

Ausfertigung

# Gemeinde Söchtenau

Landkreis Rosenheim



## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

# BEGRÜNDUNG

Fassung: 28.07.2022  
geändert: 06.10.2022

## 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. Bebauungspläne .....	4
3. Bestehende Verhältnisse.....	6
3.1. Lage und Geltungsbereich .....	6
3.2. Derzeitige Nutzung und Nachbarschaft .....	7
3.3. Baugrund- und Geländeverhältnisse .....	7
4. Geplante Bebauung .....	7
4.1. Beschreibung des Vorhabens .....	7
4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen .....	7
5. Erschließung .....	9
5.1. Verkehr .....	9
5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung.....	9
5.3. Wasserversorgung .....	9
5.4. Abwasserentsorgung.....	9
5.5. Niederschlagswasser .....	9
6. Umweltbelange .....	9
7. Immissionsschutz.....	10

## 1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Söchtenau hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am ..... die **6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“** beschlossen. Die S•A•K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein wurde mit der Aufstellung beauftragt.

### **Zusammenfassende Begründung:**

Um seine Funktion als eigenständiger Arbeitsraum zu sichern, und die Standortvoraussetzungen für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen zu erhalten und verbessern, hat die Gemeinde Söchtenau den Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“ im Jahr 2013 in Kraft gesetzt.

Nun plant die Firma B&S Tankstellen GmbH einen Erweiterungsbau auf ihrem bestehenden Gelände, um die Bedürfnisse ihres wachsenden Geschäfts zu decken, das mittlerweile 80 Mitarbeiter beschäftigt. Unter anderem sollen zusätzliche Verkaufsflächen, Sitzgelegenheiten für den Bistrobereich, zusätzliche Büros sowie ein Besprechungsraum geschaffen werden. Um die Planung zu realisieren sind geringfügige Änderungen des derzeit gültigen Bebauungsplans notwendig.

Durch das vorliegende Änderungsverfahren ermöglicht die Gemeinde eine verdichtete Nutzung der bestehenden Gewerbefläche und sichert dadurch bestehende und künftige Arbeitsplätze und ein maßvolles weiteres Wirtschaftswachstum in Söchtenau, ohne Beanspruchung von Außenbereichsflächen. Damit trägt die Planung 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 etwa 15 km nordöstlich von Rosenheim. Die Gemeinde hat eine Fläche von 25,6 km<sup>2</sup>, aufgeteilt in 36 Ortsteile, und eine Einwohnerzahl von 2.663 (Stand 30.06.2020), die zwischen 2017 und 2031 voraussichtlich um 7,5 % wachsen wird<sup>1</sup>.

### 2.1. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie im Regionalplan Südostoberbayern 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. Das Landesentwicklungsprogramm erklärt, dass die Standortvoraussetzungen für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen – als unerlässliche Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktoren Bayerns – erhalten und verbessert werden sollen. Der Regionalplan unterstreicht des Weiteren die Wichtigkeit der kleineren und mittleren Betriebe für die Arbeitsplatzbeschaffung (insbesondere für die Arbeitskräfte, die im Zuge des Strukturwandels aus der Landwirtschaft ausscheiden) und die damit verbundene Möglichkeit, der Abwanderung von wirtschaftsaktiver Bevölkerung entgegenzuwirken.

<sup>1</sup> Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials und Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen, Gemeinde Söchtenau, 18.09.2020

<sup>2</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern, [Anhang 2 Strukturkarte](#) und Regionalplan Südostoberbayern, [Karte 1 Raumstruktur](#)

## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“ Begründung, Fassung vom 28. Juli 2022, geändert am 06.10.2022

Gleichzeitig enthalten sowohl das Landesentwicklungsprogramm als auch der Regionalplan Ziele zum Schutz der Umwelt, zur Förderung der Land- und Forstwirtschaft und zur sparsamen Flächennutzung.

