



## Gemeinde Schechen

### Bpl. Nr. 37 „Erweiterung des Gewerbegebietes Schechen Nord “

mit integriertem Grünordnungsplan

## Begründung

zum Entwurf vom Januar 2022  
in der Fassung vom 29.04.2022

### Städtebau

Dipl. Ing. Franz Fuchs  
Architekt und Stadtplaner  
Spinnereinsel 3A  
83059 Kolbermoor

### Grünordnung

Umwelt und Planung  
Frau Sabine Schwarzmann  
Münchener Str. 48

83022 Rosenheim

## Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Städtebauliche Ziele
03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung
04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes
05. Berührte gemeindliche und private Planungen
06. Bestandsanalyse
07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept
08. Festsetzungen
09. Grünordnung
10. Örtliche Bauvorschriften
11. Hinweise
12. Umweltbericht
13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
14. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen
15. Flächenbilanz
16. Auswirkungen

Quellenverzeichnis  
Quellennachweise  
Anlagenverzeichnis

## 01. Vorbemerkung

Zwischen den Ortsteilen Schechen und Hochstätt direkt an der B 15 wurde in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Rosenheim von 1999 bis 2001 ein qualifizierter Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Schechen-Nord aufgestellt und in den Folgejahren erfolgreich umgesetzt. Das Gebiet dient in erster Linie der Schaffung und Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze. Die Sicherung ortsnaher Arbeitsplätze, insbesondere im Bereich von heimischen mittelständischen Unternehmen und Handwerksbetrieben zur Reduzierung der Anzahl von Auspendlern genießt hohe Priorität. Das Gewerbegebiet ist bis auf zwei Einzelflächen, die sich in Privatbesitz befinden und für Betriebserweiterungen vorgesehen sind, vollständig bebaut.

Aufgrund des dringenden Platzbedarfes der Straßenmeisterei des Freistaates Bayern sowie des Gewerbebetriebes der „Flötzinger Brauerei, Rosenheim“ hat sich der Gemeinderat Schechen nach intensiver Auseinandersetzung u.a. unter Berücksichtigung von alternativen Standorten, ausgesprochen, das bestehende Gewerbegebiet „Schechen Nord“ nach Süden zu erweitern, um die Ansiedelung der genannten Betriebe sinnvoll zu ermöglichen.

Die beiden Grundstücke liegen zwischen der stark befahrenen B 15 und der Bahnlinie Mühldorf-Rosenheim, befinden sich bereits im Gemeindeeigentum und werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie liegen im Geltungsbereich der Kreisverordnung LSG Inntal Nord.

Zur Kompensation der aus dem Geltungsbereich dieser Kreisverordnung zu entnehmenden Flächen sollen andere Grundstücke in die Kreisverordnung aufgenommen werden. Entnommen werden ca 6,65 ha; zugeführt werden ca 6,78 ha. Die Zustimmungen der jeweiligen Grundstückseigentümer liegen der Gemeinde Schechen vor.

Sowohl von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim als auch von der Höheren Landesplanungsbehörde wird die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets anstelle einer Ausweisung von Gewerbeflächen an alternativen Standorten begrüßt und steht wegen des eingehaltenen landesplanerisch geforderten Anbindegebotes und der sehr guten Verkehrsanbindung auch im Einklang mit der Raumordnung.

In seiner Sitzung am 23.06.2021 hat der Kreistag der flächenbezogenen Entnahme aus dem Geltungsbereich der Kreisverordnung (LSG Inntal Nord) zugestimmt und damit das Änderungsverfahren gemäß Art. 52 Bayerisches Naturschutzgesetz eingeleitet.

In seiner Sitzung am 13.07.2021 hat der Gemeinderat von Schechen den Aufstellungsbeschluss zu einem qualifizierten Bebauungsplan gefasst.

Das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt sich vorrangig:

- aus einer vorausschauenden und nachhaltigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Weiterentwicklung und Zukunftssicherung der kommunalen Gewerbestruktur
- aus einer vorausschauenden und nachhaltigen Ansiedlungspolitik gemeindlich gewünschter Gewerbebetriebe
- aus dem konkreten Bedarf einer Fläche für eine Auslagerung der Straßenmeisterei vom derzeitigen Standort mit Entwicklungspotenzial und optimaler Verkehrsanbindung
- aus dem konkreten Bedarf einer Fläche für eine Teilaussiedelung einer regionalen Brauerei mit Entwicklungspotenzial und optimaler Verkehrsanbindung
- aus einer aktiven Förderung staatlicher Einrichtungen des Gemeinwesens

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2ff BauGB erstellt. Gleichzeitig wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Der Bebauungsplan ist gegliedert in die Abschnitte Planzeichnung, Festsetzungen (durch Planzeichen und Text), Grünordnung, örtliche Bauvorschriften und Hinweise.

Der Planinhalt des Bebauungsplanes wurde auf ein erforderliches Mindestmaß zurückgeführt, das die städtebauliche Qualität sichert ohne die Umsetzung zu sehr einzuschränken (schlanker Bebauungsplan). Die Darstellungen des Planinhaltes werden ggf. durch ergänzende Hinweise zu den Festsetzungen/ Vorschriften erläutert.

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert. Dabei wird unterschieden zwischen den nach §9(1)25 BauGB festsetzbaren Flächen mit Zweckbestimmung und Maßnahmen und einer Grünordnung nach §11(1)1 BNatschG mit Maßnahmen, Pflanzregeln, Pflanzlisten. Mit der Integration in den Bebauungsplan erhalten diese Rechtskraft.

