



Begründung

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
der Gemeinde Soyen für das

„Gewerbegebiet Graben I“

Fl.Nrn. 1147, 1145 Teilfläche, 1144 Teilfläche und 1153/3 sowie Fl.Nr., 700/12 Teilfläche,
(Gemeindestraße), alle Gemarkung Soyen



Blickrichtung nach Westen auf den Landmaschinen-Betrieb Schoma Völk, Fl. Nr. 1153/3

1 Ziele und Zwecke der Planung

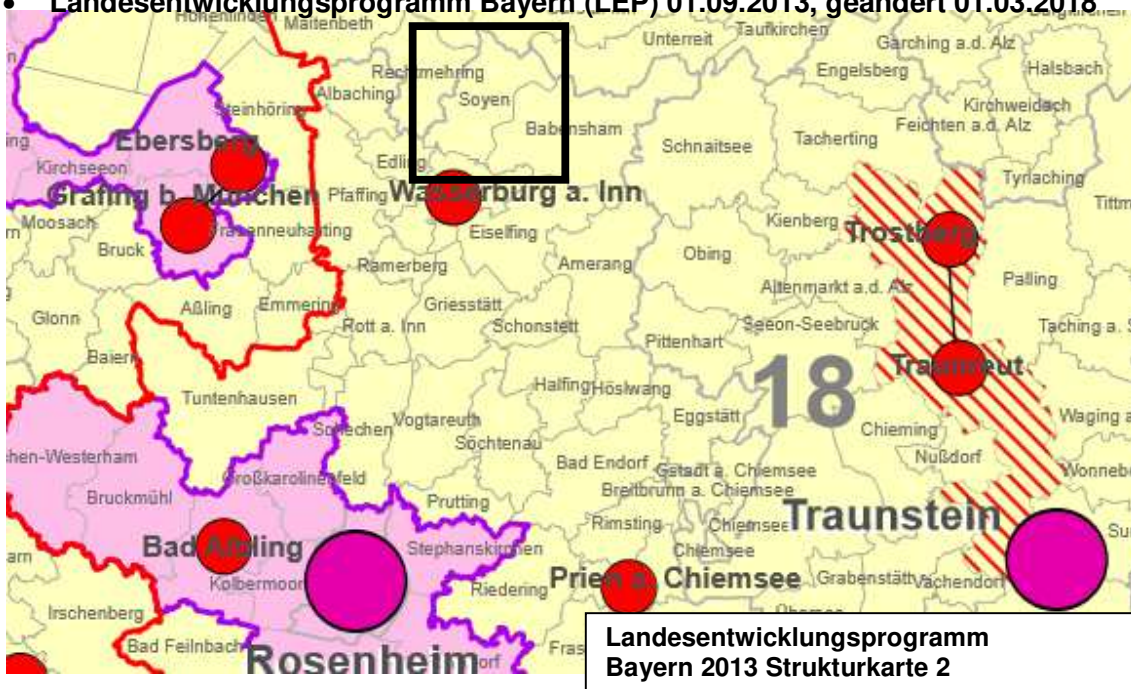
Die Entwicklung des Gewerbegebietes „Graben“ zur Schaffung von bedarfsgerechten Gewerbeflächen primär für Betriebe aus der Region liegt im vorrangigen Interesse der Gemeinde Soyen. Es liegen konkrete Anfragen von ca. sechs Betrieben vor, die einen Flächenbedarf von insgesamt ca. 1,0 ha angemeldet haben.

Im bestehenden Gewerbegebiet im Norden des Hauptortes sind keine freien Flächen mehr verfügbar und eine Erweiterung dieses Standortes erscheint aufgrund wasserwirtschaftlicher Belange (Überschwemmungsgebiet und Wasserpumpe) sowie der eingefassten Lage (Wald im Osten und Siedlung im Süden) nicht möglich.

Die Gemeinde Soyen beabsichtigt, die einzige im Gemeindegebiet vorhandene Fläche, die gewerbegebietstypische Betriebe im erforderlichen Umfang aufnehmen könnte, zu entwickeln. Die Belange von Natur- und Immissionsschutz werden den gesetzlichen Vorgaben entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt, sodass von einer landschaftsverträglichen Bebauung ausgegangen werden kann, die den Zielen der Raumordnung entspricht. Die mit der vorliegenden Planung zu entwickelnden Flächen liegen verkehrsgünstig an der B 15 und schließen das Betriebsgelände des im Ortsteil Graben ansässigen Landmaschinenhandels Schoma Völk mit ein.

