



**Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Schwabering“
mit integriertem Grünordnungsplan**

10. Änderung

Begründung und Umweltbericht

einschl. allgemeiner naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Datum: 15.04.2026

Projekt: 25068

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure

Marienstraße 3
83278 Traunstein
info@begs-gmbh.de
www.begs-gmbh.de
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

Bearbeiter:

Dipl.-Ing Andreas Jurina, Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Lea Baumer, M. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erforderlichkeit	1
2.	Landes- und Regionalplanung	1
3.	Bestehende Bauleitplanung	2
3.1	Flächennutzungsplan	2
3.2	Bebauungsplan	2
4.	Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen	3
4.1	Bestand	3
4.1.1	Bauliches Umfeld, ausgeübte Nutzung und Denkmäler	3
4.1.2	Verkehrerschließung	5
4.1.3	Technische Infrastruktur	5
4.1.4	Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung	5
4.2	Festsetzungen	7
4.3	Alternativen	8
4.4	Festsetzungen zum Artenschutz	8
5.	Auswirkungen der Planung	9
5.1	Ortsbild	9
5.2	Verkehr	10
5.3	Versickerung von Niederschlagswasser	10
6.	Umweltbericht	10
6.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	10
6.2	Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG	11
6.3	Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes	11
6.4	Merkmale des Vorhabens	13
6.4.1	Lage und Größe (Beschreibung des Standorts)	13
6.4.2	Nutzung und Gestaltung von Natur und Landschaft	14
6.4.3	Abfallerzeugung	14
6.4.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	15
6.4.5	Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit und das kulturelle Erbe	15
6.4.6	Energiebedarf und Energieverbrauch	15
6.4.7	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels	16
6.4.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	16
6.4.9	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	17

6.5	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17
6.5.1	Schutzgut Mensch	17
6.5.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	18
6.5.3	Schutzgut Fläche	24
6.5.4	Schutzgut Boden	25
6.5.5	Schutzgut Wasser	27
6.5.6	Klima und Lufthygiene	29
6.5.7	Schutzgut Landschaftsbild	31
6.5.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	32
6.5.9	Wechselwirkungen	34
6.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	35
	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	35
6.7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis	36
6.8	Artenschutzrechtliche Betrachtung	36
6.8.1	Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzengruppe	37
6.9	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)	39
6.10	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	39
6.11	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	39
6.12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	40
	Literatur- und Quellenverzeichnis	42

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Schwabering“ setzt in der Fassung der 8. Änderung im aktuellen Änderungsbereich ein Sondergebiet für eine Photovoltaikanlage fest.

Die bestehende Photovoltaikanlage wurde zwischenzeitlich abgebaut, da sie nach Ablauf von 20 Jahren nicht mehr rentabel zu betreiben ist. Die in Privatbesitz befindliche Fläche soll als Gewerbegebiet nachgenutzt werden, um die Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde zu stärken und die erforderlichen Erweiterungsfächen zu Verfügung zu stellen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist hierzu eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde liegt im Landkreis Rosenheim im Regierungsbezirk Oberbayern und gehört zur Region 18 – Südostoberbayern.

Söchtenau liegt im allgemeinen ländlichen Raum und ist kein zentraler Ort.

Allgemeiner Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung (RP 18 A I 1.1 G).

Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten (RP 18 A I 2.1 G). Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden (RP 18 A I 2.2).

Die natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden (RP 18 B I 1. G).

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP 5.1 G).

Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst neben großen internationalen Konzernen insbesondere auch kleine und mittelständische Unternehmen ..., die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich sind. Günstige Standortvoraussetzungen, ... tragen zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei. (Begründung zu LEP 5.1 G).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 II 1. G an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern soll nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. In allen Teilräumen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden (RP 18 B V 1 G).

Entsprechend der Kartendarstellungen des Regionalplanes werden keine besonderen Vorgaben für das überplante Gebiet getroffen. Der Bereich befindet sich weder innerhalb Vorrang- noch Vorbehaltsgebieten gemäß Regionalplanung.

3. Bestehende Bauleitplanung

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Sondergebiet „Photovoltaik“ dar. Er muss im Parallelverfahren geändert werden.



Abb. 1 Flächennutzungsplan (4. Änderung), Änderungsbereich gelb, schematisch – ohne Maßstab
Quelle: Gemeinde Söchtenau

3.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Schwabering“ in der Fassung der 8. Änderung aus dem Jahr 2012 vor.

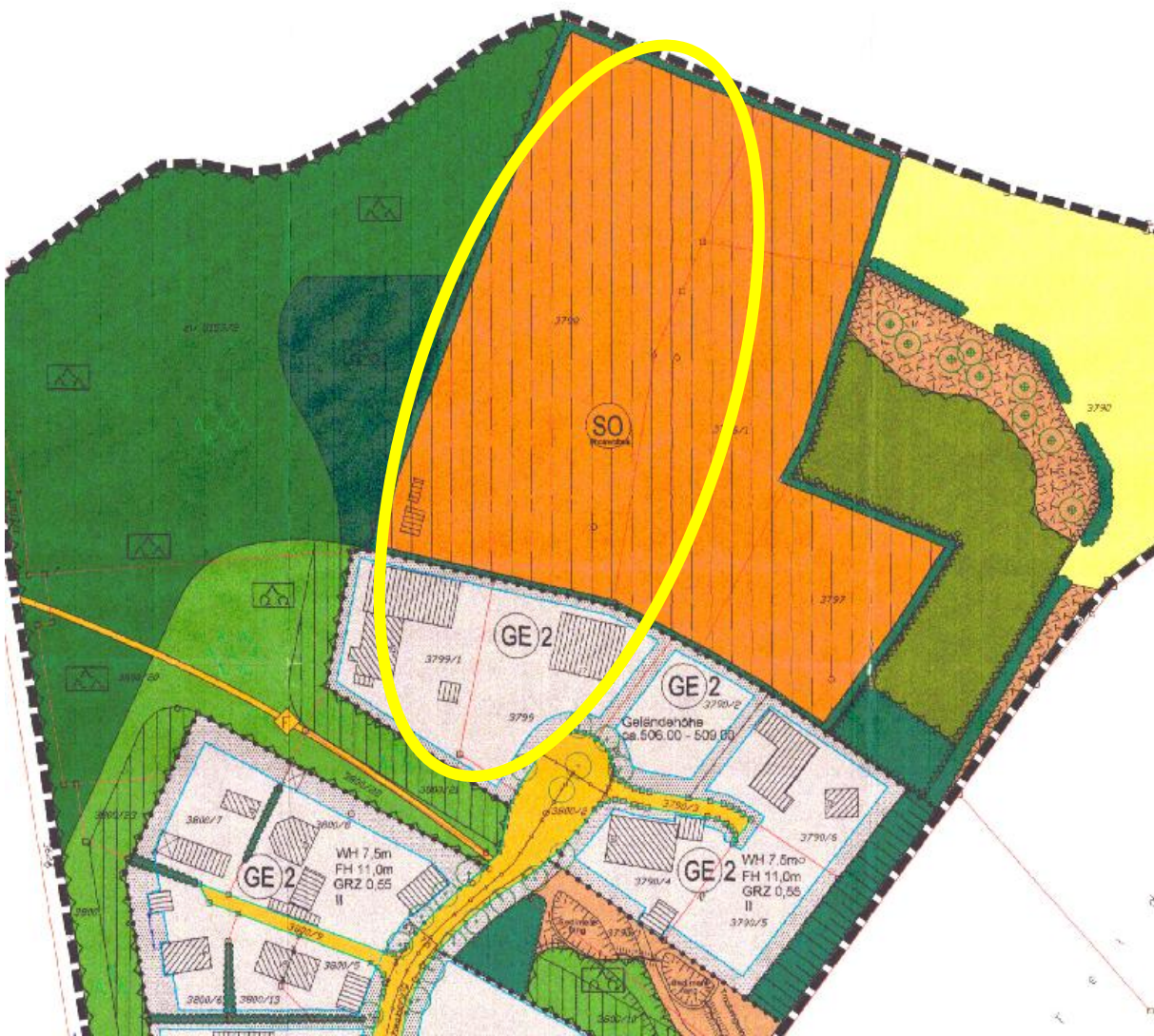


Abb. 2 Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Schwabering“, Änderungsbereich gelb, schematisch – ohne Maßstab
Quelle: Gemeinde Söchtenau

Dieser setzt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet Photovoltaik fest, welches sich auch auf östlich angrenzenden Flächen erstreckt. Die südlich angrenzenden Flächen sind als Gewerbegebiet festgesetzt.

4. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen

4.1 Bestand

4.1.1 Bauliches Umfeld, ausgeübte Nutzung und Denkmäler

Das Gebiet liegt südlich von Söchtenau und westlich von Schwabering.

Die Fläche wurde ebenso wie die östlich angrenzende Fläche als Freiflächenphotovoltaikanlage genutzt. Diese Nutzung ist zwischenzeitlich aufgegeben. Die Fläche liegt derzeit brach.



Abb. 3 Übersichtslageplan – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2025 StMFH; Geobasisdaten © 2025 Bay. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics



Abb. 4 Übersichtsluftbild mit Parzellarkarte– ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2025 StMFH; Geobasisdaten © 2025 Bay. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Westlich und nördlich grenzen Waldflächen an, östlich liegt die Fläche der ehemaligen Freiflächenanlage ebenfalls brach, südlich grenzen gewerblich genutzte Grundstücke an.

Baudenkmale oder Bodendenkmale sind weder im Gebiet noch in dessen Umfeld vorhanden.

4.1.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung besteht bereits über das örtliche Straßennetz.

Der Änderungsbereich wird über das unmittelbar südlich angrenzende Grundstück Gewerbegebiet Schwabering 17 erschlossen. Von diesem wird künftig ein 8 m breiter Streifen abgetrennt und mit dem nördlich angrenzenden Grundstück verschmolzen, so dass das Plangebiet dann unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt und damit die Voraussetzungen für die Erschließung nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO vorliegen.

4.1.3 Technische Infrastruktur

Die äußere Erschließung ist bereits vorhanden.

Trinkwasserversorgung:	kommunale Wasserversorgung
Schmutzwasser:	Abwasserzweckverband Simssee
Elektrische Energie:	Bayernwerk
Niederschlagswasser:	Versickerung

4.1.4 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung

Potenzielle natürliche Vegetation

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der potenziellen natürlichen Vegetation (pnV) des „Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald“ [Legendeneinheit M4bT].

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (BfN, Verändert d. LfU) „Nr. 6.1 Alpenvorland“ zugeordnet.

Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatguts wird mit Nr. 17 „Südliches Alpenvorland“ bezeichnet.

Schutzgebiete und Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Im mittelbaren Umfeld liegt nordwestlich in einer Entfernung von etwa 100 m das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 24 „Seen und Feuchtgebiete nördlich von Prutting“, das Landschaftsschutzgebiet „Moor- und Tallandschaften bei Söchtenau“ (ID: LSG-00489.01) sowie das FFH-Gebiet „Moore und Seen nördlich Rosenheim“ (ID: 8039-302) (siehe folgende Karte).



Abb. 5 Lage und Abgrenzung der FFH-Gebiete (braun schraffiert) des Landschaftsschutzgebiets (grün punktiert) und des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets (grüne Kreuzschraffur) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Fachdaten: © 2026 LfU; Geobasisdaten: © 2026 Bay. Vermessungsverwaltung

Durch die Planung kommt es zu keinen direkten Beeinträchtigungen. Weitere detaillierte Ausführungen sind dem Umweltbericht, Kapitel „Schutzgut Pflanzen und Tiere“ dieser Begründung zu entnehmen.

Grünordnung / Gehölzbestand

Am westlichen Rand, außerhalb des Plangebietes befindet sich eine Waldfläche.

Der größere Teil der Gewerbegrundstücke weist nur geringen Gehölzbestand auf. Lediglich im Nordosten und in der Mitte des Gebietes ist eine intensivere Randeingrünung vorhanden.

