

Begründung

(nach § 9 Abs. 8 BauGB)

zum einfachen Bebauungsplan

„Soyen Süd-West“

Der einfache Bebauungsplan umfasst mit seinem Geltungsbereich folgende Flurnummern: 239/3, 239/1, 239/8 T, 239/5, 240/1, 240/7, 240/6, 240/5, 240/4, 240 T, 241, 601, 601/19 T, 601/20 T, 601/11, 601/6, 601/7, 601/9, 601/10, 601/5, 601/1, 601/13, 601/12, 603/1, 601/26, 601/28, 601/55 T, 601/4 T, 601/15, 601/27, 601/14, 601/16, 599, 597/1, 597, 598, 600, 588/41, 588/2, 588/42, 588/8, 588/1, 588/3, 588/4, 588/5, 588/9, 588/23, 588/20, 588/11, 588/15 T, 588/12, 588, 588/24, 588/7, 588/6, 590/1 (T. = Teilfläche), alle Gemarkung Soyen.



Quelle: GEODATENONLINE digitales Ortphoto

Entwurfsverfasser: Architekten Hans Baumann & Freunde, Falkenberg 24, 85665 Moosach

INHALT:

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planung	4
2.1 Flächennutzungsplan	4
2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	4
2.3 Rechtsverfahren.....	5
3. Städtebauliche Ausgangssituation	5
3.1 Lage und Topografie	5
3.2 Erschließung	6
3.3 Verkehrliche Erschließung	6
3.4 Kanalnetz	7
4. Planinhalt	8
4.1 Städtebauliche Zielsetzung & verkehrliche Erschließung	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung & überbaubare Grundstücksfläche	11
4.3 Stellplätze und Nebenanlagen	11
4.4 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses.....	12
5. Grünordnung und Umweltbelange	13
6. Altlasten und Denkmalschutz	14

1. Anlass und Ziel der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan mit einer Fläche von insgesamt 64677 m² befasst sich mit der baulichen Entwicklung und Nachverdichtung des südwestlich gelegenen Ortsbereichs von Soyen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen in Großteilen bereits bebauten Innenbereich, der ohne Bauleitplanung nach und nach organisch gewachsen ist. Das topographisch stark bewegte und teils schwierig gelegene Gebiet zwischen der Kitzbergstraße und der Bahnlinie wird aktuell als unbeplanter Innenbereich (§34 BauGB) eingestuft. Durch die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden großzügigen Grundstücke, wäre das Gebiet für eine Nachverdichtung gut geeignet. Bauanfragen von Eigentümern liegen bereits vor. Da im gesamten Geltungsbereich die Erschließung nicht ausreichend gesichert ist, ist eine Nachverdichtung ohne weitere baurechtliche Regelungen nicht möglich. Die Gemeinde hat deshalb im Jahr 2024 bereits eine Veränderungssperre erlassen. Nun sollen durch den Bebauungsplan Regelungen zum Schutz aller Anwohner getroffen werden und eine fürs Allgemeinwohl und städtebaulich verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan behandelt folgende Schwerpunkte:

- **Regelung der Wasserentsorgung**

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan wurde bewusst so gewählt, dass er all die Grundstücke umfasst, die an den Mischwasserkanal östlich der Bahnlinie Rosenheim Mühdorf angeschlossen sind. Dieser Kanal quert im Bereich des Grundstückes FINr. 131 die Bahnlinie und verläuft dann auf der westlichen Seite weiter. Eine Aufweitung des Kanals ist hier (unterhalb des Gleiskörpers) nicht möglich und gefällebedingt ist eine andere Kanaltrassierung nicht umsetzbar. Der Kanal ist aufgrund dieses Zwangspunktes deshalb nur bedingt aufnahme- bzw. durchleitfähig. Eine Überlastung dieses Nadelöhrs durch das anfallende Schmutzwasser sowie Niederschlagswasser des gesamten Geltungsbereichs soll durch Regelungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

- **Ordnung der verkehrlichen Erschließung**

Aufgrund der vormals nach und nach gewachsenen städtebaulichen Strukturen, ist die straßenmäßige Erschließung nicht nur von extrem schmalen Straßenzügen und engen Kurvenradien sowie steilen Längsneigungen, sondern auch von Hinterlieger-Grundstücken, die nur über schmale Privatwege erreichbar sind, geprägt. Eine Überlastung bzw. Intensivierung unzureichender Erschließungssituationen soll mit den Regelungen des Bebauungsplanes verhindert werden.

- **Sicherung der Flächen für die bestehenden Leitungen**

In einigen Bereichen verläuft der Kanal, ohne grundbuchrechtliche Sicherung mitten durch private Grundstücke. Durch entsprechende Vorgaben der Flächen, die überbaut werden können, werden die vorhandenen Leitungen geschützt bzw. eine Erreichbarkeit dieser gesichert. Damit soll sichergestellt werden, dass die vorhandene Erschließung auch zukünftig funktionsfähig erhalten bleibt.

- **Regelung der überbaubaren Flächen**

Die Möglichkeiten der Überbauung und Versiegelung von Flächen im Plangebiet muss entsprechend der vorhandenen Erschließungssituation geregelt werden.