2 Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

- **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 01.09.2013, geändert 01.03.2018**



I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



Allgemeiner ländlicher Raum



Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele



Oberzentrum



Mittelzentrum

Das Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP) stuft die Gemeinde Soyen als allgemeinen ländlichen Raum ein (Ziff. 2.2.1 (Z) und Strukturkarte Anhang 2 i. d. F. vom 01.01.2012). Als allgemeiner ländlicher Raum werden die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen.

Die Stärkung der räumlichen Wettbewerbsfähigkeit Bayerns ist insbesondere im Hinblick auf die Schaffung und den Erhalt von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen von besonderer Bedeutung. Wirtschaftliche Leistungs- und Innovationsfähigkeit aller Teilräume sind entscheidende Faktoren für den Ausgleich von regionalen Disparitäten und die Verbesserung der Chancengleichheit (zu 1.4 (B)).

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden (zu 2.2.5 (B)).

Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u. a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie (Ziff. 3.1 (G)).

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 legt außerdem fest, dass neue Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten anzugliedern sind (Ziff. 3.3. (Z)). Damit soll ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung (Streubebauung) geleistet werden. Durch die Anbindung neuer Siedlungsflächen sollen insbesondere ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht werden. (Zu 3.3 (B)). Ausnahmen von dem Ziel der Anbindung sind in Ausnahmefällen zulässig wenn z. B. aufgrund der Topographie, schützenswerter Landschaftsteile oder

tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist (Ziff. 3.3 (Z)).