Durch die geplante Änderung wird sichergestellt, dass das vorhandene Gewerbegebiet möglichst effizient genutzt werden kann, ohne Beanspruchung von Außenbereichsflächen. Die Gemeinde kann dadurch bestehende und künftige Arbeitsplätze und ein maßvolles weiteres Wirtschaftswachstum in Söchtenau sichern. Damit trägt die Planung zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung bei.

### 2.2. Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Söchtenau als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der BauNVO dargestellt (siehe Abbildung 1).

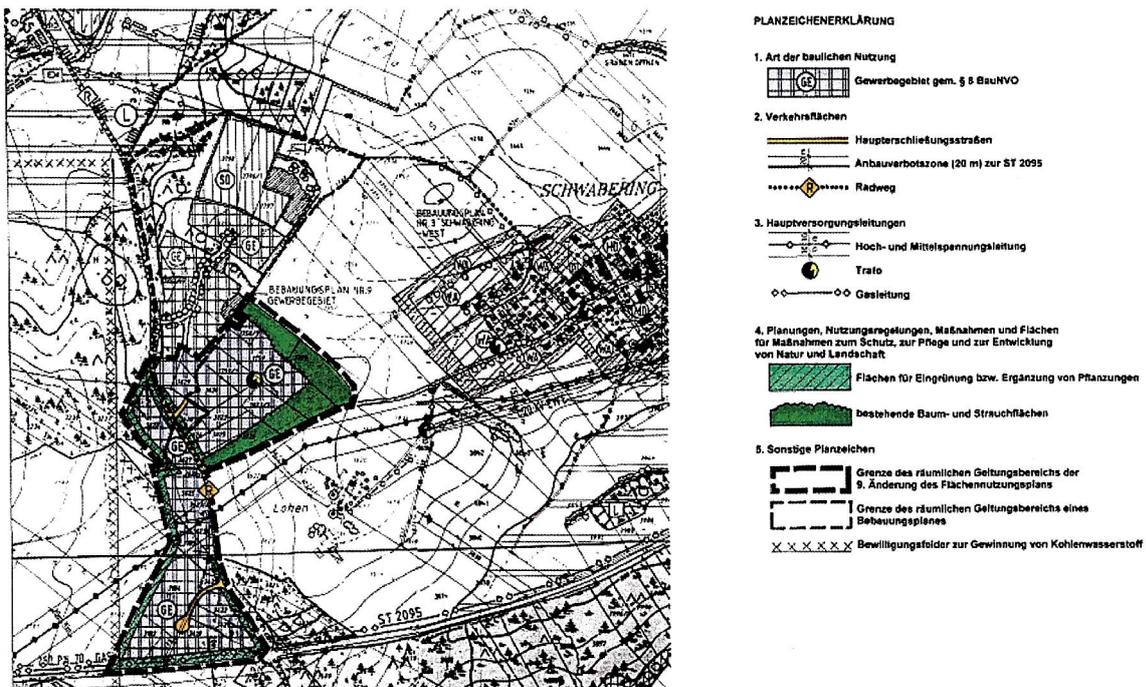


Abbildung 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde (9. Änderung, 2012)

### 2.3. Bebauungspläne

Der Änderungsbereich ist derzeit im Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“ als GE gemäß § 8 der BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 24 trat im Jahr 2013 in Kraft und ist seitdem fünfmal geändert worden (siehe Abbildung 2).

