

- Original -

Gemeinde Söchtenau

Landkreis Rosenheim



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung: 01.10.2020

geändert: 17.12.2020

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke	3
2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation	3
2.1. Landes- und Regionalplanung	3
2.2. Flächennutzungsplan	4
2.3. Bebauungspläne	4
2.4. Verfahrenswahl	5
3. Bestehende Verhältnisse.....	5
3.1. Lage und Geltungsbereich	5
3.2. Derzeitige Nutzung und Nachbarschaft	6
3.3. Baugrund- und Geländebeziehungen	7
4. Geplante Bebauung	7
4.1. Beschreibung des Vorhabens	7
4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen	7
5. Erschließung	8
5.1. Verkehr	8
5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung	9
5.3. Wasserversorgung	9
5.4. Abwasserentsorgung.....	9
6. Umweltbelange	9

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Söchtenau hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 01.10.2020 die **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“** beschlossen. Die S•A•K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein wurde mit der Aufstellung beauftragt.

Zusammenfassende Begründung:

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

Nun plant die Firma Schmidmayer Treppenbau, derzeit im Ortsteil Schwabering ansässig, die Umsiedlung ins Gewerbegebiet, um genügend Platz für ihre gegenwärtige und künftige Treppen- und Rolladenproduktion zu schaffen. Um ihre neuen Produktions- und Bürogebäude zweckgemäß ausformen zu können, was den Bau eines Spänesilos einschließt, sind geringfügige Änderungen des derzeit gültigen Bebauungsplans notwendig.

Durch das vorliegende Änderungsverfahren ermöglicht die Gemeinde eine verdichtete Nutzung der bestehenden Gewerbefläche und sichert dadurch bestehende und künftige Arbeitsplätze und ein maßvolles weiteres Wirtschaftswachstum in Söchtenau, ohne Beanspruchung von Außenbereichsflächen. Damit trägt die Planung zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung bei.

2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Söchtenau, Landkreis Rosenheim, ist Teil des ländlichen Raumes der Region Südostoberbayern und liegt etwa 15 km nordöstlich von Rosenheim. Die Gemeinde hat eine Fläche von 25,6 km², aufgeteilt in 36 Ortsteile, und eine Einwohnerzahl von 2.663 (Stand 30.06.2020), die zwischen 2017 und 2031 voraussichtlich um 7,5 % wachsen wird¹.

2.1. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt², was heißt, dass er so entwickelt und geordnet sein soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sichert, und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen versorgen kann, aber gleichzeitig seine landschaftliche Vielfalt bewahrt. Das Landesentwicklungsprogramm erklärt, dass die Standortvoraussetzungen für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen – als unerlässliche Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktoren Bayerns – erhalten und verbessert werden sollen.

Im Regionalplan Südostoberbayern ist die Gemeinde als „ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ bezeichnet³, und es ist festgelegt, dass in diesem Teilraum eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung gewährleistet sein soll. Der Regionalplan unterstreicht des Weiteren die Wichtigkeit der kleineren und mittleren Betriebe für die Arbeitsplatzbeschaffung (insbesondere für die Arbeitskräfte, die im Zuge des

¹ Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials und Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen, Gemeinde Söchtenau, 18.09.2020

² Landesentwicklungsprogramm Bayern, [Anhang 2 Strukturkarte](#)

³ Regionalplan Südostoberbayern, [Karte 1a Raumstruktur](#)

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“ Begründung, Fassung vom 1. Oktober 2020, geändert am 17. Dezember 2020

Strukturwandels aus der Landwirtschaft ausscheiden) und die damit verbundene Möglichkeit, der Abwanderung von wirtschaftsaktiver Bevölkerung entgegenzuwirken.

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

Durch die geplante Änderung ermöglicht die Gemeinde eine verdichtete Nutzung der bestehenden Gewerbefläche und sichert dadurch bestehende und künftige Arbeitsplätze und ein maßvolles weiteres Wirtschaftswachstum in Söchtenau, ohne Beanspruchung von Außenbereichsflächen. Damit trägt die Planung zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung bei.