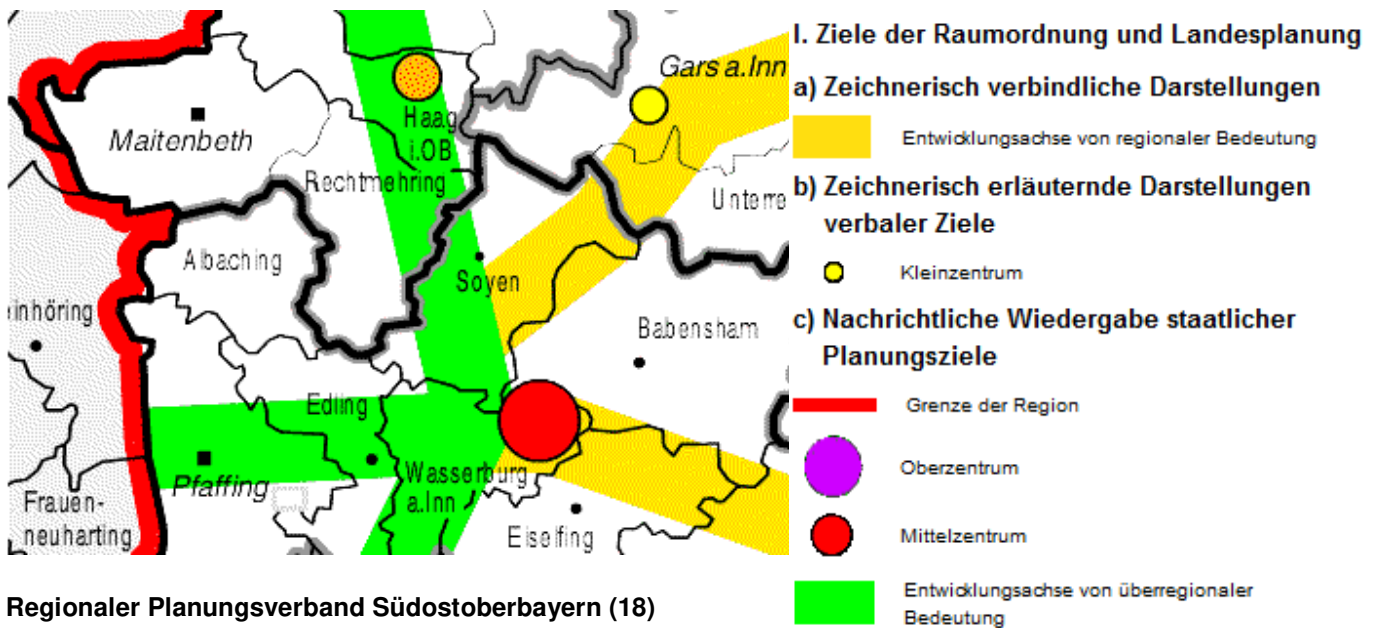
Fazit und Auswirkungen auf die Planung

Eine Betrachtung aller Ortsteile im Gemeindegebiet von Soyen hat gezeigt, dass innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen weder geeignete Flächen noch leerstehende Bausubstanz für gewerbliche Nutzungen im erforderlichen Umfang zur Verfügung stehen. Eine Alternativenprüfung aus baufachlicher sowie aus naturschutzfachlicher Sicht hat ergeben, dass das Plangebiet in Graben als einziger Standort im Gemeindegebiet eine Eignung als Gewerbefläche in der benötigten Größenordnung aufweist und unter Abwägung aller einschlägigen privaten und öffentlichen Belange für die Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben aus der Region entwickelt werden kann.

Das Plangebiet an der B 15 wird von der höheren Landesplanungsbehörde als neue Siedlungsfläche im Sinne des Anbindungszieles betrachtet. Der vorhandene Landmaschinen-Betrieb sowie der Weiler Graben haben nicht das städtebauliche Gewicht, um als geeignete Siedlungseinheit für die Anbindung des geplanten Gewerbegebietes gelten zu können. Die Ausnahme vom Anbindungsziel im Sinne des LEP wird dezidiert in der Alternativenprüfung zur vorliegenden Planung begründet.

- **Regionalplanung Region Südostoberbayern (18)**

Die Gemeinde Soyen liegt gemäß Regionalplan Nr. 18 Südostoberbayern (12. Fortschreibung in Kraft seit 28. 10. 2017) im „Ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ sowie im Einflussbereich einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung (nach Nordosten Richtung Mühldorf) sowie an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (in Nord-/Süd-Richtung von Rosenheim nach München). Es handelt sich jedoch nicht um einen zentralen Ort im Sinne der Regionalplanung.



Für die vorliegende Planung sind folgende Aussagen des Regionalplanes einschlägig:

- die Bewahrung einer eigenständigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung . (G 3.1);
- die Stärkung der zentralen Orte und Gemeinden an den Entwicklungsachsen (G 3.2);
- die Freihaltung ausreichender Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten (Z 3.3).

Fazit und Auswirkungen auf die Planung

Durch die Gebietsausweisung wird die Gemeinde Soyen, die sowohl an einer regionalen, als auch an einer überregionalen Entwicklungsachse liegt, wirtschaftlich gestärkt. Das Vorhaben steht mit den Zielen der Raumordnung in Einklang. Es handelt sich bei dem Plangebiet um Flächen von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Ökologisch wertvolle Strukturen werden nicht zerstört, sondern durch die geplanten Maßnahmen zur Minimierung (u. a. Eingrünung und Durchgrünung) sowie zum Ausgleich (Vernetzung von Biotopflächen und Erweiterung von Renaturierungsmaßnahmen) verbessert und gestärkt. Die Fläche verfügt aufgrund der Lage an der B 15 über eine sehr gute Verkehrsanbindung für den geplanten Nutzungszweck eines Gewerbegebietes für Betriebe aus der Region.

Statistik kommunal 2017 Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die Kommunalstatistik 2017 zeigt folgende Ausstattung der Gemeinde Soyen:

- Bauhauptgewerbe	2012 – 2016		7 Betriebe
- Verarbeitendes Gewerbe	2010 – 2016 (20 und mehr Beschäftigte)		1 Betrieb
- Gewerbean-/abmeldungen	2010 – 2016 (Anmeldg.184/Abmeldg.155)=	+ 29 Anmeldg.	
- Bevölkerungszuwachs	2011 – 2016	Zunahme um	121 EW = 4,5 %
- Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer	2011 – 2016		
(für 2016 vorläufige Ergebnisse):			
Beschäftigte am Wohnort			1121
Pendlersaldo (Auspendlerüberschuss)			681

Fazit

Die Zahl der Gewerbeanmeldungen übersteigt zwar die Zahl der Abmeldungen, damit war jedoch keine nennenswerte Steigerung im Arbeitsplatzangebot verbunden, da es sich um Kleingewerbe oder Einzelunternehmer handelt.