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“  
 Begründung, Fassung vom 28. Juli 2022, geändert am 06.10.2022

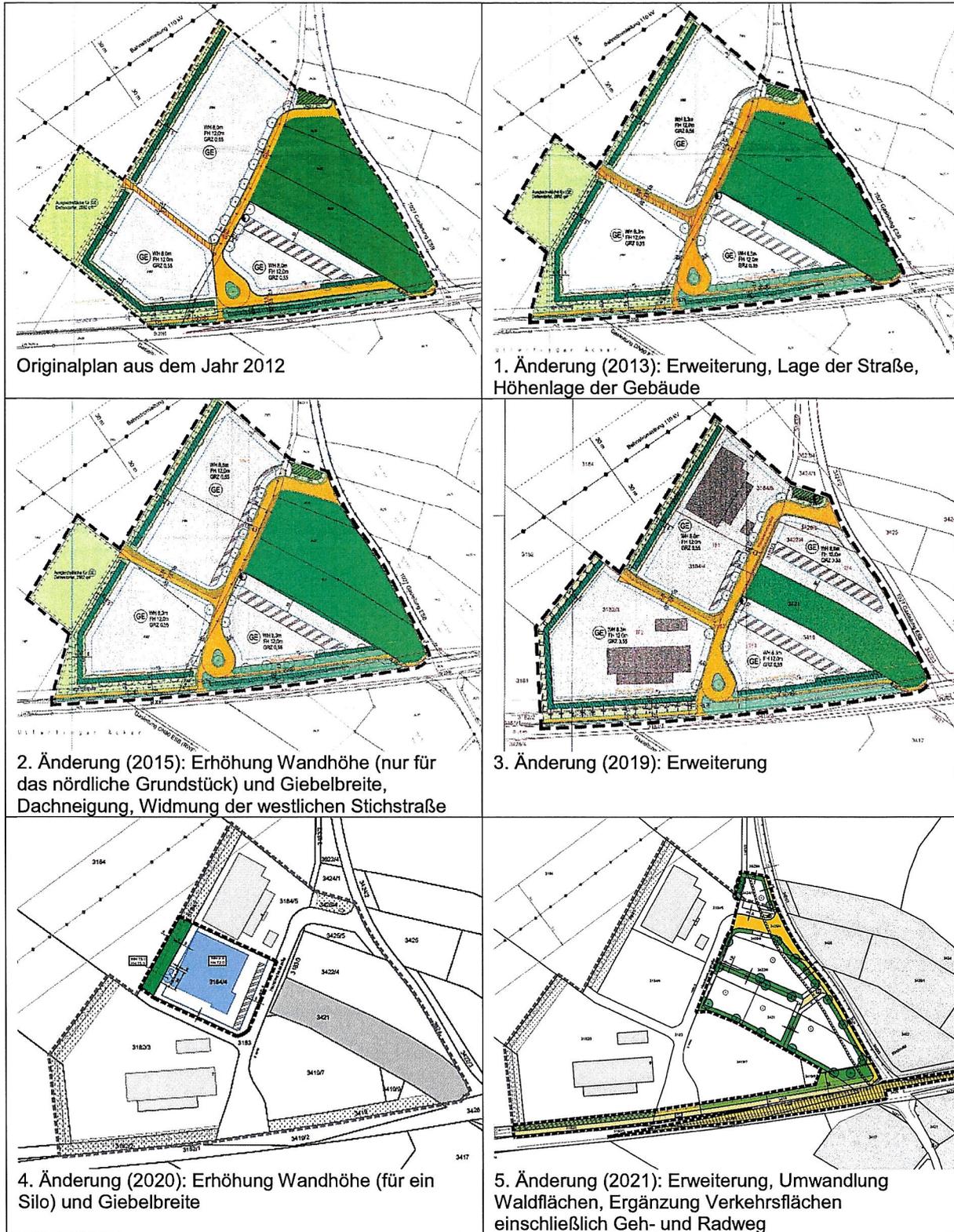


Abbildung 2 Übersicht ursprünglicher Bebauungsplan und bisherige Änderungen

### 3. Bestehende Verhältnisse

#### 3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Gewerbegebiet liegt im südlichen Teil der Gemeinde im Ortsteil Schwabering (siehe Abbildung 3). Der Änderungsbereich liegt auf dem Flurstück Nr. 3419/7 der Gemarkung Söchtenau und beträgt 0,5 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung, die auf der Grundlage der digitalen Flurkarte erstellt wurde.



