

# Gemeinde Söchtenau

Landkreis Rosenheim



Aufstellung der Klarstellungs- und  
Einbeziehungssatzung  
„Söchtenau“

im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

## BEGRÜNDUNG

Fassung: 11.06.2026  
geändert: xx.xx.xxxx

## Inhaltsverzeichnis

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. Flächennutzungsplan .....	4
2.3. Satzungen .....	5
2.4. Verfahrenswahl .....	5
3. Bestehende Verhältnisse.....	5
3.1. Lage und Geltungsbereich .....	5
3.2. Derzeitige Nutzung.....	7
3.3. Baugrundverhältnisse.....	7
4. Geplante Bebauung .....	7
4.1. Beschreibung des Vorhabens .....	7
4.2. Erläuterung zu den Festsetzungen.....	7
5. Erschließung .....	7
5.1. Verkehr .....	7
5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung .....	7
5.3. Wasserversorgung .....	8
5.4. Abwasserentsorgung.....	8
5.5. Niederschlagswasser .....	8
6. Umweltbelange .....	8
6.1. Umweltbelange .....	8
6.2. Eingriffsermittlung .....	9
6.3. Ausgleich und Grünordnung.....	9

## 1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Söchtenau hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am xx.xx.xxxx die Aufstellung der Satzung „Söchtenau“ beschlossen. Die S•A•K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein wurde mit der Aufstellung beauftragt.

### **Zusammenfassende Begründung:**

Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung für Söchtenau, möchte die Gemeinde die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich auf einem Grundstück deutlich definieren und eine Außenbereichsfläche von etwa 1.115 m<sup>2</sup> in den Ort Söchtenau einbeziehen. Es handelt sich um die Flurstücknummer 335/5, Gemarkung Söchtenau.

Auf dem Grundstück 335/5 soll ein Baurecht geschaffen werden. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach der Eigenart der näheren Umgebung. Um den Ortsrand natur- und landschaftsverträglich zu gestalten, und den Eingriff auszugleichen, wird eine 7 m breite Eingrünung und eine 8 m breite Ausgleichsfläche entlang der gesamten neuen Innenbereichsgrenze festgesetzt.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und mit der vorliegenden Aufstellung sichert die Gemeinde eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Durch die Satzung stellt die Gemeinde darüber hinaus Voraussetzungen für gesundes Familienleben sicher und trägt damit zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung bei.

## 2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Söchtenau, Landkreis Rosenheim, ist Teil des ländlichen Raumes der Region Südostoberbayern und liegt auf der Ostseite des Inns, etwa 12 km nordöstlich von Rosenheim. Die Gemeinde hat eine Fläche von 25,6 km<sup>2</sup>, aufgeteilt in 36 Gemeindeteile, und eine Einwohnerzahl von etwa 2.672, die in den nächsten 10 Jahren voraussichtlich um rund 6 %<sup>1</sup> wachsen wird.

### 2.1. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt<sup>2</sup>, 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“ bezeichnet<sup>3</sup>, und es wird festgelegt, dass in diesem Teilraum eine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung gewährleistet sein soll.

---

<sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, [Demographiespiegel für bayerische Gemeinden](#) (abgerufen im Mai 2018)

<sup>2</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern, [Anhang 2 Strukturkarte](#)

<sup>3</sup> Regionalplan Südostoberbayern, [Karte 1a Raumstruktur](#)

## 2.2. Flächennutzungsplan

Im seit 2018 gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Söchtenau<sup>4</sup> ist der angrenzende Geltungsbereich als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der BauNVO bzw. „Grünfläche“ dargestellt (siehe Abbildung 1).