- **Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan 9. Änderung)**

In der 9. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes für den Raum Wasserburg am Inn für das Gebiet Soyen, rechtswirksam seit dem 23. 12. 2016, wurde im Ortsteil Graben ein Gewerbegebiet in der Größe von ca. 7,0 ha ausgewiesen. Der westliche Teilbereich hiervon soll durch die vorliegende Planung realisiert und für Gewerbebetriebe nutzbar gemacht werden.

Die im Aufstellungsverfahren zur 9. FNP-Änderung angeführte FFH-Verträglichkeitsstudie (Begründung i. d. F. v. 03. 02. 2016, Seite 11) ist für den vorliegenden Planbereich nicht erforderlich, da diese Fläche nicht an das FFH-Gebiet angrenzt. Der 25,0 m breite Streifen, der als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt und ausgebildet wird, ist als Übergang vom Waldgebiet zur Gewerbefläche sinnvoll und ausreichend.

3 Alternativenprüfung

In der 9. Flächennutzungsplanänderung wurde das Gemeindegebiet auf möglicherweise besser geeignete Standorte zur Ausweisung eines Gewerbegebietes geprüft. Dabei wurden neben dem Hauptort Soyen auch die größeren Ortsteile Rieden und Steinberg-Maierhof betrachtet. Neben Ausschlusskriterien wie Überschwemmungsgefahr, bewegte Topographie und Naturschutz sind diese dörflichen Siedlungsansätze wegen ihrer geringen Größe auch nicht zur Anbindung eines Gewerbegebietes geeignet.

Eine Erweiterung des im Norden des Hauptortes liegenden Gewerbegebietes scheidet aus, da sich im Osten dichter Waldbestand auf hügeligem Gelände sowie die

Bahntrasse Mühldorf - Rosenheim, im Westen eine Flutmulde für Hochwasser und im Süden bebaute Flächen befinden. Die Grundstücke nördlich des Gewerbegebietes stehen für eine Überplanung nicht zur Verfügung.

Auf die detaillierte Betrachtung alternativer Standorte in der Begründung zur 9. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes für den Raum Wasserburg am Inn in der Fassung vom 03. 02. 2016 wird verwiesen.

4 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Baugebiet liegt östlich der B 15 und wird im Norden durch das „Ziegelholz“ begrenzt. Im Osten und Süden liegen landwirtschaftliche Grünflächen. Das Plangebiet wird im nördlichen Teil als Intensivgrünland genutzt und umfasst südwestlich der Gemeindeverbindungsstraße das Betriebsgelände der Land- und Kommunaltechnik Schoma Völk mit Werkstatt- und Bürogebäude sowie Frei- und Ausstellungsgelände auf einer Fläche von ca. 1,8 ha.

Das Gelände ist von Osten nach Westen hin leicht geneigt.

Die Gesamtfläche des Gewerbegebietes mit Eingrünung, Erschließung und Ausgleichsflächen im Geltungsbereich beträgt ca. 4,0 ha und teilt sich wie folgt auf:

Bauflächen neu	
(Flurnummern 1144, 1145 und 1147, jeweils Teilfläche)	1,06 ha
Verbreiterung Gemeindestraße im Geltungsbereich	<u>0,05 ha</u>
Bruttobauland (ohne Bestand auf Fl. Nr. 1153/3 Teilfläche)	1,11 ha
Bestehende Betriebsfläche Fl. Nr. 1153/3 Teilfläche	
Einschließlich Eingrünung	<u>1,78 ha</u>
Bruttobauland gesamt (einschl. Bestand)	2,89 ha
Ausgleichsflächen A1 und A2 im Geltungsbereich	<u>0,88 ha</u>
Umgriff Bebauungsplan (ohne Gemeindestraße Bestand)	3,77 ha

5 Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

- Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Es sollen Handwerks- und Gewerbebetriebe unterschiedlicher Struktur angesiedelt werden, die für die Gemeinde Soyen wohnortnahe Arbeitsplätze schaffen. Auf den Gewerbegrundstücken können Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1

Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden. Damit soll auch der Wohnflächenbedarf, welcher durch die Gewerbeansiedlungen entstehen kann, in dem Gebiet zumindest teilweise gedeckt werden können. Da die Formulierung in der BauNVO eine deutliche Unterordnung des betriebszugehörigen Wohnens sicherstellt, ist auch gewährleistet, dass die Nutzungsart des Gewerbegebietes im Sinne der BauNVO erhalten bleibt.