Buntlaubige Gehölze oder besondere Wuchsformen (Hänge- oder Säulenwuchs) sind im Gebiet nicht vertreten.

Die Bäume im Gebiet sind in einer geringen bis mittleren Altersklasse und befinden sich in einem guten Pflegezustand.

Höhenlage / Topografie

Das Gelände ist nicht eben, es steigt von Osten nach Westen und von Süden nach Norden an. Die Steigung setzt sich östlich des Änderungsbereiches fort, so dass der Änderungsbereich im Vergleich zum angrenzenden Gelände in einer Senke liegt, so dass er nicht weithin einsehbar ist.

Fließgewässer

Im Umfeld des Plangebietes liegen keine Fließgewässer.

Gefährdungen durch Wasser und sonstige Gefahren

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets bzw. innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ100.

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des LfU zeigt 2 Abflussäste, welche das Gebiet queren.



Abb. 6 Potentielle Fließwege bei Starkregen – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Geobasisdaten © 2026 Bay. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Zur Untersuchung, ob und wie sich die Abflussverhältnisse durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verändern, wurde durch Frank + Bumiller + Kraft ein Gutachten zum Sturzflutmanagement erstellt. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Für das gegenständliche Grundstück bestehen durch Sturzfluten nur sehr geringe Risiken. Es gilt, die möglicherweise auftretenden „mäßigen Abflüsse“ schadlos abzuleiten. Dies wird mit den zur Umnutzung des Grundstücks erforderlichen Erdarbeiten bereits sichergestellt. Über diese Erdarbeiten hinausgehende Maßnahmen gegen eine Sturzflut sind nicht erforderlich, da durch die Umnutzung des Grundstücks keine negativen Veränderungen bei den Abflussverhältnissen verursacht werden und damit keinerlei Änderungen für Dritte verbunden sind.

Durch den Einbau der oberflächennahen Kiesschicht wird die Gesamtsituation für die hangabwärtsliegenden Grundstücke sogar verbessert, da bis zu 1,25 Millionen Liter Wasser zwischengespeichert und zeitversetzt wieder abgegeben werden können.

Boden / Geologie / Hydrogeologie

Die Bewertung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist im Vergleich mit einem bisher nur geringfügig beeinträchtigten Standort mit natürlichem Bodenaufbau zu sehen.

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern ist das Planungsgebiet geprägt durch „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt)“ [Legendeneinheit 30b].

In der geologischen Übersichtskarte GÜK200 BGR ist der Änderungsbereich als Moräne (Till), würmeiszeitlich klassifiziert. Im Bereich der Gesteinskunde wird der Bereich als „Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)“ beschrieben (Legendeneinheit [W,,g]).

In der Bodenschätzungsübersichtskarte BSK25 von Bayern ist das Planungsgebiet als Grünland – Acker gekennzeichnet. Die Boden-/Grünlandzahl liegt bei 54 und damit über dem Durchschnitt des Landkreises. Im Rahmen der Bodenschätzung handelt es sich demnach um eine Fläche mit einer überdurchschnittlichen Bedeutung für die Landwirtschaft. Mit der früheren Nutzung als Freiflächenphotovoltaikanlage ist die landwirtschaftliche Nutzung bereits im Bestand eingeschränkt.

Altlasten sind im Geltungsbereich des Änderungsbereichs nicht bekannt.

Entsprechend der Standortauskunft Boden des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt der Grundwasserstand tiefer als 2 m unter der Geländeoberfläche. Stau- oder Haftnässe tritt im Gebiet nicht auf.

Über den Grundwasserstand liegen bislang keine detaillierten Erkenntnisse vor.

4.2 Festsetzungen

Anstelle der Freiflächenphotovoltaikanlage wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Nur ein kleiner Teil der Fläche soll bebaut werden, daher ist nur im südwestlichen Teilbereich eine Baugrenze festgesetzt. Für diese sind zusätzlich wie im angrenzenden Gewerbegebiet die Wand- und Firsthöhe sowie deren Bezugspunkte festgesetzt.

Der überwiegende Teil des Gebietes soll als Freilagerfläche genutzt werden. Deren Zulässigkeit außerhalb der Baugrenzen ist textlich geregelt.

Daher ist nur eine geringe GRZ festgesetzt. Diese darf durch die nach § 1 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Grundflächen bis zur Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden.

Aufgrund der westlich und nördlich angrenzenden Waldflächen ist die Baumwurfzone gekennzeichnet zusammen mit einem Hinweis auf die Gefahren. Eine Festsetzung hierzu ist nicht möglich, da es sich um eine bauordnungsrechtliche Anforderung handelt. Inwieweit der Eigentümer die Freilagerfläche nutzt, liegt in seinem Ermessen, innerhalb der Freilagerfläche sind keine Gebäude mit Aufenthaltsräumen zulässig.

Entlang der südlichen und östlichen Grenze ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die als gebietsinterne Gliederung dient. Sie erfüllt aufgrund ihrer Lage innerhalb des Gebietes keine Funktion als Fläche für die Ortsrandeingrünung.

Der bestehende Bebauungsplan enthält umfangreiche Festsetzungen, die auch für den Änderungsbereich gelten. Daher sind im Änderungsplan nur die vom gültigen Bebauungsplan abweichenden Festsetzungen getroffen.

Im Bebauungsplan ist die beabsichtigte Grundstücksteilung für die Sicherung der Erschließung dargestellt. Dadurch ergibt sich eine Durchschneidung der in der 8. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenze südlich der Photovoltaikanlage. Daher muss diese Baugrenze westlich und östlich der geplanten Erschließung geschlossen werden.

4.3 Alternativen

Grundsätzlich gibt es als Alternative die Nullvariante, also den Verzicht auf die Änderung des Bebauungsplanes. Diese Variante ist möglich, dann bleibt die Festsetzung Photovoltaikanlage bestehen, eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig. Allerdings ist die Nutzung als Freiflächenphotovoltaikanlage zwischenzeitlich aufgegeben, so dass keine Erforderlichkeit mehr für die Festsetzung einer solchen Anlage besteht.

Der Änderungsplan setzt nur für einen kleinen Teil eine Baugrenze fest. Möglich ist auch eine größere Baugrenze. Dies ist für die geplante Nutzung als Lagerfläche nicht erforderlich, so dass auf die Festsetzung einer größeren Baufläche verzichtet wurde.

4.4 Festsetzungen zum Artenschutz

Für die Änderung des Bebauungsplans wird derzeit eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Planungsverlauf ergänzt.

Soweit erforderlich sind dann auf dieser Basis Festsetzungen zu treffen, um Verbotstatbestände auszuschließen.

Im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Bebauung ist eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm für Kleintiere einzuhalten. Sockelmauern, Mauern und Gabionen sind unzulässig.

Im Sinne einer naturnahen Gestaltung sowie als erweitertes Lebensraumangebot sollten freiwachsende Sträucher aus heimischen Vogelschutz- und -nährgehölzen gepflanzt werden.

Als Gehölze sind folgende Arten zu verwenden:

Es ist eine Auswahl der folgenden Gehölze zu pflanzen:

Amelanchier i.A.	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus i.A.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes i.A.	Johannisbeere
Rosa i.A.	Wildrosen
Rubus i.A.	Brombeere / Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Ortsbild

Der Änderungsbereich war mit einer Freiflächenphotovoltaikanlage bebaut.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird in einem kleineren südwestlichen Teilbereich eine Bebauung mit Gebäuden möglich. Die zulässige Höhe der Bebauung orientiert sich an den Festsetzungen für die südlich angrenzenden Gewerbegrundstücke. Der größere Bereich kann nicht bebaut werden und soll als Lagerfläche genutzt werden.

Zur Umsetzung der Planung wird das Gelände verändert.



Abb. 7 Bestandsgelände – ohne Maßstab

Quelle: SAK Ingenieurgesellschaft



Abb. 8 geplantes Gelände – ohne Maßstab

Quelle: SAK Ingenieurgesellschaft

Dadurch wird sich das Erscheinungsbild der Fläche verändern.

Der Änderungsbereich ist auf 2 Seiten von Wald umgeben, an der Südseite grenzt das Gewerbegebiet an. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt östlich ebenfalls noch eine Freiflächenanlage fest. Der Standort liegt nicht in Randlage, sondern innerhalb eines insgesamt gewerblich geprägten Bereiches.

Die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch die Lage in einer Senke gemindert, da dadurch der Änderungsbereich nicht weithin einsehbar ist.

Der rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung der 8. Änderung setzt zudem umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen am Rand des Sondergebietes außerhalb dieses Änderungsbereiches fest, welche zusätzlich mögliche Beeinträchtigungen minimieren.

Die Höhenbegrenzung der Gebäude entspricht einer Staffelung der Bebauung im Umfeld, neue Gebäude fügen sich somit in das Ortsbild ein.

Insgesamt ist daher nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

5.2 Verkehr

Die Änderung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Nutzung als Lagerfläche wird zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen.

Der Standort ist über das südlich angrenzende Grundstück und die geplante Grundstücksteilung direkt an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Straßen im Gewerbegebiet sind für den zu erwartenden Verkehr ausgelegt und geeignet.

5.3 Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser versickert auf den Baugrundstücken bereits im Bestand aufgrund der Bodenverhältnisse.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung sind keine weitergehenden Untersuchungen erforderlich, auch für künftige Bauvorhaben ist eine Versickerung möglich.

6. Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie). Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet und die erheblichen Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen werden dargestellt.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung und seinen Inhalten grundsätzlich an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde auf („Der Umweltbericht in der Praxis“). Die Gliederung des Umweltberichts wurde in Berücksichtigung der Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung einer UVP-Pflicht entsprechend angepasst, siehe hierzu auch Kap. 9.2.

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Schwabering“ setzt in der Fassung der 8. Änderung im aktuellen Änderungsbereich ein Sondergebiet für eine Photovoltaikanlage fest.

Die bestehende Photovoltaikanlage soll im westlichen Teilbereich abgebaut werden. Die Fläche soll als Gewerbegebiet nachgenutzt werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist hierzu eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die städtebauliche Entwicklung im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets geordnet fortzuführen und zusätzliche gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Die Planfläche wird derzeit überwiegend durch eine Freiflächen-Photovoltaikanlage genutzt, die nur eine temporäre Nutzung darstellt und keine dauerhafte städtebauliche Funktion erfüllt. Durch die Überplanung soll die Fläche in die gewerbliche Entwicklung integriert und einer langfristigen Nutzung zugeführt werden, die sich funktional und räumlich an das bestehende Gewerbegebiet anbindet.

6.2 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG

Da das Gewerbegebiet bereits besteht und keine grundlegende Änderung der Nutzung oder eine erhebliche Erweiterung geplant ist, sind keine neuen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Zwar werden einzelne Richtwerte der Anlage 1 des UVPG überschritten, jedoch führt dies nicht automatisch zu erheblichen nachteiligen Umweltfolgen.

Entscheidend ist, ob die Überschreitungen eine signifikante Verschlechterung der Umweltbedingungen mit sich bringen. Aufgrund der Bestandssituation sind keine wesentlichen Änderungen zu prognostizieren.

Die Planung trägt damit zu einer nachhaltigen, flächensparenden Weiterentwicklung des Gewerbebestandes bei. Die bestehende Photovoltaikanlage wird im Zuge dessen zurückgebaut, sobald eine Inanspruchnahme der Fläche erfolgt. Gleichzeitig sollen Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation ausgeglichen werden.

