# Original

# **GEMEINDE SCHONSTETT** LANDKREIS ROSENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 8** "SONDERGEBIET RAUHÖD"

# **BEGRÜNDUNG**

# Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf:

08.12.2014

Entwurf:

14.09.2015

redaktionell ergänzt: 11.04.2016

## Planung:

Huber Planungs-GmbH Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim Tel. 08031 381091, Fax 37695 huber.planungs-gmbh@t-online.de

2

#### Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schonstett, in dem die Planungsfläche als Sondergebiet "Entsorgungsbetrieb" mit Teilflächen als sonstige Grünflächen / Schutzstreifen dargestellt ist.

#### **Bestand**

Die Planungsfläche ist überwiegend frei von Baum- und Strauchbewuchs bis auf eine kleine Fläche im Nordosten, die gärtnerisch genutzt ist. Die Fläche fällt von Südost nach Nordwest um ca. 4-5 m ab. Im Norden, Süden und Westen grenzt landwirtschaftliche Fläche an. Im Osten befinden sich die bestehenden Betriebsgebäude des Entsorgungsbetriebs. Die Planungsfläche selbst wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt.

#### Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes

Der bestehende Entsorgungsbetrieb ist aufgrund der gestiegenen Anforderungen für die durchzuführenden Entsorgungsarbeiten gezwungen, die Betriebsfläche zu erweitern. Hierzu wird von der Fa. Hans Hölzl e.K., Rauhöd 2, 83137 Schonstett folgendes ausgeführt: (Die Angaben wurden am 11.02.2016 gegenüber der Begründung vom 14.09.2015 inzwischen weiter aktualisiert)

## Betriebsentwicklungskonzept

"Wir führen schwerpunktmäßig Dienstleistungen in der Landwirtschaft durch, v.a. sind wir im Bereich Biogasanlagen tätig.

Für den Einsatz im Biogasanlagen-Bereich werden die Saugbagger, die Kran-Lkw mit dem Wannen-kipper und die mobilen Güllepumpen benötigt. Dadurch sind wir in der Lage, die Fermenter von Biogasanlagen von Absetzungen zu reinigen oder bei Havarien die Behälter leerzusaugen. Das mobile Güllerührwerk kann den Fermenterinhalt bei Störungen durch Bildung einer Schwimmschicht wieder aufrühren.

Unser Personal ist spezialisiert auf die möglichen Gefährdungen in der Biogasanlage durch Schadgase und mit Mehrgas-Warngeräten, Schutzausrüstung und Atemschutz ausgerüstet.

Die Saugbagger werden daneben auch eingesetzt bei der Sanierung von Gebäuden, dem Freilegen von Kanälen / Leitungen oder bei der Freilegung von Baumwurzeln etc.

Mit unserem Tankauflieger sind wir wieder in erster Linie in der Landwirtschaft tätig zum Transportieren von flüssigen Gütern wie Gärrest, Gülle, Flüssigdünger.

Der Bedarf im Bereich Biogasanlagen zur Fermenterreinigung ist unser Spezialgebiet und wir sind mittlerweilen nicht nur deutschlandweit, sondern europaweit unterwegs.

Wir rechnen mit weiter steigenden Umsätzen auf diesem Gebiet, da

- 1. die Biogasanlagen nach einigen Jahren gereinigt werden sollten, um weiterhin gute Gaserträge zu erzielen und wir
- 2. im europäischen Ausland expandieren wollen.

Da die Saugbagger und die zusätzlich eingesetzten Geräte sehr wartungsintensiv sind, wollen wir hier an unserem Standort die Möglichkeit schaffen, die Wartung reibungslos durch unser darauf spezialisiertes Personal durchführen zu können - auch bei einem weiteren Wachstum und einer weiteren Vergrößerung unseres Fuhrparkes im Bereich Saugbagger, um für die Zukunft flexibel aufgestellt zu sein. Bereits jetzt ist die Stellfläche hier zu klein.

Für die nächsten fünf Jahre ist eine weitere Expansion im Bereich Saugbagger und Güllemixer geplant mit der Anschaffung eines zusätzlichen Saugbaggers und eines zusätzlichen Güllemixers, um die steigenden Umsätze in diesen Bereichen mit Sicherheit bedienen zu können.