In den Bebauungsplan sind örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO integriert, die die örtliche Bau-tradition im Quartier sichern ohne die Umsetzung des Bebauungsplanes zu sehr einzuschränken (schlanker Bebauungsplan).

Im Hinweisteil wurden nur solche Hinweise aufgenommen, die ergänzend zum Festsetzungs- und Verordnungsteil die Planlesbarkeit erleichtern (weitere Planzeichen) bzw. die zum Vollzug der Bauleitplanung hilfreich sind (Hinweise durch Text).

## 02. Städtebauliche Ziele/ grünordnerische Ziele

### Städtebau

- Bauliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets
- Ansiedlung einer Straßenmeisterei
- Ansiedlung einer Brauerei

### Grünplanung

- flächenbezogene Entnahme von Teilflächen aus dem Geltungsbereich der Kreisverordnung (LSG Inntal Nord)
- Kompensation der aus dem Geltungsbereich der Kreisverordnung entnommenen Flächen,
- Gebieteingrünung
- Ausgleich von Eingriff in Natur und Landschaft durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen

## 03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. der Teilfortschreibung vom 01.01.2020

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann (LEP 2013: 2.2.5).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen, (LEP 2013: 3.3.9).

Regionalplan 18 Südostoberbayern i.d.F. der Teilfortschreibung vom 30.05.2020

Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft und die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen soll geachtet werden (RP 18 BI 2.1).

Die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern soll nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. In allen Teilräumen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden. (...) Die Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur sollen ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen in der gesamten Region schaffen (RP18 BV 1).

In allen Teilräumen der Region soll das Arbeitsplatzangebot erweitert werden. Das gilt insbesondere auch für Frauen, Teilzeitarbeitskräfte, Jugendliche und Ausländer (RP 18 BV 4).

## 04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Baugesetzbuch i.d.geä. Fassung v. 15. September 2021

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a(2)1 BauGB).

BNatSchG i.d.geä. Fassung v. 18. August 2021

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden (...) für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt (§11(1)1 BNatSchG).

Wenn mit der Bauleitplanung ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, ist nach dem Leitfaden für die Anwendung der Eingriffsregelung zu prüfen, in welchem Umfang ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind (sinngemäß §18(1) BNatSchG).

BayNatSchG i.d.geä. Fassung v. 23. Juni 2021

Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; sie können dabei auf Teile des Bebauungsplans beschränkt werden. (Art.4(2)2 BayNatSchG).

## 05. Berührte gemeindliche und private Planungen

Flächennutzungsplan Schechen mit integriertem Landschaftsplan/ Dipl. Ing.(FH) Götz und E. Schek/ 2000

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche mit der zusätzlichen Kennzeichnung „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt.

Die benachbarten Flächen im Westen, Osten und Süden sind ebenfalls als Landwirtschaftsflächen dargestellt, wobei eine Teilfläche im Süden des Plangrundstücks als Biotop gekennzeichnet ist. In der Biotopkartierung ist dieser Biotop allerdings nicht enthalten (Quelle: Bayernatlas).

Die Fläche im Norden ist als Gewerbegebiet mit Randeingrünung dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 15 „Schechen Nord“ /Juraschek/ 2000

Der Bebauungsplan setzt ein in sich abgeschlossenes Gewerbegebiet fest, das eine Erweiterung nach Süden mangels Anbindemöglichkeit ausschließt.

Eckdaten:

GRZ § 19(2) BauNVO 0,5

GRZ § 19(4) BauNVO 0,7

WH 9,0 m

FH 11,0 m

offene Bauweise

Satteldächer 10°- 25°

Einfriedungen 1,7 m hoch

diverse Gestaltungsvorschriften

Werbeanlagen „maßstäblich zum Baukörper“

private Grünflächen

Pflanzgebote

Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Schechen (ÖBVS)/ Gemeinde Schechen/ 10.05.2021

Konzeptplanung „Straßenmeisterei“ / Staatliches Bauamt Rosenheim/ 2021 ff

Konzeptplanung „Flötzingler Bräu“ / Krones/ 2021 ff

## 06. Bestandsanalyse

Lage im Raum

- Schechen ist mit 36 Ortsteilen eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Rosenheim. Es liegt zwischen dem Oberzentrum Rosenheim und dem Mittelzentrum Wasserburg.
- Lage gem. Regionalplan Südostoberbayern: Ländlicher Raum
- Schechen ist naturräumlich Teil der biogeographischen Region 2 „kontinental“, der Großlandschaft 2 „Alpenvorland“, der Naturraum- Haupteinheit D66 „Voralpines Moor- und Hügelland“, der Naturraum- Einheit 038 „Inn- Chiemsee- Hügelland“, der Naturraum- Untereinheit 038-N „Rosenheimer Becken“.
- Schechen liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 15 „Inntal von Rosenheim bis Wasserburg a. Inn und östlich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 14 „Rotter Forst““ gem. Regionalplan Südostoberbayern, Begründungskarte zu RP B I 3.1 bis 3.1.5.
- Teile von Schechen liegen im Geltungsbereich der Kreisverordnung LSG Inntal Nord

Lage im Ort

Das Plangebiet liegt zwischen Hochstätt und dem Hauptort Schechen direkt westlich der Bundesstraße B15, direkt östlich der Bahnlinie Rosenheim-Mühldorf und im direkten Anschluss an das Gewerbegebiet „Schechen Nord“ im Norden.