Abbildung 3 Amtlicher Lageplan (Quelle BayernAtlas), der Änderungsbereich ist in Rot markiert



Abbildung 4 Luftbild mit Flurstücksgrenzen und Höhenlinien (Quelle BayernAtlas, abgerufen am 13.07.2022)

### 3.2. Derzeitige Nutzung und Nachbarschaft

Der Änderungsbereich ist derzeit mit einer Tankstelle bebaut und entsprechend genutzt (siehe Abbildung 4). Innerhalb des Gewerbegebietes befinden sich bereits auch ein Logistikunternehmen, ein Maschinenbauunternehmen und ein Treppenbauunternehmer. Rund um das Gewerbegebiet befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie der Wald Kirchholz und die Staatsstraße 2095.

### 3.3. Baugrund- und Geländebeziehungen

Die bisherige geologische Untersuchung zum rechtskräftigen Bebauungsplan von Ohin GmbH (Februar 2012) bleibt weiterhin gültig und sind im Folgenden kurz zusammengefasst:

- **Mutterboden**, Schichtuntergrenze ca. 0,4 m unter der Geländeoberkante (uGOK)
- **Verwitterter Geschiebemergel**, Schichtuntergrenze ca. 4,0 m uGOK
- **Vorstoßschotter**, die Schichtuntergrenze wurde mit 8,5 m uGOK nicht erreicht

Für eine Niederschlagswasserversickerung ist der Vorstoßschotter gut geeignet. Bei der Baugrunderkundung wurde kein Grundwasser angetroffen.

Das Planungsgebiet liegt am Fuße eines nach Osten und Westen ansteigenden Hanggeländes (siehe Abbildung 4). Innerhalb des Planungsgebietes fällt das Gelände von Südost nach Nordwest mit ca. 2,9 m bzw. 2,6 % ab.

## 4. Geplante Bebauung

### 4.1. Beschreibung des Vorhabens

Mit der vorliegenden Änderung möchte die Gemeinde eine möglichst effiziente bzw. verdichtete Nutzung des bestehenden Gewerbegebietes schaffen. Geplant ist ein dreigeschossiger Erweiterungsbau im direkten Anschluss an die vorhandene Tankstelle. Im Erdgeschoss können daher die Verkaufsflächen erweitert werden, mit Corona-konformen Sitzgelegenheiten für den Bistrobereich. Im 1. Obergeschoss werden zusätzliche Büros sowie ein Besprechungsraum geplant, um den mittlerweile 80 Mitarbeitern der Firma ausreichend Platz für Koordination, Leitung, Verwaltung und Pausen zu bieten. Im Dachgeschoss kann eine Betriebsleiterwohnung eingerichtet werden, was für eine Tankstelle mit ganztägigem Betrieb sehr sinnvoll ist, um auch außerhalb der Kernzeiten auf unerwartete Ereignisse reagieren zu können.

### 4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen

Im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan werden vor allem folgende Festsetzungen geändert:

- **Ergänzungen der Art der Nutzung:** Die Errichtung von Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern (die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO) ist bereits ausnahmsweise zulässig. Um eine höchstmögliche Gewerbenutzung zu sichern wird die Anzahl der Wohnungen pro Gewerbegrundstück auf eine Wohnung beschränkt. Die Wohnung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Im Einklang mit den Zielen des LEP<sup>[1]</sup> sind Einzelhandelsbetriebe bereits ausgeschlossen, um die Entstehung unzulässiger

<sup>[1]</sup> [LEP \(2013/2018\)](#) siehe Ziele 5.3.1 und 5.3.3 des LEP, die spezifizieren, dass Einzelhandelsgroßprojekte bzw. Einzelhandelsagglomerationen nur in zentralen Orten ausgewiesen werden dürfen.

