



Gemeinde Söchtenau

Aufhebungssatzung zum  
Bebauungsplans Nr. 1  
„Söchtenau Nord“

Bereich:  
Bebauungsplan Nr. 1 „Söchtenau Nord“

**Begründung**  
zur Satzung vom 17.10.2024

Maßstab 1:1000  
CF

Planung  
FuchsArchitekten

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs  
Architekt  
Friedrich- Ebert- Str. 15  
83059 Kolbermoor

## Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Geltungsbereich
03. Bauleitpläne
04. Bebauung
05. Umweltbelange
06. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
07. Auswirkungen

## Quellenverzeichnis

Quellennachweis

Anlagenverzeichnis

## 01. Vorbemerkung

In der Gemeinderatssitzung der Gemeinde Söchtenau am 12.03.2024 wurde im Gemeinderat der Beschluss zur Aufhebung des überalterten Bebauungsplanes Nr. 1 „Söchtenau Nord“ (rechtsgültig seit 1969) gefasst, um die künftige Entwicklung des weitestgehend bebauten Gebietes zu erleichtern und Baugenehmigungsverfahren zu vereinfachen. Die Aufhebung des alten Bebauungsplanes wurde vor Gemeinderatsbeschluss mit dem Landratsamt Rosenheim vorabgestimmt. Das Landratsamt befürwortet die Aufhebung der Urplanung. Die komplette Satzungsfläche wird nach Auffassung des Landratsamtes künftig als Innenbereichsfläche nach § 34 BauGB gewertet.

Das Erfordernis der gegenständlichen Bebauungspaufhebung ergibt sich vorrangig

- aus dem Grundsatz einer nachhaltigen Innenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung von Nachverdichtungen durch Gebäudeerweiterung, Dachgeschossausbau, weiterer Gebäude auf dem Grundstück, Abriss von Bestandsgebäuden und größerem Ersatzbau (Anbau, Umbau, Neubau).
- aus der Notwendigkeit der Außerkraftsetzung einer überalterten Bauleitplanung, die städtebaulich die Siedlungsentwicklung zwar geleitet hat, jetzt aber ihren Ordnungszweck nicht mehr erfüllen kann/ braucht und die der gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen entgegensteht.
- aus dem Abbau von Hemmnissen bei Objektplanungen durch Festsetzungen und Vorschriften des Urbebauungsplanes, die im Baugenehmigungsverfahren nicht über Befreiungen überwunden werden können und die in der Vergangenheit eine Vielzahl von Bebauungsplanänderungen zur Folge hatten.
- aus dem Abbau von Hemmnissen bei Objektplanungen durch Festsetzungen und Vorschriften des Urbebauungsplanes, die z.T. überholt und nicht mehr zeitgemäß sind.
- aus der Anwendbarkeit von baulichen Erleichterungen aufgrund einer zwischenzeitlich geänderten Gesetzgebung (z.B. Bayerische Bauordnung 2021)

Die Bebauungspaufhebung wird im Verfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Innenentwicklung)“ gem. § 13a (4) BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

## 02. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich des Urbebauungsplanes inkl. aller bisherigen Änderungs- und Erweiterungsbereiche. Die gesamte Satzungsfläche entspricht dabei dem Stand der 5. Bebauungsplanänderung samt Erweiterung in Verbindung mit der 7. Änderung/ Erweiterung. Alle bisherigen zehn objektbezogene Einzeländerungen und Erweiterungen des Bebauungsplanes im vereinfachten/ beschleunigten Verfahren nach §13 und §13a BauGB werden Teil der Aufhebung. Der Aufhebungsbereich beträgt ca. 5,5 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Aufhebung kann dem Lageplan zur Satzung entnommen werden.

## 03. Bauleitpläne

### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Söchtenau sieht für das Aufhebungsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet vor.

Die Nutzung im Satzungsgebiet entspricht der Flächendarstellung des Flächennutzungsplanes.