Die Bebauung des Hauptortes Schechen im Süden des Plangebiets ist ca. 200 m entfernt, im Südosten (jenseits des Bahndamms) ca. 80 m.

Umfeld des Plangebiets

Nördlich des Plangebiets schließt sich das Gewerbegebiet Schechen Nord an, das im Süden von einer 1- bzw. 2- reihigen Gehölzzone begrenzt wird.

Östlich verläuft die Bundesstraße B15 mit 2 Fahrstreifen und mit einem fahrbahnbegleitenden Geh- und Radweg auf der Westseite der Bundesstraße. Dieser ist über einen Trennstreifen von der Fahrbahn abgesetzt.

Der Inn befindet sich rund 850 m östlich des Plangebiets.

Südosten: Das Grundstück Fl.Nr. 1028/1 gehört einer Baumschule und wird entsprechend genutzt. Eine Aufnahme in den Geltungsbereich schied aufgrund mangelnden Erfordernisses aus.

Südlich der Fl.Nr. 1028/1 und südlich des Geltungsbereiches befinden sich z.T. beholzte Freizeitflächen. Dort verläuft auch der teilverrohrte Moosbach, der dann westlich der Bahn in einem offenen Graben nach Norden fließt.

Westlich des Plangebiets verläuft die 1- spurige Gleisanlage der Bahnstrecke Rosenheim- Mühldorf auf einem ca 2 m hohen Damm. Zwischen Plangrundstück und Bahndamm befindet sich ein Geh- und Radweg der Gemeinde Schechen.

- technische Infrastruktur

Wasser HW PVC 150 im Kiesweg östlich der Bahn und westlich des Plangebiets

Abwasserleitung PVC DN 150 im Kiesweg östlich der Bahn und westlich des Plangebiets

Gasleitung im Kiesweg östlich der Bahn und westlich des Plangebiets (?)

diverse Kabel im Kiesweg östlich der Bahn (?) und beidseitig der B15

Grabenverrohrung DN 600 südlich Fl.Nr. 1027/3

Die Abwasserentsorgung kann weiterhin auch bei Gewerbeansiedlungen in Schechen von Rosenheim gewährleistet werden. Ggf. wird der zusätzliche Kauf von Einwohnerwerten erforderlich, welcher von der Stadtentwässerung schon in Aussicht gestellt worden ist. (Quelle: Werner Willeitner, Stadtentwässerung Rosenheim).

- Biotope

Außerhalb des Geltungsbereiches in Höhe der Gebietseinfahrt des bestehenden Gewerbegebiets befinden sich die Biotope

Nr. 8038-0152-001 (Feldgehölze südöstlich von Hochstätt) und

Nr. 8038-0151-005 (Hecken entlang der Bahnlinie Rosenheim-Wasserburg bei Schechen und Hochstätt)

#### Plangebiet

Das Plangebiet ist unbebaut, vegetationslos und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Altlasten werden nicht erwartet.

Bodendenkmäler werden nicht erwartet.

Derzeit liegt das Plangebiet im Geltungsbereich der Kreisverordnung LSG Inntal Nord. Das Entnahmeverfahren ist vom Landratsamt Rosenheim eingeleitet.

- Gelände:

Die Geländeoberkante ist leicht wellig ausgebildet. Der maximale Höhenunterschied im Gelände beträgt ca. 80 cm.

- Geologie

Der tiefere Untergrund des Baugeländes besteht aus dem Seeton, der gegen Ende der letzten Eiszeit im sogenannten Rosenheimer See abgelagert wurden. Darüber folgen fluviatile Kiese und Sande, die vom Inn nach dem Auslaufen des Sees sedimentiert wurden. Mit der Verlandung des ehemaligen Flusssystem bildeten sich Auenablagerungen.

Das Grundwasser liegt oberflächennah und strömt in nordöstlicher Richtung dem Inn zu. Gemäß der hydrogeologischen Karte liegt der mittlere Grundwasserstand im Baugelände auf ca. 436,10 m ü NN (Quelle: Geotechnisches Baugrundgutachten/ Ohin GmbH/ 06.12.2021).

- Gefährdungspotenzial Wasser

Gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete des bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt das Baugelände weder bei einem 100-jährigen Hochwasser HQ100 noch bei einem extremen Hochwasserereignis HQ-extrem im Überflutungsbereich des Inns.

Das Gelände ist als wassersensibler Bereich ausgewiesen. Durch über die Geländeoberkante steigendes Grundwasser und/oder über die Ufer tretende Bäche (Moosbach) kann es zu Überschwemmungen und Überflutungen kommen.

Bei Starkregen oder Dauerregen besteht die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser und damit verbundenen Überflutungen.

