. Die vorhandenen Leitungen sind zu schützen und dürfen nicht beschädigt werden. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- oder Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind deshalb rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FSGV, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.

Eine Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers ist, wenn überhaupt, nur in sehr begrenztem Maße möglich. Das gesammelte Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die erforderlichen Berechnungen und Planungen sind durch einen qualifizierten Fachplaner durchzuführen und der Gemeinde vor Ausführung mittels eines Entwässerungsplans zur Genehmigung vorzulegen. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über einen vorhandenen Stauraumkanal, der in einen Graben mündet, welcher wiederum in den Simssee führt.
Vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wurde festgestellt, dass für den Umfang der bestehenden Einleitung derzeit keine wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt. Als Übergangslösung für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt deshalb bis zur Fertigstellung der erforderlichen wasserbaulichen Maßnahmen für die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:

A) - für die bisher noch unbebauten Grundstücke:
Flurnummer 5350/10, 5350/13, 5350/26:
Bei Errichtung von baulichen Anlagen ist das gesammelte Niederschlagswasser zurückzuhalten, z.B. durch Regenwasserzisternen, Rigolen oder Mulden, und gedrosselt mit einer Abflussmenge von 2l/sec in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten.

B) – für die bereits bebauten Grundstücke:
Bei Überschreiten der nachfolgend aufgeführten abflusswirksamen Flächen (Dachflächen) ist das gesammelte Niederschlagswasser zurückzuhalten, z.B. durch Regenwasserzisternen, Rigolen oder Mulden, und gedrosselt mit einer Abflussmenge von 2l/sec in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten.
Flurnummern:

5350/7 (Hs.Nr.10): 295 m²	5350/3 (Hs.Nr. 12): 270 m²
350/8 (Hs.Nr. 14): 280 m²	5350/11(Hs.Nr. 16): 375 m²
5350/18 (Hs.Nr. 18): 270 m²	5350/29 (Hs.Nr. 20): 250 m²
5350/28 (Hs.Nr. 22): 305 m²	5350/27 (Hs.Nr. 24): 255 m²
5350/17 + 5350/2 Hs.Nr. 26): 335 m²	5350/9 (Hs.Nr. 13): 405 m²
5350/19 (Hs.Nr. 17): 270 m²	5350/22 (Hs.Nr. 23): 245 m²
5350/21 (Hs.Nr. 21): 370 m²	5350/20 (Hs.Nr. 19): 265 m²
5350/23 (Hs.Nr. 25): 255 m²	5350/24 (Hs.Nr. 27): 245 m²
5350/25 (Hs.Nr. 29): 205 m²	

Die erforderlichen Berechnungen und Planungen sind auf der Grundlage der Festsetzung C.7.1 durch einen qualifizierten Fachplaner durchzuführen und der Gemeinde vor Ausführung mittels eines Entwässerungsplans zur Genehmigung vorzulegen.

Grundwasserschützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden.
Baugrunduntersuchungen liegen nicht vor. Für Eingriffe der Kellergeschosse in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim LRA Rosenheim mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen.
Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich Hang- und Schichtwasser auftreten kann. Keller, Lichtschächte, Kellerfenster und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser sowie auftriebssicher auszuführen.
Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§ 37 WHG).
Hinsichtlich des Objektschutzes wird durch die Regelungen des Bebauungsplans gewährleistet, dass die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden mindestens 25 cm über Gelände angeordnet werden kann oder dass ein barrierefreier Zugang zum Wohngebäude vorgesehen werden kann. Bei der Planung eines barrierefreien Zugangs ist der Schutz durch alternative bautechnische Maßnahmen, wie z.B. Einbau von Rampen oder Dammbalken, sicher zu stellen. Die möglichen Vorsorgemaßnahmen sind vom Bauherrn bzw. Planer eigenverantwortlich zu prüfen.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Weder im Planungsgebiet noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind.

12. Klimaschutz

Mit der Bebauungsplanänderung setzt die Gemeinde Söchtenau den Rahmen für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung. Mit der behutsamen Nachverdichtung wird unter Rückgriff auf die vorhandene Verkehrserschließung und Infrastruktur der Innenentwicklung als ressourcenschonende Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben und die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB berücksichtigt.

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind derzeit nicht ersichtlich.

15. Städtebauliche Kennzahlen

	BPL 10.1
Fläche des Plangebiets	ca. 1,82 ha
Baugrundstücksflächen, gesamt	ca. 1,59 ha
durchschnittliche GRZ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	0,32
Erschließungsflächen	ca. 0,23 ha

Gemeinde Söchtenau, den 18. April 2023

(Siegel)

Erster Bürgermeister Bernhard Summerer