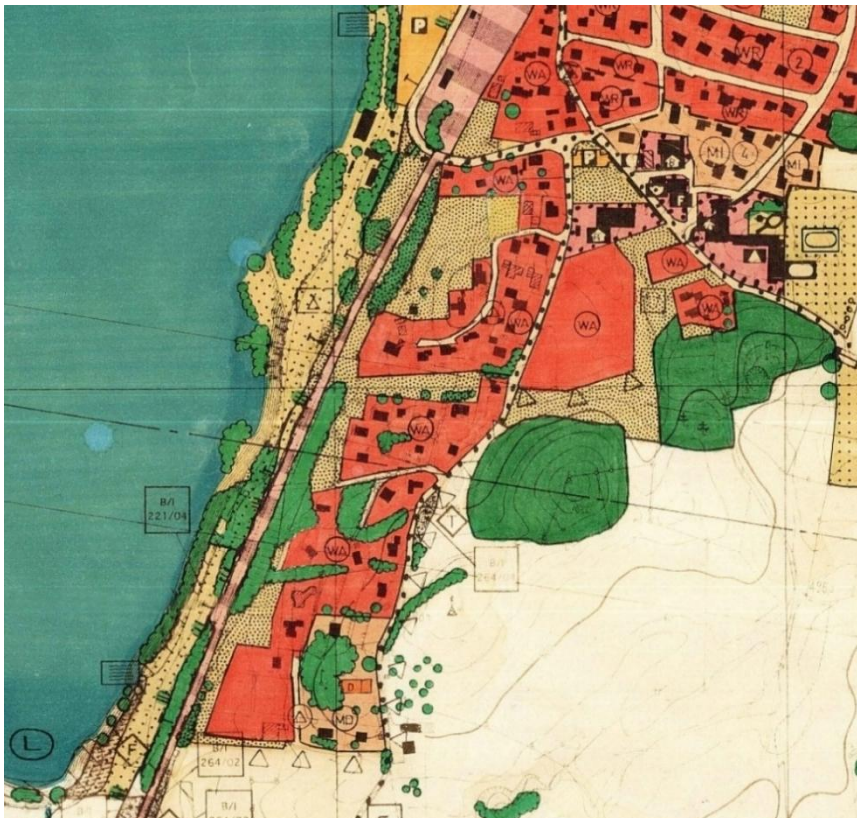
- **Nachverdichtung im Bereich gesicherter Erschließung**

Auf den Grundstücken, die über eine ausreichende straßenmäßige Erschließung verfügen, soll eine verträglich Nachverdichtung ermöglicht werden.

Für die Sicherung der aufgeführten Ziele reicht es aus, einen einfachen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, der keine Art der baulichen Nutzung festlegt, sondern lediglich die notwendigen und aufgeführten Punkte über einzelne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur Erschließung regelt.

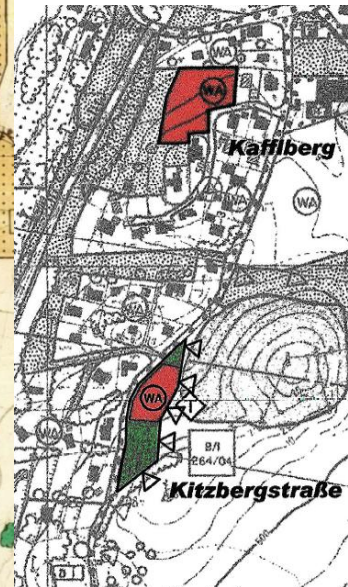
2. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Soyen mit Darstellung der umliegenden Änderungen.

Planzeichnung zur Maßnahme nicht geeignet.



Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu großen Teilen als Wohngebiet oder Dorfgebiet ausgewiesen. In den Randbereichen (teilweise Außenbereich) zum Soyensee sind Grünflächen eingezeichnet, die sich teilweise in die Bebauung hinein erstrecken. Auch sind vereinzelt naturnahe Kleinstrukturen im und um das Gebiet enthalten.

Fazit und Auswirkungen:

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht überwiegend der geplanten Darstellung des Bebauungsplanes. Flächen, die bereits zum Innenbereich geworden sind, sind im FNP teilweise noch als Grünflächen oder als Flächen mit naturnahen Kleinstrukturen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Soyen in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. (Gültige Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses: 01.10.2025) Bebauungspläne liegen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.

2.3 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs im Südwesten von Soyen. Im direkten Anschluss befinden sich Wohnflächen, die Bahnlinie, der Soyensee sowie die Kitzbergstraße.

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 (6) 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Fortentwicklung vorhandener Ortsteile handelt.

Innerhalb des Geltungsbereichs beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO ca. 14066 m².

Die Gemeinde Soyen behandelt derzeit ebenfalls das Bebauungsplanverfahren „Heckenstraße III“, welches als kumulierendes Vorhaben mitbetrachtet wird.