#### 07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept

- Entwicklung eines Gewerbegebiets für die vorgesehenen Nutzungen
- Ausschluss von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Limitierung von Betriebsleiterwohnungen
- Planung grundstücksbezogener Bauräume unter Beachtung von bauordnungsrechtlichen Mindestabständen zu den Grundstücksgrenzen, Anbauverbotszonen, Pflanzflächen, Straßenabständen
- Anpassung der Bauweise an die konkreten Gebäude- und Nutzungsanforderungen in Anlehnung an den Maßstab des bestehenden Gewerbegebietes

- Planung einer eigenen Straßenzufahrt von der B15 an der Südgrenze der Fl.Nr. 1029 und parallel zur Nordgrenze der Fl.Nr. 1028/1 mit Wendeschleife für Lastzüge unter Beachtung von Pflanzstreifen für straßenbegleitende Bäume und der Vermeidung von Restflächen
- Anlage einer Linksabbiegespur auf der B15
- Berücksichtigung einer Fläche für eine Trafostation
- Planung einer Regenrückhaltung durch begrünte Flachdächer und Rückhaltebecken mit gedrosselem Überlauf in den Moosbach
- Planung von Immissionsschutzmaßnahmen (Lärm/ Erschütterung/ Geruch)
- Integration einer Grünordnung in den Bebauungsplan und Differenzierung von festsetzbaren Flächen nach §9(1)25 BauGB mit Zweckbestimmung und Maßnahmen, und einer Grünordnung nach §11(1)1 BNatschG mit Maßnahmen, Pflanzregeln, Pflanzlisten
- Integration örtlicher Bauvorschriften in den Bebauungsplan speziell zu technischen Dachaufbauten/ Einfriedungen/ Werbeanlagen, ansonsten Anwendung der Vorschriften der BayBO
- Nachweis der Ausgleichsflächen extern
- Erstellen eines schlanken Bebauungsplanes

## 08. Festsetzungen

### 01. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet gem. städtebaulichem Ziel.

Für die Straßenmeisterei (Anlage zur Versorgung des öffentlichen Bereiches mit Dienstleistungen) wurde die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Da für die Gewerbenutzung der Parzelle 3 noch kein Nutzer feststeht, wurde der Zulässigkeitskatalog des §8 BauNVO beibehalten mit Ausnahme von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, allesamt Einrichtungen mit erhöhtem öffentlichen Publikumsverkehr.

Die ausnahmsweise Zulassung von Wohnungen wurde erforderlich, da Gewerbebetriebe der geplanten Größe die ständige Anwesenheit von Hausmeistern bzw. Bereitschaftspersonal erfordern.

### 02. Maß der baulichen Nutzung

GR nach §19(2) BauNVO

Das Maß der Grundflächenzahl (0,6) liegt unter der Obergrenze der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO (0,8), liegt aber über dem Wert des Bebauungsplanes „Schechen Nord“ (0,5). Mit der Erhöhung wird eine 20 % höhere Ausnutzung des Grundstücks für bauliche Anlagen erreicht.

Städtebaulicher Zweck der Festsetzung zu §19(2) BauNVO ist, die wahrnehmbare räumliche(!) Dichte des Baugebiets vorzugeben. Nachdem Anlagen der Hauptnutzung in Gewerbegebieten aber nicht nur auf „Gebäude“ beschränkt sind, wurde auf der Grundlage des §16(6) BauNVO für relevante Anlagen, die keine Gebäude sind (Lagerplätze, nicht überbaute betriebliche Verkehrsflächen, Betriebshöfe, Feuerwehrumfahrten, Feuerwehraufstellflächen) eine Überschreitung der Grundflächenzahl zugelassen, solange unter Mitrechnung der Grundflächen nach §19(4) BauNVO (Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) eine Grundflächenzahl von 0,8 insgesamt nicht überschritten wird. Das Maß der Grundflächenzahl von 0,8 entspricht der Kappungsgrenze des §19(4) BauNVO und soll auch in einem Gewerbegebiet die Versiegelung final begrenzen.

Die allgemeinn gängige Praxis, Stellplätze für Betriebsfahrzeuge (nicht überdacht, überdacht), innerbetriebliche Verkehrsflächen (Wege zur Erschließung der Hauptanlagen, Zufahrten zu Betriebsstellplätzen, Feuerwehrumfahrten) o.ä. unter §19(4) BauNVO zu erfassen, wurde aus Gründen der Rechtskonformität verlassen, ohne die Begrenzung der maximalen Versiegelung insgesamt durch die geänderte Zuordnung zu verändern.

Wandhöhe

Das Maß der Wandhöhe wurde nach den betrieblich erforderlichen Gebäudehöhen ermittelt und mit den gebauten Wandhöhen im benachbarten Bebauungsplan „Schechen Nord“ verglichen. Dabei zeigten sich im untersuchten Bereich (Am Eschengrund 1- 13) teilweise deutliche Überschreitungen der festgesetzten Wandhöhe (9,0 m) bzw. der festgesetzten Firsthöhe (11,0 m). Insbesondere bei den 3- geschoßigen Gebäuden mit Flachdächern wurde offensichtlich als Wandhöhe die Firsthöhe herangezogen und selbst diese z.T. noch überschritten (Bestandsaufnahme WH/ FH , Fuchs Architekten/ 04.03.2022/ Anlage A1)

Aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll der gegenständliche Bebauungsplan eine Dreigeschoßigkeit mit Geschoßhöhen entsprechend den Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR-A1-2) zulassen, ohne auf Wandhöhen- Befreiungen angewiesen zu sein.

Da sowohl für die Brauerei als auch für die Straßenmeisterei ortsfeste Behälter außerhalb der Gewerbegebäude erforderlich werden (Silos, Tanks), wurde für diese Anlagenteile der Hauptnutzung eine gesonderte Regelung getroffen.

