Gemeinde Söchtenau

Landkreis Rosenheim

Auszug aus dem Sitzungsprotokoll
über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 22. Oktober 2026

öffentlich

TOP 07	**Einbeziehungssatzung „Söchtenau Lagerhausstraße“ Wiederholung des Verfahrens bei Planänderungen (§ 4a Abs. 3 BauGB)**

Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Söchtenau Lagerhausstraße“

I. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Söchtenau Lagerhausstraße“ in der Fassung vom 14.10.2026 und der dazu gehöhrenden Unterlagen erfolgte in der Zeit vom 25.06.2026 bis einschließlich 28.07.2026. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 23.06.2026 hingewiesen. Im Verfahren nach § 13 BauGB wurden nachstehende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Beteiligten wurden um schriftliche Stellungnahme bis einschließlich 14.10.2026 gebeten. Die Offenlage ergab folgendes Ergebnis:

II. Zur Stellungnahme aufgeforderte Behörden und Träger öffentlicher Belange, Eingang und Art der Stellungnahme, sowie Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise

Träger öffentlicher Belange	Art der Stellungnahme	Datum
ADBV Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ro.	Keine Einwände	29.06.2026
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim AELF	Keine Einwände	21.07.2026
Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern München		
Abwasserzweckverband AZV Simssee		
Bayerischer Bauernverband	Keine Bedenken	20.07.2026
Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern	Keine Einwände	28.07.2026
Regierung von Oberbayern, SG 24.1 Landes- und Regionalplanung	Stellungnahme	25.06.2026
Regionaler Planungsverband Region 18 Südostoberbayern	Keine Einwände	29.06.2026

Staatliches Bauamt Rosenheim StBaRo	Keine Einwände	29.06.2026
Landratsamt Rosenheim, UBB Untere Bauaufsichtsbehörde (Kreisbauamt, Bauleitplanung)	Stellungnahme	23.07.2026
Landratsamt Rosenheim, UNB Untere Naturschutzbehörde (Naturschutzrecht)	Stellungnahme	28.07.2026
E-Mail von Kerstin Weber (UNB Rosenheim) an Hr Schelle	Abstimmung zur Stellungnahme	17.09.26
E-Mail von Kerstin Weber (UNB Rosenheim) an Hr Schelle	Abstimmung zur Stellungnahme	23.09.26
Landratsamt Rosenheim, Gesundheitsamt		
Landratsamt Rosenheim, USVB Untere Straßenverkehrsbehörde (Verkehrssicherheit)		
Landratsamt Rosenheim TBV Kreistiefbauverwaltung (Kreisstraßen)	Keine Äußerung	22.07.2026
Landratsamt Rosenheim, Kreisbrandrat		
Landratsamt Rosenheim, WR, Wasser- und Bodenschutz (Gewässernähe, Wasserschutz, Hochwasser)		
Landratsamt Rosenheim, UIB Immissionsschutzrecht (Gewerbe, Verkehr, Landwirtschaft)	Keine Einwände	26.06.2026
Bay. Landesamt f. Denkmalpflege BLFD		
Untere Denkmalschutzbehörde Rosenheim		
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim WWA	Keine Bedenken	20.07.2026
Bund Naturschutz in Bayern e. V.		
Wasserversorgung a) Gemeinde Söchtenau		
Wasserversorgung b) Wasserversorgungsgenossenschaft Sö.		
Abwasserzweckverband Simssee		
Bayernwerk AG Netzcenter Kolbermoor		
Harbour Energie Germany GmbH	Keine Einwände	16.07.2026
Deutsche Telekom Technik GmbH Landshut	Stellungnahme	27.07.2026
Pfarramt St. Margaretha Söchtenau	Keine Einwände	25.06.2026
E-Plus Mobilfunk München		
VodafoneGmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH		
Energie Südbayern GmbH (Gas)	Keine Äußerung	07.07.2026
SternKom GmbH		
E-Werk Stern KG		
Gemeinde Vogtareuth		
Gemeinde Halfing		
Gemeinde Prutting		

