



Gemeinde Soyen

Landkreis Rosenheim

Bericht zur Sitzung des Gemeinderats Soyen am 05.06.2024

Keine Wortmeldungen gab es in der Bürgerviertelstunde, so dass Bürgermeister Weber die neunte Gemeinderatssitzung am 05.06.2024 pünktlich eröffnen konnte. Das Thema Bauleitplanung beherrschte die Tagesordnung.

Aufgrund mehrerer Anfragen und Interessensbekundungen von Grundstückseigentümern bezüglich weiterer Bebauungen im Bereich südwestlich der Kitzbergstraße befasste sich das Gremium mit der Thematik der *gesicherten Erschließung* dieses Gebietes.

Beim Bereich zwischen Kitzbergstraße und Bahnlinie handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 Baugesetzbuch. Das Gebiet zeichnet sich durch großzügige Grundstücke aus, die für eine Nachverdichtung gut geeignet sind.

Für eine ordnungsgemäße städtebauliche Regelung der möglichen Nachverdichtung besteht jedoch dringender Handlungsbedarf in Form einer gemeindlichen Bauleitplanung. Das bedeutet, dass dieses Gebiet für Wohnzwecke erst nach der „Erschließung“ in vollem Umfang nutzbar ist.

Zur Erschließung gehört, dass das Gebiet in verkehrlicher, technischer und sozialer Hinsicht erschlossen ist. Das Baugebiet muss an das allgemeine Straßennetz angeschlossen und dieses beleuchtet sein; es muss mit Wasser, Strom, Telefon, Gas und Wärme versorgt sein und das Abwasser wird, ggf. über Regenklär- und Regenüberlaufbecken, abgeleitet – so der Kommentar zur Rechtsprechung.

Weiterhin zählen Grünanlagen und Kinderspielplätze dazu; ggf. muss das Gebiet gegen schädliche Umwelteinwirkungen wie z.B. Verkehrs- oder Gewerbelärm abgeschirmt werden. Ferner muss das Gebiet mit Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs erreicht werden können, muss der Abfall abgefahren und beseitigt werden und ist für eine Sammlung und schadlose Beseitigung des anfallenden Abwassers in Kläranlagen zu sorgen.

Für den Bereich zwischen Bahnlinie und Kitzbergstraße werden hier folgende Punkte besonders kritisch gesehen:

- Das bestehende Kanalnetz (Mischwasserkanal) ist nicht geeignet, das Schmutz- und Regenwasser sämtlicher Grundstücke, für die eine Nachverdichtung zulässig wäre, aufzunehmen und ordnungsgemäß zu beseitigen.
- Die bisher vorgelegten Anträge und Planungsabsichten lassen eine Nachverdichtung auf den Grundstücken erkennen, die ortsplanerisch und städtebaulich nicht angemessen erscheint und aufgrund der vorhandenen Topographie schwer realisierbar wäre.
- Wegemäßige Erschließung: Schon jetzt ist ein Teil der Grundstücke als sogenannte Hinterliegergrundstücke nur über private Zuwegungen erreichbar. Im Falle von Nachverdichtungen der Grundstücke kämen hier noch weitere solcher Hinterliegergrundstücke hinzu, welche wegemäßig erschlossen werden müssen. In der Praxis führt eine ungeregelte wegemäßige Erschließung über private Grundstücke oftmals zu Problemen (z. B. Ausbauzustand, fehlende Wendemöglichkeiten, zu geringe Breite).

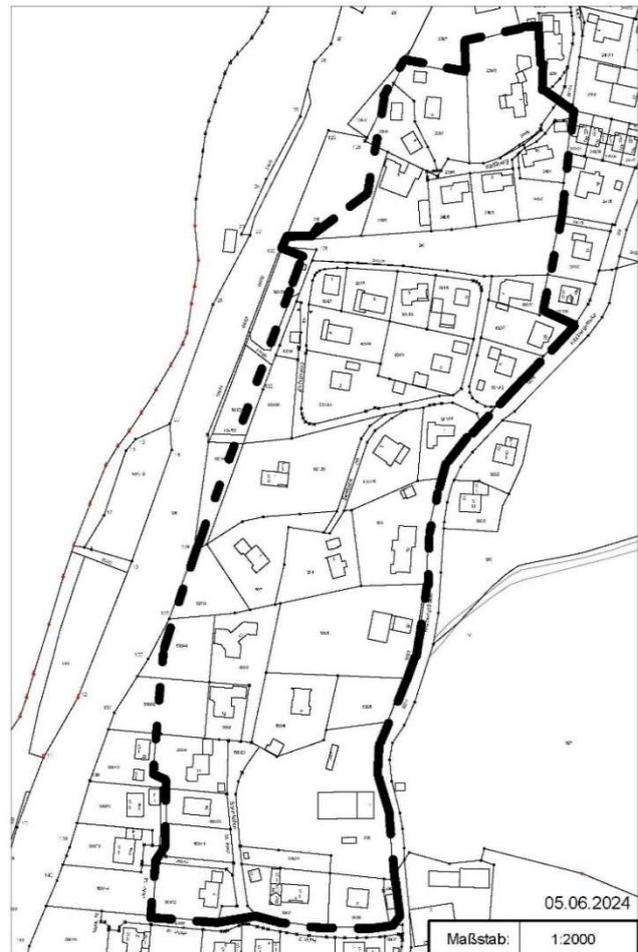
Eine Gemeinde hat die **Pflicht Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.**

So sollen Erschließung und zukünftige Bebauung für den im Lageplan markierten Bereich durch die Aufstellung eines **Bebauungsplanes Soyen Süd-West** festgelegt bzw. ermöglicht werden.

Zudem wurde der Beschluss einer **Veränderungssperre** nach §14 BauGB dringend empfohlen, um die notwendigen gemeindlichen Planungen für den künftigen Planbereich sicherzustellen.

Der Gemeinderat Soyen beschloss mehrheitlich sowohl die Erstellung des Bebauungsplanes Soyen Süd-West als auch die entsprechende Satzung zur Veränderungssperre.

Als Schlussfolgerung dieser beiden Beschlüsse wurde das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von vier Einfamilienhäusern mit Nebengebäude auf dem Grundstück der Flurnummer 588/1 der Gemarkung Soyen nicht erteilt.



*Für diesen Bereich soll ein
Bebauungsplan Soyen Süd-West aufgestellt werden*

Informiert wurde der Gemeinderat über den aktuellen Fortschritt der Baumaßnahme an der Seestraße. Die Arbeiten verlaufen gut und der erste Teilabschnitt wurde bereits asphaltiert. Die Zufahrt zum See ist jetzt nur noch über die Riedener Straße und dem Bahnübergang möglich.

Aufgrund der starken Regenfälle kam es im Bereich Königswart zu einem weiteren Hangrutsch. Ein Weg wurde beschädigt. Die Schadensaufnahme läuft.

Die Feuerwehr Schlicht und Feuerwehr Soyen waren als Hilfskräfte bei dem Hochwasser im südlichen Landkreis vertreten. Hierfür bedankte sich Bürgermeister Weber sehr herzlich bei den ehrenamtlichen Kammeraden.

Gemeinde Soyen