Parzelle 1:

Das Maß der Wandhöhe auf Parzelle 1 wurde flächig mit 11 m festgesetzt. Abweichend davon wurde die Wandhöhe für die betrieblich erforderlichen Tankeinhausungen/ Tanks entsprechend den tatsächlichen Anlagenhöhen bestimmt (20,0 m/ 13,0 m) und deren Bauraum auf die nachgewiesenen Zonen gem. Entwurfsplanung der Brauerei beschränkt.

Parzelle 2:

Das Maß der Wandhöhe auf Parzelle 2 entspricht der Regelwandhöhe auf Parzelle 1 (11,0 m). Abweichend davon wurde die Wandhöhe für die betrieblich erforderlichen Salzlagerstätten entsprechend den tatsächlichen Anlagenhöhen bestimmt (14,0 m) und deren Bauraum auf die nachgewiesenen Zonen gem. Angabe des Staatlichen Bauamts Rosenheim beschränkt.

Parzelle 3:

Das Maß der Wandhöhe auf Parzelle 3 wurde in Anbetracht der schmalen Grundstücksgeometrie auf die Regelwandhöhe (11,0 m) begrenzt.

Eine Regelung über eine Stockwerkszahl (3 Vollgeschoße) wurde nicht gewählt, da eine Regelung aufgrund unterschiedlicher Anforderungen an die Geschößhöhen bei Gewerbebauten zu unbestimmt ist und damit zu nicht gewünschten Gebäudehöhen führen könnte.

Höhenlage

Das Maß der Höhenlage (438,50 NN) wurde anhand der flankierenden Verkehrsflächen ermittelt (B15: 437,75 NN/ Weg östlich der Bahn 438,25 NN). Da es neben der Belange der Schadensbegrenzung bei Starkregenereignissen auch gleichwertige Belange der schwellenlosen Befahrbarkeit von Betriebsgebäuden, barrierefrei erreichbarer Verwaltungs- und Belegschaftsgebäude, bauordnungsrechtliche Belange der Abstandsflächenregelung und auch gestalterische Belange gibt, wurde die Höhenlage nicht zwingend sondern nur als Höchstmaß festgesetzt. Um auf die Gefahr von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen und vom Höchstmaß abweichenden Höhenlagen hinzuweisen, wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.

Das Maß der Höhenlage wird ggf. nach Vorliegen einer Erschließungsplanung bzw. von Objektplanungen noch angepasst.

### 03. Baugrenzen, Bauweise

Baugrenzen

Die Bauräume wurden unter Beachtung von bauordnungsrechtlichen Mindestabständen zu den Grundstücksgrenzen (3,0 m), Anbauverbotszonen (20 m zum Fahrbahnrand der B15), Straßenabständen festgesetzt. Bei erforderlichen Feuerwehrumfahrten kann ggf. der Mindestabstand nicht ausreichen, so dass für sie Flächenanteile des eigentlichen Bauraums erforderlich werden.

Zu benachbarten Fremdgrundstücken, die nicht durch Pflanzflächen im Geltungsbereich abgeschirmt sind, wurde der Abstand auf 5,0 m erhöht.

Im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen Fl.Nr.1027 und Fl.Nr. 1028 wurde eine potenzielle Grenzbebauung erwogen aber planerisch nicht weiterverfolgt.

Außenanlagen der Hauptnutzung sollen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein, nicht jedoch in festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten oder Pflanzbindungen gemäß §9(1)25 BauGB und in der Fläche von Sichtdreiecken.

Bauweise

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise wurde erforderlich, da einerseits zu den Außengrenzen des Grundstücks die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden müssen, andererseits bei Gewerbegebäuden die Höchstlängen von 50 m einer offenen Bebauung betriebsbedingt z.T. erheblich überschritten werden.

### 04. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen, Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen als bauliche Anlagen sollen nur innerhalb der Bauräume für die Hauptnutzungen zulässig sein, um die Abstandsflächen an den Grundstücksgrenzen nicht durch kleinmaßstäbliche Gebäude zu „zerfransen“. Diese Flächen sollen vielmehr dazu dienen, die Einhaltung des Versiegelungsfaktors von max. 0,8 durch Bepflanzungen in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzflächen zu ermöglichen.

Stellplätze

Stellplätze in festgesetzten Pflanzflächen wurden ausgeschlossen, auch wenn sie als „begrünte“ Stellplätze ausgebildet werden sollen.



#### 05. Verkehrsflächen

Entsprechend städtebaulichem Konzept

Gem. Vereinbarung mit der Gemeinde Schechen wird die Stichstraße mit Abfahrt von der B15 von dem Staatlichen Bauamt Rosenheim, Abteilung Straßenbau, nach den städtebaulichen Vorgaben durch die Bauleitplanung geplant und realisiert. Dazu gab es abweichende Entwürfe vom Staatlichen Bauamt mit einer Abfahrt ähnlich der Abfahrt ins bestehende Gewerbegebiet (unverhältnismäßig), einer Abfahrt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (würde eine andere Grundstücksverteilung voraussetzen) und einer von der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs nach Norden abgerückten Abfahrt mit der Folge von dort großen, nicht gesondert nutzbaren Restflächen im Süden der Erschließungsstraße.

Diese Planungen wurden in das städtebauliche Konzept aus vertraglichen Gründen (Grundstücksvereinbarungen) und wirtschaftlichen/ ökologischen Erwägungen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) nicht übernommen. Zudem hätte die Freihaltung der Annäherungssicht von Gehölzen das Ziel einer Gebietseingrünung nach Osten massiv behindert.