2.2. Flächennutzungsplan

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

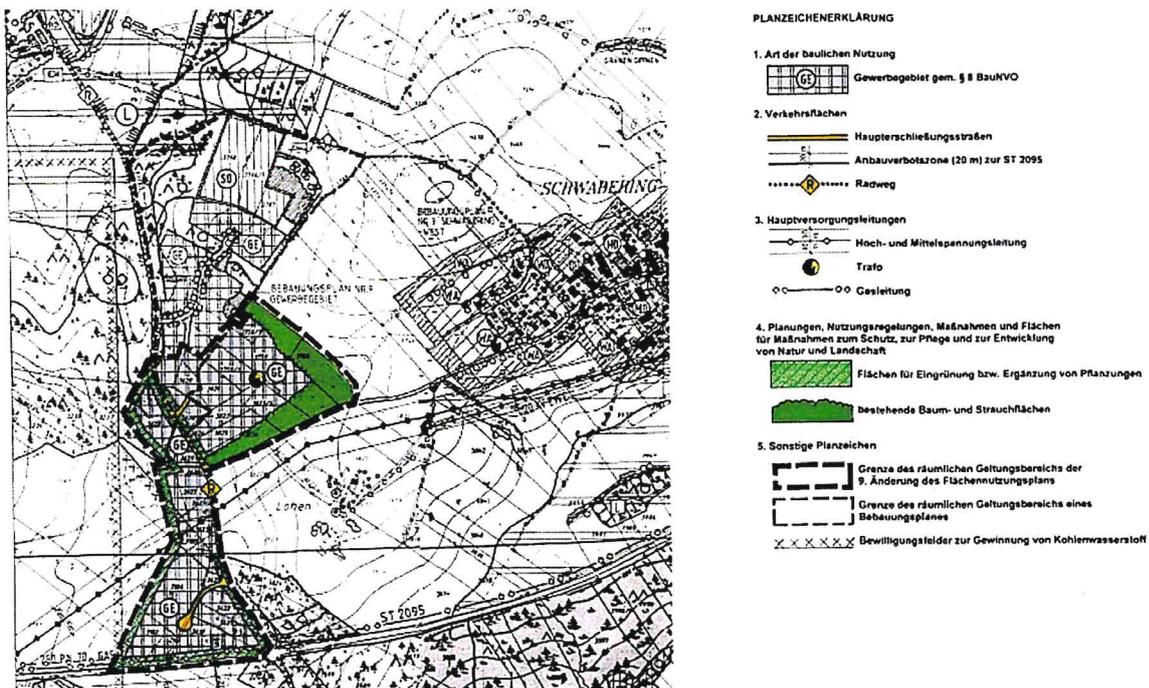


Abbildung 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde (9. Änderung, 2012)

2.3. Bebauungspläne

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

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“ Begründung, Fassung vom 1. Oktober 2020, geändert am 17. Dezember 2020