Diese Expansion schafft mit Sicherheit zusätzliche Arbeitsplätze in unserer Firma."

Wichtig ist, dass die Stellflächen mindestens 20 m lang sind und die Zwischenflächen zwischen Halle und den Stellflächen mindestens 30 m breit sind, um gut in die Halle und die Stellflächen rangieren zu können. Dazu ist eine Halle von ca. 70-80 m Länge und ca. 25-30 m Tiefe und einer Wandhöhe von mindestens 6,5 m unter Berücksichtigung der Toreinfahrten und des Vordachs notwendig. Daran ist eine ca. 30 m breite Rangierfläche zwischen der Halle und den Abstellflächen der Sattelauflieger notwendig. Details sind gegenwärtig in der Objektplanung in Arbeit.

Die Notwendigkeit des Flächenumfangs der Erweiterung wird von der Fa. Hölzl wie folgt begründet:

- "1. Die Hoffläche "Bestand" betrachten wir in Zukunft als reine Rangierfläche, da die Tankstelle und die einzelnen Hallentore frei zugänglich sein müssen. Wenn an der westlichen Grundstücksgrenze geparkt wird, ist die Halle nicht frei zugänglich für Lkws, die Abfahrt zur zukünftigen Erweiterung darf ebenfalls nicht zugeparkt werden.
- 2. Unsere Saugbagger haben einen Wendekreis von ca. 25 m. Es handelt sich um Sonderfahrzeuge, die mehr Platz benötigen. In den Hofflächen wurde der Wenderadius eingezeichnet, um die Rangierfläche zu verdeutlichen.
- 3. Am Flughafen München haben wir 18 Abschiebe-Sattelauflieger im Winterdienst im Einsatz. Da diese im Sommer am Flughafen nur geduldet sind, müssen wir Parkplätze bereithalten, zwischen 16.04. und 31.10. eines Jahres. Die Parkflächen haben wir im Plan eingezeichnet.

4. Unsere zwei Güllemixer müssen laut Hersteller täglich auf Risse in den Auslegern überprüft werden, die Fahrzeuge sind 12 m lang und haben eine Abstützweite von 8 m, der Arm hat eine Reichweite von 37 m. Es ist eine wöchentliche Wartung vorgesehen, um die Betriebssicherheit zu gewährleisten. Die Wartungsarbeiten sind nur in ausgefaltetem Zustand des Auslegers möglich. Diese Wartungsarbeiten dürfen die anderen Betriebsabläufe nicht beeinträchtigen und müssen in Ruhe durchgeführt werden können, ohne Zeitdruck, weil schon das nächste Fahrzeug ansteht.

5. Die Saugbagger sind Sonderfahrzeuge mit sehr hohen Beschaffungswerten von 700-800 T€. Um den Werterhalt zu gewährleisten, sollen diese in Zukunft unter Dach stehen. Die empfindliche Elektronik in diesen Sonderfahrzeugen sollte geschützt sein. Im Winter sollten diese Fahrzeuge frostfrei stehen.

Der Verschleiß bei den Fahrzeugen ist sehr hoch, daher ist auch der Wartungsaufwand sehr intensiv. Bei der Wartung müssen die Fahrzeuge ausgeklappt werden, daher auch ein großer Platzbedarf. Die Saugbagger stehen oft tagelang in der Halle, um die Wartungs- und Revisionsarbeiten durchzuführen. Es gibt in Deutschland dafür keine Fachwerkstätten, es handelt sich bei den Saugbaggern um Spezialanfertigungen, die nach Kundenwunsch gebaut wurden und daher von uns selber gewartet und instandgesetzt werden.

Die Saugbagger werden teilweise auch im Havariemanagement eingesetzt, dazu ist es unabdingbar, dass die Zugänglichkeit jedes einzelnen Fahrzeuges jederzeit gewährleistet ist. Das Zubehör für die Saugbagger nimmt viel Platz in Anspruch, z.B. verschiedenste Saugleitungen, Wechselfiltereinsätze. Für den Bereich Saugtechnik sind außerdem die verschiedensten Minilader, Minibagger und Miniraupe mit im Einsatz, die ebenfalls Platz benötigen.