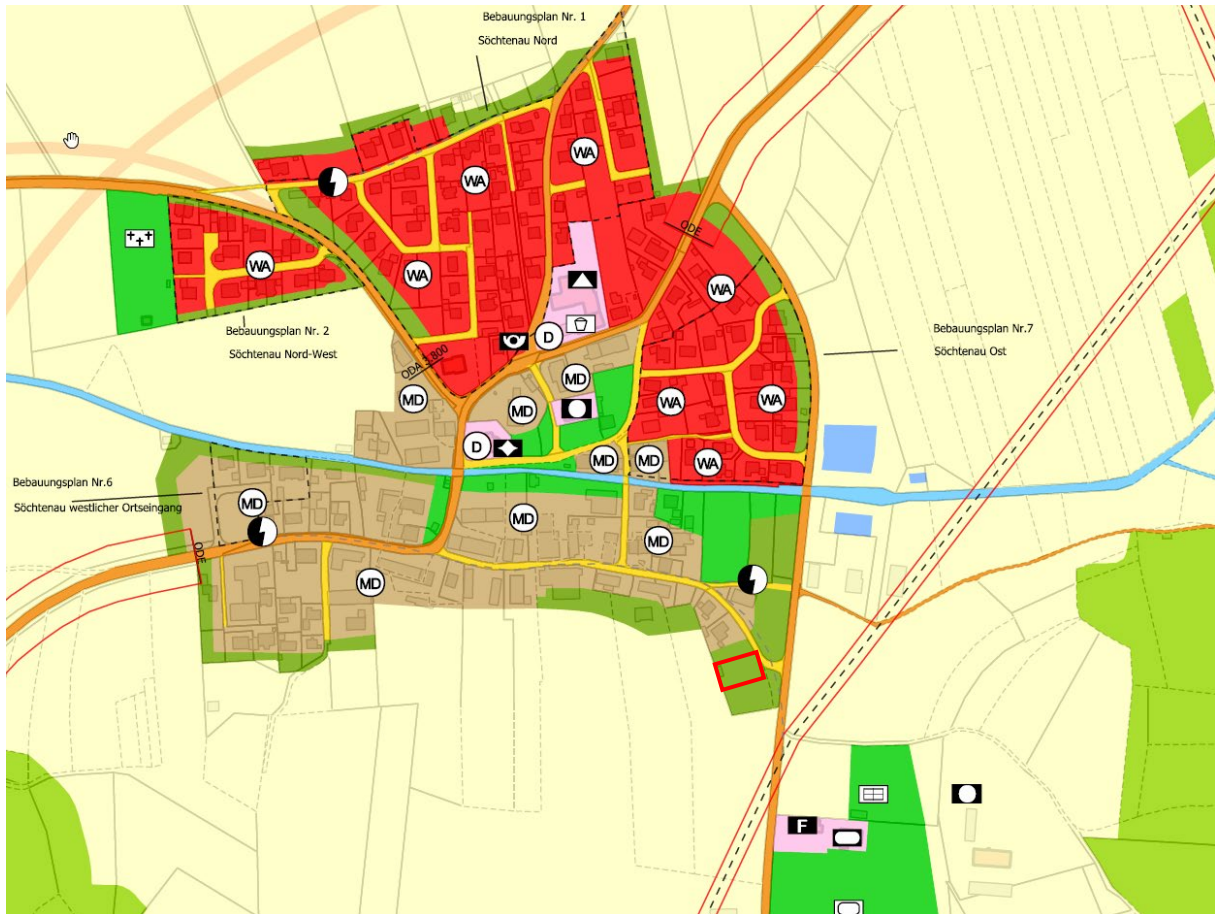


Abbildung 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Söchtenau

<sup>4</sup> [Flächennutzungsplan Söchtenau](#) (Stand 2018)

### **2.3. Satzungen**

Für den Geltungsbereich und das umgebende Dorfgebiet besteht keine Satzung, und die derzeitige Bebauung der Flurstücknummer 335/1 ist die äußerste Bebauung des Dorfgebietes. Der nächstliegende Bebauungsplan „Söchtenau Mitte“ ist etwa 170 m nordwestlich entfernt.