Der Bebauungsplan „Heckenstraße III“ liegt ebenfalls im Hauptort Soyen und dient der Innenentwicklung. Der Zusammenhang zum Bebauungsplanverfahren „Soyen-Südwest“ besteht sowohl räumlich als auch zeitlich als auch sachlich (Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung). Der Bebauungsplan „Heckenstraße III“ weist eine überbaubare Fläche von 2648m² aus und wird mit betrachtet.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO vom Bebauungsplan „Soyen Südwest“ und „Heckenstraße III“ liegt insgesamt bei ca. 16714 m², also unter der nach § 13a (1) 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20.000 m².

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete in denen ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine geringere Grundfläche als 20.000 m² handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Ebenfalls bestehen keine Hinweise auf „Störfallbetriebe“ und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) vor.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Lage und Topografie

Das überwiegend bebaute Plangebiet liegt, wie bereits beschrieben, am südwestlichen Ortsrand von Soyen, zwischen dem Soyer See und der Kitzbergstraße. Nördlich schließt der Bebauungsplan „Kafflberg“, östlich der Bebauungsplan „Soyen Süd“ und „Kitzbergstraße“ sowie südlich die Planung „Sonnleiten“ an. Zwischen dem westlich gelegenen Gewässer und der zu überplanenden Wohnbaufläche, verläuft die Bahnlinie Rosenheim Mühldorf. Rundum ist überwiegend Wohnbebauung zu finden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 64677 m², die sich topographisch stark bewegt und innerhalb derer viele Hanggrundstücke liegen. Das Gelände steigt im Wesentlichen von Norden nach Süden und von Westen nach Osten an.

3.2 Erschließung

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanalnetzes und der vorhandenen Straßenverhältnisse steht der Gemeinde das Ingenieurbüro Lichtenecker & Spagl GmbH zur Beratung zur Seite. Von dem genannten Büro wurden im Vorfeld Untersuchungen und Berechnungen bzgl. der Entwässerungssituation vorgenommen, die in die Bauleitplanung eingeflossen sind. Ebenfalls wurden Pläne zu einer möglichen Anpassung der verkehrlichen Situation ausgearbeitet.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die östlich verlaufende Kitzbergstraße bindet das Gebiet bereits an das örtliche und überörtliche Straßennetz an. Die meisten Grundstücke sind über bestehende Ortsstraßen (Kitzbergstraße, Kafflberg, Eichenweg, Sonnleiten) erschlossen. Zwei Grundstücke (FSt. 597, 598) sind über den Privatweg „Seeblick“ erschlossen. Aufgrund der nach und nach gewachsenen Strukturen, wurden auch die Straßenräume mit heutzutage unüblichen Dimensionen angelegt. Nachfolgend werden die Durchfahrtsbreiten, Steigungen und Wendemöglichkeiten entsprechend der digitalen Flurkarte und des digitalen Geländemodells der Bayerischen Vermessungsverwaltung in der Gitterweite 1m (DGM1), aufgeführt:

(Hinweis: Die nachfolgend angegebenen Werte betreffen nicht den gesamten Straßenraum, sondern für die Planung relevante Abschnitte bzw. Extremwerte)

- Stichstraße Sonnleiten: Durchfahrtsbreite: ca. 4,5 m bis 6,0 m
Radius Wendefläche: ca. 6,7 m
Länge Stichstraße: ca. 92 m
- Stichstraße Kafflberg: Durchfahrtsbreite: ca. 3,3 m bis > 6,0m
Radius Wendefläche: ca. 4,5m
Fahrbahnlängsneigung: ca.9,2 - 12,0 % (Abschnitte)
- Ringstraße Eichenweg: Durchfahrtsbreite: ca. 3,2 m bis > 4,7 m
Innenradius in der Kurve: ca. 6 m
Fahrbahnlängsneigung: ca. 8,5 – 15,8 % (Abschnitte)
- Privatweg Seeblick: Durchfahrtsbreite: ca. 3,2 m bis > 3,8 m
Weglänge: ca. 70 m
Spitzwinklig zulaufend auf den Eichenweg
Schotterweg mit 2 Fahrspuren

Aus den dargestellten Verhältnissen wird ersichtlich, dass die entstandenen öffentlichen Straßenräume des Kafflbergs und des Eichenwegs nicht mehr den heutigen Ansprüchen einer sachgerechten Erschließung entsprechen und sowohl die Durchfahrtsbreiten in Kombination mit den engen Radien in den Kurvenbereichen, als auch die fehlenden Wendemöglichkeiten bei der Versorgung des Gebiets große Konflikte hervorrufen. Explizit wird hier ein besonderes Augenmerk auf den Brandschutz und die Abfallentsorgung gelegt. Auch die vorhandene Privatstraße Seeblick stellt aufgrund der Beschaffenheit und der nicht vorhandenen Wendemöglichkeit im Anschluss an den Eichenweg einen kritischen Erschließungsbereich dar. Die hinteren Bereiche der Grundstücke mit den Flurnummern 588/1 und 601/1

gelten ebenfalls als nicht vollständig erschlossen. Eine Erreichbarkeit der Feuerwehr ist lediglich ab der Kitzbergstraße bzw. ab dem Kreuzungsbereich des Eichenwegs gegeben.