6. Unser Gülleseparator hat eine Vielzahl elektrischer Antriebe und Steuerungseinheiten, deshalb ist es unerlässlich, diesen unter Dach abzustellen.

#### Fahrzeugbestand

11.02.2016

Saugbagger CapGeo I Saugbagger CapGeo II Saugbagger CapGeo III Saugbagger RSP Güllemixer I Güllemixer II Gülleseparator Kran-Lkw

selbstfahrende Arbeitsmaschine selbstfahrende Arbeitsmaschine selbstfahrende Arbeitsmaschine selbstfahrende Arbeitsmaschine selbstfahrende Arbeitsmaschine selbstfahrende Arbeitsmaschine selbstfahrende Arbeitsmaschine

Lkw Lkw

Minilader I

Minilader II

Minilader III

Minilader IV

Minilader V Minilader VI Minibagger I Minibagger II Minibagger III

Miniraupe

Anhänger zu CapGeo I
Anhänger zu CapGeo II
Anhänger zu CapGeo III
Anhänger zu RSP

Anhänger zu Gülleseparator

Tankauflieger Anhänger

Wannenkipper Wannenkipper

Abschiebesattelauflieger 1
Abschiebesattelauflieger 2
Abschiebesattelauflieger 3

Abschiebesattelauflieger 3
Abschiebesattelauflieger 4

Abschiebesattelauflieger 5
Abschiebesattelauflieger 6

Abschiebesattelauflieger 7

Abschiebesattelauflieger 8

Abschiebesattelauflieger 9
Abschiebesattelauflieger 10

Abschiebesattelauflieger 11

Abschiebesattelauflieger 12

Abschiebesattelauflieger 13

Abschiebesattelauflieger 14

Abschiebesattelauflieger 15

Abschiebesattelauflieger 16

Abschiebesattelauflieger 17

18

Abschiebesattelauflieger

Transporter / Lieferwagen

Kleintransporter

Pkw

Pkw

Pkw

Pkw

Baumaschinentransporter / Pkw-Anhänger Pkw-Anhänger Pkw-Anhänger

#### **Planung**

Geplant ist die Ausweisung einer Sondergebietsfläche 'Entsorgungsbetrieb' gem. § 11 BauNVO für Lagergebäude, Lagerflächen, Garagen für den eigenen Fuhrpark, Reparaturund Waschhallen sowie eine Betriebsleiterwohnung im Anschluss an die bestehende Betriebsanlage. Planliche und textliche Festsetzungen sind so gewählt, dass sowohl die Einbindung in die Landschaft, die Anbindung an den Bestand als auch die betriebsbedingten Notwendigkeiten berücksichtigt werden konnten. Dazu wurden Satteldächer, maximale Wandhöhen von 6,5 m, maximale Firsthöhen von 9,0 m sowie gestalterische Vorgaben festgesetzt. Die Erweiterungsflächen sind bereits im wirksamen Flächennutzungsplan vorgegeben. Der notwendige Bedarf wurde von der Fa. Hölzl umfangreich begründet. Die Planung dient der Erhaltung des Betriebstandortes. Durch die gestalterischen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden die Belange der Baukultur ausreichend berücksichtigt. Belange des Denkmalschutzes oder erhaltenswerter Ortsteile mussten nicht berücksichtigt werden, da hier nur der eine bestehende Betrieb erweitert wird.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden durch umfangreiche Eingrünungen und eine große Ausgleichsfläche vollumfänglich berücksichtigt.

Durch die Planung wird außerdem sichergestellt, dass ein spezialisierter mittelständischer Entsorgungsbetrieb, der für die Umwelt von großer Bedeutung ist, weiterhin hier existieren kann.

#### Erschließung

Verkehr, Trinkwasser, Schmutzwasser

Die Erschließung ist durch den bestehenden Betrieb vorhanden und erweiterungsfähig. Da das Plangebiet, auf dem Baurecht geschaffen wird, nicht auf einem Grundstück liegt (obwohl ein Betrieb), wurde für das hinterliegende Grundstück zur dauerhaften Sicherung der Erschließung ein Notarvertrag abgeschlossen (der Vertrag liegt der Begründung bei).