Einzelhandelsagglomerationen zu vermeiden. Mit der vorliegenden Änderung werden allerdings Einzelhandelsbetriebe in funktionell untergeordneter Ergänzung und in Einheit mit Handwerks-, Gewerbe- und Tankbetrieben ausnahmsweise zugelassen. Dies, um den Reiseverpflegungsbedarf der Tankstellokunden bedienen zu können, hierunter fallen warme und kalte Getränke sowie Kleinspeisen und für den Alltag notwendige Hygieneartikel. Da das Verkaufssortiment begrenzt ist und vor allem durchreisenden Kunden dient, ist darüber hinaus keine wesentliche örtliche Kundenanziehungskraft und somit auch keine zentrenbildende, städtebauliche Auswirkung zu erwarten. Der Verkauf wird darüber hinaus auf höchstens 230 m<sup>2</sup> große Flächen bzw. höchstens 40 % der Brutto-Grundfläche des jeweiligen Betriebs begrenzt.

- **Erweiterung Baufenster:** Der Abstand zwischen der Baugrenze und der nördlichen Grundstücksgrenze wird von 10 auf 3 m verringert bzw. an den nördlichen Teil des Gewerbegebietes angeglichen. Der 10 m Abstand wurde ursprünglich aufgrund der Nähe zum damals nördlich gelegenen Wald festgesetzt, aber da der Wald nun nicht mehr besteht, kann der Abstand entsprechend verringert werden. Auch die vorherige Teilausgrenzung von Betriebswohnungen kann aus gleichem Grund gestrichen werden.
- **Erhöhung bzw. Verdeutlichung des Maßes der Nutzung:** Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,55 auf 0,8 erhöht bzw. an den nördlichen Teil des Gewerbegebietes angeglichen. Diese GRZ darf nicht durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO (z. B. Nebenanlagen und Verkehrsflächen) weiter überschritten werden. Daher bleibt die Gesamt-GRZ bzw. die Gesamtversiegelung unverändert<sup>3</sup>, was aus Sicht des Boden- und Wasserschutzes entscheidend ist. Auch die maximal zulässige Wandhöhe wird von 8,3 auf 8,8 m erhöht bzw. an den nördlichen Teil des Gewerbegebietes angeglichen. Da der Geltungsbereich tiefer liegt als die umgebenden Gewerbegrundstücke sowie die direkt südlich anschließende Staatsstraße 2095, wird diese Erhöhung aus landschaftlicher Sicht für tragbar gehalten. Um die seitliche Wandhöhe bzw. die Firsthöhe eindeutig zu definieren, wird sie jetzt von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EG) gemessen und es wird eine max. zulässige Höhe der OK EG in Metern über Normalhöhennull festgesetzt.
- **Konkretisierung der Durch- und Eingrünung der Gewerbeflächen:** Die bisherige Festsetzung einer Gehölzpflanzung entlang der südlichen Grünfläche sowie die bisherige festgesetzte Mindestanzahl der zu pflanzenden Bäume gelten auch künftig. Die bestehende Grünfläche bzw. das bestehende Retentions- und Versickerungsbecken im südöstlichen Eck des Grundstückes wird mit der vorliegenden Änderung als Grünfläche festgelegt. Die Grünfläche bleibt dann bei der Berechnung der Grundflächenzahl außer Betracht, was effektiv zu einer Reduktion der versiegelbaren Fläche führt.
- **Klimaanpassungen:** Bei der Dachgestaltung werden Photovoltaikanlagen auch als Dacheindeckung zugelassen, um die Erzeugung von erneuerbaren Energien zu fördern. Auch begrünte Flachdächer werden zugelassen, um der Flächenversiegelung entgegenzuwirken. Um die Elektromobilität zu fördern, werden Ladesäulen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Aufgrund des nach Osten und Westen ansteigenden Geländes wird festgesetzt, dass Gebäude bis 25 cm über

---

<sup>3</sup> Wenn im Bebauungsplan nicht anders geregelt, darf die GRZ durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO um 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis 0,8; daher war bereits bisher eine Gesamt-GRZ von 0,8 zulässig ( $150\% \cdot 0,55 > 0,8$ ).

## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“ Begründung, Fassung vom 28. Juli 2022, geändert am 06.10.2022

dem Gelände bzw. der Zufahrtstraße konstruktiv so zu gestalten sind, dass in der Fläche abfließender Starkregen bzw. Hangwasser nicht eindringen kann.

### **5. Erschließung**

#### **5.1. Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches erfolgt wie vorher über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße, die in die Staatstraße 2095 mündet. Abbiegespuren sind an der Staatstraße bereits vorhanden. Die nächste Bushaltestelle liegt direkt angrenzend an das Gewerbegebiet (Kreuzstraße Abzw. Ullerting). Das bestehende Straßennetz ist für das geplante Vorhaben ausreichend.

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

Die Energie- und Kommunikationsversorgung erfolgt mittels Anschluss an die bestehenden Netze.

#### **5.3. Wasserversorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt mittels Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz.

#### **5.4. Abwasserentsorgung**

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt mittels Anschluss an das bestehende gemeindliche Kanalnetz.

#### **5.5. Niederschlagswasser**

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist. Der Geltungsbereich wird im Bestand über ein naturnah gestaltetes Retentions- bzw. Versickerungsbecken entwässert.

### **6. Umweltbelange**

Das beschleunigte Verfahren ist möglich, weil das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt (siehe Abbildung 5), und keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen. Daher wird von einer erneuten Umweltprüfung abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB). Mit der vorliegenden Änderung entstehen keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft, und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Die bisherigen Gutachten und Fachplanungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan bleiben weiterhin gültig, einschließlich Umweltbericht und Ausgleichsplanung vom Planungsbüro „Huber Planungs-GmbH“ (August 2019), spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von Dipl. Biologe Axel Beutler (März bzw. August 2012), schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Greiner (Mai 2012) und geologische Untersuchung von Ohin GmbH (Februar 2012).

## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“ Begründung, Fassung vom 28. Juli 2022, geändert am 06.10.2022

