

# Gemeinde Söchtenau

Landkreis Rosenheim



## EINBEZIEHUNGSSATZUNG (ERGÄNZUNGSSATZUNG)

"Reischach Ost"

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

## BEGRÜNDUNG



31.08.2023

Entwurfsverfasser:

Ferdinand Feirer-Kornprobst  
Architekt + Stadtplaner  
Filzenweg 19  
83071 Stephanskirchen

## **1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Die Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) "Reischach Ost" der Gemeinde Söchtenau umfasst die Grundstücke Fl.Nrn 3181 (Teilfläche) und 3181/2 der Gemarkung Söchtenau. Maßgebend für die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist die Darstellung im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1000.

## **2. Lage, Größe und Ausstattung des räumlichen Geltungsbereichs**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Reischach und weist eine Größe von ca. 0,1 ha auf. Das Areal ist weitgehend eben und fällt leicht von Westen nach Osten ab. Im Nordosten und Nordwesten schließt das Plangebiet an vorhandene Wohnbebauung an. Im Südwesten und Südosten befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die westlich und südwestlich angrenzenden bebauten Bereiche des Ortsteils Reischach weisen das Nutzungsspektrum eines Dorfgebietes mit Wohnen und landwirtschaftlichen Betrieben auf.

## **3. Anlass und Bedarf für die Ergänzungssatzung**

Aufgrund des Bedarfs an Wohnbauflächen in Reischach will die Gemeinde Söchtenau in einem räumlich eng begrenzten Rahmen Baurecht schaffen und somit unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen sowie eine städtebaulich geordnete Entwicklung am östlichen Ortsrand von Reischach sichern.

Das Plangebiet befand sich als Baufläche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 20 „Reischach“, für den derzeit ein Aufhebungsverfahren durchgeführt wird. Da aus ortsplanerischer Sicht im Sinne einer Einbeziehung einer Erweiterung nichts entgegensteht und eine Vorprägung durch die bestehende landwirtschaftliche Bebauung besteht, soll durch die vorliegende Einbeziehungssatzung (Ergänzungssatzung) die Zugehörigkeit der Fläche des räumlichen Geltungsbereichs zum Innenbereich geklärt und langfristig planungsrechtlich gesichert werden.

Die in § 1 Abs. 5 BauGB enthaltenen allgemeinen Grundsätze einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie die Abwägung öffentlicher und privater Belange sind in ausreichendem Maße berücksichtigt. Die Regelungen der Ergänzungssatzung gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Durch die Festlegung der Einbeziehung der Außenbereichsflächen gilt nach Inkrafttreten der Satzung das Zulässigkeitsrecht des § 34 BauGB

## **4. Planungsrechtliche Ausgangssituation/Flächennutzungsplan und Verfahren**



Planausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Söchtenau das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt. Die Darstellung des Dorfgebietes steht der Satzung gegenüber nicht entgegen. Somit ist die Planung vereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Durchführung des Verfahrens erfolgt nach den Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB.

## 5. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz sowie besonderer Artenschutz

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Ergänzungssatzung weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf wild wachsende, besonders geschützte Pflanzenarten oder auf Vorkommen von besonders geschützten wild lebenden Säugetier-, Amphibien-, Reptilien- oder Insektenarten, oder auf europäische Vogelarten, die am Boden brüten, vor.

### Eingriffsregelung

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Im vorliegenden Fall wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 20 „Reischach“ der Eingriff für das Grundstück (Parzelle Nr. 3) ermittelt und die Ausgleichsfläche festgelegt.

Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20 i.d.F.v. 19.07.2004:

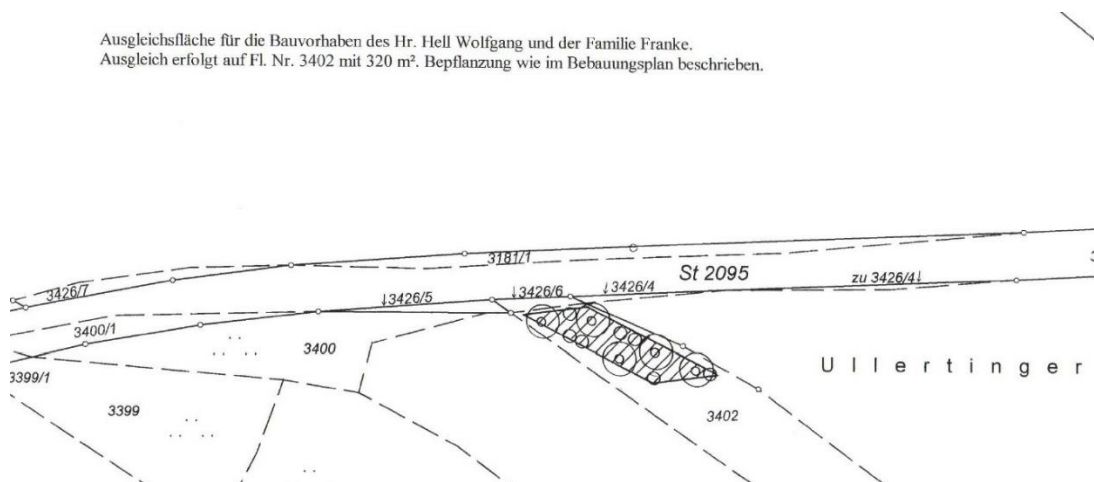
10. Eingriffs- Ausgleichsbilanz:

Beschreibung	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Verhältnis zur Ausgleichsfläche	Erforderliche Ausgleichsfläche	Ort des Ausgleichs
Parzelle 1 – 2	1.700 m <sup>2</sup>	0,6	1 : 1	1.020 m <sup>2</sup>	Fl.Nr. 3167 u. 3327
Parzelle 3 – 6	2.993 m <sup>2</sup>	0,2	1 : 1	599 m <sup>2</sup>	Fl.Nr. 3402, 3396, 3397
<b>Ausgleichsfläche insgesamt:</b>				1.619 m <sup>2</sup>	(auf Lageplan dargestellt)

Die Parzellen 3 – 6 (Fl.-Nr. 3180, 3181/2 und 3181 Gemarkung Söchtenau) wurden bisher als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die ökologische Wertigkeit dieser Fläche ist gering. Durch die lockere Bebauung (GRZ kleiner als 0,35) und durch die Festsetzung von sonstigen Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen (siehe Nr. 2, 5 und 9) werden die Eingriffe bereits minimiert. Es wird daher mit dem Faktor 0,2 ein geringer Faktor angesetzt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich (Parzelle Nr. 3) erfolgte auf dem Grundstück Fl.Nr. 3402.

Anlage zum Bebauungsplan Nr. 20 i.d.F.v. 19.07.2004 mit Festlegung der Ausgleichsfläche ohne Maßstab:



Die Ausgleichsmaßnahme ist bereits realisiert. Ein weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich.

## **6. Planung**

---

Im räumlichen Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung (Ergänzungssatzung) soll unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen eine Wohnbebauung in einem engen Rahmen ermöglicht werden.

Um diese von der Gemeinde Söchtenau gewünschte städtebauliche Ordnung durchzusetzen, wird auf einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, z.B. zur überbaubaren Fläche zurückgegriffen. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB.

## **7. Erschließung**

---

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets ist gesichert. Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Schmutzwasser sind vorhanden bzw. können bedarfsgerecht erweitert werden.

Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen gemäß den entsprechenden Richtlinien (NWFreiV, TRENGW, ATV-Arbeitsblatt A 138) zu versickern.

Die erforderlichen Berechnungen und Planungen sowohl für die Versickerung des Oberflächenwassers als auch für die Entsorgung des Abwassers, sowie der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der Anlagen sind durch einen qualifizierten Fachplaner durchzuführen und vor Ausführung mittels eines Entwässerungs- und Abwasserplans der Gemeinde Söchtenau zur Genehmigung vorzulegen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Genehmigungs- oder Erlaubnisverfahren sind beim Landratsamt Rosenheim einzureichen.

Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter:

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang\\_mit\\_niederschlagswasser/versickerung/erlaubnisfreie\\_versickerung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm)

Um die Flächenversiegelung sollte möglichst gering zu halten, wird empfohlen, die Hof- und Stellplatzflächen mit durchsickerungsfähigen Materialien auszubilden. Auf die Veröffentlichung des LfU „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.

## **8. Immissionen**

---

In Reischach sind keine gewerblichen, emissionsrelevanten Betriebe (ohne Landwirtschaft) vorhanden. Aufgrund der Abstände zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben ist davon auszugehen, dass aufgrund der großen Abstände keine Konflikte infolge der landwirtschaftlichen Tierhaltung zu erwarten sind, weder hinsichtlich einer Beeinträchtigung des Plangebiets durch Gerüche noch hinsichtlich einer Einschränkung bezüglich einer Erweiterung des Tierbestandes.

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.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf die zu erduldenen unvermeidlichen Emissionen infolge der ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft wird hingewiesen.

## **9. Sonstige Belange**

---

Hinsichtlich des Wasserabflusses (wild abfließendes Wasser) wird auf die Beachtung des § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) hingewiesen.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Deshalb sollte aus Sicht des Objektschutzes ein ausreichender Abstand zwischen Gelände und der Oberkante Rohfußboden vorgesehen werden oder der Schutz durch alternative bautechnische Maßnahmen gewährleistet werden.



Zudem sind die Keller wasserdicht auszuführen und Öffnungen an Gebäuden bis mindestens 25 cm über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Geländeveränderungen, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind zu vermeiden.

Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Im Planungsgebiet sowie im Umfeld befinden sich keine denkmalgeschützten 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.

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Söchtenau frei von Bodenbelastungen.

Auf die kommunalen Satzungen der Gemeinde Söchtenau, insbesondere die Entwässerungssatzung - EWS- wird verwiesen.

Söchtenau, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Bernhard Summerer