### Bebauungsplan

Der Urbebauungsplan von 1969 ist entsprechend dem damaligen Planungsstandard gekennzeichnet. Dieser setzt die überbaubare Fläche über Baulinien und -grenzen in Verbindung mit einer Grundflächenzahl von 0,15 und eine Anzahl an zulässigen Geschossen fest, ergänzt durch eine geringe Anzahl an gestalterischen Bauvorschriften. Der Urbebauungsplan wurde im Zuge der 2., 4., 5. und 7. Änderung nördlich der „Alten Römerstraße“ erweitert.

Die bestehende Bebauung entspricht im weitestgehenden Grundsatz den Festsetzungen des Urbebauungsplanes. Einzelne Anwesen wurde aber jeweils über Bebauungsplanänderungen geänderten Planungsansätzen angepasst.

Das Straßennetz wurde weitgehend nach Urbebauungsplan ausgeführt. Im östlichen Geltungsbereich (Fl. Nm. 130/6, 128/T) wurde die Straßenverbindung gem. Urplan allerdings noch nicht hergestellt.

Gerade die Festsetzung der engen Bauräume auf z. T. großen Grundstücken, die wenigen Flächen für den ruhenden Verkehr bei zunehmender Motorisierung sowie die fehlende Regelung zu Nebenanlagen und Dachaufbauten führten in der Vergangenheit zu einer Vielzahl von Bebauungsplanänderungen, gerade bei baulichen Veränderungen bei Objekten und bei Nachverdichtungen.

Grundstücksbezogen wurde der Bebauungsplan Nr. 1 „Söchtenau Nord“ zwischen 1969 und 2021 zehnmal geändert. Änderungen betrafen – neben den Erweiterungen der 2., 4., 5. und 7. Änderung nördlich der alten Römerstraße - in erster Linie Änderungen der Baukörperstellungen sowie zum Teil die Planung zusätzlicher Einzelgebäude/ Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude.

In den Bauleitplanverfahren für den Urbebauungsplan (rechtsgültig seit 1969) und sämtliche Änderungen/ Erweiterungen (1. - 10. Änderung/ Erweiterungen) wurden keine Ausgleichsflächen ermittelt/ festgesetzt.

#### 04. Bebauung

Lage des Satzungsgebietes:

- Der Satzungsbereich liegt im nördlichen Ortsbereich von Söchtenau, nördlich der „Halfinger Straße“.
- Südlich angrenzend an das Satzungsgebiet liegen der Ortskern von Söchtenau mit Schule, Rathaus, Kirche und Nahversorgungseinrichtungen.
- Westlich der Vogareuther Str. befindet sich das Baugebiet Rosenweg sowie angrenzend der Friedhof der Gemeinde.
- Nördlich an das Satzungsgebiet grenzen Landwirtschaftsflächen der freien Landschaft an, ebenso am östlichen Rand des Plangebietes. Die Ränder der Bebauung stellen hier zugleich den derzeitigen Ortsrand von Söchtenau dar.

Satzungsgebiet:

- Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,5 ha (Geltungsbereich zum Stand der 5. Änderung/ Erweiterung in Verbindung mit der 7. Änderung/ Erweiterung)
- Das gesamte Satzungsgebiet ist weitgehend bebaut und komplett erschlossen.
- Einzelne Grundstücke im Planbereich sind bislang noch nicht bebaut (z.B. Fl. Nrn. 128/T, 130/8, 145/6, 142, 141, 133/4 Süd mit /3 und /2 Nord).
- Der Siedlungsbereich ist fast ausschließlich durch die in Allgemeinen Wohngebieten zulässige Bebauung geprägt, wobei der Schwerpunkt bei „Wohnen“ liegt.
- Das Satzungsgebiet ist durch die Bebauung in Art und Maß ausreichend geprägt.
- Veränderungen stehen vor allem durch Gebäudeumbauten und Nachverdichtungen an.
- Die Gebietsdurchgrünung beschränkt sich weitestgehend auf Hausgärten. Vereinzelt sind Großbäume innerhalb der Hausgärten vorhanden. Eine Ortsrandeingrünung nach Norden und nach Osten ist kaum bzw. nur rudimentär vorhanden.
- Innerhalb des Satzungsgebietes liegen keine Biotope oder sonstige geschützte Naturflächen.
- Baudenkmäler sind im Satzungsgebiet oder im nahen Umgriff nicht kartiert. Bodendenkmäler innerhalb des Satzungsgebietes sind ebenfalls nicht kartiert, auch wenn die Straße „Alte Römerstraße“ durchaus im Umfeld einer ehemaligen Römerstraße verläuft (kartierte Bereiche der Römerstraße befinden sich im weiteren Verlauf im Westen und im Osten von Söchtenau). Südlich des Satzungsgebietes liegt das kartierte Bodendenkmal D-1-8039-0002 Siedlung (villa rustica) der römischen Kaiserzeit.
- Das Satzungsgebiet liegt nicht in einer Hochwassergefährfläche oder in einem wassersensiblen Bereich gem. Bayernatlas/ Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern. Oberirdische Gewässer sind im Satzungsbereich nicht vorhanden.