Zur Sichtung der verkehrlichen Erschließungssituation in Bezug auf den Brandschutz fand am 29.10.2025 bereits ein Termin vor Ort mit der Kreisbrandinspektion Rosenheim statt. Es wurde eine Befahrung mit einem Feuerwehrfahrzeug vorgenommen, bei der ersichtlich wurde, dass bereits mit dem kleinsten Fahrzeug der Feuerwehr Probleme beim Erschließen vieler Grundstücke im Plangebiet aufkommen. Es fehlen Wendemöglichkeiten in den planungstypischen Abständen zu Wohngebäuden, ein Durchfahren der Ringstraße ist kaum möglich, da die Kurvenbereiche sehr eng gefasst sind und ein rückwärts Ausfahren z.B. aus dem Privatweg „Seeblick“ ist nicht möglich. Diese Umstände lagen am Tag und bei besten Wetterverhältnissen bereits vor. Insgesamt wurde festgestellt, dass die Versorgung im Ernstfall in vielen Bereichen nicht ausreichend sichergestellt werden kann.

Im Vorfeld zur Bauleitplanung wurden von Seiten der Gemeinde bereits Planungen und Überlegungen vorgenommen, wie die verkehrliche Erschließungssituation zum Wohle aller Anwohner so angepasst werden kann, dass eine bestmögliche Versorgung sichergestellt ist. Es wurden mehrere Varianten der Planung einer öffentlichen Stichstraße (Ersatz Seeblick) zur Erschließung der Hinterliegergrundstücke (F1St. 597, 598, 588/1 in Teilen und 588/2) ausgearbeitet. Ebenfalls haben Planungen der Ringstraße „Eichenweg“ stattgefunden, bei den Aufweitungen in den Kurvenbereichen und Aufweitungen der Straßenräume dargestellt wurden. Die Anwohner wurden an diesen Prozessen regelmäßig beteiligt.

Zur Realisierung der unterschiedlichen Planungsansätze wäre eine Übernahme von einzelnen Grundstückteilen der Privatgrundstücke durch die Gemeinde notwendig gewesen. Nach mehreren Veranstaltungen zur Information und Abstimmungen mit den Anwohnern, hat die Gemeinde festgestellt, dass keiner der vorgebrachten Vorschläge/ Planungen derzeit realisierbar ist. Eine Realisierung ist nicht möglich, da nicht alle betroffenen Grundstückseigentümer ihre Zustimmung gegeben haben. In Anbetracht dessen hält es die Gemeinde für erforderlich, in den Teilbereichen, die über keine ausreichende straßenmäßige Erschließung verfügen, das Baurecht „auf den Bestand zu setzen“. Aufgrund der schwierigen Erreichbarkeit der Grundstücke ist es hier ausgeschlossen in diesen Bereichen eine Nachverdichtung zuzulassen, die die prekäre Erschließungssituation intensivieren würde. Weiteres Baurecht in diesem Bereich würde z.B. bedeuten, dass in einem Brandfall weitere Sachgüter oder gar Leib und Leben von mehr Bewohnern als bisher gefährdet werden könnten bzw. dass durch weitere und/oder größere Gebäude das Risikopotential für einen Schadensfall erhöht wird. Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass es dadurch zum Entzug von bestehendem Baurecht kommen könnte. In Anbetracht des zuvor beschriebenen Risikos in Extremsituationen (z.B. Brandfall) sieht die Gemeinde aber keine abwägungsgerechte andere Möglichkeit der planerischen Tätigkeit; zudem dürfte mangels ausreichender Erschließung in den meisten Fällen kein weiteres Nachverdichtungspotential nach § 34 BauGB bestehen. Sollte es gleichwohl zu einem Baurechtsentzug kommen, ist dies nach Auffassung der Gemeinde wegen Ablauf der „Sieben-Jahres-Frist“ nicht nach §§ 39ff. BauGB ersatzpflichtig. Die Gemeinde wäre im Übrigen aber auch bereit, den Planungsschaden zu tragen.

3.4 Kanalnetz

Der Umgriff des Gebiets wurde, wie bereits erwähnt, im Zusammenhang mit der Entsorgungsmöglichkeit des Niederschlagswassers bewusst gewählt. Das Abwasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser der Dachflächen und Hofflächen aller eingeschlossenen Grundstücke) wird über den Mischwasserkanal durch die Rohrleitung unter dem Bahngleis der Bahnlinie Rosenheim Mühlendorf durchgeführt und in den Hauptkanal eingeleitet. Die nicht

mehr im Umgriff des Bebauungsplans enthaltenen Grundstücke im Süden und Norden werden anderweitig entsorgt.