Da eine Regenwasserversickerung nur in geringem Umfang gegeben ist, wurde am Tiefpunkt des Geländes eine Sicker- und Rückhaltemulde festgesetzt mit Überlauf in eine bestehende Regenentwässerungsleitung. Die Mulde wird als extensive Wiesenfläche mit wechselfeuchten Restwasserflächen ausgebildet, so dass sie gleichzeitig Biotopfunktion hat.

Zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Oberflächenwassers wurde vom Wasserwirtschaftsamt folgende Auflage festgesetzt:

Für die Wartung der Geräte (Saugbagger, Güllerührwerk, Fahrzeuge etc.) sind entsprechende wasserundurchlässige Flächen bereitzustellen. Anfallendes Abwasser (Niederschlagsund Waschwasser) ist schadlos zu entsorgen. Bei Direkteinleitung in einen Vorfluter (Bach, Grundwasser) ist eine entsprechende Genehmigung zu beantragen. Vorzugsweise ist verschmutztes Wasch- und Niederschlagswasser über den Abwasserkanal abzuleiten.

Ein detailliertes Entwässerungskonzept wird gegenwärtig von einem Fachbüro erarbeitet. Je nachdem wie die künftige Bebauung innerhalb der Baugrenzen verwirklicht wird, muss unter Umständen eine Wasserleitung verlegt werden. Die Kosten für die Umlegung hat der Verursacher zu tragen.

### Eingrünung

Um die Betriebsfläche gut in die Landschaft einbinden zu können, wurde ein breiter Grünstreifen um das Sondergebiet festgesetzt. Er ist mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern sowie Obstbaumhochstämmen zu bepflanzen. Die Wiesenflächen darunter und die Randflächen der Eingrünung werden extensiv, ohne Düngung genutzt. Mahd max. 2x/Jahr mit Abfuhr des Mähgutes.

#### Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete vorhanden.

#### Denkmalschutz

Es sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern sind nicht betroffen.

Es sind keine Bodendenkmäler vorhanden.

#### **Immissionsschutz**

Dadurch dass keine unmittelbare Wohnbebauung vorhanden ist, außer der Betriebsleiterwohnung, ist sichergestellt, dass Anwohner nicht durch Lärm beeinträchtigt werden.

Das nächstgelegene Nachbarwohngebäude, das zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehört, ist ca. 80 m von der nächstgelegenen Betriebsfläche der Fa. Hölzl entfernt und wird durch große Nebengebäude zur Fa. Hölzl geräuschmäßig abgeschirmt.

Reparaturarbeiten werden in der Halle ausgeführt, so dass keine großen Geräuschemissionen entstehen, so dass sich Lärmemissionen überwiegend auf die Fahrzeugbewegungen auf der Freifläche begrenzen. Die Fahrzeugbewegungen beschränken sich auf die An- und Abfahrt der Fahrzeuge, wenn diese zu Wartungszwecken das Betriebsgelände anfahren. Während der Wartung und bei Stillstand bis zum Wiedereinsatz werden die Fahrzeuge nicht bewegt.

Im Übrigen sind die für das Gebiet zulässigen Lärmwerte einzuhalten. Die Zu- und Abfahrt erfolgt ausschließlich über die Kr RO 35, so dass hier auch keine weiteren Wohngebäude vom Durchgangsverkehr betroffen sind.

#### Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Flächen werden entsprechend der Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors eingestuft in

Typ A, hoher Versiegelungsgrad, GRZ 0,5, Gebiet geringer Bedeutung (intensiv genutztes Grünland (überwiegend), intensiv gepflegte Grünfläche, ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaften, vgl. Liste 1a)

Arten und Lebensräume, intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünfläche), oberer Wert,

Boden und Wasser Flächen ohne größere Versickerungsleistung,

Klima und Luft Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen,

Landschaftsbild ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaften im Anschluss an den bestehenden Betrieb.

Somit ergibt sich ein Ausgleichsfaktor von 0,5 (Spanne 0,3 - 0,6).

Bei einer Eingriffsfläche von ca. 1,0 ha incl. Eingrünungsflächen ergibt dies einen notwendigen Ausgleich von 0,5 ha.