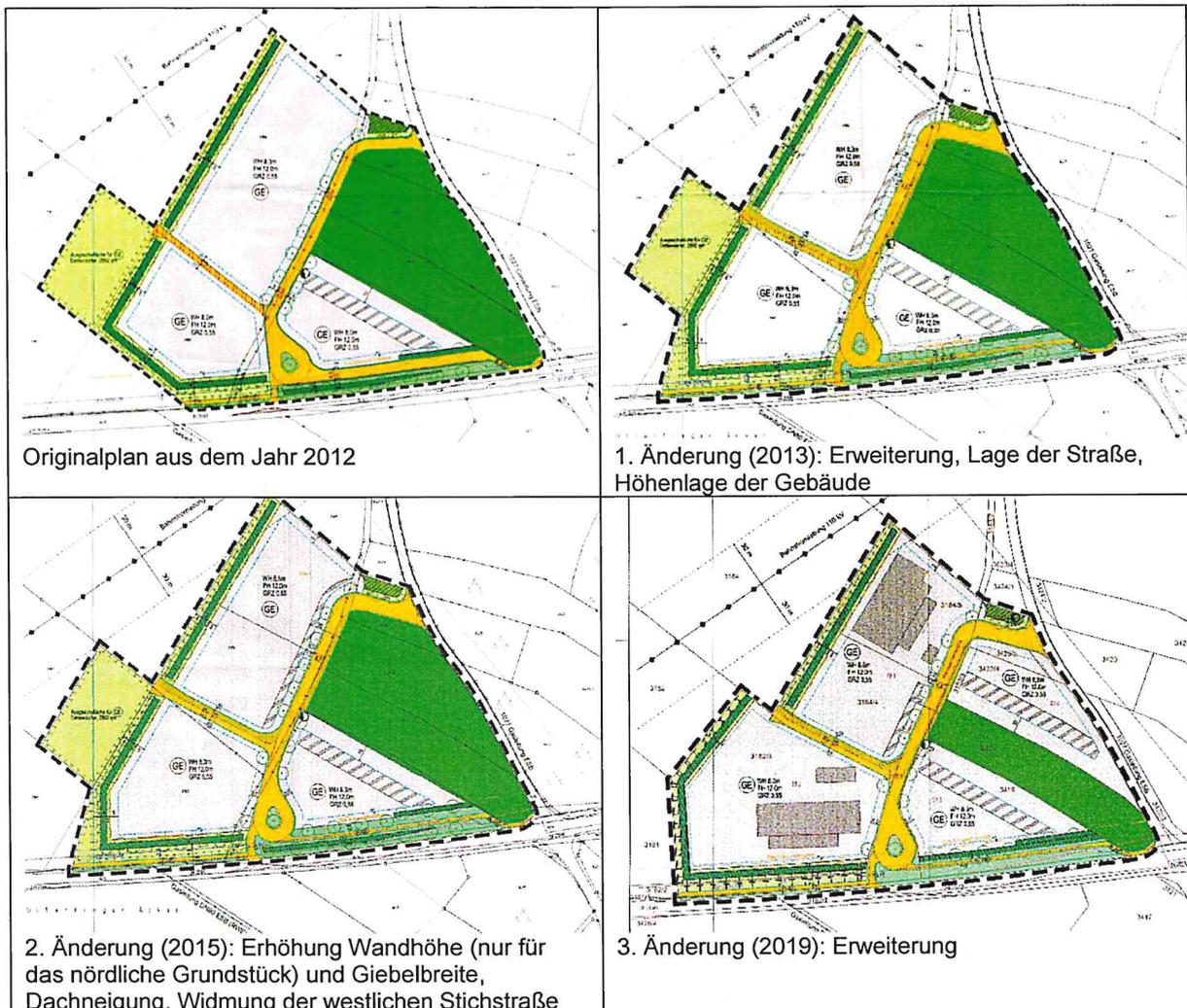


Abbildung 2 Übersicht Originalplan und bisherige Änderungen

2.4. Verfahrenswahl

Da es sich beim geplanten Vorhaben um eine Nachverdichtung des Innenbereiches handelt, die die Grundzüge der Planung nicht berührt, die nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt (siehe Kapitel 6 unten) und keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen, finden die Vorschriften des § 13 des BauGB Anwendung (vereinfachtes Verfahren).

In Übereinstimmung mit den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens, wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden aufgestellt (§ 13 Abs. 2 und 3).

3. Bestehende Verhältnisse

3.1. Lage und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im südlichen Teil der Gemeinde, im Ortsteil Schwabering auf den Flurstücken Nr. 3184/4 und 3184/1 (Teilfläche) der Gemarkung Söchtenau (siehe Abbildung 3). Der Bereich beträgt 0,5 ha und die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus der

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“ Begründung, Fassung vom 1. Oktober 2020, geändert am 17. Dezember 2020

Planzeichnung. Als Kartengrundlage für die Erstellung der Planzeichnung wurde die digitale Flurkarte verwendet.