Der Kanal verläuft in vielen Bereich durch private Grundstücke. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse erfahrungsgemäß nicht bzw. nur in Einzelfällen technisch möglich. Die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal ist mittels gemeindlicher Satzung geregelt. Nicht geregelt ist damit aber die Anzahl der jeweiligen Einleiter, so dass diese unbegrenzt ist. Ein nicht geregelter Wasserabfluss im Plangebiet könnte somit zur Überlastung des vorhandenen Kanals führen und hätte negative Auswirkungen auf das Gesamtgebiet. Aufgrund dessen ist es erforderlich Festsetzungen zur Regelung des Wasserabflusses zu treffen. (Siehe Ziffer 4.4)

4. Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielsetzung & verkehrliche Erschließung

Es soll eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden, die die erschließungstechnischen Gegebenheiten beachtet.

Zur Veranschaulichung der Beschreibungen dient die nachfolgende Darstellung. Das Plangebiet teilt sich in 2 Entwicklungsbereiche (grün und blau), die in nachfolgendem Plan dargestellt sind. Auch die Straßenflächen sind unterschiedlich dargestellt. Die gelben Verkehrsflächen sind für die Erschließung und eine Befahrung durch die Feuerwehr geeignet, die roten Flächen hingegen nicht. Hier fehlen die Wendemöglichkeiten (aktuelle DIN-Vorgabe ca. 18m Durchmesser), die Straßenbreiten reichen zum Teil nicht aus (min. 3,5 m), die Kurvenradien sind zu eng oder die Längsneigungen der Straßen sind so steil, dass ein Ausfahren „rückwärts“ nicht möglich ist. (siehe Bestandsbeschreibung) In den meisten Bereichen treten die Umstände in Kombination auf. Bei der Ausweisung der gelb dargestellten Verkehrsflächen wurde beachtet, dass eine Feuerwehr eine gewisse Strecke rückwärts ausfahren kann, wenn die Straßenverhältnisse sich als geeignet darstellen und dass auch die Schlauchlänge von 50m der Feuerwehr noch einen gewissen Radius abdecken kann.

Bei den grünen Flächen handelt es sich um Grundstücke, die im verkehrlichen Sinne erschlossen sind. Eine Zufahrt für die Feuerwehr mit ausreichender Wendemöglichkeit ist vorhanden. Somit soll in diesen Bereichen eine zusätzliche städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden. Die ergänzende Bebauung, die hier entstehen kann muss sich nach Art- und Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich in die Umgebung einfügen. Hier stellt § 34 BauGB die entsprechend rechtliche Grundlage zur Einfügung dar. Jedes geplante Vorhaben wird dahingehend von der Gemeinde geprüft. Deshalb konnte auf die Vorgabe der „Art der baulichen Nutzung“ sowie auf weitere Vorgaben gem. § 16 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet werden. (Siehe Ziffer 4.2)

Im Gegensatz dazu gelten die blauen Flächen als verkehrlich nicht erschlossen. Eine Zu- und Abfahrt für die Feuerwehr ist nicht sichergestellt; auch andere Versorgungsfahrzeuge können nicht oder nur sehr eingeschränkt zufahren. Somit beschränken sich die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten in den blauen Bereichen auf den vorhandenen Bestand. Eine Einzelfallbetrachtung fand bei Flurnummer 598 statt, da die Eigentümer der Gemeinde eine Planung vorgelegt haben, die eine Wendefläche für Feuerwehrfahrzeuge auf dem Privatgrundstück beinhaltet, die durch eine private Verkehrsfläche innerhalb des Bebauungsplanes und über vertragliche Regelungen gesichert wird. Somit konnte das genannte Grundstück als

„grüne“ Fläche behandelt werden. Sollten von dieser Möglichkeit auch andere Grundstückseigentümer Gebrauch machen wollen, steht die Gemeinde dieser Entwicklung positiv gegenüber.