Gemeinde Stephanskirchen		
Marktgemeinde Bad Endorf		
Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH		
Handwerkskammer für München und Oberbayern	Keine Einwände	23.07.2026
Industrie- und Handelskammer (IHK) für München und Oberbayern	Keine Einwände	14.07.2026
Erzbischöfliches Ordinariat München	Keine Äußerung	03.07.2026
Deutsche Post AG, NL Kolbermoor		

III. Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

1. Regierung von Oberbayern, SG 24.1 Landes- und Regionalplanung, 25.06.2026

Stellungnahme
Erfordernisse der Raumordnung stehen der vorgelegten Satzung nicht entgegen. Diese Stellungnahme beschränkt sich auf eine Bewertung aus landesplanerischer Sicht. Sie bezieht sich nicht auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit. Hierzu verweisen wir auf die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

Sachvortrag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

2. LRA Rosenheim, Kreisbauamt, Bauleitplanung, 23.07.2026

Stellungnahme
- Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nrn. 2 und 3 BauGB gibt es kein „vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB"; § 34 Abs. 6 BauGB sieht für den Satzungserlass eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB als das

vorgeschriebene Verfahren vor.

- § 1 passt sprachlich nicht.

In den §§ der Satzung sollten die neben der Umgriffsfestlegung noch getroffenen weiteren zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen werden (z.B. als eigener § für die textlichen Regelungen oder in § 1 ergänzt, Lageplan mit zeichnerischen Festsetzungen)

- Die Grünfläche und die Ausgleichsflächen liegen im Entwurf nicht im Geltungsbereich der Satzung

und sind durch diese daher nicht festgesetzt, A) und C) des Entwurfs, sowie 4.2 der Begründung.
Sofern die Ausgleichsflächenherstellung dinglich bzw. vertraglich gesichert ist, wäre eine Einbeziehung in die Satzung mit den entsprechenden Ausgleichsregelungen ggfs. nicht erforderlich. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich wäre zulässig und würde die Flächen planungsrechtlich festlegen.

- Ist der Hinweis 4. hier geeignet? Für die landwirtschaftlich genutzte Einbeziehungsfläche ist bislang

keine Zufahrt festgelegt oder bestehend!?

- 2. Eine Baurechtschaffung für ein einzelnes Wohngebäude bedarf keiner rechtfertigenden Einordnung in die Raumordnung (Landes- und Regionalplanung).
- 2.4. Für eine Einbeziehungssatzung gibt es auch keine „Verfahrenswahl"; es gibt nur ein Verfahren

(§ 34 Abs. 6 BauGB)

- Die Voraussetzungen für den Erlass einer Einbeziehungssatzung sollten festgestellt und jedenfalls

kurz festgehalten sein:
Die einbezogenen Flächen müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB); hierzu fehlen jegliche Angaben (Art *und Maß der Nutzung, Bauweise, Lage der überbauten Flächen, Grenz- oder Gebäudeabstände, Topografie)*

Die Erweiterung des Innenbereichs in den Außenbereich ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (keine auffällig strahlenförmige bauliche Entwicklung, Verhältnis und Bedeutung zur Flächennutzungsplandarstellung etc.)

- 4.2. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden vorliegend gerade nicht durch die Satzung festgesetzt!
- 5.1. Die überörtliche Straßenanbindung ist für eine, an eine innerörtliche Gemeindestraße anliegende Fläche unerheblich

Sachvortrag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Plan sowie die Begründung sind entsprechend geändert/ ergänzt. Das „vereinfachte Verfahren" wird herausgenommen, der § 1 geändert und ergänzt, die Grünordnung und die Ausgleichsflächenregelung gemäß der Planung Büro SchelleHeyseBehr geändert. Ferner wird der Hinweis 4 herausgenommen und die Begründung entsprechend geändert und ergänzt.
Nach Auswertung der Stellungnahmen hat die Gemeinde den Entwurf erneut mit dem Eigentümer abgestimmt. Durch die Festsetzung der neuen Baugrenzen sowie der Dachform stellt die Gemeinde sicher, dass das Ortsbild und die bestehende Dachlandschaft in Söchtenau nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der geänderten Lage des Bauraums sowie der Festsetzung zur Dachform liegt eine materielle Änderung vor. Die Unterlagen in der Fassung vom 14.10.2026 wurden bearbeitet.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