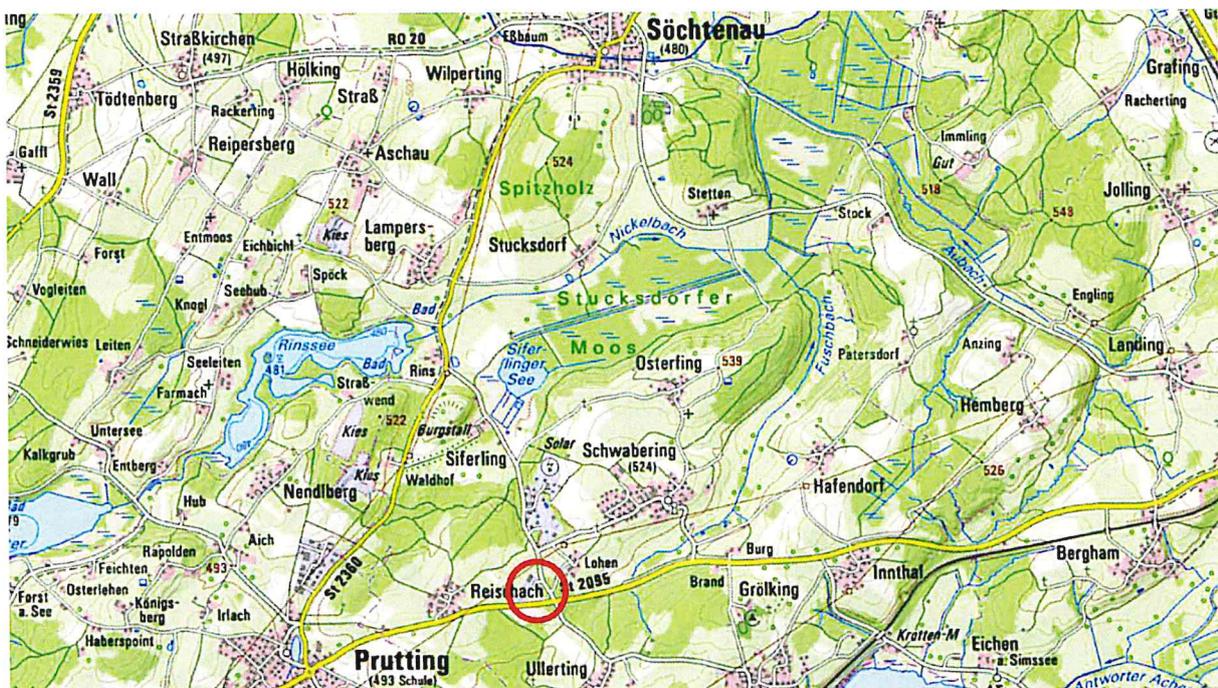


Abbildung 3 Amtlicher Lageplan (Quelle BayernAtlas), der Änderungsbereich ist in Rot markiert



Abbildung 4 Luftbild mit Flurstücksgrenzen und Höhenlinien (Quelle BayernAtlas)

3.2. Derzeitige Nutzung und Nachbarschaft

Der Änderungsbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (siehe Abbildung 4). Auf dem nördlichen Nachbargrundstück befindet sich ein Logistikunternehmen, auf dem südlichen ein Maschinenbauunternehmen. Im Osten befinden sich noch nicht bebaute Gewerbeflächen bzw. Waldflächen, und im Westen landwirtschaftliche Flächen.

3.3. Baugrund- und Geländeverhältnisse

Die bisherige geologische Untersuchung zum rechtskräftigen Bebauungsplan von Ohin GmbH (Februar 2012) bleibt weiterhin gültig.