Geplant wurde vielmehr eine Straßenzufahrt von der B15 an der Südgrenze der Fl.Nr. 1029 parallel zur Nordgrenze der Fl.Nr. 1028/1 und mit einer Wendeschleife für Lastzüge unter Beachtung von Pflanzflächen für straßenbegleitende Bäume/ Sickerstreifen zur Straßenentwässerung und der Vermeidung von Restflächen. Die Planung berücksichtigt einen Abstand von mind. 50 cm von der NO-Ecke der Fl.Nr. 1028/1 für Bankette des Radweges. Die nicht rechtwinkelige Abfahrt entspricht dem Toleranzbereich der Empfehlungen der RAL, nach der die Abweichung von einer rechtwinkeligen Abfahrt nicht größer als 20 gon sein soll.

Eine Annäherungssicht (20 m/ 200 m bei hoher Anzahl ausbiegender Schwerlastfahrzeuge) wurde nicht geplant, da diese selbst bei einem von Süden abgerückten Knoten nicht vollständig herstellbar gewesen wäre und es aus Gründen der Verkehrssicherheit auch nicht sinnvoll ist, dass ein Kraftfahrer gegebenenfalls ohne Halt in die übergeordnete Fahrbahn der B15 mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen und den hohen Fahrgeschwindigkeiten (> 70 km/h) einfahren kann. Geplant ist vielmehr, die untergeordnete Zufahrt mit einem "Stoppschild" (Zeichen 206) und einer Haltlinie (Zeichen 294) zu versehen.

Diese Knotenausbildung ist regelkonform mit den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (z.B. RAL- 6.6.4 Annäherungssicht) und ähnelt einer Knotenausbildung weiter nördlich bei Sendling, Gemeinde Ramerberg. Auch hier sind an der Einmündung direkt zwei Gewerbegebiete und in Folge weitere Ortsteile angeschlossen, auch hier geht die Einfahrt leicht winkelig in die B15.

Die Breite der Zufahrt ermöglicht einen Gegenverkehr LKW/ LKW.

Die Wendeschleife mit einem Durchmesser von 25 m entspricht der RAST 06 (Wendeschleife für Lastzüge). Von der Wendeschleife mit überfahrbarer Mittelinsel ist eine direkte Einfahrt in die Parzellen 1 und 2 auf kürzestem Weg möglich. Die Parzelle 3 kann über eine Grundstückszufahrt direkt an die Straße angebunden werden.

#### 06. Versorgungsflächen

Entsprechend städtebaulichem Konzept.

Die genaue Lage wird ggf. nach Angaben der Versorgungsträger angepasst.

#### 07. Begrünte Flächen

Der Bebauungsplan unterscheidet nach festsetzbaren Flächen für Begrünungen und Baumpflanzungen nach § 9(1)25 BauGB (städtebauliche Wirkung) und einer Grünordnung mit Maßnahmen, Pflanzregeln, Pflanzlisten nach §11(1)1 BNatschG.

- Fläche 1: Gebietseingrünung nach Süden gem. Forderungen der Raumplanung
- Fläche 2: Gebietseingrünung nach Westen (Bahn) zur Abschirmung der Gewerbebauten/ Betriebsflächen zum Weg entlang des Bahndamms. Auf einen hohen Gehölzanteil wurde aus Gründen der Bahnsicherheit verzichtet. Die Einplanung von Kiesinseln, Steinhäufen und Totholzstapeln soll unter anderem einen Beitrag zum Lebensraum von Kleinlebewesen liefern.
- Fläche 3: Straßenrandbegrünung zur Gestaltung und Akzentuierung des Straßenverlaufs durch gereifte Bäume bei gleichzeitig geringem Pflegeaufwand (Blumenwiese)
- Fläche 4: Straßenrandbegrünung/ Gebietseingrünung nach Osten wie bei Fläche 3 und 1

Die Straßenbaumstandorte wurden jeweils festgesetzt.

Die Pflanzdetails wurden in der Grünordnung flächenbezogen vorgeschrieben.

#### 08. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Gem. Bodengutachten können die für eine Versickerung über die belebte Bodenfläche erforderlichen Grundwasserabstände nicht oder nur schwer eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist deshalb eine gesonderte Fläche für ein Sicker- und Rückhaltebecken in Erdbauweise mit gedrosseltem Überlauf in den Moosbach vorgesehen. Die Ableitung soll über eine Rohrleitung im Kiesweg westlich des Geltungsbereiches erfolgen.

Nachdem in dem Weg noch weitere Leitungen vorhanden sind, die eine zusätzliche Rohrleitung ggf. nicht zulassen, wird die genaue Lage des Beckens nach Vorliegen der Stellungnahmen der Versorgungsträger ggf. geändert.

Die Straßenentwässerung soll über die begrünte Fläche 3 erfolgen.

Die Pflanzdetails wurden in der Grünordnung flächenbezogen vorgeschrieben.

#### 09. Emissionskontingente

Zur rechtlichen Regelung des Immissionsschutzes wurden Geräuschkontingente festgesetzt. Dies bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen zu treffen hat, so dass die alleine von seinen Anlagen (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gewerbegebiets verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung mit dem Geräuschkontingent abgestrahlt würden.