- Die im LEP geforderten Voraussetzungen für Einzelhandelsgroßprojekte sowie Agglomerationen liegen in Soyen-Graben nicht vor. Flächen hierfür dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden (LEP 5.3.1 (Z)). Demgegenüber sind Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig (LEP vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018). Die Größenordnung von 1.200 m² Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich werden durch die Beschränkung auf 1.200 m² Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich (LEP zu 5.3.1 (B)).

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (LEP 5.3.2 (Z)). Dies sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. (LEP zu 5.3.2 (B)).

- Tankstellen, die in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO regelmäßig zulässig sind, sollen nicht errichtet werden, da die vorliegenden Anträge von potentiellen Bauwerbern bereits erkennen lassen, dass eine von der Gemeinde favorisierte Ansiedlung von kleineren bis mittleren Handwerks- und Gewerbebetrieben realisierbar ist. Die durch eine Tankstelle verursachte erhöhte Verkehrsfrequenz sollte vermieden werden.
- Die Errichtung von Lagerplätzen für Autowracks, Schrott, Altpapier o. ä. wurde aus ortsplannerischen Gründen für unzulässig erklärt, da die Gewerbefläche relativ gut einsehbar ist und derartige Güter und Ablagerungen das Orts- und Landschaftsbild stark beeinträchtigen könnten.
- Die Gemeinde Soyen strebt in dem Plangebiet eine reine gewerbliche Nutzung an. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die in

Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nicht vorgesehen und sollten ggf. auf den Hauptort konzentriert werden.

- Zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes werden Vergnügungsstätten nicht zugelassen.
- Durch bauliche Festsetzungen, insbesondere zu Dimensionierung und Höhenentwicklung der Gebäude, soll die Gewerbeansiedlung in städtebaulich geordneter Art und Weise entwickelt werden. Einzelne Gebäude ähnlicher Größenordnung, gewerblich und landwirtschaftlich genutzt, befinden sich sowohl auf dem Betriebsgelände Fl. Nr. 1153/3 der Firma Schoma Völk als auch im Weiler Graben, der ca. 200 m östlich des Plangebietes liegt.
- Die Begrenzung der Gebäudelänge auf 50 m im Sinne der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO soll das städtebauliche Ziel einer maßvoll gegliederten Gebäudegestaltung sicherstellen. Eine entsprechende Festsetzung ist der Tatsache geschuldet, dass die Parzellierung im Planentwurf nur vorgeschlagen wird und keine Bauräume für einzelne Gebäude aufweist.
- Die Festsetzungen zu Grundfläche und Höhenentwicklung der Baukörper geben eine moderat gegliederte Baugestaltung vor. Zudem wurden gestalterische Festsetzungen im Sinne einer Ortsgestaltungssatzung getroffen, die Grundelemente des lokaltypischen Bauens festlegen, wie Satteldächer, ortsübliche Dachneigungen und Dachüberstände und nicht reflektierende Dach- und Fassadenbekleidungen.
- Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Diese Nutzungsdichte stellt die Obergrenze für Gewerbegebiete nach BauNVO dar. Weitere Überschreitungen dieses Versiegelungsgrades sind nicht zulässig. Die Baugrundstücke können damit unter Berücksichtigung der nicht bebaubaren Flächenanteile wie z. B. der Ortsrandeingrünung, optimal genutzt werden.
- Die Flächenbilanzierung (Nettobauland / Erschließungsflächen) wird ggf. im Laufe des Verfahrens entsprechend der sich abzeichnenden bedarfsgerechten Parzellierung fortgeschrieben.