Das Planungsgebiet liegt am Fuße eines nach Westen ansteigenden Hanggeländes (siehe **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Innerhalb des Planungsgebietes fällt das Gelände von West nach Ost mit ca. 2,5 m bzw. von Nordwest nach Südost mit ca. 3 m ab.

4. Geplante Bebauung

4.1. Beschreibung des Vorhabens

Die Firma Schmidmayer Treppenbau, derzeit im Ortsteil Schwabering ansässig, plant eine Umsiedlung ins Gewerbegebiet Schwabering Süd, um genügend Platz für ihre gegenwärtige und künftige Treppen- und Rolladenproduktion zu schaffen. Geplant wird der Neubau eines Produktions- und Bürogebäudes, mit Werkstätten und Lackierraum im Erdgeschoss, und Büronutzungen und Ausstellungsfläche im Obergeschoss (siehe Abbildung 5). Wie für einen Schreinereibetrieb üblich, ist auch der Bau eines Silos samt Filteranlage geplant, um den am häufigsten vorkommenden Reststoff wiederverwenden zu können: Holzspäne. Die Späne werden über das gesamte Jahr gesammelt, um dann im Winter zum Heizen benutzt zu werden. Die Firma kann dadurch den eigenen Heizbedarf komplett decken, und potentiell auch einen Teil des Bedarfs der Nachbarschaft.

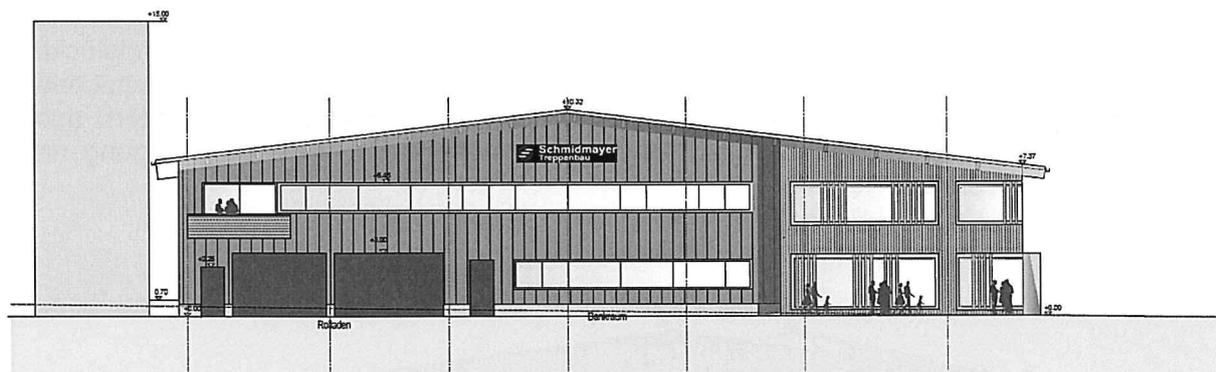


Abbildung 5 Südliche Ansicht des geplanten Vorhabens

4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen

Im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen geändert:

- Die Baugrenze entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird auf einer Länge von 14 m direkt auf die Grundstücksgrenze gelegt, was zu einer zusätzlich bebaubaren Fläche von 70 m² führt, um das geplante Spänesilo mit Filteranlage zu ermöglichen.
- Die max. seitliche Wandhöhe wird im Bereich dieser zusätzlichen Fläche von 8,8 m auf 15,0 m erhöht (auf einer Gesamtfläche von 98 m²), um das geplante Spänesilo zu ermöglichen.
- Die max. Firsthöhe wird im Bereich dieser zusätzlichen Fläche von 12,0 m auf 15,0 m erhöht (auf einer Gesamtfläche von 98 m²)
- Die max. seitliche Wandhöhe darf im Bereich dieser zusätzlichen Fläche, für technisch notwendige Dachaufbauten, um max. 3 m überschritten werden, um eine brandschutztechnisch sichere Ausführung des geplanten Spänesilos zu ermöglichen.