3.1 LRA Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, 28.07.2026

Stellungnahme 1
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit
Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Zu einer ordnungsgemäßen Satzung gehört zwingend eine umfassende Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft im Satzungsgebiet. § 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

Eingriff
Die Eingriffsermittlung ist fehlerhaft und zu berichtigen, wobei folgende Punkte zu berücksichtigen sind:
- es fehlen Angaben zum Ausgangszustand;
- Baum ist nicht mehr vorhanden, muss aber im Ausgangszustand berücksichtigt werden.
- Es wurde nicht der Geltungsbereich (abzgl. Ausgleichsfläche) sondern nur der bebaute Bereich in der Bilanzierung berücksichtigt. Nach Leitfaden ist der Geltungsbereich zu berücksichtigen (im Geltungsbereich liegende Ausgleichsflächen können abgezogen werden, jedoch keine Grünflächen), sonst ist der Faktor von 0,5 nicht zu rechtfertigen (da 100 % Versiegelung).

Ausgleich
Ausgleichsflächenplanung ist zu überarbeiten.
Auf einer Länge von ca. 40 Metern können maximal 5 Obstbaum-Hochstämme (bei einem Abstand zur Grenze mit 2 bzw. 4 Metern) mit einem Abstand von 9-10 Metern zueinander gepflanzt werden. Die Gemeinde sollte genau festlegen, was als Ortsrandeingrünung entstehen soll.
Wir weisen darauf hin, dass die Formulierung „Standortvorschlag" missverständlich sein könnte, ob gepflanzt werden muss oder nicht. Bei der Pflanzung von Obstbäumen muss bewusst sein, dass diese in den ersten Jahren pflegeintensiv sind (Pflanz- und Erziehungsschnitte, Düngung (nur der Baumscheiben), ggf. Bewässerung). Alternativ könnten heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung gepflanzt werden.

Grünordnung
Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung fehlen (standortgerechte heimische Laubgehölze)

Stellungnahme 2, 17.09.2026

Ich habe mir die Unterlagen grob angeschaut und bitte um Verständnis, dass die Prüfung im Detail erst in der TÖB erfolgen kann. Grundsätzlich scheint aber alles zu passen. Bei der E/A Ermittlung folgen Sie unserer SN. Die vorgeschlagene Nutzung von Ökokontopunkten von Dritten ist möglich – in die Planung/ im weiteren Vorgehen sind dazu folgende Punkte zu beachten:

Bei der Erbringung des ökologischen Ausgleichs durch die Verwendung von Ökopunkten aus naturschutzfachlichen Ökokonten ist zu beachten, dass es sich um ein anerkanntes Ökokonto handeln muss. Die Meldung ans Ökoflächenkataster (ÖFK) muss durch die Gemeinde erfolgen.
Folgende Unterlagen/ Nachweise zum Kaufvertrag über die Ökopunkte
sind erforderlich:

- Flächenangaben: Flur Nr., Gemeinde, Gemarkung, Landkreis, ÖFK-ID
- Anerkennung der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (uNB)
- Bestätigung der zuständigen uNB über erfolgte Herstellung und Datum
- Art und Umfang der Kompensationsmaßnahmen mit Ausgangs- und Zielzustand
- Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen (Maßnahmenkonzept)
- kartografische, flächenscharfe Darstellung der Ökokontofläche und abzubuchender Fläche im Maßnahmenplan
- festgestellte Aufwertung (aktueller Zustand der Ökokontofläche), sofern eine Verzinsung erfolgen soll
- notariellen Urkunde zur dinglichen Sicherung bei externen Ökokontoflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind

Stellungnahme 3, vom 23.09.2026

Die u.s. Beantwortung war mit Frau M. fachlich abgestimmt.

Sachvortrag
Eine Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft im Satzungsgebiet wurde in der Begründung ergänzt und in der Eingriffsermittlung berücksichtigt. Die Eingriffsermittlung (Begründung Punkt 6.2) wurde berichtigt und nach Leitfaden 2021 mit WP bilanziert. Der Ausgangszustand wurde angepasst. Die Eingriffsschwere wurde gemäß Baufenster mit einer Eingriffsschwere von 0,3 beachtet und das ganze Baugrundstück bis auf die Ortsrandeingrünung berücksichtigt. Der entfallene Baum wurde in der Eingriffsermittlung dargestellt und mit einer festgesetzten Ersatzpflanzung berücksichtigt.