6 Erschließung

- Verkehrserschließung
Das Baugebiet wird von der westlich vorbeiführenden B 15 aus erschlossen. Die detaillierte Verkehrsplanung und Darstellung der inneren Erschließung wird sich in Abhängigkeit von der Parzellierung ergeben. Entlang des nördlichen Randes der

bestehenden Gemeindestraße wird auf die Länge des Plangebietes ein Grundstücksstreifen von ca. 3.0 m als Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen, der zu verlegende Sparten aufnehmen und den Straßengrund auf durchgehend mind. 10.0 m Breite erweitern soll.

Die Zufahrt zum Regenwasser-Rückhaltebecken sowie zur dahinterliegenden Ausgleichsfläche A 1 bzw. zum angrenzenden Waldgebiet ist auf der als Extensivwiese festgesetzten Fläche zulässig, soweit dies für Pflegemaßnahmen erforderlich ist.

Der durch das geplante Gewerbegebiet zusätzlich zu erwartende Verkehr kann gefahrlos abgewickelt werden; es sprechen keine Verkehrssicherheitsgründe gegen das Gewerbegebiet an der geplanten Stelle.

- **Wasserwirtschaft**

Die Infrastruktur zur Wasserversorgung sowie zur Bereitstellung von Löschwasser wird sichergestellt durch den Ausbau der gemeindlichen Infrastruktur.

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt mittels Druckleitung über Strohreit zur Kläranlage Soyen.

Die unverschmutzten Oberflächen- und Dachabwässer sind auf den Baugrundstücken dezentral durch geeignete Einrichtungen zu entsorgen.

Aufgrund der Ergebnisse des Baugrundgutachtens ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gewerbegebiet nicht möglich. Stattdessen ist vorgesehen, das Regenwasser einem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Hierfür wurde eine entsprechende Fläche im Nordwesten des Plangebietes dargestellt. Der Drosselabfluss des RRB wird dem Reitenbach zugeführt.

- **Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Kraftwerke Haag Bayernwerk AG.

- **Abfallentsorgung**

Die Beseitigung der Abfälle wird sichergestellt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim. Die fachgerechte Entsorgung von Gewerbemüll obliegt den anzusiedelnden Betrieben.

7 Gestalterische Ziele der Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

- Das Betriebsgelände des Landmaschinenhändlers Schoma Völk soll im Westen, Süden und Osten mit einer 10.0 m breiten Eingrünung versehen werden, die im Osten und Süden teilweise als Gehölz- bzw. als Obstbaumpflanzung ausgeführt werden soll, um die Fernwirkung der Anlage abzumildern. Im Westen des Plangebietes ist zwischen den beiden vorbeiführenden Straßen (B 15 und Gemeindestraße) ein Gehölzbestand

vorhanden, der auf Fl. Nr. 1153/3 durch einzelne Baumpflanzungen ergänzt werden soll. Die teilweise Einsehbarkeit des bestehenden Betriebsgeländes ist an dieser Stelle beabsichtigt und soll durch den lockeren Gehölzbestand ermöglicht werden. Die im Norden des Betriebsgrundstückes vorhandene Feuchtfläche mit ca. 1700 m² wird als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt und mit geeigneten Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen belegt.

- Nach Nordosten hin grenzt das Plangebiet an Flächen für die Landwirtschaft, die mittelfristig ebenfalls als Gewerbeflächen entwickelt werden sollen. Dies ist in der 9. Flächennutzungsplanänderung entsprechend dargestellt. Eine Ortsrandeingrünung entlang der Grenze zu Fl. Nr. 1142/3 ist daher nicht vorgesehen.
- Baumpflanzungen sind zahlenmäßig in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche festgesetzt, die Standorte sind frei wählbar je nach Nutzung und Aufteilung der Gewerbeflächen. Die Pflanzgebote innerhalb der Ortsrandeingrünung sowie entlang der Gemeindestraße dürfen mitgezählt werden, wodurch innerhalb der Gewerbegrundstücke nur noch einzelne Bäume zu pflanzen sein werden. So können die Flächen wirtschaftlich genutzt werden bei gleichzeitiger wirksamer Eingrünung.
- Der ökologische Ausgleich für die neue Gewerbefläche soll teilweise innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden. Durch die Ausweisung einer ca. 0,7 ha großen aufzuwertenden Fläche (Ausgleichsfläche A 1) im Norden des Plangebietes wird ein ökologisch funktionaler Zusammenhang mit dem angrenzenden Waldgebiet hergestellt und damit der Forderung des Landesentwicklungsprogrammes Rechnung getragen, Freiflächenverbundsysteme zu sichern und weiterzuentwickeln. Eine ökologische Verbesserung erfährt auch die auf Fl. Nr. 1153/3 im nördlichen Bereich befindliche Feuchtfläche mit umgebender Feuchtwiese durch die Anlage flacher Geländemulden und Extensivierung der Grünfläche.