#### 05. Umweltbelange

Das Satzungsgebiet ist weitestgehend mit Wohngebäuden samt Garagen und Nebengebäuden mit umliegender Gartennutzung bebaut. Bei Auflösung des Bebauungsplanes wird diese Nutzungsform weiter vorherrschen. Aufgrund dem Einfügegebot nach § 34 BauGB ist lediglich mit moderaten Nachverdichtungen und der damit verbundenen, überschaubaren Baumaßnahme mit baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen in geringer Erheblichkeit zu rechnen.

- Fläche

Durch eine Auflösung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Bewertung gem. § 34 BauGB für neue Bauvorhaben ändert sich die Nutzung der bestehenden Wohnbauflächen nicht. Durch die etwaige moderate Nachverdichtung können allerdings zusätzliche Teile der Satzungsfläche bebaut und dauerhaft versiegelt werden. Da sich etwaige zusätzlich bebauten Grundstücksteile im Verhältnis zum Bestand innerhalb des vollständig bebauten Gebietes lediglich moderat erhöhen können, ist mit nur geringer Erheblichkeit zu rechnen.

- Ausgleichsflächen

Etwaige Ausgleichsflächen sind durch die Aufhebung des Urbebauungsplanes sowie seiner zehn Änderungen/ Erweiterungen nicht betroffen, da für die Bebauung innerhalb des Satzungsgebietes in den Urplänen keine Ausgleichsflächen festgesetzt und verordnet wurden.

- Boden

Aufgrund einer Auflösung des Bebauungsplanes können kleinere Teilflächen des Satzungsgebietes bebaut und zusätzlich versiegelt werden. Durch Einbau zusätzlicher Wohneinheiten, z. B. durch Dachgeschossausbauten steigt auch der Stellplatzbedarf und somit die Versiegelung an Vorhabensgrundstücken durch zusätzliche Stellplätze. Im Verhältnis zum Bestand innerhalb des vollständig bebauten Gebietes wird diese Zusatzversiegelung von Grund und Boden als gering bis mittel gewertet.

- Wasser

Die Satzungsfläche liegt nicht innerhalb einer Hochwassergefährliche. Oberirdische Gewässer sind nicht vorhanden.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW vom 17.12.2008) zu beachten. Eine Gefährdung des Grundwassers durch verschmutztes Sickerwasser ist damit nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Wasser ist daher mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

- Mensch

Durch eine etwaige Nachverdichtung erhöht sich die Wohnnutzung im und um den Planungsbereich leicht. Nachdem im näheren und weiteren Umgriff um den Planungsbereich fast ausschließlich Wohnnutzung vorhanden ist, wird die Auswirkung auf den Menschen als gering bewertet.

- Tiere und Pflanzen

Wesentliche Gehölz- und Grünflächen abseits von Gartenflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht vorhanden. Die privaten Freiflächen sind weitgehend geprägt durch eine strukturarmer Begrünung (z. B. Rasen, Sträucher, Zierpflanzen). Sie bieten nur einen eingeschränkten Lebensraum für Tiere. Vereinzelt sind Großbäume innerhalb der Hausgärten vorhanden, vor allem in den älteren Siedlungsteilen im Süden und Westen des Plangebietes.

