

Gemeinde Söchtenau

AUSZUG AUS DEM SITZUNGSBUCH

des Gemeinderates

Sitzung am: 06.10.2022

Die Sitzung war öffentlich

TOP 7

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“, Abwägungs- und Billigungs- und Satzungsbeschluss

I.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“ in der Fassung vom 28.07.2022 und der dazu gehörenden Unterlagen erfolgte in der Zeit vom 19.08.2022 bis einschließlich 20.09.2022. Hierauf wurde durch Bekanntmachung vom 11.08.2022 hingewiesen. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wurden nachstehende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Beteiligten wurden um schriftliche Stellungnahme bis einschließlich 20.09.2022 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

Nr.	Träger	Datum des Schreibens	Stellungnahme – Zusammenfassung (auf die vollständigen Stellungnahmen wird verwiesen)
1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	22.08.2022	Keine Einwände
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	22.09.2022	Keine Einwände
3	Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern München		
4	Bayerischer Bauernverband Rosenheim	31.08.2022	Keine Einwände
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G 23/Bauleitplanung München	22.08.2022	Hinweis auf eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler
6	Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern	16.09.2022	Keine Einwände
7	Regierung von Oberbayern, SG 24.1 Landes- und Regionalplanung	23.08.2022	Keine Einwände
8	Regionaler Planungsverband Südostbayern	06.09.2022	Keine Einwände
9	Staatliches Bauamt Rosenheim	06.09.2022	Das staatliche Bauamt wendet ein, dass die Anbauverbotszone darzustellen ist sowie die Sichtdreiecke und die Freihaltung derselben. Ferner wird unter sonstige Informationen und Empfehlungen der folgende Text zur Aufnahme empfohlen: Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß Verkehrslärmschutzrichtlinie (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
10	Landratsamt Rosenheim, Untere Bauaufsichtsbehörde (Ortsplanung, Bauleitplanung)	15.09.2022	Herr Liepold vom Kreisbauamt stellt fest, dass es für die Festsetzung C 1.0 mit der Begrenzung der Einzelhandelsfläche keine Rechtsgrundlage gibt

Nr.	Träger	Datum des Schreibens	Stellungnahme – Zusammenfassung (auf die vollständigen Stellungnahmen wird verwiesen)
			Ferner stellte er fest, dass die Festsetzung der Fußbodenoberkante unter C 13.0 geregelt wird und dazu nochmals ein Hinweis unter D 13 erfolgt. Außerdem wird in der Begründung die Schlussfeststellung einer „geplanten Wohnbebauung“ bemängelt.
11	Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde (Naturschutzrecht)	19.09.2022	Keine Äußerung
12	Landratsamt Rosenheim, Gesundheitsamt		
13	Landratsamt Rosenheim, Untere Straßenverkehrsbehörde (Verkehrssicherheit)		
14	Landratsamt Rosenheim, Kreistiefbauverwaltung (Kreisstraßen)	23.08.2022	Keine Äußerung
15	Landratsamt Rosenheim, Kreisbrandrat		
16	Landratsamt Rosenheim, Wasser- und Bodenschutz (Gewässernähe, Wasserschutz, Hochwasser)		
17	Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutzrecht (Gewerbe, Verkehr, Landwirtschaft)		
18	Landratsamt Rosenheim, Denkmalpflege, Kreisheimatpfleger Daniel Hoheneder		
19	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim		
20	Wasserversorgung a) Gemeinde Söchtenau		
21	b) Wasserversorgungsgenossenschaft Söchtenau eG		
22	Abwasserzweckverband Simssee		
23	WAS Bio Abwasserreinigung e.V.		
24	Bayernwerk AG Netzcenter Kolbermoor		
25	Elektrizitätswerk Stern Bad Endorf		
26	Wintershall Dea Deutschland GmbH	16.09.2022	
27	Deutsche Telekom Technik GmbH Landshut		
28	E Plus Mobilfunk München		
29	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH		
30	Energie Südbayern GmbH (Gas)		
31	SternKom GmbH		
32	Gemeinde Vogtareuth		
33	Gemeinde Halfing		
34	Gemeinde Prutting		
35	Marktgemeinde Bad Endorf		
36	Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH		
37	Handwerkskammer für München und Oberbayern	08.09.2022	Keine Einwände
38	Industrie- und Handelskammer (IHK) für München und Oberbayern		
39	Bund Naturschutz in Bayern e. V.		
40	Erzbischöfliches Ordinariat München	01.09.2022	Keine Äußerung
41	Deutsche Post AG, NL Kolbermoor		

III.

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

1.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat G 23/Bauleitplanung München, 22.08.2022

Abwägung

Der Hinweis ist bereits im Ursprungsplan unter Punkt 7 enthalten und dieser ist weiterhin gültig; Eine Ergänzung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt gemäß Abwägung keine Änderung der Planung.