8 Altlasten und Bodendenkmäler

Es sind weder Altlasten und Kampfmittel noch Bodendenkmäler im Gebiet des Bebauungsplanes bekannt. Sollten bei Realisierung der Baumaßnahmen Altlasten oder Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht.

9 Immissionen

Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.

Das als Gewerbegebiet festgesetzte Plangebiet steht im Einflussbereich der Schallemissionen aus der B 15. In der schalltechnischen Untersuchung des Fachbüros C. Hentschel Consult, Freising, Projekt-Nr. 1752-2018 V01 vom 14. 08. 2018 wurden die Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr erfasst und beurteilt und zum Schutz der Nachbarschaft für die Gewerbeflächen Emissionskontingente gemäß DIN 45691 festgelegt. Hierbei wurde die bestehende Landmaschinenwerkstatt mit berücksichtigt.

Unzulässig sind damit Betriebe oder Anlagen, die das festgesetzte Emissionskontingent überschreiten. Dies bedeutet, dass jeder Betrieb durch geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen sicherzustellen hat, dass der zulässige Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm:1998 außerhalb des Gewerbegebietes eingehalten wird. Betriebe, die sich in diesem Gebiet ansiedeln wollen, müssen den Nachweis erbringen, dass das zulässige Emissionskontingent vom Betrieb inkl. des Fahrverkehrs auf dem Betriebsgelände, eingehalten wird.

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Immissionsbelastung aus dem Verkehr innerhalb der Baugrenzen tagsüber um bis zu 1 dB(A) über dem Orientierungswert liegt und nachts um bis zu 5 dB(A). Für schutzbedürftige Räume, wie z. B. Wohn- und Schlafräume in Betriebsleiterwohnungen, wurden bauliche Maßnahmen festgesetzt, die sicherstellen sollen, dass die Immissionsgrenzwerte der einschlägigen 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) eingehalten werden.

10 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und die Fläche entsprechend der benötigten Gewerbegrundstücke parzelliert.

11 Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Die Gewerbefläche soll den Bedarf für Betriebe aus der Region decken und wohnortnahe Arbeitsplätze schaffen.

Negative Auswirkungen auf das Leben und Arbeiten in der Gemeinde Soyen und insbesondere im Ortsteil Graben sind aufgrund der abgesetzten Lage des Baugebietes sowie der festgesetzten Emissionskontingente nicht zu erwarten.

12 Umweltbericht

Der Umweltbericht in der jeweils gültigen Fassung liegt dieser Begründung als eigener Bestandteil bei.

Soyen, den 19. 03. 2019
Geändert am 06. 08. 2019



.....
Karl Fischberger, 1. Bürgermeister
Gemeinde Soyen
www.soyen.de

Falkenberg, den 06. 08. 2019



.....
Hans Baumann, Entwurfsverfasser
Architekten Hans Baumann & Freunde
www.baufalken.de

Quellenverzeichnis:

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie:
Landesentwicklungsprogramm (01.09.2013, geändert 01.03.2018)

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Statistik kommunal 2017 für die
Gemeinde Soyen (Februar 2018)

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang
mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2003)

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern: Regionalplan der Region Südostoberbayern
18 (12. Fortschreibung in Kraft seit 28. 10. 2017)

Büro Jocher und Stechl, Wasserburg: Gemeinsamer Flächennutzungsplan für den Raum
Wasserburg am Inn (2016)

C. Hentschel Consult, Freising, Schalltechnische Untersuchung Nr. 1752-2018 V01 (August
2018)

IMH Ingenieur-gesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg, Geotechnischer
Bericht (Baugrundgutachten), Projektnummer 18151368 (22. 05. 2018)

Einschlägige Gesetze und Verordnungen