6.3 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes

Städtebauliche Leitlinie im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die zu einer dauerhaften, ausgewogenen und umweltgerechten Ordnung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen führt, ohne die charakteristische Eigenart der Region zu verlieren.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete – Natura 2000-Gebiete) sind von der Planung durch eine direkte Inanspruchnahme für Bau- und Verkehrsflächen nicht betroffen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele aufgeführt, die hinsichtlich der Schutzgüter von Bedeutung sind. Auch ist die Art ihrer Berücksichtigung in der Bauleitplanung dargestellt.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BlmSchG, TA Lärm, DIN 18005, 16. BlmSchV, 18. BlmSchV, TA Licht	– Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, – gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, – Beachtung des Trennungsgrundsatzes.	Die umliegenden Nutzungen (Photovoltaik- und Gewerbefläche) werden durch die Erweiterung des Gewerbegebiets nicht nachteilig beeinträchtigt.
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	– Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, – Innenentwicklung, – Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen, – Begrenzung der Versiegelung, – Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens, – Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen.	Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden auf Grundlage der geologischen Verhältnisse ermittelt. Empfehlungen und Ergebnisse im Rahmen der Darstellung der geologischen Verhältnisse zur Bebauung und Erschließung des Plangebiets wurden berücksichtigt. Altlasten sind nicht bekannt. Es werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung (zum Beispiel Naturböden mit geringer Überformung im Bereich von historisch altem Wald) in Anspruch genommen.
WHG, BauGB	– Grundwasser- und Fließgewässerschutz,	Innerhalb und angrenzend zum Planungsgebiets befinden sich keine Oberflächengewässer.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	– Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, – Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete, – Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen, – Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	Das überplante Gebiet liegt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche, oder eines gesicherten Überschwemmungsgebiets. Die allgemeine Grundwassersituation und die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet wurden ermittelt. Detaillierte Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen nicht vor.
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung	Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der derzeitigen ausgeübten Nutzung keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogelschutzrichtlinien	– Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass · die biologische Vielfalt, · die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie · die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. – Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. – Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten.	Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu untersuchen und zu bilanzieren. Derzeit wird eine gutachterliche Untersuchung artenschutzrechtlicher Belange durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Planungsverlauf ergänzt. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen (Minimierungsmaßnahmen). Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Im Bebauungsplan werden zur Minimierung der Auswirkungen auf den Erholungswert von Natur und Landschaft Festsetzungen für eine ausreichende Ein- und Durchgrünung sowie eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude getroffen.
BauGB i. V. m. BNatSchG – Eingriffsregelung	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Das Vermeidungsgebot wird beachtet. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert. Durch die bestehende Nutzung wird kein Ausgleichsbedarf begründet.
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im oder angrenzend an das Planungsgebiet.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	- Die Gemeinde Söchtenau ist entsprechend der Strukturkarte (LEP 2018, Anhang 2) als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. - Entsprechend Regionalplan werden keine besonderen Grundsätze und Ziele formuliert. - Allgemeine Vorgaben der Regionalplanung · Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung, · Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft, · Orientierung der Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Raumstruktur und ressourcenschonende Weiterführung unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen, · Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß.	Die vorliegende Planung zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Schwabering“ dient der langfristigen geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Der Bereich ist durch die Nutzung als Freiflächen Photovoltaikanlage vorgeprägt. Und schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet an. Die äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorhanden und bietet ausreichend Kapazitäten. Die grundsätzlichen Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt. Die Planung basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt.
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Rosenheim	Entsprechend des ABSP Bayern für den Landkreis Rosenheim sind keine besonderen Ziele und Maßnahmen für das Planungsgebiet formuliert.	Im Rahmen des Verfahrens wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Verlauf des Verfahrens ergänzt. Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt.
Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP)	Darstellung des Planungsgebiets als Sondergebiet Photovoltaik.	Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Ziele des Landschaftsplanes werden in den Bebauungsplan integriert

6.4 Merkmale des Vorhabens

6.4.1 Lage und Größe (Beschreibung des Standorts)

Das Planungsgebiet befindet sich im südwestlichen Gemeindegebiet, nördlich des Gewerbegebiets Schwabering.



Abb. 9 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Geobasisdaten © 2026 Bay. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

6.4.2 Nutzung und Gestaltung von Natur und Landschaft

6.4.2.1 Fläche / Boden

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt circa 1,28 ha.

6.4.2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaft

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurde der landschaftlichen Einbindung sowie der ortstypischen Gestaltung besonderes Gewicht beigemessen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt bei der Planung die Bestandsituation.

Zur Sicherung einer ausreichenden grünordnerischen Entwicklung des Gewerbegebiets sowie seiner Entwicklungsflächen ist eine Eingrünung als Grünzäsur zum bestehenden Gewerbegebiet und nach Westen zur angrenzenden Freiflächenphotovoltaikanlage festgesetzt.

Die Planung sieht Mindestpflanzgebote von standortgerechten, heimischen Gehölzen vor.

Im Sinne einer Wasserrückhaltung von Niederschlagswasser, einer Verbesserung des Umgebungsklimas sowie als erweiterter Lebensraum sind Flachdächer dauerhaft und fachgerecht zu begrünen. Die Festsetzung der Dachbegrünung gilt nicht für Flächen für notwendige technische Anlagen oder erforderliche nutzbare Freibereiche auf den Dächern.

Siedlungsökologisch sinnvolle Nutzungen sollen sich nicht gegenseitig ausschließen. Eine Nutzung von Sonnenenergie ist ausdrücklich gewünscht, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien in Form von Solarwärme- und Solarstromanlagen sollten so angeordnet werden, dass Energienutzung und Dachbegrünung auf der gleichen Fläche erfolgen können.

6.4.3 Abfallerzeugung

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird kein Betrieb angesiedelt, bei dem mit einer Abfallerzeugung zu rechnen ist, welche nicht innerhalb des rechtlich zulässigen und gewerblichen Rahmens liegt. Die Abfallentsorgung ist über das Entsorgungskonzept des Landkreises und des Betreibers gesichert.

6.4.4 Umweltverschmutzung und Belästigung

Der Terminus "Umweltverschmutzung" bezeichnet die Einbringung schädlicher Stoffe in die Umwelt, wie beispielsweise Abgase, Abwässer, Chemikalien oder Plastikabfälle. Diese Verschmutzungen können die Umweltmedien Luft, Wasser und Boden kontaminieren und die Gesundheit von Menschen, Tieren und Pflanzen gefährden.

Durch die vorgesehenen Nutzungen ist bei Einhaltung guter fachlicher Praxis während des Baus und Betriebs nicht mit einer erhöhten Gefahr von Umweltverschmutzung auszugehen.

Durch gesetzliche Rahmenbedingungen (GEIG, EEG, GEG etc.) ist der Schadstoffausstoß auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehüllen und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen.

Eine Belästigung der Allgemeinheit durch Bauvorhaben kann grundsätzlich durch Emissionen ausgehen. Diese sind beispielsweise Lärm, Geruch und Licht.

6.4.5 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit und das kulturelle Erbe

Durch die zulässigen Nutzungsarten in Verbindung mit der Einhaltung der Betriebstandards ist eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu befürchten. Die Gebäude und baulichen Anlagen sind gem. den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Nachteilige Veränderungen der Eigenschaften von Gewässern, hier Grundwasser, sind daher nicht zu erwarten.

Unfall- / Störfallrisiken, zum Beispiel durch bei Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden oder erbgutverändernden Stoffen sind nicht zu erwarten.

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU sind innerhalb des Plangebiets potenzielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem Abfluss verzeichnet (siehe folgende Abbildung).



Abb. 10 Potentielle Fließwege bei Starkregen mit schematischer Kennzeichnung des Plangebiets (blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Geobasisdaten © 2026 Bay. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Katastrophen wie zum Beispiel Erdbeben sind aufgrund der topographischen und geologischen Lage nicht zu erwarten.

Bau- und Bodendenkmäler sind durch das städtebauliche Vorhaben nicht unmittelbar betroffen.

6.4.6 Energiebedarf und Energieverbrauch

Der Energiebedarf bzw. -verbrauch wird weiterhin im Rahmen des normalen regulären Bedarfs der zulässigen Nutzungen liegen. Eine unverhältnismäßige Steigerung des Energieverbrauchs ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

6.4.7 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels

Grundsätzlich ist zu erwarten, dass infolge des Klimawandels die Klimadaten in Söchtenau einer Veränderung unterliegen werden, wie zum Beispiel Anstieg der mittleren Jahresdurchschnittstemperatur, Zunahme von Dürreperioden und Starkregenereignissen, und ähnlichem. Dem sommerlichen Hitzeschutz und dem Rückhalt von Regenwasser kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Mögliche Maßnahmen sind zum Beispiel

- umfangreiche Durchgrünung des Gewerbegebiets,
- Retentionsflächen zur örtlichen Versickerung,
- Zisternen zur Nutzung von Niederschlagswasser,
- ausreichender Grünflächenanteil,
- offene, wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen mit Verdunstungsleistung,
- Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern.

Soweit auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung zulässig, werden entsprechende Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans getroffen.

Durch gesetzliche Rahmenbedingungen (GEIG, GEG, EEG, BayBO etc.) ist der Schadstoffausstoß und damit die Auswirkungen auf das Klima auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehüllen und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Durch die Versiegelung der bisher als Freiflächenphotovoltaikanlage mit darunterliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird die Verdunstungsrate des Bodens verloren gehen und eine geringe Aufheizung des Mikroklimas erfolgen. Dem ausreichenden Grünflächenanteil kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Bau der neuen Gebäude und Zufahrtsstraßen und Verkehrs- und Lagerflächen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen.

Durch die Einhaltung der technischen Vorschriften während der Bauarbeiten und anschließend während Nutzung der Gebäude (inkl. ruhendem Verkehr) ist nicht mit einer erheblichen und klimarelevanten Umweltverschmutzung zu rechnen.

Durch die neue Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich und dem angrenzenden Verkehrswegesystem geringfügig erhöhen. Damit verbunden ist eine Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch PKW. Negative Auswirkungen auf das Klima sind im geringen Maß vorhanden. Es ist aber davon auszugehen, dass durch einen in den kommenden Jahren steigenden Anteil emissionsarmer Fahrzeuge (z.B. rein elektrisch betriebene PKW) im mobilen Individualverkehr (MIV) die Auswirkungen abnehmen werden.

6.4.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf das Planungsgebiet sowie auf die unmittelbare Umgebung.

Die Betrachtung und Einstufung des Gebiets erfolgt durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht und daraus folgender Bestandsanalyse, durch Einsicht in die einschlägigen Datenbanken und Informationssysteme, sowie in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und durch Angaben der Gemeinde Söchtenau.

Die Photovoltaikanlage wurde im Jahr 2025 vollständig zurückgebaut. Der Neubau einer Freiflächen-Photovoltaikanlage im Rahmen der genehmigten Nutzung ist weiterhin möglich.

Anhand der landschaftsökologischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuellen nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

6.4.9 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Der Geltungsbereich ist gekennzeichnet durch eine Ortsrandlage. Nach Osten schließen sich weitere Flächen an die ebenfalls als Sondergebiet „Photovoltaik“ gekennzeichnet sind.

Die Photovoltaikanlage wurde im Jahr 2025 vollständig zurückgebaut. Der Rückbau betrifft auch die Fläche östlich angrenzend zum Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung.

Die darunterliegenden Flächen mit extensivem Grünland wurden in Verbindung mit dem Rückbau der Anlage umgebrochen und als Ackerfläche angelegt. Eine bauliche Entwicklung der Fläche ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.5 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf das Planungsgebiet sowie auf die unmittelbare Umgebung.

Die Betrachtung und Einstufung des Gebiets erfolgt durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht und daraus folgender Bestandsanalyse, durch Einsicht in die einschlägigen Datenbanken und Informationssysteme sowie in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und durch Angaben der Gemeinde Söchtenau.

Anhand der landschaftsökologischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuellen nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Die Beschreibung des Bestands und die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen.

Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, Auswirkungen während der Bauzeit und während des Betriebs.

Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei Durchführung der Planung. Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. Das Ergebnis ist im Folgenden zusammengefasst.

Im Sommer 2025 fand ein Rückbau der Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Umnutzung des extensiven Grünlands hin zu einer Ackerfläche statt. Die Einfriedung der ehemaligen Freiflächen-Photovoltaikanlage besteht weiterhin.