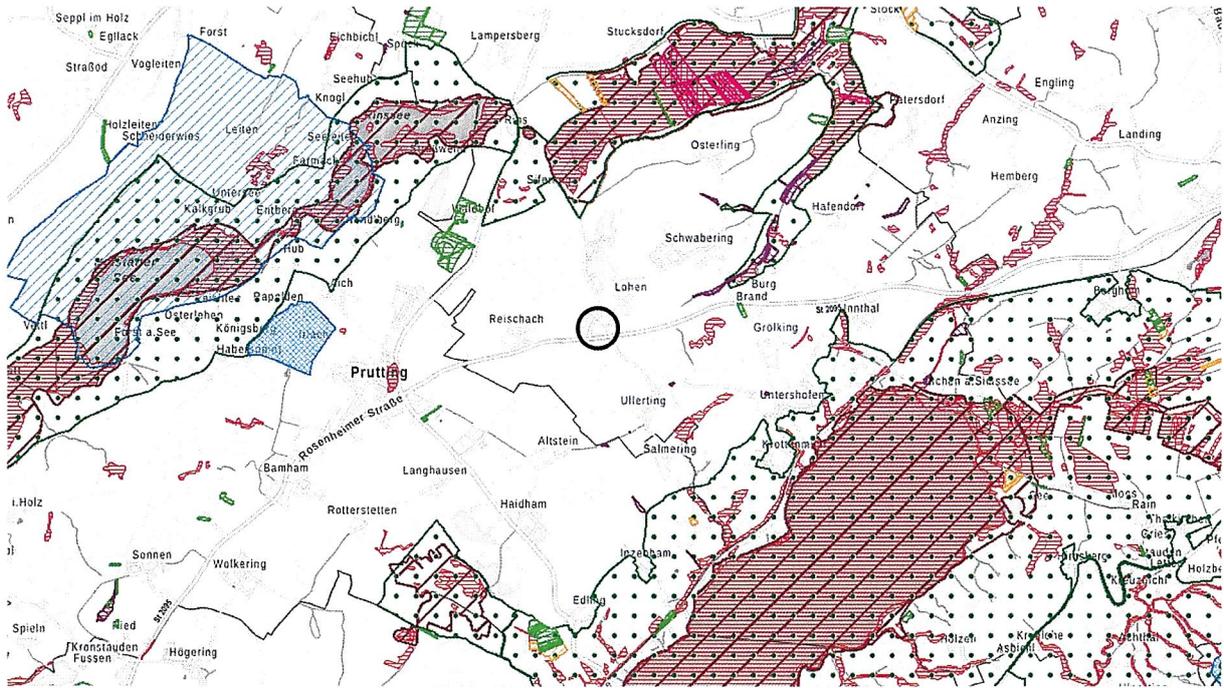


Abbildung 5 Übersicht Schutzgebiete und Biotopkartierungen; der Änderungsbereich (in Schwarz markiert) berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet (die beiden letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete) (Quelle: [BayernAtlas](#), abgerufen am 13.07.2022)

## 7. Immissionsschutz

Für die Ermittlung der Geräuschbelastung innerhalb des Planungsgebietes, wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom Ingenieurbüro Greiner GbR erstellt (siehe Anlage 1). Die Ergebnisse der Untersuchung sind in die vorliegende Planung eingeflossen und im Folgenden kurz zusammengefasst.

Aufgrund der Verkehrsgereusche können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV innerhalb des Plangebietes (insbesondere an der geplanten Betriebsleiterwohnung) überschritten werden. Daher ist die Verkehrsgereuschbelastung im Plangebiet zu ermitteln und zu beurteilen und es sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 zu nennen.

Zudem ist zu prüfen, ob aufgrund der umliegenden Gewerbebetriebe die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete (insbesondere nachts) im Bereich der geplanten Betriebsleiterwohnung eingehalten werden können. Bei Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind die erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen für die Betriebsleiterwohnung auszuarbeiten.

### Untersuchungsergebnisse Verkehrsgereusche

Innerhalb des Plangebietes ergeben sich an der geplanten schutzbedürftigen Bebauung (Wohnen/ Büros) folgende Berechnungsergebnisse:

- Südfassade 64 / 56 dB(A) tags / nachts
- Ost / Westfassaden 61 / 53 dB(A) tags / nachts
- Nordfassade 49 / 41 dB(A) tags / nachts

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“  
Begründung, Fassung vom 28. Juli 2022, geändert am 06.10.2022

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete (65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts) werden an allen Hausfassaden tags und nachts eingehalten. Lediglich an der Südfassade ergibt sich nachts eine geringfügige Überschreitung in Höhe von 1 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für GE-Gebiete (69 dB(A) tags / 59 dB(A) nachts), als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen, werden an allen geplanten Hausfassaden eingehalten.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten.

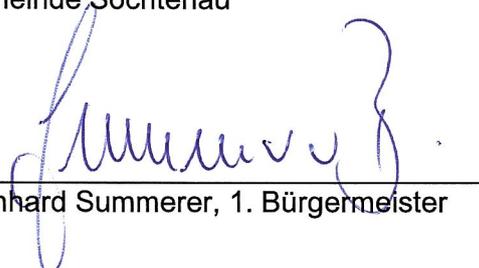
**Gewerbegeräusche**

Aufgrund des unter Punkt 6.1 genannten typisierenden Schallemissionsansatzes für die umliegenden Gewerbebetriebe ergeben sich an der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel in Höhe von maximal 62 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts:

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für GE-Gebiete (65 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) werden tags und nachts an allen geplanten Hausfassaden mit schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten.

Da keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte vorliegen, sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Söchtenau, 8.10.2022  
Gemeinde Söchtenau

  
Bernhard Summerer, 1. Bürgermeister