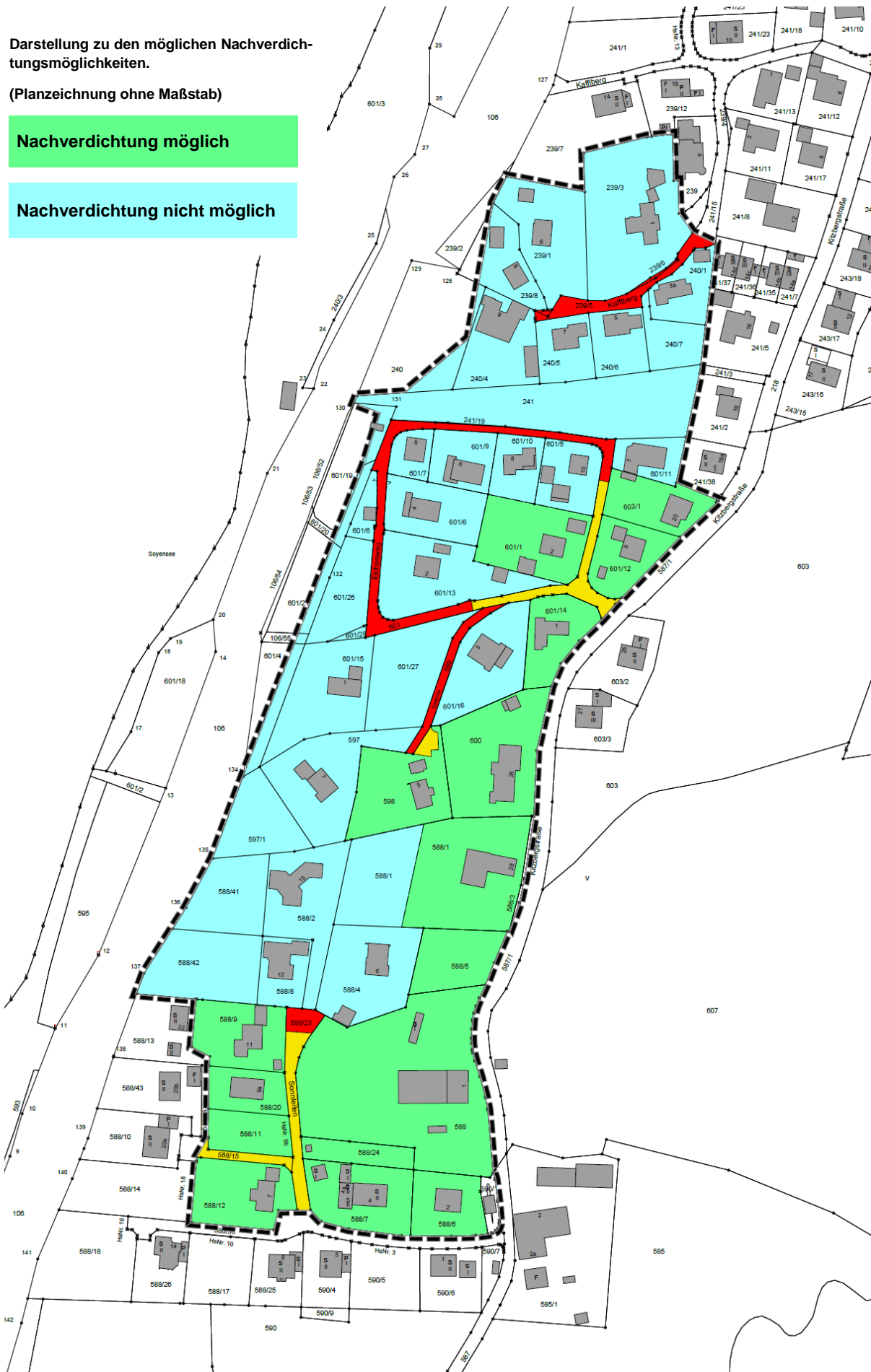
Die Erschließungsstraßen werden, bis auf den „Seeblick“, im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Flächen beschränken sich auf die Bereiche der digitalen Flurkarte, die bereits in Gemeindebesitz sind. Für den Seeblick wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers und zu Gunsten der Flurstücke 597 und 598 festgesetzt. Hierdurch wird die vorhandene Erschließungssituation gesichert und dem Leitungsträger wird ein Zugang zu den Flächen ermöglicht. Zusätzlich wird, wie bereits erwähnt, auf Flurnummer 598 eine private Verkehrsfläche eingezeichnet, die eine Wendemöglichkeit für die Feuerwehr sicherstellt. Hierbei wurde das entsprechende Löschfahrzeug und die benötigten Radien beachtet. Ein Ausbau der Verkehrsflächen, eine Aufweitung der Kurvenbereiche oder die Verbreiterung der Straßenflächen und/oder eine öffentliche Widmung war aufgrund der fehlenden Kooperationsbereitschaft der Eigentümer nicht möglich.

Darstellung zu den möglichen Nachverdichtungsmöglichkeiten.

(Planzeichnung ohne Maßstab)

Nachverdichtung möglich

Nachverdichtung nicht möglich



4.2 Maß der baulichen Nutzung & überbaubare Grundstücksfläche

Die Vorgabe des Maßes der baulichen Nutzung wurde auf das notwendige Minimum beschränkt, da durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 3 BauGB auch beim Maß der baulichen Nutzung allgemein das „Einfügungsgebot“ nach § 34 BauGB gilt. Somit wird bewusst auf Vorgaben zur Höhenlage, zur Gebäudehöhe und/ oder Geschossigkeit (gem. § 16 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO) sowie auf gestalterische Vorgaben (örtliche Bauvorschriften) verzichtet, da in einem so individuell gewachsenen Gebiet der Einzelfall und die umliegende Bebauung betrachtet werden müssen, um die Sicherung des Ortsbildes zu gewährleisten. Jedes geplante Vorhaben wird dahingehend von der Gemeinde betrachtet und vom LRA geprüft. Eine Gefährdung von öffentlichen Belangen, insbesondere des Orts- oder Landschaftsbildes durch eine beispielsweise überdimensionierte Bebauung, kann somit ausgeschlossen werden.

Unterschieden wurde bei den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche auch zwischen den oben dargestellten grünen Flächen und den blauen Flächen.