Im Rahmen der Bewertung wird die Umnutzung der Anlage mit Abbau der Module und Umbruch des Grünlands als Teil der baubedingten Wirkungen dieses Bebauungsplans bewertet.

6.5.1 Schutzgut Mensch

6.5.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Gebiet wird entsprechend Regionalplan allgemein dem Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 6 „Inn / Mangfallgebiet“ zugeordnet.

Für den überplanten Bereich gilt die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Schwabering“, rechtskräftig seit 08.12.2016. Im Bebauungsplan wird der Bereich bisher als Sondergebiet SO Photovoltaik mit Gehölzpflanzungen nach Norden, Süden und Westen festgesetzt.

Die Fläche ist als Freiflächen-Photovoltaikanlage eingezäunt und nicht zugänglich.

Innerhalb des Plangebiets und in angrenzenden Bereichen sind keine Erholungseinrichtungen wie Bänke, Grillplätze oder Rad- und Fußwege vorhanden.

In der Gesamtschau ist das überplante Gebiet als siedlungsnaher Freiraum ohne Aufenthaltsqualität und ohne wesentlichen Erholungswert einzustufen.

Durch das südlich angrenzende Gewerbegebiet sind Lärm- und Lichtimmissionen vorhanden.

6.5.1.2 Baubedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub entstehen beim Abbruch der Photovoltaikanlage sowie durch die geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen sowie beim Neubau der baulichen Anlagen und der Erschließung. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich jedoch nur um temporäre Störungen.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind somit als gering zu bewerten.

6.5.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Auswirkungen

Das Konzept zur Erweiterung des Gewerbestandorts sieht eine Erschließung von Süden über den künftig ausgebauten Wirtschaftsweg vor. Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens über die bestehende innere Erschließung des Gewerbegebiets kann nicht prognostiziert werden.

Mit der Nutzung des Gebiets als Park- und Lagerfläche für Kräne und sonstige Fahrzeuge ist durch den Fahrzeugbetrieb mit Verkehrstypischen Immissionen zu rechnen.

Grundsätzlich geht von Fenstern und Fensterbändern eine Lichtwirkung aus, diese wird nach derzeitiger Einschätzung jedoch als gering erheblich eingestuft.

Durch eine flächenhafte Beleuchtung von Park- und Lagerflächen kann es zu einer wesentlichen nächtlichen Raumaufhellung kommen.

Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen. Für die Beleuchtung des Bereichs (Zuwegungen, Erschließungsflächen etc.) sind zum Artenschutz alle Leuchtmittel mit nach unten abstrahlenden Lichtkegeln zu versehen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse sind zudem lediglich in den Zugangsbereichen Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (warmweiße Leuchtkörper, LED) zulässig. Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen).

Bei einer Berücksichtigung der Maßgaben können auch für das Schutzgut Mensch wesentliche negative Lichtimmissionen vermieden werden.

Die anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen werden nach derzeitiger Einschätzung als gering eingestuft.

6.5.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch	gering	gering	gering	gering

Tab. 1 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

6.5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

6.5.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation

In der naturräumlichen Gliederung wird das überplante Gebiet wie folgt zugeordnet:

Biogeografische Region:	kontinental
Großlandschaft:	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit: (Ssymank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit: (Meynen/Schmithüsen et. al.)	038 Inn-Chiemsee-Hügelland

Naturraum-Untereinheit (ABSP): 038-A Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke. Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren.

Der Planungsgebiet befindet sich innerhalb der pnV des „Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald“ [Legendeneinheit M4bT].

Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß RAMSAR-Konvention sowie gemäß § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

Im mittelbaren Umfeld liegt nordwestlich in einer Entfernung von etwa 100 m das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 24 „Seen und Feuchtgebiete nördlich von Prutting“, das Landschaftsschutzgebiet „Moor- und Tallandschaften bei Söchtenau“ (ID: LSG-00489.01) sowie das FFH-Gebiet „Moore und Seen nördlich Rosenheim“ (ID: 8039-302) (siehe folgende Karte).



Abb. 11 Lage und Abgrenzung der FFH-Gebiete (braun schraffiert) des Landschaftsschutzgebiets (grün punktiert) und des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets (grüne Kreuzschraffur) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Fachdaten: © 2026 LfU; Geobasisdaten: © 2026 Bay. Vermessungsverwaltung

Flächen der bayerischen amtlichen Biotopkartierung / Ausgleichs- und Ökokontoflächen

Nördlich angrenzend an das Planungsgebiet und im näheren Umfeld befinden sich Flächen der Biotopkartierung Bayern: Flachland sowie eine einzelne Ausgleichsfläche südöstlich des Geltungsbereichs (siehe folgende Karte und Tabelle).

Die aufgeführten Biotope sind von dem Vorhaben nicht betroffen und stehen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in keinem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang.

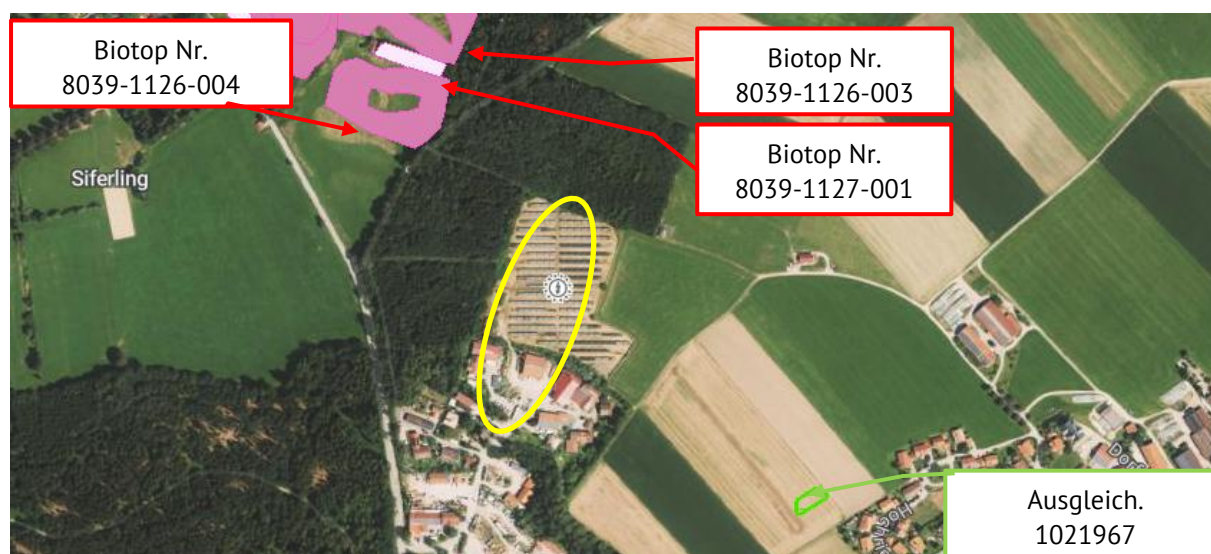


Abb. 12 Biotopflächen der Biotopkartierung Bayern (rote Flächenschraffur) mit Darstellung des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Daten: © 2026 LfU; Geobasisdaten © 2026 Bay. Vermessungsverwaltung

Biotop Nr.	Bezeichnung / Hauptbiotoptyp
8039-1126-003	Extensivwiesen und -weiden westlich und südwestlich des Siferlinger Sees / Magere Flachland-Mähwiesen
8039-1126-003	Hecke östlich von Gut Silfering / Hecken, naturnah
8039-1127-001	Extensivwiesen und -weiden westlich und südwestlich des Siferlinger Sees / Magere Flachland Mähwiesen
Ausgleich- und Ersatzfläche	Entwicklungsziel
10219667	Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur, Grünland

Tab. 2 Beschreibung der umgebenden Biotopflächen der Biotopkartierung Bayern sowie von naturschutzrechtlichen Ausgleich- und Ersatzflächen

Datenquelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2026 LfU

Realnutzung

Innerhalb des Plangebiets besteht eine Freiflächenphotovoltaikanlage mit darunterliegender extensiver Grünlandnutzung. Die Photovoltaikmodule wurden durch Gerüste mit Punktfundamenten aufgeständert.

An den Geltungsbereich schließt im Norden und Westen nach einem etwa 2,5 m breiten Grasweg ein Nadelmischwald mittlerer Altersstufe an. Die Einfriedungen sind durch Altgras und Hochstaudenfluren eingewachsen.



Abb. 13 Blick von Osten nach Westen auf die bestehenden Waldränder und die eingewachsene Einfriedung des Geltungsbereichs, Ortsbegehung Juli 2025

Im Osten, außerhalb des Änderungsbereichs wird die Nutzung als Photovoltaikanlage fortgeführt.

Angrenzend zur Photovoltaikfläche liegen im Osten Grünflächen, die als Grünland frischer bis nasser Standorte mit Kuckucks-Lichtnelke (*Silene flos-cuculi*), Weicher pippau (*Crepis mollis*), Bach-Nelkwurz (*Grum ri-vale*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) und weiteren typischen Feuchtwiesenarten hochwertig als gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotopnutzungstypen ausgebildet sind.



Abb. 14 Extensive Wiesen, 50 m Westlich des Geltungsbereichs, Ortsbegehung Juli 2025

Im Süden befindet sich eine freiwachsende Hecke aus vornehmlich standortgerechten, heimischen Gehölzen an, die sich an das bestehend Gewerbegebiet anschließt.

Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzengruppen

Derzeit wird für das Vorhaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Die Ergebnisse und Maßgaben des Gutachtens werden im weiteren Planungsverlauf integriert.

Die Bedeutung des Plangebiets im ursprünglichen Zustand als Photovoltaikanlage mit darunterliegendem extensivem Grünland können aufgrund des erfolgten Rückbaus nichtmehr bewertet werden, sind jedoch als Lebensraum zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich im mittelbaren Umfeld von Lebensräumen mit einer mittleren bis hohen Bedeutung für Pflanzen und Tiere. Bei diesen Lebensräumen handelt es sich um naturnahe, freiwachsende Hecken, geschütztes Grünland feuchter Standorte sowie um einen Nadelmischwald mittlerer Altersstufe.

Aufgrund der Strukturausstattung im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereichs, kann ein Vorkommen von Planungsrelevanten Arten aus der Artgruppe der Pflanzen, Vögel, Säugetiere, Reptilien, Amphibien und Insekten nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der bestehenden Einfriedung ist das Plangebiet lediglich für Kleintiere und nicht bodengebundene Arten als Lebensraum nutzbar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist ein Vorkommen von Planungsrelevanten Moosen, Flechten und Pilzen nicht anzunehmen.

Derzeit wird für das Vorhaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Die Ergebnisse und Maßgaben des Gutachtens werden im weiteren Planungsverlauf integriert.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb einer Fläche der BayernNetzNaturProjekte.

6.5.2.2 Baubedingte Auswirkungen

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu prognostizieren.

Durch den Umbruch von extensiv genutztem Grünland geht für die örtliche Flora und Fauna ein nutzbarer Lebensraum durch den Verlust von Nahrungs- Jagd- und Ruhehabitaten verloren.

Im Rahmen der geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen sowie zur Herstellung der Parkplatz- und Lagerfläche ist mit einem vermehrten Meide- und Fluchtverhalten von störungssensiblen Arten, bedingt durch Lärm, Staub und Kulissenwirkungen zu rechnen.

Auch angrenzende Lebensräume werden durch die Bautätigkeit zumindest temporär degradiert und sind somit für störungssensible, lebensraumtypische Arten nicht mehr nutzbar.

Belastungen durch eine Beleuchtung der Baustelle entstehen bei Realisierung des Vorhabens nur eingeschränkt in der Übergangszeit (Herbst/Frühjahr) und im Winter. Trotz der Vermeidung von Nacharbeit sind durch die Beleuchtung aber Lockwirkungen auf Tiere wie Insekten, Säuger und Amphibien bzw. Meideverhalten bei Fledermäusen möglich.

Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich um dauerhafte Verluste von Lebensraum sowie temporäre Störungen, die über den Änderungsbereich der Planung hinaus wirken.

Aufgrund der örtlichen Habitatausstattung werden die baubedingten Wirkungen für das Schutzgut als hoch erheblich bewertet.

6.5.2.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Im Zuge der Planung entstehen aufgrund der baulichen Umsetzung und des späteren Betriebs des Gewerbegebiets verschiedene anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope.

Durch den Umbruch des bislang extensiv genutzten Grünlands gehen strukturreiche, störungsarme Lebensräume dauerhaft verloren, die bislang als Nahrungs-, Jagd- und Ruhehabitate für verschiedene Artengruppen dienten.

Die anlagebedingten Wirkungen der Planung ergeben sich aus der dauerhaften Etablierung großflächiger Parkplatz- und Lagerbereiche, die trotz Verwendung wasserdurchlässiger Beläge eine weitreichende strukturelle Veränderung des bisherigen Lebensraumpotenzials bewirken. Durch die langfristige Intensivnutzung entsteht ein homogenisierter, weitgehend störungsgeprägter Nutzungsraum ohne nennenswerte Vegetationsentwicklung. Die Flächen sind für die zuvor vorkommenden Arten – insbesondere solche des extensiv genutzten Grünlands – dauerhaft als Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Rückzugsraum verloren. Gleichzeitig führen regelmäßige betriebliche Aktivitäten wie Be- und Entladen, innerbetrieblicher Verkehr, sowie die dauerhafte Präsenz von Menschen zu einer anhaltenden Störkulisse, die empfindliche Arten aus dem Bereich verdrängt und die Habitatqualität im Umfeld mindert. Auch wenn wasserdurchlässige Beläge die Bodenversiegelung reduzieren, bleibt der ökologische Nutzen aufgrund des geringen Vegetationspotenzials und der starken Nutzungsintensität sehr eingeschränkt.

Zudem ist durch die technische Gestaltung der Anlage – insbesondere die erforderliche Beleuchtung von Verkehrs-, Park- und Lagerflächen – mit langfristigen Auswirkungen auf lichtempfindliche Arten zu rechnen. Künstliche Beleuchtung kann zu anhaltendem Meideverhalten bei Fledermäusen und zu dauerhaften Lockwirkungen auf Insekten führen. Für standorttreue Amphibien und Kleinsäuger entsteht ein dauerhaft störungsintensiver Raum, der als Barriere oder potenzielle Mortalitätsfalle wirken kann, etwa durch regelmäßigen Fahrzeugverkehr.

Betriebsbedingt wirken vor allem anhaltende Störungen durch Verkehr, betriebliche Aktivitäten sowie künstliche Beleuchtung auf das Artenspektrum ein. Die Beleuchtung von Verkehrsflächen und Betriebsbereichen kann insbesondere während der Dämmerungs- und Nachtstunden zu Meideverhalten bei Fledermäusen sowie zu Lockwirkungen bei Insekten, Amphibien und kleinen Säugern führen.

Der Bauwerber plant die Parkplatz- und Lagerflächen vornehmlich für Baustellenfahrzeuge wie Kräne etc. zu nutzen. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist die Nutzung bei der Prüfung von Verbotstatbeständen zu berücksichtigen.

Durch die dauerhafte Nutzungsintensität des Gewerbegebiets ist zudem mit einer langfristigen Fragmentierung und strukturellen Entwertung der verbleibenden angrenzenden Habitate zu rechnen. Obwohl erhebliche indirekte Beeinträchtigungen europäischer und nationaler Schutzgebiete ausgeschlossen werden können, stellen die beschriebenen Wirkungen im direkten Wirkraum – vor allem aufgrund des Verlusts extensiven Grünlands und der sensiblen Habitatausstattung – sowohl während der Bau- als auch der Betriebsphase erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope dar. Insgesamt sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen als mittel erheblich einzustufen.

Die Planung sieht als Minimierungsmaßnahme die Entwicklung einer Heckenstruktur nach Osten vor. Die bestehenden Gehölze im Süden werden im Rahmen der Vermeidung von Eingriffen als zu erhalten festgesetzt.

Die zusätzlichen betriebsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden unter Berücksichtigung der ausstehenden Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens in der Gesamtbetrachtung insgesamt mit einer mittleren erheblich eingestuft.

6.5.2.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen / Tiere

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Pflanzen und Tiere	hoch	mittel	mittel	mittel

Tab. 3 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

6.5.3 Schutzgut Fläche

6.5.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Schutzgut „Fläche“ stellt eine begrenzt zur Verfügung stehende und unvermehrte Ressource dar, dient dem Menschen als Lebensgrundlage und wird durch diesen für seine Zwecke vielfältig und regelmäßig in Anspruch genommen. Neben dem direkten Flächenverlust durch die Inanspruchnahme von Bodenflächen als Siedlungs-, Verkehrs- und Produktionsflächen wird durch eine Beeinträchtigung des Schutzgutes der Naturhaushalt in vielfältiger Weise (negativ) beeinflusst.

Ein grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanung ist es daher, den Flächenverbrauch, d. h. die Nutzungsänderung von Bodenflächen und den damit einhergehenden Verlust ihrer ursprünglichen Funktionen, auf kommunaler Ebene deutlich zu senken.

Dieses Ziel wird durch den Gesetzgeber insbesondere durch das sogenannte „30 Hektar-Ziel“ (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- / Verkehrsflächen auf 30 ha / Jahr bis zum Jahr 2030) im Rahmen der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie DNS der Bundesregierung sowie in der Bodenschutzklausel gemäß § 1a des Baugesetzbuches BauGB festgelegt.

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend der Karte „Unzerschnittene verkehrsarme Räume UZVR in Deutschland“ des Bundesamts für Naturschutz mit Stand 2015 nicht innerhalb eines UZVR größer 100 km².

Als Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Fläche können beispielsweise die Stapelung von Nutzungen sowie eine mehrgeschossige Bauweise genannt werden. Letztere kann beispielsweise durch eine Bebauung über Tiefgaragen erfolgen.

Des Weiteren kann durch die Kombination von Nutzungen eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden werden. Als Beispiele für derartige Nutzungskombinationen können Flächen zur Gewinnung solarer Energie auf Dach- und Fassadenflächen sowie die Schaffung von Retentionsbecken auf Grünflächen genannt werden. Der Änderungsbereich ist bereits im Bestand durch die Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage degradiert. Bei der Nutzung handelt es sich um eine temporäre Überprägung, die im Vergleich zu einer Bebauung durch Gebäude oder Verkehrsflächen eine hohe Reversibilität aufweist.

6.5.3.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,18 ha. Die Planung sieht mit Ausnahme einer etwa 1.200 m² großen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Entwicklung von Lager- und Abstellflächen vor.

Die Fläche ist im Bestand unversiegelt und landwirtschaftlich extensiv genutzt.

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber folgenden Wirkfaktoren empfindlich:

- Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung
- Verlust von Nutzflächen bzw. Nutzungsverlagerung
- Zerschneidung

Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung von insgesamt ca. 1,060 ha.

Die landwirtschaftlichen Flächen unterhalb der Photovoltaikmodule stehen nicht mehr für eine Bewirtschaftung zur Verfügung. Im Bestehenden Bebauungsplan ist jedoch die Fläche bereits durch die primäre Nutzung als Freiflächenpotovoltaikanlage der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Die Planung orientiert sich am bestehenden Gewerbegebiet und soll über die innere Zuwegung des Gewerbegebiets Schwabering erschlossen werden.

Baubedingt sind aufgrund der Art der Planung keine externen Baustelleneinrichtungsflächen notwendig. Die baubedingten Auswirkungen werden daher mit einer geringen Erheblichkeit beurteilt.

Anlage- und betriebsbedingt steht die Fläche nicht mehr zur Entwicklung der Schutzgüter zur Verfügung. Die Maßgaben zur Vermeidung und Minimierung der Wirkungen führen in Bezug auf das Schutzgut Fläche

nicht zu einer Verringerung der Beeinträchtigungen. Die Auswirkungen der Planung werden als mittel bewertet.

6.5.3.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Fläche	gering	mittel	mittel	mittel

Tab. 4 Erheblichkeit zum Schutzgut Fläche

6.5.4 Schutzgut Boden

6.5.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Entsprechend der Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern ist das Planungsgebiet geprägt durch „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt)“ [Legendeneinheit 30b].

In der geologischen Übersichtskarte GÜK200 BGR ist der Änderungsbereich als Moräne (Till), würmeiszeitlich klassifiziert. Im Bereich der Gesteinskunde wird der Bereich als „Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)“ beschrieben (Legendeneinheit [W,,g].

In der Bodenschätzungsübersichtskarte BSK25 von Bayern ist das Planungsgebiet als Grünland – Acker gekennzeichnet. Die Boden-/Grünlandzahl liegt bei 54 und damit über dem Durchschnitt des Landkreises. Im Rahmen der Bodenschätzung handelt es sich demnach um eine Fläche mit einer überdurchschnittlichen Bedeutung für die Landwirtschaft. Mit der bestehenden Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage wird die landwirtschaftliche Nutzung bereits im Bestand eingeschränkt.

Altlasten sind im Geltungsbereich des Änderungsbereichs nicht bekannt.

6.5.4.2 Baubedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Bebauung ist eine Veränderung des bereits überwiegend unveränderten Bodengefüges im Bereich der bestehenden Photovoltaikanlage verbunden. Die Planung sieht zudem eine Reliefanpassung durch flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen vor (siehe folgende Karte).

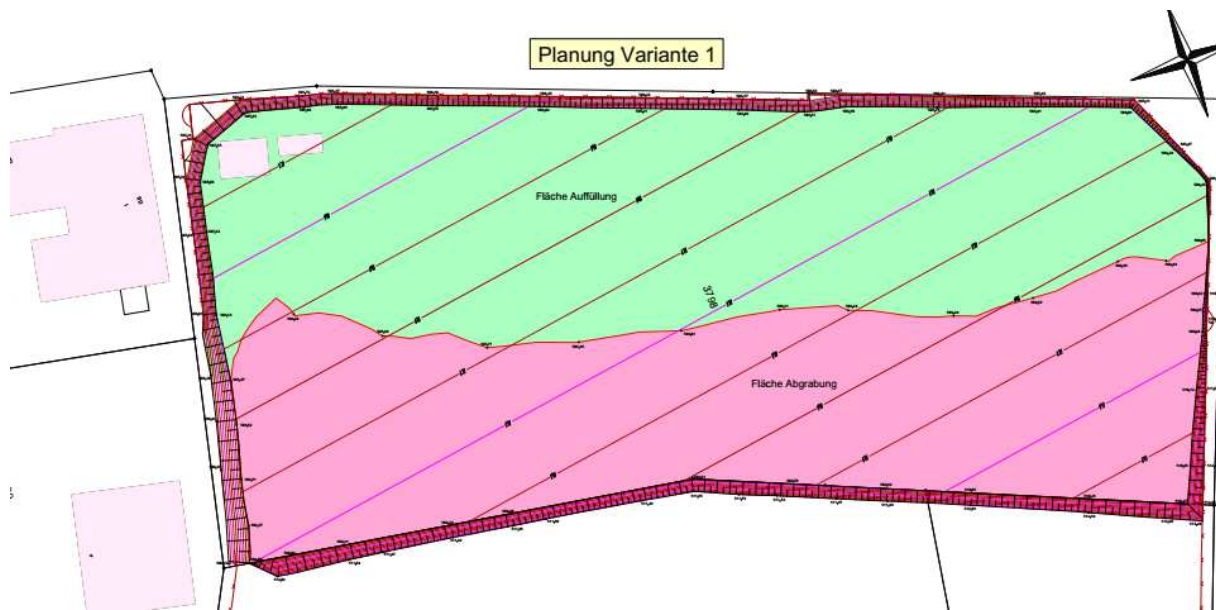


Abb. 15 Auszug der Planzeichnung zu geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen – ohne Maßstab

Quelle: SAK Ingenieurgesellschaft mbH, Planung Variante 2 mit Höhenlinien, Jan. 2025

Durch die Freiflächenphotovoltaikanlage sind kleinräumig, im Bereich der Punktfundamente geringfügige Vorbelastungen durch Verdichtungen vorhanden.