### **2.4. Verfahrenswahl**

Die Gemeinde stellt die vorliegende Satzung gemäß § 34 Abs. 4. Nr. 1 (Klarstellungssatzung) und Nr. 3 (Einbeziehungssatzung) des Baugesetzbuches (BauGB) auf, um die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich klar zu definieren und eine Außenbereichsfläche von 1.115 m<sup>2</sup> in den Ort Söchtenau einzubeziehen.

Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind nach § 34 Absatz 5 des BauGB, dass das geplante Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt, und keine schweren Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes erwartet werden. Diese Voraussetzungen sind in der vorliegenden Planung erfüllt (siehe Kapitel 6).

## **3. Bestehende Verhältnisse**

### **3.1. Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt in Söchtenau am südöstlichen Rand des Dorfgebietes entlang der Lagerhausstraße, unweit der Ortsmitte von Söchtenau (siehe Abbildung 2) auf der Flurstücknummern 335/5 der Gemarkung Söchtenau (siehe Abbildung 3), und die Einbeziehungsfläche beträgt 1.115 m<sup>2</sup>.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes ergeben sich aus dem Lageplan zur Satzung. Als Kartengrundlage für die Erstellung der Satzung wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde verwendet.

Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Söchtenau“  
Begründung, Fassung vom 11. Juni 2026, geändert am xx. xx xx