Die Ausgleichsflächenplanung (Begründung Punkt 6.3) wurde angepasst: Da die Fläche auf dem Baugrundstück aufgrund des Nutzungskonflikts mit Privatgarten nicht zielführend aufgewertet werden kann und keine weiteren Flächen zur Aufwertung verfügbar sind, ist die Kompensation des Eingriffes über Wertpunktekauf zu erbringen. Die erforderlichen 1.497 WP werden von der Agentur Ausgleichsflächen & Ökopunkte SchoHa GmbH®, Hauptstraße 46, 86926 Greifenberg erworben.
Ökokontofläche Fl.-Nrn. 668 und 674, Gemarkung Obermühlhausen, Markt Dießen am Ammersee im Naturraum D66. Die Eintragung einer dinglichen Sicherung sowie Reallast ist erforderlich und wird nach Zustimmung der UNB Rosenheim und Landsberg a. Lech zwingend vor Satzungsbeschluss erfolgen. Angaben zu Lage, Aufwertung, Pflegemaßnahmen und Bestätigung der Ökokontofläche sind den Dokumenten im Anhang zu entnehmen.
Die UNB Landsberg wird von der Gemeinde aus am Verfahren dazu beteiligt.

Die Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnung und Ortsrandeingrünung wurden angepasst.

Um die Umsetzung der geplanten Eingrünung der neuen Gebäude am südwestlichen Ortsrand zu sichern, wird diese Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung" festgesetzt. Die Fläche ist zu einer extensiven Wiese zu entwickeln und zu pflegen und mit 2 heimischen Laubbäumen gemäß Artenliste zu bepflanzen.
Um die Entwicklung der extensiven Wiese zu erreichen und dauerhaft zu erhalten, ist zweimal jährlich zu mähen, Mahd nach dem 15. Juni mit Mähgutabfuhr. Keine Ausbringung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln.

An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind heimische, standortgerechte Laubbäume gemäß Artenliste, zu pflanzen. Die Baumpflanzungen haben spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude zu erfolgen. Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Die Festsetzung dient der Eingrünung der neuen Gebäude am südlichen Ortsrand sowie als Ersatz des entfallenen Laubbaumes auf dem Grundstück.
Eine Artenliste wurde ergänzt (Hinweise).

Die Änderung der Planunterlagen gem. Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde vom 28.07.2026 (s. oben) wurden nochmals per E-Mail durch das Büro SchelleHeyseBehr abgestimmt und von Frau W. (UNB Rosenheim) am 17.9.26 bzw. 23.9.26 bestätigt. Entsprechend ist die Abwägung (s. oben) korrekt und es kann entsprechend einer Auslegung der Planungsunterlagen erfolgen.
Die zur Erbringung des ökologischen Ausgleichs durch die Verwendung von Ökopunkten aus naturschutzfachlichen Ökokonten notwendigen Unterlagen sind entsprechend zu erfüllen.

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine materielle und redaktionelle Änderung der Planunterlagen gemäß Abwägung. Die Unterlagen in der Fassung vom 14.10.2026 wurden bearbeitet.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

4. Deutsche Telekom, 27.07.2026

Stellungnahme
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Sachvortrag
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Bauwerber zur Beachtung weitergeleitet. Es erfolgt eine redaktionelle Änderung der Planunterlagen gemäß Abwägung (Satzung, Textliche Hinweise Nr. 8). Die Unterlagen in der Fassung vom 14.10.2026 wurden bearbeitet.

Ja-Stimmen: 15
Nein-Stimmen: 0

IV. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Beschluss:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Söchtenau nimmt vom Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, Kenntnis.

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Söchtenau hat die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig geprüft und alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Die Unterlagen werden entsprechend der Ergebnisprüfung geändert.

3. Die Verwaltung wird beauftragt eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für, die Einbeziehungssatzung „Söchtenau Lagerhausstraße" mit Begründung in der Fassung vom 14.10.2026 durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	15
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	15

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Söchtenau, 26.10.2026

Bernhard Summerer
Erster Bürgermeister