Flächenhaft handelt es sich um ein weitgehend unverändertes Bodengefüge.

Durch die geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen ist eine flächenhafte Überprägung des natürlichen Bodengefüges gegeben.

Durch die Bauarbeiten zur Herstellung der Park- und Lagerflächen und der damit einhergehenden Versiegelung und Verdichtung kommt es zu einem Ausfall beziehungsweise einer Störung der Bodenfunktionen.

Generell ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Verringerung der Grundwasserneubildung,
- Verlust des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere.

Die Bauarbeiten führen zu einem Verlust von Boden, da die Flächen im Änderungsbereich durch Bebauung, Lagerflächen und Erschließungsflächen zum großen Teil stark versiegelt werden.

Die Bewertung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist im Vergleich mit einem bisher nur geringfügig beeinträchtigten Standort mit natürlichem Bodenaufbau zu sehen.

Die baubedingten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind trotz der Vorbelastungen im Bereich der Punktfundamente der Freiflächenphotovoltaikanlage in der Gesamtschau als hoch zu bewerten.

6.5.4.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der geplante Übergang von einer extensiv genutzten Freiflächen-Photovoltaikanlage hin zu einem Gewerbegebiet mit Park- und Lagerflächen führt zu deutlichen anlagenbedingten Eingriffen in das Schutzgut Boden.

Während die Bodenoberfläche im Bestand weitgehend unversiegelt ist und durch die extensive Grünlandnutzung nur gering beansprucht wird, kommt es im Zuge der Bauausführung zu Abtrag und Umlagerung des Oberbodens, zu Strukturstörungen durch Fundament- und Leitungsbau sowie zu einer deutlichen Zunahme versiegelter oder stark verdichteter Flächen. Die damit einhergehende Reduzierung der natürlichen Bodenfunktionen – insbesondere der Filter-, Puffer- und Wasserspeicherfähigkeit – stellt einen dauerhaften Funktionsverlust dar. Auch Bodenverdichtungen durch Baumaschinen und Baulogistik können das Porengefüge nachhaltig beeinträchtigen.

Im späteren Betrieb ist aufgrund des erwarteten Verkehrsaufkommens und der intensiven Nutzung der Park- und Lagerflächen mit weiteren Verdichtungsprozessen und mechanischen Belastungen des Bodens zu rechnen.

Insgesamt gehen damit sowohl quantitative Verluste an unversiegelten Böden als auch qualitative Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen einher, die die bislang überwiegend intakten, durch die extensive Bewirtschaftung weitgehend erhaltenen Bodenstrukturen deutlich verändern.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich das Planungsgebiet. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind bei Einhaltung der technischen Vorschriften voraussichtlich nicht zu erwarten.

Durch Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. Ortsrandeingrünung, Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich der Stellplätze können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden minimiert werden.

In der Gesamterheblichkeit werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als mittel eingestuft.

6.5.4.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	hoch	mittel	mittel	mittel

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

6.5.5 Schutzgut Wasser

6.5.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Entsprechend der digitalen Hydrogeologischen Karte dHK100 werden die hydrogeologischen Einheiten des Planungsgebiets als „Moränen im Alpenvorland, undifferenziert“ klassifiziert.

Die Gesteinsausbildung wird entsprechend dHK100 als „heterogene Gesteinsausbildung mit breitem Korngrößenspektrum (Tonfraktion bis Blöcke): Ton bis Schluff, sandig, kiesig bis Kies mit unterschiedlichem Sand- und Schluffanteil; Mächtigkeit wenige Meter bis mehrere 10er Meter“ beschrieben.

Die hydrogeologischen Eigenschaften werden nach dHK100 als „kleinräumiger Wechsel von Poren-Grundwasserleitern mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten und Lockergesteins-Grundwassergeringleitern; überwiegend von lokaler wasserwirtschaftlicher Bedeutung“ bezeichnet.

Die Schutzfunktionseigenschaften nach dHK100 werden als „je nach Feinkornanteil geringes bis hohes Filtervermögen“ eingestuft.

Brunnen / Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Oberflächenwasser

Innerhalb und angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächenwasser.

Grundwasser

Entsprechend der Standortauskunft Boden des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt der Grundwasserstand tiefer 2 m unter der Geländeoberfläche. Stauwassereinfluss liegt nicht vor.

Über den Grundwasserstand liegen bislang keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Hochwasser

Nach Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern liegt das Gebiet nicht innerhalb eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz.

Entsprechend dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete IÜG in Bayern befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Der Änderungsbereich weist ein Ost-West Gefälle auf. Das Gebiet fällt von Osten nach Westen auf einer Länge von etwa 70 m um etwa 5,5 m ab.

Am südlichen Rand des Änderungsbereichs, im Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet ist eine Geländeböschung mit einem Höhengsprung von etwa 2,6 m zum Änderungsbereich ausgebildet.

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU sind innerhalb des Plangebiets potenzielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem Abfluss verzeichnet (siehe folgende Abbildung).



Abb. 16 Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – o. M.
Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2026 LfU; Geobasisdaten © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Zur Untersuchung, ob und wie sich die Abflussverhältnisse durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verändern, wurde durch Frank + Bumiller + Kraft ein Gutachten zum Sturzflutmanagement erstellt. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

Für das gegenständliche Grundstück bestehen durch Sturzfluten nur sehr geringe Risiken. Es gilt, die möglicherweise auftretenden „mäßigen Abflüsse“ schadlos abzuleiten. Dies wird mit den zur Umnutzung des Grundstücks erforderlichen Erdarbeiten bereits sichergestellt. Über diese Erdarbeiten hinausgehende Maßnahmen gegen eine Sturzflut sind nicht erforderlich, da durch die Umnutzung des Grundstücks keine negativen Veränderungen bei den Abflussverhältnissen verursacht werden und damit keinerlei Änderungen für Dritte verbunden sind.

Durch den Einbau der oberflächennahen Kiesschicht wird die Gesamtsituation für die hangabwärtsliegenden Grundstücke sogar verbessert, da bis zu 1,25 Millionen Liter Wasser zwischengespeichert und zeitversetzt wieder abgegeben werden können.

Schutzgebiete

Nach Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern liegt das Gebiet nicht innerhalb eines Vorranggebiets für Wasserversorgung.

6.5.5.2 Baubedingte Auswirkungen

Oberflächengewässer werden durch die geplante Bebauung nicht beeinflusst.

Baubedingte Auswirkungen, zum Beispiel durch Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen in das Grundwasser oder benachbarte Fließgewässer treten bei Einhaltung der technischen Vorschriften voraussichtlich nicht auf.

Aufgrund der fehlenden Kenntnis bezüglich des Grundwasserflurabstands können Auswirkungen auf das Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich nimmt der Geschütztheitsgrad des Grundwassers infolge von Baumaßnahmen (insbesondere bei Unterkellerung) ab.

Erhebliche Eingriffe infolge einer Barrierewirkung durch in das Grundwasser hineinragende größere Baukörper sind allerdings in Folge der geringen Baudichte (im Verhältnis zum Gesamtwasserregime) nicht wahrscheinlich.

Es wird daher nach derzeitiger Einschätzung allenfalls lediglich zu kleinräumigen Veränderung von Grundwasserströmen kommen. Zudem sind Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase möglich, die das Grundwasser von Stoffeinträgen oder anderen Verunreinigungen schützen können.

Eine Beeinträchtigung von Überschwemmungsgebieten durch die geplante Bebauung findet nicht statt.

Insgesamt werden die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering erheblich angesehen.

6.5.5.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden, ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend.

Eine Reduzierung der Versickerungspotenziale des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung. Auf befestigten Flächen wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie gleichzeitig das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Als Kompensationsmaßnahme ist im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung, im Sinne einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushalts, eine Begrenzung der versiegelten Fläche durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze gesichert. Eine Änderung der Versickerungsrate ist in diesem Fall nur geringfügig gegeben.

Es sind keine wesentlichen anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf Oberflächengewässer und den Oberflächenabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser) erkennbar. Auswirkungen sind somit nicht gegeben.

Im Änderungsbereich befinden sich keine Überschwemmungsgebiete, somit sind keine anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen gegeben.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden insgesamt als gering eingestuft.

6.5.5.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Wasser	gering	gering	gering	gering

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

6.5.6 Klima und Lufthygiene

6.5.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet ist dem Klimabezirk Oberbayerisches Alpenvorland zuzuordnen.

Die mittleren Jahresniederschläge werden für den benachbarten Ort Schwabering mit 1.151 mm/Jahr angegeben. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9,3 °C (Quelle: Climate-Data.org).

Die mittlere Lufttemperatur wird durch den deutschen Wetterdienst DWD für den Bereich im Sommerhalbjahr (April bis September) mit 14° bis < 15° angegeben. Im Winterhalbjahr (Oktober bis März) beträgt diese 2° bis < 3°.

Die mittlere Niederschlagshöhe beträgt nach DWD im Sommerhalbjahr > 700 mm bis 750 mm und im Winterhalbjahr > 400 mm bis 450 mm.

In der effektiven Klimaklassifikation nach Köppen und Geiger wird das Planungsgebiet demnach dem warmgemäßigten immerfeuchten Klima mit warmen Sommern (Cfb) zugeordnet.

Die allgemeine Hauptwindrichtung in Bayern ist West bis Süd-West. Der an einem gegebenen Ort aufkommende Wind hängt jedoch stark von der örtlichen Topografie und anderen Faktoren ab, und die augenblickliche Windgeschwindigkeit und -richtung variieren stärker als die stündlichen Durchschnittswerte.

Die vorherrschende durchschnittliche stündliche Windrichtung in Schwabering ist das ganze Jahr über vom Westen. Die durchschnittliche stündliche Windgeschwindigkeit in Söchtenau weist im Verlauf des Jahres geringe jahreszeitliche Variationen auf (Quelle: Weatherspark.com).

Das örtliche Verkehrsaufkommen ist durch den Anliegerverkehr des Gewerbegebiets Schwabering bestimmt, eine deutliche Vorbelastung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht gegeben.

Durch das Gewerbegebiet südlich des Planungsgebiets sind jedoch zumindest temporäre Vorbelastungen durch Emissionen wie Heiz- und Autoabgase und ähnlichem anzunehmen.

Nördlich des Plangebiets liegen ausgedehnte Waldgebiete, während im Nordwesten der Silfinger See mit seiner angrenzenden Moorlandschaft bedeutende Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete bilden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Kalt- und Frischluftschneise, die durch die örtliche Topografie mit einem Nord-Süd-Gefälle bedingt wird.

6.5.6.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch die geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport und Bautätigkeiten. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre und vergleichsweise geringe Belastung dar.

Baubedingt sind demnach lediglich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

6.5.6.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Planung gehen im Planungsgebiet keine klimarelevanten Gehölzstrukturen verloren.

Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung von vornehmlich Park- und Lagerflächen vor. Eine Beeinträchtigung der Kalt- und Frischluftschneise durch Baukörper wird durch die Art der Planung nicht bedingt.

Anlagebedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

6.5.6.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Flächenaufheizung

Versiegelte, aber auch teilversiegelte Flächen reagieren sehr empfindlich auf Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperaturen im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Mit der Aufheizung erfolgt ein Absinken der relativen Luftfeuchte. Über den versiegelten Flächen entstehen somit trockenwarme Luftpakete.