Insbesondere für einen Lieferverkehr im Außenbereich in der Zeit von 22 bis 6 Uhr werden zusätzliche organisatorische Minderungsmaßnahmen erforderlich.

Betriebswohnungen im Gewerbegebiet können zu weiteren Einschränkungen, insbesondere für den Nachtbetrieb, führen.

(Quelle: Schalltechnische Untersuchung/ Hentschel Consult Ing.-GmbH/ 25.04.2022)

#### 10. Baulicher Schallschutz

Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  mindestens die Gesamtschalldämm-Maße wie im Bebauungsplan dargestellt erreichen.

#### 11. Weitere Festsetzungen

Geltungsbereich nach Vorgabe. Eine Aufnahme des Grundstücks Fl.Nr. 1028/1 in den Geltungsbereich schied aufgrund mangelnden Erfordernisses aus.

Der Festsetzungsteil wird nach Vorliegen der relevanten Fachinformationen durch die Träger öffentlicher Belange sowie nach Vorliegen weiterer Gutachten der beauftragten Fachplaner ergänzt. Beauftragt sind noch:

- Erschütterungsuntersuchung
- Umweltprüfung, Umweltbericht
- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung
- Ausgleichsberechnung, Ausgleichsplanung
- Untersuchung der Geruchsemissionen und -immissionen durch die geplante Ansiedlung einer Brauerei

### 09. Grünordnung

Die Grünordnung spezifiziert die Maßnahmen auf den festgesetzten Pflanzflächen und enthält weitere grünplanerische Vorschriften zur Gestaltung der Außenanlagen auf den Betriebsgrundstücken. Insbesondere zur Außenbeleuchtung wurden im Zuge zunehmender Lichtverschmutzung Vermeidungsmaßnahmen vorgeschrieben.

### 10. Örtliche Bauvorschriften

Die Vorschriften wurden zugunsten einer weitgehenden Baufreiheit stark reduziert.

Die Vorschrift zu Dächern berücksichtigt die großflächigen Gebäude, bei denen geneigte Dächer unwirtschaftlich sind. Bei Flachdächern wird eine Begrünung vorgeschrieben, da sie neben ihrem ökologischen Wert auch eine Regenrückhaltung bewirken.

Bei schmälere Gebäuden sollen auch geneigte Dächer zulässig sein. Die Dachneigung entspricht der Vorschrift des Bebauungsplans „Schechen Nord“ (10-25°).

Vorschriften zu Dachaufbauten waren erforderlich, da bei Gewerbebauten Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung zu Teilen auf Dächern angeordnet werden.

Die Zaunhöhe wird den Sicherheitsvorschriften der Versicherungsgesellschaften gerecht. Geschlossene Wände sollen dabei die Ausnahme bleiben.

Die Größe der gebäudeverbundenen Werbeanlagen wurde zur Fassadengröße ins Verhältnis gesetzt (10% der relevanten Fassade), da sie vor allem vom fließenden Verkehr wahrgenommen werden. Der %Satz wurde durch Testentwürfe ermittelt. Alternativ oder zusätzlich sollen auch freistehende Werbeanlagen, die jedoch keine Fremdwerbung sind, zulässig sein. Sie dürfen auf den fließenden Verkehr auf der B15 keine ablenkende Wirkung haben.

## 11. Hinweise

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis/ Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich sind, ergänzt durch Hinweise zu Risiken und deren Schadensminimierung sowie durch Hinweise zum Nachbarrecht.

## 12. Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der städtebaulichen Begründung.  
Die Begründung wird nach Vorliegen des Umweltberichts ergänzt.

## 13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplanten Baumaßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 21 BNatSchG), der auszugleichen ist.

Im Zuge der Entwurfsplanung wird der Ausgleichsbedarf für die neu ausgewiesene Baufläche nach dem Regelverfahren entsprechend dem "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ Dezember 2021) ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Dort wird auch der Nachweis der Ausgleichsflächen geführt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

Ausgleichsberechnung und Ausgleichsplanung werden nach Vorliegen des Umweltberichts ergänzt.

## 14. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen

Die unter Abschnitt 03 genannten Ziele und Grundsätze der Raumplanung wurden Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend § 9 BauGB. Damit erreicht werden soll/ wird

- die Weiterentwicklung des ländlichen Raumes als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum
- die Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur
- die Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in einem Teilraum der Region
- die Anbindung der neuen Gewerbefläche an ein bestehendes Gewerbegebiet

Die unter Abschnitt 04 genannten Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes wurden Grundlage des grünordnerischen Konzepts, der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend § 9 BauGB und der integrierten Grünordnung. Die Untere Naturschutzbehörde und die Fachstelle „Wasser- und Bodenschutz, Hochwasser“ im Landratsamt Rosenheim werden am Verfahren beteiligt.

- Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt
- Ökologische Ausgleichsmaßnahmen werden durchgeführt
- In den Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan integriert

Die Gemeinde ist sich der Problematik des Flächenverbrauchs als eines der größten Umweltprobleme in Bayern bewusst. Aus diesem Grunde wurde auch die Ausweisung einer Fläche geplant, die nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung und des Umweltschutzes vorzugsweise für städtebauliche Entwicklungen herangezogen werden soll.

Die unter Abschnitt 05 genannten Ziele und Grundsätze der Gemeinde wurden Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend § 9 BauGB.