Innerhalb der grünen Bereiche wurde die überbaubare Fläche unter Beachtung der gesetzlichen Abstandsflächenregelung über die gesamten Grundstücksflächen gezogen. Die Errichtung von Gebäuden ist damit im Wesentlichen auf der gesamten Grundstücksfläche möglich. Des Weiteren wurde für diese Grundstücke eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Vorgabe generiert sich zum einen aus dem Bestand sowie den Orientierungswerten der BauNVO für ein faktisches Wohngebiet und zum anderen wird der maximal zulässige Versiegelungsgrad entsprechend der Vorgaben zur Regelung des Wasserabflusses getroffen. (siehe Ziffer 4.4)

Für die Grundstücke des oben blau dargestellten Bereichs werden die Festsetzungen insgesamt so getroffen, dass eine Bebauung entsprechend des vorhandenen Bestands möglich ist. Zusätzliche Nachverdichtungsmöglichkeiten können, wie oben bereits beschrieben, nicht geschaffen werden, da die Grundstücke als nicht ausreichend erschlossen eingestuft werden. Eine Bebauung ist im vorhandenen Umfang möglich und aufgrund des Bestandsschutzes trotz der Erschließungsproblematiken so festzusetzen (es wäre auch bei einem vollkommenen Entzug des Baurechtes damit zu rechnen, dass der genehmigte und vorhandene Bestand erhalten bleibt). Dies wird durch eine individuelle Vorgabe zur maximalen Grundfläche und durch ein Baufenster, welches sich stakt am Bestand orientiert, sichergestellt. Auch die Anzahl der Wohneinheiten ist grundstücksbezogen vorgegeben und orientiert sich an den aktuellen Verhältnissen.

Zusätzlich wurde im Gesamtgebiet bei der Festsetzung der Baufenster darauf geachtet, dass zukünftig keine Kanäle überbaut werden und somit eine Versorgung der Grundstücke sichergestellt werden kann

4.3 Stellplätze und Nebenanlagen

Auch die Möglichkeit zur Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen wurde an die grünen oder blauen Flächen geknüpft. Auf den Grundstücken mit Nachverdichtungspotenzial ist die Herstellung der genannten Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und somit fast auf dem gesamten Grundstück möglich. Beachtet werden muss auch hierbei die maximal vorgegebene Versiegelung durch die GRZ. Innerhalb der „blau“ dargestellten Grundstücke, können die genannten Anlagen entsprechend des vorhandenen

Bestands erneuert werden. Die Flächen hierfür sind im Bebauungsplan, wie vorhanden, vorgegeben.

4.4 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Übergeordnet beschrieben müssen die Festsetzungen die hydraulische Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes sichern. Rückhaltung und Drosselung reduzieren Abflussspitzen bei Starkregen. Die wirksame Fläche bildet die hydraulisch relevante Fläche ab und versiegelte Flächen werden mit den jeweiligen Abflussbeiwerten berücksichtigt. Die für die Bemessung als Grundlage zu verwendende DIN1986-100 kann im Rathaus der Gemeinde Soyen eingesehen werden. (Relevant ist der mittlere Abflussbeiwert, also die rechte Spalte.)

Bei der Ausarbeitung der Vorgaben war das Ingenieurbüro Lichtenecker & Spagl GmbH für die Gemeinde tätig. Nachfolgend sind die Erläuterungen des Fachbüros aufgeführt:

Derzeit wird im Einzugsgebiet von einem Abflussbeiwert von $\psi = 0,18$ ausgegangen (entspricht auch dem Gebietsabflussbeiwert zur Ermittlung der Regenwasserabgabe in der Entwässerungssatzung).

Im Zuge der Nachverdichtung im Einzugsgebiet ist mit einer zusätzlichen Versiegelung von Einzugsflächen und somit mit zusätzlichen Niederschlagswasserabflüssen zu rechnen. Um eine Überlastung des bestehenden Mischwasserkanalnetzes zu verhindern, ist eine Begrenzung der zusätzlichen Niederschlagswasserabflüsse notwendig. Maßgebend für die Begrenzung zusätzlicher Niederschlagswasserabflüsse ist der Kanalabschnitt, der westlich des Eichenwegs die Bahnlinie Rosenheim - Mühldorf quert. Der genannte Kanalabschnitt weist im Minimum eine **Vollfüllungsleistung von $Q_v = 306 \text{ l/s}$** auf. (Haltung 03M0120)

Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 110 „Hydraulische Dimensionierung und Leistungsnachweis von Abwasserkanälen und -leitungen“ wird empfohlen, das Abflussvermögen der Abwasserkanäle rechnerisch nur bis zu 90 % auszunutzen. Daraus folgt, dass der Maximalabfluss in der Haltung 03M0120 auf maximal $Q = 275 \text{ l/s}$ begrenzt werden muss.

Eine Begrenzung des Maximalabflusses aus dem Gebiet setzt zunächst eine Festlegung bzgl. der möglichen Versiegelung der Grundstücksflächen und zusätzlich eine Drosselung zusätzlicher Niederschlagswasserabflüsse und den Bau entsprechender Rückhalteeinrichtungen voraus. Die Ermittlung der erforderlichen Speichervolumina erfolgt nach dem einfachen Verfahren des Arbeitsblattes DWA-A 117 unter Berücksichtigung der Hinweise des Bayerischen Landesamt für Umwelt im Merkblatt Nr. 4.3/9.