Die Planung sieht eine großflächige Herstellung von Park- und Lagerflächen vor. Obwohl die Flächen mit wasserdurchlässigen Decken zu gestalten sind, und somit eine Verdunstung kleinteilig erhalten bleibt, wird es im Gebiet zu einer Flächenaufheizung kommen.

In Verbindung mit der Größe des Planungsgebiets ergeben sich dadurch lediglich geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft.

Schadstoffemissionen

Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets wird sich nach derzeitiger Einschätzung keine wesentliche Erhöhung des Schadstoffausstoßes ergeben. Grundsätzlich ist jedoch durch die Versorgung der neuen Gebäude mit Strom und Wärme mit einem Schadstoffausstoß zu rechnen.

Durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen ist der Schadstoffausstoß auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehüllen und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen.

Die Zunahmen des Schadstoffausstoßes durch Fahrzeuge ist nach vorläufiger Einschätzung als gering zu bewerten.

Betriebsbedingt sind zusammenfassend lediglich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Klimaschutz

Die vorgesehene Rücknahme der bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlage nach etwa 15 Jahren Betriebszeit zugunsten der Entwicklung eines Gewerbegebiets stellt aus Sicht des Klimaschutzes eine relevante Veränderung der Flächennutzung dar.

Während der bisherige Nutzungszustand einen direkten Beitrag zu den regionalen und nationalen Klimaschutzziele leistete – insbesondere durch die Erzeugung erneuerbarer Energie und die damit verbundene Minderung von Treibhausgasemissionen – entfällt dieser Beitrag künftig vollständig. Darüber hinaus geht mit dem Wegfall der PV-Fläche eine Verringerung des lokal erzeugten regenerativen Energiepotenzials einher, das im Rahmen der Energiewende und der Erfüllung der Klimaschutzziele auf Bundes- und Landesebene grundsätzlich von hoher Bedeutung ist. Die geplante Umwandlung führt außerdem zu einer Versiegelung bislang weitgehend offener, klimatisch hoch wirksamer Flächen, was lokal negative Auswirkungen auf das Mikroklima – wie die Reduzierung von Verdunstungsleistung, Kaltluftproduktion und Bodenfunktionen – nach sich zieht.

Gleichzeitig eröffnet das geplante Gewerbegebiet die Möglichkeit, Klimaschutzaspekte in der Folgeplanung gezielt zu integrieren. So können durch energieeffiziente Bauweisen, die Nutzung regenerativer Energien auf Gebäudedächern (z. B. dachintegrierte PV), eine klimafreundliche Gestaltung der Gewerbestrukturen und Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung Teile der wegfallenden Klimaschutzwirkung kompensiert werden. Auch die Implementierung von Grünstrukturen kann zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas beitragen. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Planung zwar einen Verlust an klimarelevanten Funktionen mit sich bringt, durch geeignete städtebauliche und technische Maßnahmen in der Umsetzung jedoch Potenziale bestehen, die negativen Effekte abzumildern.

6.5.6.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima / Luft

6.5.7 Schutzgut Landschaftsbild

6.5.7.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Landschaftsbild im Bereich des Sondergebiets für Photovoltaik wird durch die Lage in einer Übergangszone zwischen siedlungsnahen Strukturen, landwirtschaftlich genutztem Offenland und angrenzenden Waldbeständen geprägt.

Der Änderungsbereich befindet sich in einer lichtungähnlichen Öffnung am Rand eines größeren Waldkomplexes, dessen dicht strukturierte Nadel- und Mischholzbestände eine deutliche visuelle Fassung des

Areale bewirken und die Fernwirkung der Anlage in nördliche und westliche Richtungen erheblich reduzieren. Südlich grenzen kompakte Gebäudestrukturen des Gewerbegebiets Schwabering an, während die östlich und nordöstlich angrenzenden Flächen durch ein großräumiges, intensiv bis extensiv landwirtschaftlich genutztes Landschaftsmosaik aus Äckern und Grünlandflächen gekennzeichnet sind.

In der erweiterten Umgebung dominieren weite Sichtachsen über großflächige Offenlandschaften, wodurch das Plangebiet zwar im Nah- und Mittelbereich deutlich wahrnehmbar bleibt, seine landschaftsbildprägende Wirkung jedoch aufgrund der walddahen Lage, der vorhandenen Geländemodellierung und der angrenzenden Gewerbeflächen abgepuffert wird.

Insgesamt fügt sich der Standort in ein funktional geprägtes, ländliches Landschaftsgefüge ein, das sowohl durch land- und forstwirtschaftliche Nutzungen als auch durch bestehende technische Infrastrukturelemente charakterisiert ist.

6.5.7.2 Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es für Anwohner und Betrachter allgemein zu visuellen Beeinträchtigungen durch das Baufeld, Materiallager und vor allem -transporte kommen.

Nachdem diese jedoch zeitlich begrenzt sind, werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

6.5.7.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft findet nicht statt.

Die Bebauungsplanänderung, mit den zulässigen Nebenanlagen führt grundsätzlich zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit von Gebäuden und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig.

Zur Vermeidung einer negativen Fernwirkung werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung begrenzende Festsetzungen zur Gebäudehöhe, Baumasse und Lage der Gebäude etc. getroffen.

Zudem werden durch grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung des Vorhabens mögliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild minimiert.

Betriebsbedingt kann es bei der Lagerung bzw. dem Parken von Baustellenfahrzeugen wie Kränen etc. die deutlich über bestehende Gehölze und Waldflächen hinausragen zu einer störenden Wirkung des Landschaftsbildes kommen.

Das Planungsgebiet befindet sich überwiegend innerhalb bereits überplanten Bereiche nach § 30 BauGB, eine zusätzliche, planungsrechtliche Ausdehnung von Bauflächen findet nicht statt.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden daher als gering erheblich angesehen.

6.5.7.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

6.5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

6.5.8.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern – Söchtenau mit Stand vom 31.10.2025 befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler.

Das nächstgelegene Denkmal befindet sich in einer Entfernung von circa 800 m, das nächstgelegene Bodendenkmal circa 400 m westlich des Änderungsbereichs (siehe folgende Karte).



Abb. 17 Auszug aus Bayerischem Denkmal-Atlas mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmale (rote Füllfläche) und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch gelb umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas © 2026 BLfD; Geobasisdaten: © Bay. Vermessungsverwaltung

6.5.8.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bau- und Bodendenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.

6.5.8.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

6.5.9 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die folgende Tabelle erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele für mögliche Wechselwirkungen der diversen Schutzgüter.

Im vorliegenden Fall ist auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen erheblichen Belastungen führen werden.

Die nachfolgende Matrix erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele über mögliche Wechselwirkungen der diversen Schutzgüter.

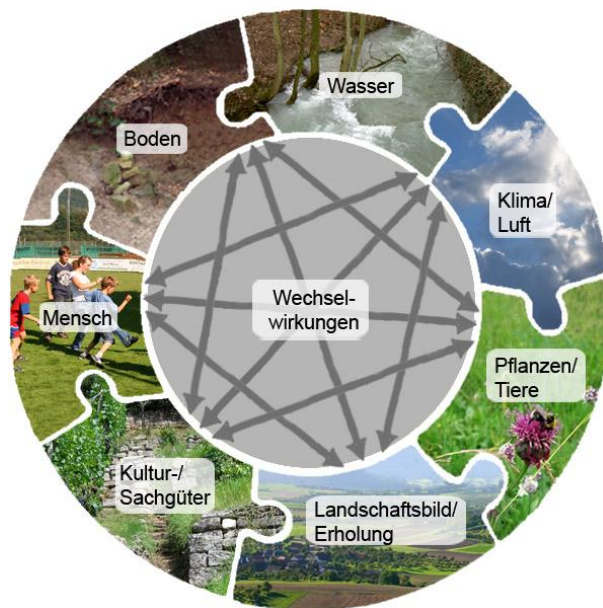


Abb. 18 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

Quelle: Wikifk5 der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen © 2009 Julia Balko © MWK-BW

↓ Leserichtung	Boden	Tiere und Pflanzen	Mensch	Klima und Luft	Wasser	Landschaft	Kultur- & Sachgüter	Fläche
Boden		Vegetation als Erosionsschutz Bodenentstehung und Zusammensetzung	Verdichtung und Erosion durch Trittbelastung und Bewirtschaftung	Einfluss auf Bodenbildung und Zusammensetzung Entstehung von Erosion	Einfluss auf Bodenentstehung und Zusammensetzung Bewirkt Erosion	Bewegte Topografie erhöht Erosionsrisiko	Bodenabbau Veränderung durch intensive Nutzung und Ausbeutung	
Tiere und Pflanzen	Boden als Lebensraum		Auslösen von Flucht- und Meideverhalten	Luftqualität sowie Mikro- & Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Oberflächengewässer als Lebensraum Bodenwasser als Wachstumsgrundlage	Vernetzen des Element von Lebensräumen	Kulturgüter als Lebensraum	
Mensch	Grundlage der Landwirtschaft	Nahrungsgrundlage Schönheit des Lebensumfeldes		Luftqualität sowie Mikro- & Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Trinkwasser- & Nahrungsversorgung Gewässer zur Erholung	Erholungsraum und Identifikation	Schönheit des Lebensumfeldes Schaffung und Erhalt	
Klima und Luft	Speicherung von klimaschädlichen Gasen	Verdunstung durch Vegetation (Kalt- & Frischluftproduktion)	Schaffung gesunder Lebensverhältnisse		Einfluss über Verdunstungsrate	Einfluss auf das Mikroklima durch Hindernisse		

 Leserichtung	Boden	Tiere und Pflanzen	Mensch	Klima und Luft	Wasser	Landschaft	Kultur- & Sachgüter	Fläche
Wasser	Grundwasserfilter, Wasserspeicher	Vegetation als Wasserspeicher und -filter	Erholung als Störfaktor	Entstehung von Kalt- und Frischluft		Veränderung durch Abtrag und Anlage	Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor	
Landschaft	Bodenrelief als charakteristisches Element	Pflanzen und Tierwelt als natürliche, prägende Landschaftsbestandteile	Lärmschutzanlagen als Störfaktor, Entwicklung einer typischen Kulturlandschaft		Oberflächenwasser als Charakteristikum und Eigenart		Kulturgüter als Charakteristikum und Eigenart	
Kultur- & Sachgüter	Archivfunktion	Substanzschädigung			Erosion von Baudenkmalen	Teil der Charakteristik und Eigenart		
Fläche	Bodenbildung und Ausgleichsprozesse	Isolierte Flächen führen zu isolierten Populationen	Zerschneidung und Verinselung durch Straßen, Gebäude. Degradation durch Bauverbotszonen	Grundlage für Verdunstung und Windbildung	Grundlage für Neubildung von Grundwasser Verdunstungsfläche	Wahrnehmbarkeit im Raum	Wahrnehmbarkeit im Raum	

Tab. 10 Nach Schrödter et al. 2004, verändert

6.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtrealisierung würde der Geltungsbereich weiterhin als Fläche für eine Freiflächenphotovoltaikanlage zur Verfügung stehen. Eine zusätzliche bauliche Nutzung würde nicht stattfinden. Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen (Zufahrten) wären nicht gegeben, die Versiegelung des Bodens würde entfallen. Der Umweltzustand würde sich nicht verschlechtern. Ein Aufwertungspotential für Arten- und Biotopschutz wäre möglich.

Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter würden nicht stattfinden.

Bei einer Nichtbebauung der Fläche und einer weiteren Nutzung als Sondergebiet für Photovoltaik würden sich keine Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben. Eine Veränderung (Verbesserung oder Verschlechterung) des Schutzgutes Natur und Landschaft würde sich bei einer weiteren ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung ("gute fachliche Praxis") nicht ergeben.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

Schutzgut Mensch

- Begrenzung der zulässigen Wandhöhen.

Schutzgut Natur und Landschaft

- Gutachterliche Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange.
- Eingrünung des Baugebiets, Richtung Offenland mit Gehölzstrukturen. Zur Sicherstellung einer ausreichenden grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Gebiets sowie zur Stärkung der Umgebung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Entwicklung von Grünflächen und Mindestpflanzgebote heimischer Bäume und Sträucher, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen.