Aufgrund dem Einfügegebot nach § 34 BauGB ist lediglich mit moderater Nachverdichtung und Neu- und Ersatzbaumaßnahmen innerhalb des Baugebietes zu rechnen. Es wird daher zu geringen bis mittleren Veränderungen der Umweltauswirkungen im Schutzgut Tiere und Pflanzen gegenüber dem bisherigen Zustand führen.

- Klima/ Luft

Eine wesentliche Beeinträchtigung von Luft und Klima ist durch etwaige Neubebauung im Rahmen von § 34 BauGB nicht zu erwarten.

- Landschaft/ Ortsbild

Das Baugebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsstruktur. Bestehende Grünstrukturen/ Gartenflächen bleiben weitestgehend erhalten. Das Landschafts- und Ortsbild wird durch die Planung nicht gestört.

- Kulturgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen.

## 06. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a(3)6 BauGB ist ein Ausgleich auch weiterhin nicht erforderlich, da Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (Bestandsbebauung).

## 07. Auswirkungen

- Mit Aufhebung des Bebauungsplanes einschließlich seiner zehn Änderungen ändert sich das Baurecht von § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) in ein Baurecht nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) unter Anwendung der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und diverser Verordnungen. Städtebauliche Fehlentwicklungen sind aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen nicht zu befürchten. Durch den neuen Beurteilungsmaßstab wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben in geringem Maße ermessensabhängig.
- Durch die Bestandsbebauung ist die Zulassung von Vorhaben ausreichend bestimmt.
- Durch das geänderte Baurecht werden Nachverdichtungen durch Gebäudeerweiterung, Dachgeschossausbau, weiterer Gebäude oder Gebäudeteile auf dem Grundstück, Abriss von Bestandsgebäuden und Ersatzbau (Anbau, Umbau, Neubau) erleichtert.
- Durch das geänderte Baurecht werden bauliche Erleichterungen aufgrund einer zwischenzeitlich geänderten Gesetzgebung ermöglicht.
- Durch das geänderte Baurecht entfällt das Genehmigungsverfahren mit der Folge des Anfallens von Genehmigungskosten bei Bauanträgen.
- Durch das geänderte Baurecht entfallen Bebauungsplan-Änderungsverfahren und der damit verbundene Geld-, Zeit- und Verwaltungsaufwand.
- Entschädigungsforderungen nach §§ 39- 44 BauGB an die Gemeinde durch die Bebauungsaufhebung werden nicht erwartet, da weder die Bebaubarkeit von Grundstücken eingeschränkt noch die Nutzung beschnitten wird.
- Bezüglich des vorhandenen Baumbestands wird auf die Regelungen zum allgemeinen Artenschutz und besonderen Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Bei zukünftigen Vorhaben im Umgriff der Aufhebungssatzung durch Neubau, Abriss, Baumbeseitigung usw. sind diese naturschutzrechtlichen Vorschriften weiterhin zwingend zu beachten. Mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist in diesem Falle abzustimmen, inwieweit eine Betroffenheit vorliegt.
- Bei Neubauvorhaben, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, kann aufgrund von vorhandenen oder vermuteten Bodendenkmälern im Nahbereich eine gesonderte denkmalrechtliche Erlaubnis im Zuge des Genehmigungsverfahrens verlangt werden.

Kolbermoor, 22.10.2024,



Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs

## Quellenverzeichnis

Bebauungsplan Nr. 1 „Söchtenau - Nord“ / Sepp Fürst/ rechtsgültig seit 1969  
Bebauungsplan Nr. 1 „Söchtenau - Nord“ i.d.F. 1.-10. Einzeländerungen/ div. Planer/ 1969- 2021  
Vorabstimmung mit dem Landratsamt/ LRA Rosenheim/ Mail vom 01.02.2024  
digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert am 20.03.2024  
Luftbildkarte/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ Internetabruf am 18.06.2024  
Naturschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 18.06.2024  
Biotopkartierung/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 18.06.2024  
Hochwassergefahren/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 18.06.2024  
Wassersensible Bereiche/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 18.06.2024  
Denkmäler/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 18.06.2024  
Landschaftsschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 18.06.2024

## Quellennachweise

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen liegen im Bauamt der Gemeinde Söchtenau zur Einsichtnahme auf.

## Anlagenverzeichnis

Keine