Die hydraulische Kanalnetzberechnung des Einzugsgebiets ergibt, dass bei einer Festsetzung der Grundflächenzahl auf einen Wert von maximal $GRZ = 0,40$ (GRZ maximal laut Festsetzungen: GF Hauptgebäude plus GF von Garagen, Nebenanlagen etc. – ohne Überschreitungen) eine Überlastung des Kanals verhindert werden kann, wenn folgendes erfüllt ist: Für zusätzliche, befestigte Flächen, die künftig an das Mischwasserkanalnetz angeschlossen werden, sind Rückhalteeinrichtungen einzubauen, die das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser gedrosselt an das weiterführende Kanalnetz abgeben.

Für die Ermittlung des maximal zulässigen Drosselabflusses ist die Drosselabflussspende auf **$q_{dr,R,u} = 30 \text{ l/s*ha}$** zugrunde zu legen. Das erforderliche Speichervolumen beträgt **$V_{RRR} = 21 \text{ l/m}^2$** zusätzlicher, befestigter Fläche (A_u)

Eine entsprechende Festsetzung mit einer Berechnungsformel ist in den Festsetzungen enthalten.

5. Grünordnung und Umweltbelange

Wie oben unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen einfachen Bebauungsplan zur Innenentwicklung (§ 13a BauGB), und es wird aufgrund des beschleunigten Verfahrens keine Umweltprüfung durchgeführt werden. Auch eine Ausgleichspflicht entsteht durch das Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB nicht.

Dennoch sind die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu berücksichtigen und Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu untersuchen:

Auswirkungen der Planung:

- Das Baugebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs und umfasst ca. 64677 m² die klimatisch nur lokal relevant sind.
- Durch die teilweise mögliche Nachverdichtung mit Wohngebäuden wirken keine Lärmemissionen auf die Wohnbebauung selbst und die Umgebung ein. Die vorhandenen Gegebenheiten ändern sich durch den Bebauungsplan nicht.
- Die Entsorgung des Niederschlagswassers wird durch den Bebauungsplan geregelt und geordnet.
- Die natürliche Bodenfunktion wird durch die partielle wasserundurchlässige Befestigung teilweise gestört. Eine Obergrenze der Versiegelung wird durch den Bebauungsplan geregelt. Durch den Bebauungsplan wird die rechtlich vorhandene Situation (§ 34 BauGB) nichtgeändert.
- Die Naherholung wird nicht negativ beeinflusst.
- Landwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen.
- Das Landschaftsbild wird nicht verändert.
- Kulturgüter sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen.
- Ökologisch wertvolle Landschaftsteile sind von der Planung nicht betroffen, negative Auswirkungen auf bestehende Bau- und Bevölkerungsstrukturen sind nicht zu erwarten.

Aufgrund des bereits schon bestehenden Nachverdichtungspotentials und der vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet, ändert sich die Situation innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Somit wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Betroffenheit der Schutzgüter hervorgerufen, sondern Themen wie z.B. der Erhalt der natürlichen Bodenfunktion geregelt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, wie bereits beschrieben, die Erschließungssituation und die damit verbundene Bebaubarkeit zu ordnen. Zusätzliche grünordnerische Festsetzungen werden nicht getroffen, da die Bestandssituation mit den vorhandenen gewachsenen Grünstrukturen beibehalten werden soll. Deshalb werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auch keine artenschutzrechtlichen Belange berührt. Durch das Einhalten der Rodungszeiten aus dem Bundesnaturschutzgesetz ist von einem Verbotstatbestand nach §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz daher nicht auszugehen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist für das vorliegende Plangebiet somit nicht vorgesehen. Die Gemeinde entscheidet insgesamt über eine Bebauung zur schonenden Einfügung des Baugebietes in die Umgebung sowie zu einer ortstypischen Bauweise und einer angemessenen Grünordnung. Dies wird bei jedem zukünftig geplanten Bauvorhaben im Gemeinderat beraten und beschlossen.

6. Altlasten und Denkmalschutz

Es sind keine Altlasten oder Kampfmittel im Gebiet des Bebauungsplanes bekannt. Sollten bei Realisierung der Baumaßnahmen Altlasten zutage treten, sind diese meldepflichtig. Bebauungsplan

Zutage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz.

Begründung

zum einfachen Bebauungsplan

„Soyen Süd-West“

Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim

Fertigungsdaten:

Fassung vom 21.04.2026

Entwurfsverfasser:

Soyen, den.....



Falkenberg, den.....

baumann&freunde:
architekten

.....
Thomas Weber, Erster Bürgermeister
Gemeinde Soyen
Riedener Str. 11, 83564 Soyen
www.soyen.de

.....
Hans Baumann, Architekt,
baumann&freunde:architekten
Falkenberg 24, 85665 Moosach
www.baumannundfreunde.de

Quellenverzeichnis

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND
UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung
in der Bauleitplanung

GEMEINDE SOYEN: Flächennutzungsplan

INGENIEURBÜRO LICHTENECKER & SPAGL GMBH: Erschließung und Entwässerung

sowie einschlägige Gesetze und Verordnungen