Der Ausgleich erfolgt auf Fl.Nr. 605 in der Gemeinde Eiselfing. Die Ausgleichsfläche wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt und grenzt im Norden an einen Bachlauf mit Gehölzbestand sowie im Osten an einen Waldbestand. Der Ausgleich erfolgt in Form von extensiven Wiesenflächen, Sukzessionsflächen, Waldrandvorpflanzungen und wechselfeuchten Mulden.

#### Landesplanerische Beurteilung

Im Vorfeld der Planung wurde eine Landesplanerische Beurteilung eingeholt, in der die Regierung von Oberbayern wie folgt Stellung nahm.

"Die Gemeinde Schonstett beabsichtigt, für den Ortsteil Rauhöd einen Bebauungsplan aufzustellen, um für die dort ansässige Firma Hölzl die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ihren Baubestand nach Norden hin für die Errichtung einer betriebsnotwendigen Halle zur Unterbringung von Saugbaggern und das Anlegen entsprechender Rangierflächen erweitern zu können. Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schonstett ist das für die Erweiterung vorgesehene Gebiet als "Sondergebiet Entsorgungsunternehmen" dargestellt. Aus landesplanerischer Sicht steht das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Allerdings muss mit Blick auf Grundsatz 3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sichergestellt werden, dass durch das Vorhaben kein neuer Ansatzpunkt für eine weitere Siedlungstätigkeit im Außenbereich entsteht. Dies könnte dadurch gewährleistet werden, dass der Bebauungsplan allein nur für den Erweiterungsbereich aufgestellt wird. Zugleich muss sichergestellt sein, dass die tatsächliche Nutzung auf der Erweiterungsfläche (also dem Bereich, für den ein Bebauungsplan aufgestellt wird) der Nutzungsart "Sondergebiet Entsorgungsunternehmen" (des gültigen Flächennutzungsplans) entspricht. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dürfte in diesem Zusammenhang grundsätzlich als vorteilhaft zu erachten sein.

Darüber hinaus sollten aus landesplanerischer Sicht folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Gemäß beiliegender Skizze besitzt die geplante Erweiterung einen Umgriff von etwa 1,1 ha. Dieser Umfang erscheint in Anbetracht der bereits bestehenden Gebäude und der beschriebenen Zweckbestimmung der Erweiterung (Saugbaggerhalle plus entsprechende Rangierfläche) deutlich überdimensioniert und sollte mit Blick auf die Maxime zum Flächensparen (vgl. hierzu die Grundsätze 3.1 des LEP) dem tatsächlichen Bedarf entsprechend angepasst werden.
- Aufgrund der exponierten Lage und weiträumigen Sichtbarkeit des geplanten Erweiterungsareals sind adäquate Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung und Baugestaltung erforderlich, um negative Wirkungen auf das Landschaftsbild weitestgehend zu vermeiden. Denn gemäß Ziel B I 2.1 im Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) ist der guten landschaftlichen Einbindung von Ortsrändern eine besondere Bedeutung beizumessen.

Bei der baulichen Erschließung der Erweiterungsfläche sollte die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit des Wassers auf den besiedelten Flächen weitestgehend optimiert werden (RP 18, B I 2.1 Z)."

Aufgrund dieser Stellungnahme wurde die benötigte Mindesterweiterungsfläche Sondergebiet auf 0,78 ha beschränkt (Hinweis: Wendekreis der großen Sattelzüge bis 28-30 m; Sattelzüge + Lkw mit Tieflader müssen vor Toren zur Einfahrt senkrecht aufgestellt werden). Die Restfläche des Geltungsbereichs ist als Grünfläche mit einer umfangreichen Eingrünung festgesetzt. Aufgrund der Eigenart des Betriebs (Entsorgungsbetrieb) sind jedoch, um den Grundwasserschutz zu beachten, die wesentlichen Betriebsflächen zu versiegeln. Damit das Schutzgut Grundwasser absolut nicht beeinträchtigt wird, ist zu vermeiden, dass Gülle in den Boden gelangt.

Schonstett,

1 1, 05, 16

Fink

Erster Bürgermeister

Rosenheim, 11.04.2016

Huber Planungs-GmbH

# **Anlage**

Plan 'notwendiges Betriebskonzept'

Notarvertrag zur Erschließung des hinterliegenden Grundstücks

Ausgefertigt

a m

1. Bürgermeister

der Gemeinde Schonstett