- Die Flächennutzung gem. Flächennutzungsplan wird entsprechend Zielvorgabe geändert.
- Der benachbarte Bebauungsplan wird als Planungsbasis verwendet und zielgerichtet weiterentwickelt.
- Die Konzeptplanungen „Flötzingerbräu“ und „Straßenmeisterei“ wurden, soweit vorliegend, entsprechend den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen berücksichtigt.

## 15. Flächenbilanz

Bauflächen	ca. ??? ha	ca. ?? %
davon private, begrünte Flächen		
davon private Wasserflächen		
Verkehrsflächen	ca. ??? ha	ca. ?? %
davon öffentliche, begrünte Flächen		
Versorgungsflächen	ca. ??? ha	ca. ?? %
<hr/>		
Geltungsbereich	ca. ??? ha	100 %

Die % Anteile sind auf ganze Zahlen auf-/ abgerundet.

Die Flächenbilanz wird im nächsten Verfahrensschritt erstellt.

## 16. Auswirkungen

- Mit der Planung können die beschriebenen städtebaulichen und grünordnerischen Ziele realisiert werden.
- Mit der Planung können die beschriebenen Ziele und Grundsätze der Raumplanung, des Umweltschutzes und sonstiger berührter Planungen realisiert werden.
- Mit der Planung wird die Ansiedlung der gemeindlich gewünschten Betriebe ermöglicht.
- Mit der Planung ist der Umbau der Bundesstraße im Abbiegebereich verbunden (Linksabbiegespur), welche das Staatliche Bauamt des Freistaates Bayern übernimmt.
- Durch die Realisierung der Planung kommen auf die Gemeinde Kosten zu durch Erschließungsmaßnahmen (Straße, Entwässerung, Versorgungsleitungen).
- Durch die Realisierung der Planung kommen auf die Gemeinde Kosten durch die Ertüchtigung bestehender Erschließungsanlagen zu (Wasser, Regenentwässerung).
- Durch Realisierung der Planung kommen auf die Grundstücksbesitzer zusätzliche gewerbefremde Kosten durch die Herstellung und Unterhalt der begrünten Flächen und Wasserflächen zu.
- Durch Realisierung der Planung der Erschließungsanlagen kommen auf die Grundstücksbesitzer Kosten zu durch die Erhebung von Herstellungsbeiträge gem. den geltenden kommunalen Satzungen bzw. aus Ablösevereinbarungen.
- Nach Realisierung der Planung kommen auf die Gemeinde Unterhaltskosten zu (Stichstraße).

Kolbermoor, 29.04.2022, Dipl. Ing. Franz Fuchs.

## Quellenverzeichnis

digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert am 05.08.2020

digitale Höhenpläne - Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung / erhalten 22.12.2021

Flächennutzungsplan Schechen mit integriertem Landschaftsplan/ Dipl. Ing.(FH) Götz und E. Schek/ 2000  
Urbebauungsplan Nr. 15 „Schechen Nord“ /LA Rosenheim- Alois Juraschek/ 2000  
Spartenplan Wasser/ Schmutzwasser/ Gem. Schechen/ erhalten 26.01.2022  
Örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Schechen (ÖBVS)/ Gemeinde Schechen/ 10.05.2021

Raumstruktur/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern- Zielkarte 1/ Internetabruf am 24.01.2022  
Landschaftliche Vorbehaltsgebiete/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern- Übersichtskarte zur Darstellung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete/ Internetabruf am 24.01.2022  
Naturräumliche Gliederung/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern- Begründungskarte zu B I 3.1/ Internetabruf am 24.01.2022  
Landschaftsschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 24.01.2022  
Naturschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 24.01.2022  
Biotopkartierung/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 24.01.2022  
Wassersensible Bereiche/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 24.01.2022  
Denkmäler/ Bayernatlas- Denkmalatlas / Internetabruf am 24.01.2022  
LSG Inntal/???

Bayernatlas- Auszug Luftbild/ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat/ Internetabruf am 03.12.2021  
Luftbild/ Google Earth/ Internetabruf am 03.12.2021

RAL/ Richtlinien für die Anlage von Landstraßen/ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V./ 2021

RAST 06/ Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen/ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V./ 2006

Geotechnisches Baugrundgutachten/ Ohin GmbH/ 06.12.2021

Schalltechnische Untersuchung/ Hentschel Consult Ing.-GmbH/ 25.04.2022

Erschütterungsuntersuchung

Umweltprüfung, Umweltbericht

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Ausgleichsberechnung, Ausgleichsplanung

Untersuchung der Geruchsemissionen und -immissionen durch die geplante Ansiedlung einer Brauerei

Konzeptplanung „Flötzinger Bräu“ / Krones AG/ 20.10.2021 ff

Konzeptplanung „Straßenmeisterei“ / Staatliches Bauamt Rosenheim/ ?

wird ergänzt und aktualisiert

## Quellennachweise

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen, DIN- und VDI-Normen sowie alle zitierten Planungen liegen im Bauamt Schechen zur Einsichtnahme auf.

## Anlagenverzeichnis

Anlage A1 Bestandsaufnahme WH/ FH, Fuchs Architekten/ 04.03.2022

Anlage A2 Geotechnisches Baugrundgutachten/ Ohin GmbH/ 06.12.2021

Anlage A3 Schalltechnische Untersuchung/ Hentschel Consult Ing.-GmbH/ 25.04.2022

Weitere Anlagen werden ergänzt.