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“ Begründung, Fassung vom 1. Oktober 2020, geändert am 17. Dezember 2020

- Um die seitliche Wandhöhe bzw. die Firsthöhe eindeutig zu definieren, wird sie jetzt von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EG) gemessen, und es wird eine max. zulässige Höhe der OK EG in Metern über Normalhöhennull festgesetzt.
- Aufgrund des nach Westen ansteigenden Geländes wird festgesetzt, dass Gebäude bis 25 cm über das Gelände konstruktiv so zu gestalten sind, dass in der Fläche abfließender Starkregen bzw. Hangwasser nicht eindringen kann.
- Die max. Giebelbreite wird von 29 m (bei Satteldächern) bzw. 15 m (bei Pultdächern und untergeordneten Flachfächern) bzw. $29\text{ m} + 15\text{ m} = 44\text{ m}$ (bei einer Kombination von Satteldächern und Pult- oder Flachdächern) auf 45 m erhöht und unabhängig von der Dachform gemacht.
- Die Grünfläche bzw. Ausgleichsfläche wird statt privat als öffentlich bezeichnet, um der derzeitigen sowie künftigen Eigentümerschaft zu entsprechen.

Die Verschiebung der Baugrenze und die in diesem Bereich erhöhte seitliche Wandhöhe bzw. die Zulassung einer Überschreitung der seitlichen Wandhöhe für technisch notwendige Dachaufbauten sind notwendig, um den Betrieb des erforderlichen Spänesilos zu ermöglichen. Aus Sicht der Gemeinde sind diese Änderungen städtebaulich vertretbar, da das Spänesilo dann möglichst weit weg von der Nachbarbebauung bzw. den Straßenanbindungen errichtet werden kann, und außerdem hinter der westlichen Eingrünung. Die westliche und südliche Eingrünung des Gewerbegebietes werden künftig, zusammen mit dem in Osten vorhandenen Wald, dafür sorgen, dass das Landschaftsbild möglichst wenig beeinflusst wird. Da das Gewerbegebiet von landwirtschaftlichen Flächen und Anwesen umgeben ist, gilt das Silo auch als in der Landschaft gut integrierbar. Die notwendige Abstandsfläche ist auf der benachbarten öffentlichen Grünfläche vorhanden.

Die Erhöhung der Giebelbreite auf 45 m stellt keine wesentliche Änderung zu derzeit max. zulässigen 44 m dar (Abbildung 6), ermöglicht aber, dass ein für den Betrieb funktionelles Gebäude ausgerichtet werden kann. Aufgrund der quadratischen Form des Grundstückes sowie der geplanten Werkstattnutzung (mit mehreren logistisch verbundenen Arbeitsstationen bzw. Maschinen), ist ein eher quadratisches Gebäude nicht nur angezeigt, sondern auch erforderlich. Die Höhenentwicklung bleibt durch die unveränderte max. Dachneigung und Firsthöhe weiter begrenzt.

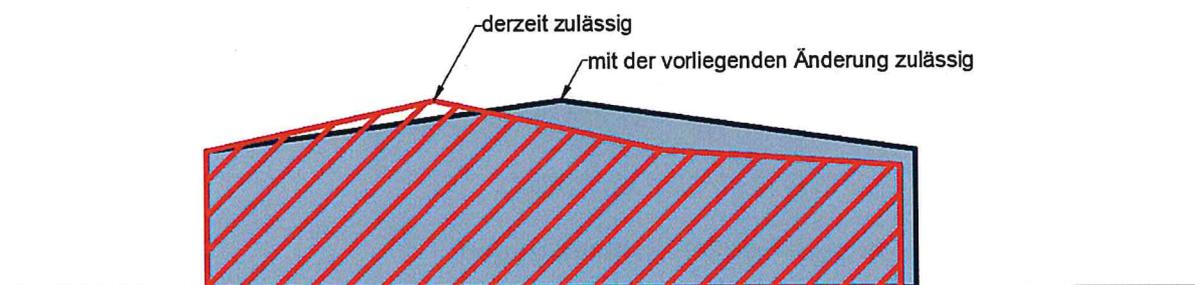


Abbildung 6 Vergleich derzeitig max. zulässige Giebelmaße und mit der vorliegenden Änderung max. zulässige Giebelmaße