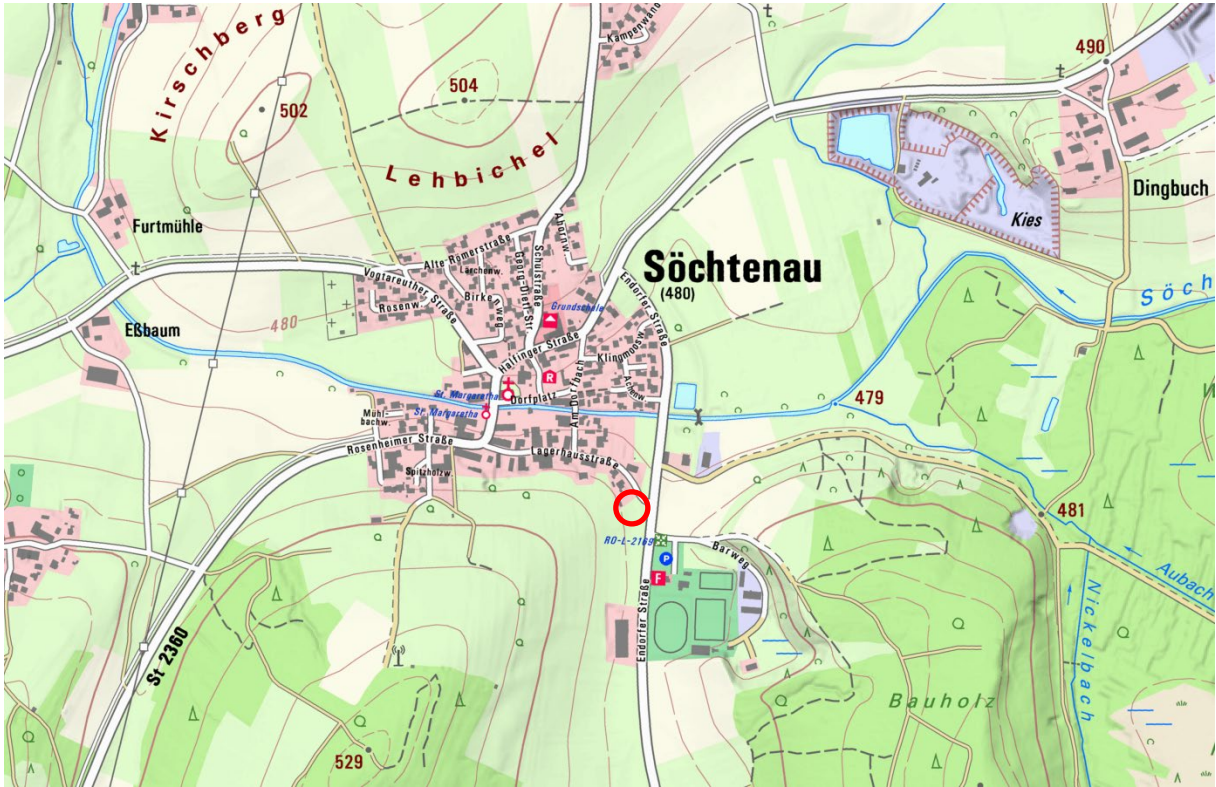


Abbildung 2 Amtliche Übersichtskarte, der Geltungsbereich ist in rot markiert (Quelle: Bayernatlas)



Abbildung 3 Luftbild mit Flurstücksgrenzen, der Geltungsbereich ist in rot markiert (Quelle: Bayernatlas)

### **3.2. Derzeitige Nutzung**

Derzeit wird der Einbeziehungsfläche als Grünfläche benutzt.

### **3.3. Baugrundverhältnisse**

Der Geltungsbereich hat einen weitgehend ebenen Geländeverlauf mit Höhen um 485-482 müNN, und ist naturräumlich dem Inn-Chiemsee-Hügelland zuzuordnen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmäler.<sup>5</sup>

## **4. Geplante Bebauung**

### **4.1. Beschreibung des Vorhabens**

Geplant ist das Schaffen eines Baurechts auf der Fl. Nr. 335/5. Des Weiteren geplant sind eine 7 m breite Ortsrandeingrünung im Südwesten und eine 8 m breite Ausgleichsfläche im Südosten jeweils entlang der neuen Innenbereichsgrenze.

#### Flächenaufstellung Einbeziehungsfläche (m<sup>2</sup>)

Bauland	Ca. 653
Eingrünung	Ca. 126
Ausgleich	Ca. 336
Gesamt	Ca. 1.115

### **4.2. Erläuterung zu den Festsetzungen**

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gebäudegestaltung werden für die Einbeziehungsfläche nicht festgesetzt, sondern richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung (Einfügungsgebot gemäß § 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Um den naturschutzrechtlichen Ausgleich zu regeln wird die Ausgleichsfläche und die damit verbundenen Maßnahmen zur Anlage und Pflege der Fläche in der Satzung festgesetzt. Die Fläche ist zu einer extensiven Wiese zu entwickeln und mit regionaltypischen Streuobstbäumen zu bepflanzen. Um die Umsetzung der geplanten Eingrünung zu sichern, wird diese Fläche als private Grünfläche festgesetzt, mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“.

## **5. Erschließung**

### **5.1. Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Lagerhausstraße und die Endorfer Straße. Söchtenau ist über die Staatsstraße 2360 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

### **5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung**

Die Energie- und Kommunikationsversorgung wird durch einen Anschluss an die entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter sichergestellt.

---

<sup>5</sup> Kartierung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, abgerufen von [Bayern Atlas](#) am 09. September 2025

### 5.3. Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch einen Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz gesichert.

### 5.4. Abwasserentsorgung

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz.

### 5.5. Niederschlagswasser

Die Beseitigung von Niederschlagswasser ist im Plan beschrieben.

## 6. Umweltbelange

### 6.1. Umweltbelange

Das geplante Vorhaben (Wohnnutzung) unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es steht nicht in Verdacht schweren Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu verursachen. Die Einbeziehungsfläche berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet; die zwei letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete (siehe Abbildung 4). Durch die Erweiterung der bestehenden Bebauung geht Grünfläche nachhaltig verloren, und führt dadurch zu einer Begrenzung und Schädigung der Bodenfunktionen, unter anderem als Lebensgrundlage und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten und für die Versickerung und Retention von Wasser. Aufgrund der geringen Fläche, und deren durch die Gartennutzung begrenzten ökologischen Wert, ist der Eingriff aber mit sehr geringen Umweltauswirkungen verbunden. Es wird von einer separaten Umweltprüfung abgesehen.