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 0

2.**Staatliches Bauamt Rosenheim, 06.09.2022****Stellungnahme**

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrG für sämtliche bauliche Anlagen (auch Parkplätze) bis 20 m Abstand, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: "Unmittelbare Zugänge und Zufahrten von den Grundstücken zur St 2095 sind nicht zulässig." Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen: "Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden: Wälle Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die dies Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

An der Zufahrt sind in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand der Staatsstraße Sichtdreiecke (in Fahrrichtung Rosenheim) auf 200 m Länge (gemessen in der Fahrspurachse der Staatsstraße) von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten. Diese sind zeichnerisch darzustellen und im Textteil wie folgt zu beschreiben:

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Die rechtliche Sicherung der Sichtflächen kann nur durch die entsprechende Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgen, d. h. die Sichtflächen sind mit zu integrieren.

Folgender Text ist in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß Verkehrslärmschutzrichtlinie (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Abwägung

Die Anbauverbotszone ist bereits im Bebauungsplan dargestellt. Die Sichtdreiecke liegen außerhalb des Änderungsbereiches sind aber im ursprünglichen Bebauungsplan, der hier vollständig weiterhin gültig ist, dargestellt und auch mit einer Festsetzung unter Punkt 9 hinreichend behandelt.

Der Hinweis auf die Straßenemissionen ist ebenfalls bereits im Bebauungsplan unter den Hinweisen Nr. 16 enthalten. Die Forderungen und Hinweise des staatlichen Bauamtes sind somit bereits vollumfänglich erfüllt und eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt gemäß Abwägung keine Änderung der Planung.

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 0

3.

**Landratsamt Rosenheim, Untere Bauaufsichtsbehörde (Ortsplanung, Bauleitplanung),
15.09.2022**

Stellungnahme

Bauplanungsrechtliche Anmerkungen zum Entwurf:

C 1.0. Eine Rechtsgrundlage für die Festsetzung einer Einzelhandelsbetriebsgröße von 230 qm oder eines Flächenanteils der Betriebsfläche gibt es nicht. Die Anlagentypik (spezielle Betriebsart) des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist zu beachten. Sofern Verkauf im Rahmen eines Nichteinzelhandelsbetriebes stattfindet, muss dieser zwangsläufig funktionell untergeordnet und unselbstständig sein, da ansonsten ein Einzelhandelsbetrieb und kein Handwerksbetrieb vorliegt. Die Ausnahme für betrieblich vollständig integrierten untergeordneten Verkauf muss m. A. im Einzelfall geprüft werden.

C 13.0 setzt die Fußbodenoberkante über Gelände fest. Unter D 13 wird hierzu lediglich ein empfehlender Hinweis ausgesprochen!?

Die Schlussfeststellung der Begründung spricht von einer "geplanten Wohnbebauung". Damit wird die planerische Zweckbestimmung des Gewerbegebietes fraglich und angreifbar. Aus diesem Grunde sollte

auch nicht ausdrücklich der Lärmschutz von Kinderzimmern ausgeführt werden. Ob und in welcher Größe eine Betriebsleiterwohnung überhaupt ausnahmsweise zugelassen werden kann, hängt vom Nachweis der Betriebsverbundenheit, der Betriebserforderlichkeit und der Beurteilung der baulichen Untergeordnetheit zum Zeitpunkt des Bauantrags ab.

Abwägung

Durch die Festsetzung unter C 1.0 soll eine Einzelhandelsbetriebsgröße begrenzt werden; in ähnlichen Fällen an anderer Stelle wurden laut Planungsbüro ebenfalls in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern solche Festsetzungen getroffen, weshalb diese so belassen werden soll - also der Anmerkung nicht gefolgt werden soll.

Der Hinweis unter D 13 auf die Fußbodenoberkante wird dahingehend redaktionell geändert, dass es keine Unklarheiten mehr gibt. Auch die Begründung wird entsprechend der Anmerkung redaktionell geändert.

Beschluss

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Es erfolgt gemäß Abwägung eine redaktionelle Änderung der Planung.

Ja-Stimmen: 14

Nein-Stimmen: 0

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

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

V.**Beschluss – Satzungsbeschluss**

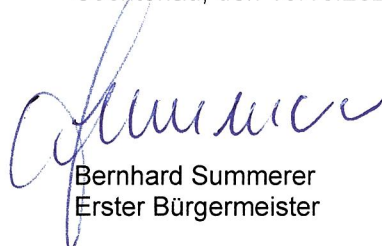
1. Der Gemeinderat der Gemeinde Söchtenau nimmt vom Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, Kenntnis.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Söchtenau hat die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig geprüft und alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Planunterlagen werden entsprechend der Ergebnisprüfung nur redaktionell geändert.
3. Der Gemeinderat der Gemeinde Söchtenau beschließt aufgrund § 10 Abs. 1 BauGB die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“ in der redaktionell geänderten Fassung vom 06.10.2022 als Satzung.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“ in der Fassung vom 06.10.2022 mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft zu setzen (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Ja-Stimmen: 14
Nein-Stimmen: 0

Für die Richtigkeit des Auszuges

Söchtenau, den 10.10.2022


Bernhard Summerer
Erster Bürgermeister