- Die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Minimierungsmaßnahme für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft als Vegetationsmosaik mit naturnahen Heckenelementen und Krautsäumen auszubilden.
- Gestaltung von Freilagern in wasserdurchlässigen Belägen.

Schutzgut Boden

- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich der Freilager. Damit wird eine möglichst großflächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebiets erreicht.
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß und damit möglichst schonender Umgang mit Grund und Boden gem. §1 Abs. 5 BauGB.
- Die geplante Erschließung findet auf bereits vorgeprägten Flächen statt (bestehender Wirtschaftsweg).

Schutzgut Landschaftsbild

- Entwicklung eines vorgeprägten Standortes, eine wesentliche zusätzliche negative Fernwirkung ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

- Keine zusammenhängende Bebauung, somit ist keine Riegelwirkung gegeben.
- Erweiterung vorgeprägter Bereiche.

6.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen StMLU, 2003) regelt die Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Das Planungsgebiet liegt überwiegend innerhalb eines nach § 30 BauGB überplanten Bereichs.

Die Erschließung des geplanten Vorhabens erfolgt künftig von Osten. Die beanspruchten Flächen befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Schwabering“ wird entsprechend Beschluss des Gemeinderats im Regelverfahren aufgestellt.

Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher zu untersuchen und zu bilanzieren. Für die überplanten Bereiche ist gemäß § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

Geltungsbereich des Bebauungsplans:	ca. 1,280 ha
-------------------------------------	--------------

Flächen innerhalb des überplanten Bereichs nach § 30 BauGB	ca. 1,280 ha
--	--------------

In Anwendung der Orientierungswerte für Sonstige Sondergebiete gem. § 11 BanNVO ist für das Plangebiet ein Orientierungswert von 0,8 für die Grundflächenzahl (GRZ) zulässig. Der bestehende, zulässige Versiegelungs- und Nutzungsgrad ist damit als hoch zu bewerten.

In Berücksichtigung der vorliegenden Planung, mit einer vergleichsweise geringen überbaubaren Grundstücksfläche besteht somit keine Baurechtsmehrung durch die Änderung des Bebauungsplans.

Ein Ausgleichsbedarf wird nicht begründet.

6.8 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich von Bauleitplänen während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen,

ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete).

Im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereichs liegen Biotop- oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG. Diese bleiben jedoch von der Planung unberührt.

In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene einer konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

6.8.1 Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzengruppe

Die Abschätzung der Eignung des Plangebiets erfolgt unter Berücksichtigung des Ausgangszustands des Plangebiets zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im Juni 2025, mit einer bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlage mit darunter liegendem extensivem Grünland.

Es wird auf die Beschreibung in Kapitel 6.5.2 verwiesen.

Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, Brutvögel

Im Eingriffsbereich bestehen lediglich junge Bäume sowie Sträucher, so dass dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse beziehungsweise Höhlen- und Halbhöhlenbrüter fehlen. Eine unmittelbare Inanspruchnahme dieser Habitatstrukturen ist daher nicht zu prognostizieren.

Ein Vorkommen von Höhlenbäumen im Wirkungsbereich des Vorhabens, wie in den nördlich und westlich angrenzenden Waldflächen kann zum derzeitigen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden.

Zweigbrüter, Brutvögel

Im Planungsgebiet sind am westlichen und südlichen Rand natürliche, frei wachsende Heckenstrukturen aus heimischen Bäumen und Sträuchern vorhanden.

Grundsätzlich stellen die vorhandenen Gehölze einen potenziellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar. Durch Realisierung einzelner Vorhaben gehen nach derzeitiger Einschätzung jedoch keine essenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten.

Bodenbrüter, Brutvögel

Aufgrund der vorhandenen Strukturen, der tatsächlichen Gegebenheiten und der daraus resultierenden Kullissenwirkung ist im Änderungsbereich nicht von einem Vorkommen von Bodenbrütern auszugehen.

Reptilien

Aufgrund der Strukturausstattung im Änderungsbereich kann ein Vorkommen artenschutzrechtlicher Reptilienarten nach derzeitiger Einschätzung nicht ausgeschlossen werden.

Säugetiere

Innerhalb des Änderungsbereichs sowie in den Randbereichen ist ein Vorkommen bzw. die Nutzung von Habitatstrukturen zur Orientierung (z.B. als Leitstruktur für Fledermäuse) nicht auszuschließen.

Amphibien

Im Eingriffsbereich und dessen unmittelbaren Umfeld sind keine als Laichgewässer geeigneten Fortpflanzungsstätten für Amphibien vorhanden. Im zentralen Bereich sind aufgrund der Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage mit darunterliegendem Grünland keine Gehölzstrukturen vorhanden die zur Überwinterung für Amphibien geeignet sind. Die Eignung der Gehölze im Süden des Plangebiets kann nachzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden.

Insekten

Innerhalb des Geltungsbereichs und in unmittelbarer Umgebung sind extensive Grünlandbereiche vorhanden die potenziell als Lebensraum für ein breites Spektrum von Insektenarten geeignet sind. Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten kann nicht ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Aufgrund der extensiven Bewirtschaftung des Grünlands sind Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht auszuschließen.

FAZIT

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Ermittlung örtlichen Artvorkommen, sowie zur Bewertung der Eingriffe und Wirkfaktoren der Planung wurde beauftragt. Die Ergebnisse dieser Prüfungen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Entsprechend der Ergebnisse des Fachgutachtens sind bei festgestellten Artvorkommen konfliktvermeidend- vermindernde sowie ggf. vorgezogene Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich die entsprechend in die Festsetzungen des Bebauungsplans integriert werden.

Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Rahmen der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG entgegenstehen.

Allgemein wird darauf verwiesen, dass die Vorgaben des Artikel 11a Bay. Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen sind.

Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen. Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen.

Gebäude sind vor der Ausführung von Abbrucharbeiten von einer hierfür qualifizierten Person auf eine Besiedelung von geschützten Arten zu kontrollieren und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dies gilt auch für Teilabbrüche und Rückbauten.

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen kann zusätzlich zu Festsetzungen im Bebauungsplan durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Alternativ ist auf Ebene der Vorhabenzulassung, etwa im Wege einer Nebenbestimmung zur Baugenehmigung, dafür zu sorgen, dass die ggf. erforderlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.

6.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

Grundsätzlich gibt es als Alternative die Nullvariante, also den Verzicht auf die Änderung des Bebauungsplanes. Diese Variante ist möglich, dann bleibt die Festsetzung Freiflächenphotovoltaikanlage bestehen, eine gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig. Allerdings ist die Nutzung als Freiflächenanlage zwischenzeitlich aufgegeben, so dass keine Erforderlichkeit mehr für die Festsetzung einer solchen Anlage besteht.

Der Änderungsplan setzt nur für einen kleinen Teil eine Baugrenze fest. Möglich ist auch eine größere Baugrenze. Dies ist für die geplante Nutzung als Lagerfläche nicht erforderlich, so dass auf die Festsetzung einer größeren Baufläche verzichtet wurde.

6.10 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichts und die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) verwendet.

Als „technische Verfahren“ bei der Erstellung des Umweltberichtes ist vor allem die Bewertung der Schutzgüter und die Prognose der Umweltauswirkungen zu nennen. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Prognose der Eingriffsschwere wurde anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch.

Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Söchtenau
- Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP des Landkreises Rosenheim (StMLU 1995)
- Artenschutzkartierung Bayern, (LfU 2009)
- Biotopkartierung Bayern (LfU 2010)
- Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (Stand 1988)
- BayernAtlas
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY)
- Hydrologischer Atlas Deutschland
- Online-Kartendienste des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU (z. B. Umwelt-Atlas, Informationsdienstüberschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, FIS-Natur Online – FIN-Web)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Landesamts für Denkmalpflege BLfD
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStMLU 1978)

Bei der Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren zur Umweltprüfung und bei der Zusammenstellung der Angaben sind Schwierigkeiten beim Schutzgut Wasser aufgetreten, da keine detaillierten Kenntnisse zum Grundwasserstand vorlagen.

Bei der Ortsbegehung war ein direktes Betreten des Änderungsbereich durch die Bestehende Einzäunung nicht möglich. Die Bestandsaufnahme erfolgte durch Einsicht in die Randbereiche des Geltungsbereichs.

Nach der Ortsbegehung im Juni 2025 fand ein Rückbau der Freiflächen-Photovoltaikanlage und ein Umbruch des darunterliegenden Grünlandes statt. Eine Begehung und detaillierte Bewertung des Ausgangszustands für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere war somit nicht möglich.

Ansonsten sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

6.11 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Gemeinde Söchtenau wird im Rahmen des Monitorings die getroffenen Prognosen, die mit dem städtebaulichen Projekt verbunden sind, überprüfen und erforderlichenfalls Steuerungsmaßnahmen ergreifen.

Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die beabsichtigte Wirkung der Eingrünung nicht erzielt wird. Es empfiehlt sich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in den ersten 3 Jahren nach der Erstellung jährlich eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Auf Grund der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Versickerungseinrichtungen alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

6.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf einer Teilfläche des Sondergebiets „Photovoltaik“ soll eine Erweiterung des Gewerbegebiets mit großflächigen Parkplatz- und Lagerflächen entwickelt werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist hierzu der bestehende Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Schwabering“ zu ändern.

Als Voraussetzung hierfür wurde der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

Die vorliegende Planung zur Erweiterung des Gewerbegebiets entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der vorliegende Umweltbericht stellt das Ergebnis der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter dar, die aus einer Realisierung des städtebaulichen Vorhabens resultieren.

Im Sommer 2025 fand ein Rückbau der derzeit genehmigten Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Umnutzung des extensiven Grünlands hin zu einer Ackerfläche statt. Die Einfriedung der ehemaligen Freiflächen-Photovoltaikanlage besteht weiterhin.

Im Rahmen der Bewertung der Eingriffe wurde die Umnutzung der Anlage mit dem Abbau der Module und Umbruch des Grünlands als Teil der baubedingten Wirkungen dieses Bebauungsplans bewertet.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick auf über die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Planungsgebiet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	gering	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	hoch	mittel	mittel	mittel
Fläche	gering	mittel	mittel	mittel
Boden	hoch	mittel	mittel	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab. 11 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Tabelle verdeutlicht, dass überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Die hohen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche entstehen durch die weitgehende anthropogene Überprägung des Änderungsbereichs.

Es ist ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung auch bezogen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie für das Schutzgut Boden auch Konfliktpotential enthalten, allerdings können sie durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt werden.

Artenschutzrechtliche Aspekte der Planung werden derzeit gutachterlich bewertet. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der getroffenen Maßnahmen vor.

Durch die Planung wird keine Baurechtsmehrung bedingt. Ausgleichsflächen im Sinn der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind deshalb nicht zu erbringen.

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann die Bebauungsplanänderung als umweltverträglich eingestuft werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Söchtenau, den

.....

Bernhard Summerer,
Erster Bürgermeister

P:\25068_Änd BP Gewerbe Söchtenau\02 B-Plan\01 Vorentwurf\02 Begründung-Umweltbericht\BPlan GE Söchtenau.docx

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Flächennutzungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die BEGS GmbH erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, München
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Altötting
- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS ROSENHEIM
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München
Stand: 1995
- AGRARLEITPLAN REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN
Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, München
Stand: 1988
- BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND EMPFINDLICHKEIT DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN EINHEITEN
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München
Stand: 1978
- RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN
- BEBAUUNGSPLAN NR. 9 „GEWERBEGEBIET SCHWABERING“

Anlage:

- Gutachten zum Sturzflutmanagement, Projekt-Nr. 42107G-1, 25.08.2026, Frank + Bumiller + Kraft
Grundbauingenieure VBI GmbH, München