

Gemeinde

Söchtenau

Lkr. Rosenheim

Klarstellungs- und
Ergänzungssatzung

Innthal 2. Änderung

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Krimbacher

QS: Seis

Aktenzeichen

SOE 2-01

Plandatum

29.01.2026 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Plangebiet	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4.	Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung	5
5.	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung.....	6

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Innthal besteht eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, die die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festlegt und zusätzlich einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezieht. Ziel war die Sicherung des bestehenden Reiterhofes sowie in geringerem Ausmaß die Schaffung von Wohnungen, u.a. für den Betriebsleiter des Reiterhofes sowie für Reiterhofgäste.

Ziel der vorliegenden Satzungsänderung ist eine Neuordnung der Stellplatzsituation im nordwestlichen Bereich der Satzung. Zum einen sollen bisherige Nebengebäude des Reiterhofes als Garagen genutzt werden. Der Reiterhof in seiner Hauptnutzung bleibt weiterhin bestehen. Des Weiteren soll anstelle der offenen Stellplatzreihe eines bestehenden Mehrfamilienhauses eine neue Gemeinschafts-Carport-/Garagenanlage mit Lagerflächen errichtet werden. Neben einer Aufwertung des Ortsbildes wird damit auch eine schallschützende Wirkung vor den Immissionen durch die angrenzende St 2095 angestrebt.

Die Vorhaben widersprechen der gültigen Satzung „Innthal“ aufgrund der festgesetzten Zweckbestimmung bzw. der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Aus diesem Grund ist eine Satzungsänderung erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung der Vorhaben zu schaffen.

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich der 2. Satzungsänderung umfasst auf einer Fläche von ca. 1.358 qm ha Teilflächen der Flurstücke 4768/13, 4693, 4693/1 und 4693/13, Gemarkung Söchtenau. Im Bestand befinden sich hier bauliche Anlagen im Zusammenhang mit dem Reiterhof sowie offene Stellplätze für das Mehrfamilienhaus auf Fl.Nr. 4693.

Im Bereich der bestehenden offenen Stellplätze befindet sich eine ehemalige Gülegrube, die zum Löschwasserbehälter umfunktioniert wurde. Die Entnahmestelle befindet sich südlich angrenzend an die Stellplätze und ist auch zukünftig zugänglich zu halten.

Im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung befinden sich keine einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler). Blickbeziehungen zu kartierten Baudenkmälern bestehen nicht. Im Gebäudebestand kann eine Nutzung durch Fledermäuse oder Gebäudebrütende Vögel nicht ausgeschlossen werden. Bei Abbruch sind die Gebäude durch einen Sachverständigen auf das Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern zu prüfen. Im Falle eines Besatzes sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Individuen zu treffen.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, 2023

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für den östlichen Teilbereich der vorliegenden Satzung ist derzeit die 1. Änderung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Innthal“, bekannt gemacht am 15.10.2021, maßgebend. In dieser sind ein Bauraum mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ sowie private Grünflächen mit zu erhaltenden heimischen Laubbäumen festgesetzt.

Der westliche Teilbereich der vorliegenden Satzung befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Söchtenau sind die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Einbeziehung des westlichen Teilbereichs in eine Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB sind erfüllt: Es handelt sich um im Außenbereich liegende Flächen, die in den Innenbereich des angrenzenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteils einbezogen werden sollen. Die somit einbezogene Fläche hat weder nach der Lage noch der Größe ein solches städtebauliches Gewicht, dass eine weitere Bebauung dieser Flächen das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB auslösen würde. Das Planungsgebiet ist durch angrenzende Bebauung geprägt. Die im Außenbereich liegenden Flächen schließen unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Durch den vorhandenen Bebauungszusammenhang sind die Zulässigkeitskriterien nach § 34 BauGB für die Art und das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Die weiteren materiell-rechtlichen Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB liegen ebenfalls vor. Die Einbeziehung kleiner Flächen zur Abrundung des Ortsrands bis zur Begrenzung durch die Staatsstraße entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Söchtenau vereinbar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Es bestehen keine Hinweise für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes. Prägende oder schützenswerte Grünbestandteile sind auf der Fläche nicht vorhanden, die angrenzenden Baumstrukturen entlang der Staatsstraße werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Da durch die Satzungsänderung lediglich die Errichtung von Garagen und Lagerflächen ermöglicht wird und keine neue Nutzung mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen zugelassen wird, wird kein Bedarf an neuen Verkehrsanlagen (öffentliche Straßen) und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ausgelöst. Die homogene Struktur der Nutzung entlang des Ortsrandes wird beibehalten und keine Zulässigkeit von Nutzungen bedingt, die eine bodenrechtliche relevante Spannung (z.B. aufgrund von Immissionsschutzzansprüchen) erzeugen würden. Negative städtebauliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

4. Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung

Die Zweckbestimmung des bestehenden Bauraums im Osten wird von „Reiterhof“ in „Garage, Nebenanlagen, Lager“ geändert. Dies dient der Schaffung von Stellplätzen für die bestehende Wohnnutzung. Der Reiterhof, der sich außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Satzungsänderung befindet, wird dadurch in seiner Nutzung nicht eingeschränkt.

Im Westen wird ein etwa 920 qm großer Bereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Grenze verläuft entlang der 16 m Anbauverbotszone entlang der St2095. In diesem Bereich wird zusätzlich ein Bauraum mit der Zweckbestimmung „Garage, Nebenanlagen, Lager“ festgesetzt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass keine zusätzlichen Wohnungen entstehen können, im Bereich der bestehenden offenen Stellplätze jedoch Garagen und Carports geschaffen werden können. Neben einer Aufwertung des Ortsbildes wird damit auch eine Verringerung der Immissionen seitens der Staatsstraße auf die östliche Wohnbebauung angestrebt. Um Beeinträchtigungen der Zufahrt zu den östlichen Gebäuden zu vermeiden, kann ein Vortreten von Gebäudeteilen über die auf Fl.Nr. 4693 festgesetzten Baugrenzen auch in geringfügigem Ausmaß in Richtung der Staatsstraße nicht zugelassen werden.

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes sowie dem Umweltschutz, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Durch die Festsetzung der bestehenden Grünflächen wird die Bodenversiegelung begrenzt, wodurch wichtige Bodenfunktionen wie insbesondere die Wasseraufnahmefähigkeit erhalten bleiben. Mit der Festsetzung der bestehenden Bäume wird eine gleichbleibende ökologische Wertigkeit sichergestellt.

5. Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB über die Vermeidung sowie den Ausgleich und den Ersatz von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Dabei sind gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die §§ 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Die Änderung der Einbeziehungssatzung umfasst im Teilbereich der Fl.Nr. 4768/13 die Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes. Neue Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild werden hier durch die Planung nicht begründet.

Der nördliche Teilbereich der Fl.Nr. 4693 wird mit der Satzungsänderung in den planungsrechtlichen Innenbereich einbezogen. Es wird somit neues Baurecht geschaffen. Jedoch wird die neu ermöglichte Bebauung durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf einen bestimmten Bereich begrenzt, in dem sich im Bestand derzeit offene Stellplätze befinden. Die Flächen sind aufgekiest und stark verdichtet. Des Weiteren befindet sich hier eine ehemalige Güllegrube, die zu einer Löschwasserentnahmestelle umfunktioniert wurde und oberirdisch versiegelt ist. Die Bodenfunktionen sowie die Versickerungsleistung sind in der Fläche somit stark eingeschränkt, eine Bedeutung für Arten und Lebensräume sowie Luft und Klima besteht nicht. Durch die bestehende Nutzung als Parkplatz besteht auch keine Bedeutung für das Landschaftsbild. Im Gebiet liegen somit nur Flächen, die gemäß Liste 1a des Anhang 1 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; Anhang 1 Liste 1a) eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.



Abb. 2 Ansicht des Plangebiets von Südwesten (Baumbestand außerhalb des Plangebiets), Fotographie PV München September 2025

Es wird davon ausgegangen, dass durch die Planung eine Verbesserung des Schutzgutes Landschaftsbild erreicht werden kann, da die bisher offen abgestellten Fahrzeuge eines Mehrfamilienhauses in eine optisch ansprechendere Garage integriert werden können. Die vorhandene und in der ursprünglichen Satzung festgesetzte Eingrünung entlang der Staatsstraße wird von der Änderung nicht berührt und bleibt weiterhin bestehen. Des Weiteren werden mit der Änderung neben der geplanten Garage private Grünflächen und zu erhaltende Bäume festgesetzt, um Beeinträchtigungen der Schutzgüter außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu vermeiden.

Da von der Planung somit lediglich Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt betroffen sind und durch die Festsetzungen im Rahmen der Satzungsänderung eher eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation erreicht wird, wird keine Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erkannt.

Gemeinde

Söchtenau, den

.....
Bernhard Summerer, Erster Bürgermeister