5. Erschließung

5.1. Verkehr

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

5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung

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

5.3. Wasserversorgung

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

5.4. Abwasserentsorgung

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

6. Umweltbelange

Das vereinfachte Verfahren ist möglich, weil das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt (siehe Abbildung 7), und keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen. Daher wird von einer erneuten Umweltprüfung abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB). Mit der vorliegenden Änderung entstehen keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft, und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

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

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“
Begründung, Fassung vom 1. Oktober 2020, geändert am 17. Dezember 2020

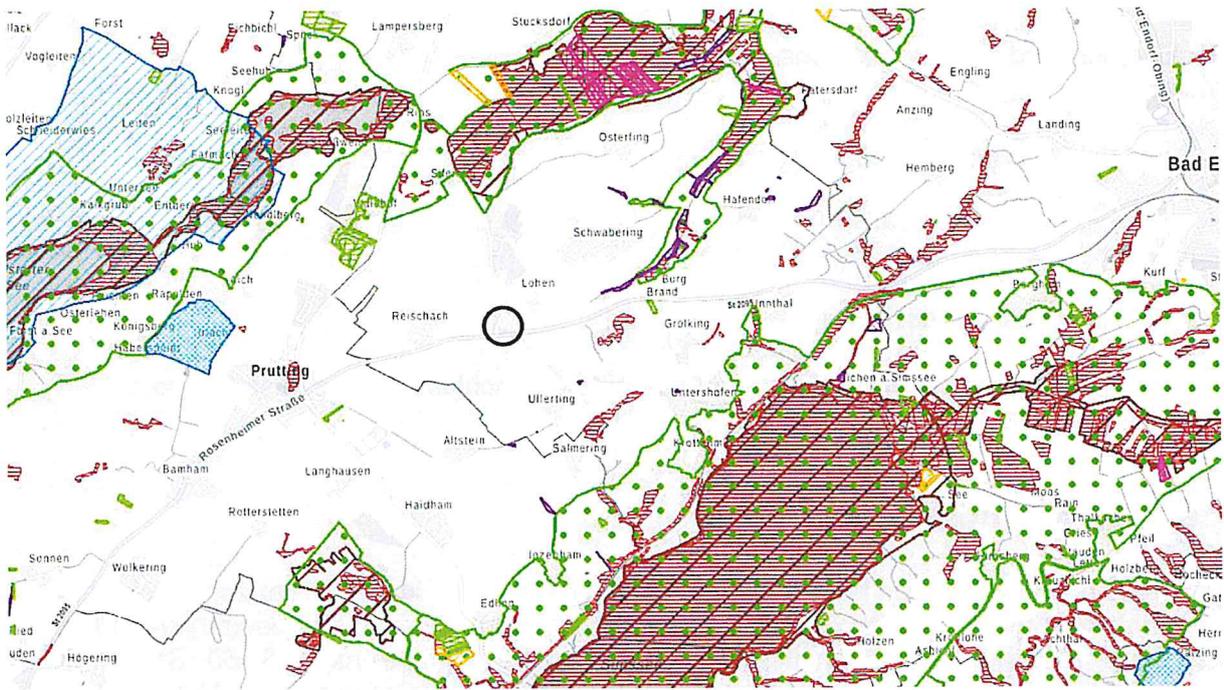


Abbildung 7 Übersicht Schutzgebiete und Biotopkartierungen; der Änderungsbereich (in Schwarz markiert) berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet (die beiden letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete) (Quelle: [BayernAtlas](#), abgerufen am 25.09.2020)

Söchtenau, 19.01.2021
Gemeinde Söchtenau


Bernhard Summerer, 1. Bürgermeister