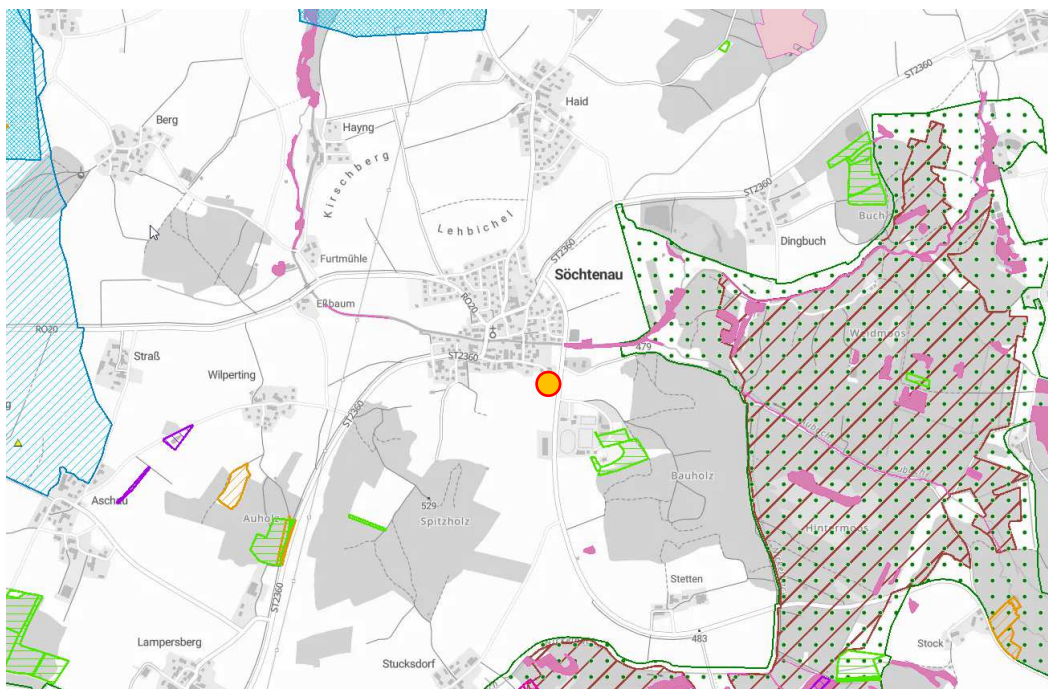


Abbildung 4 Übersicht Schutzgebiete und Biotopkartierungen; die Einbeziehungsfläche berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet (die zwei letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete) (Quelle: [BayernAtlas](#), abgerufen am 09. September 2025)

## **6.2. Eingriffsermittlung**

Auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird ein Ausgleichsfaktor von 0,5 festgelegt (Kategorie 1 „Gebiete geringer Bedeutung“ und Eingriffstyp B „niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“). Auszugleichen ist das gesamte neu hinzukommende Bauland (653 m<sup>2</sup>), was zu einem Ausgleichsflächenbedarf von 326 m<sup>2</sup> führt.

## **6.3. Ausgleich und Grünordnung**

Die erforderliche Ausgleichsfläche (336 m<sup>2</sup>) wird entlang der neuen südöstlichen Innenbereichsgrenze erbracht, und bildet zusammen mit der Eingrünung entlang der neuen südwestlichen Innenbereichsgrenze (120 m<sup>2</sup>) eine großzügige grüne Einbindung in die Landschaft. Das Entwicklungsziel für die Ausgleichsfläche ist eine extensive Wiese mit regionaltypischen Obstbäumen, und die Maßnahmen zur Anlage und Pflege sind in der Satzung geregelt. Auch die östliche Eingrünung, wo der derzeitige Baumbestand zu erhalten und die Fläche extensiv zu pflegen ist, dient zum Ausgleich des geplanten Eingriffes.

Aufgestellt:

Söchtenau, .....  
Gemeinde Söchtenau

---

Bernhard Summerer, 1. Bürgermeister