



Gemeinde Schechen

**Flächennutzungsplan
18.Änderung**

Bereich Fl.Nr. 1028,1029
Gem. Hochstätt

Begründung

zum Vorentwurf vom 18.02.2022
in der Fassung vom 13.04.2022

Planung

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

I Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Ziele
03. Darstellungen
04. Begründungen
05. Umweltbericht
06. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
07. Landschaftsschutzgebiet Inntal Nord
08. Flächenbilanz
09. 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.

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 Beschluss zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Parallel dazu wird der Bpl. Nr. 37 „Erweiterung des Gewerbegebiets Schechen Nord“ erstellt.

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 einer aktiven Förderung staatlicher Einrichtungen des Gemeinwesens

02. Ziele

- Entwicklung von Gewerbeflächen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet
- Ansiedlung einer Straßenmeisterei und einer Brauerei
- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen
- flächenbezogene Entnahme von Teilflächen aus dem Geltungsbereich der Kreisverordnung (LSG Inntal Nord)
- Kompensation der aus dem Geltungsbereich der Kreisverordnung entnommenen Flächen

03. Darstellungen

- Änderung der Nutzungsdarstellung „Landwirtschaftsfläche“ in „Gewerbegebiet“ mit Verkehrsfläche und einer Fläche für Gebietseingrünung/ Regelung des Wasserabflusses
- Spezifizierung einer Teilfläche des Gewerbegebiets als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Straßenmeisterei“

04. Begründungen

- Geltungsbereich nach städtebaulichem Ziel.

Für den Einbezug der Fl.Nr. 1028/2 bestand kein städtebauliches Erfordernis.

- Gewerbegebiet/ Fläche für den Gemeinbedarf gem. städtebaulichem Ziel

Für die Brauerei wurde ursprünglich eine vorbereitende Bauleitplanung im Ortsteil Deutelhausen für ein Logistikzentrum der Firma auf eigenem Grund erstellt und bis zum Feststellungsbeschluss durchgeführt. Der Genehmigungsantrag zur damaligen 15. Flächennutzungsplanänderung wurde beim LRA-RO zurückgenommen, weil u.a. die fortgeschriebenen Korridorplanungen der Deutschen Bahn AG mit den gemeindlichen Planungen kollidierten. Die Weiterentwicklung der städtebaulichen Planungen im Bereich von Deutelhausen wurde daher aufgegeben.

Das Staatliche Bauamt Rosenheim (Bereich Straßenbau) strebt seit 2006 den Neubau der Straßenmeisterei Rosenheim an einem bedarfsgerechten Standort an. Bisher wurde trotz umfangreicher Bemühungen noch kein geeigneter Alternativstandort gefunden. Es wurden verschiedenste Standorte im Stadtgebiet von Rosenheim und im Umland untersucht bzw. geprüft (Baufachliche Gutachten, Massenstudien, Wirtschaftlichkeitsprüfungen etc.), wobei ein Grundstückserwerb aus den unterschiedlichsten Gründen nicht zustande kam (Standortsdefizite, Wirtschaftlichkeitsdefizite). Für das Grundstück im Planungsbereich sprechen sowohl die Standortqualität in Bezug auf Größe und Verkehrsanbindung als auch die generelle Bereitschaft des Grundstückseigentümers, das Grundstück dem Freistaat zur Verfügung zu stellen. Für die Straßenmeisterei (Anlage zur Versorgung des öffentlichen Bereiches mit Dienstleistungen) wurde eine Teilfläche des Planungsgebietes als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die Darstellung einer Sonderbaufläche oder eines Sondergebiets wurde nicht gewählt, da die gem. Zielvorgabe beabsichtigte bauliche Nutzung den Zulassungskriterien des §8 (2)1 BauNVO entspricht und eine Darstellung als „Sonstiges Sondergebiet“ nur dann zulässig wäre, wenn es sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Die 3. Grundstücksteilfläche soll zu einer gesonderten gewerblichen Nutzung bzw. zur Erweiterung der Straßenmeisterei zur Verfügung stehen.

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Gebietseingrünung entspricht den Forderungen der Raumplanung.

- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Eine Fläche für die Regenrückhaltung wurde aufgrund des potenziellen Versickerungsgebotes, des hohen Grundwasserstandes und der zunehmenden Häufigkeit von Starkregenereignissen erforderlich.

- Verkehrsflächen

Eine eigene Zufahrt von der B15 wurde erforderlich, da eine Erweiterung der Erschließung des bestehenden Gewerbegebiets sowohl nach dem Urbebauungsplan als auch von den Eigentumsverhältnissen nicht möglich ist.

05. Umweltbericht

Im Zuge des Parallelverfahrens Aufstellung Bebauungsplan/ Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf der Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan entsprechend dem dortigen Planinhalt und Detaillierungsgrad ein Umweltbericht erstellt.

Da auf der Ebene der vorbereitenden Planung (Flächennutzungsplan) keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen als auf der Ebene der verbindlichen Planung (Bebauungsplan) ermittelt werden können, wurde auf einen gesonderten Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet (vgl. § 2 (4) 5 BauGB).

06. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Im Zuge der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan wird der Ausgleichsbedarf für die neu ausgewiesenen Bauflächen nach dem Regelverfahren entsprechend dem "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ Neuauflage 2021) ermittelt, die Ausgleichsflächen nachgewiesen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Ausgleichsermittlung und Ausgleichsnachweis sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

07. Landschaftsschutzgebiet Inntal Nord

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

08. Änderungsbilanz

Abgang Landwirtschaftsflächen	- ca. 2,65 ha
Zugang Gewerbegebiet einschl. Flächen zur Gebietseingrünung einschl. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses einschl. Verkehrsflächen	+ ca. 2,65 ha
Abgang NSG- Flächen	- ca. 2,65 ha
Zugang NSG- Flächen	+ ca. 2,78 ha

09. Auswirkungen

- Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan) wird die planerische Voraussetzung zum Bebauungsplan „Erweiterung des Gewerbegebietes Schechen Nord“ (verbindlicher Bauleitplan) geschaffen (§8 (2)1 BauGB).
- Mit dem daraus zu entwickelnden Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung einer Straßenmeisterei und einer Brauerei geschaffen.
- Zur Erschließung des neuen Baugebiets ist der Umbau der Bundesstraße im Abbiegebereich verbunden (Linksabbiegespur).
- Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft müssen auf externen Flächen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.
- Zur Kompensation der aus dem Geltungsbereich der Kreisverordnung "LSG Inntal Nord" zu entnehmenden Flächen müssen andere Grundstücke in die Kreisverordnung aufgenommen werden.

Kolbermoor, 13.04.2022,

Dipl. Ing. Franz Fuchs.

Quellenverzeichnis

Flächennutzungsplan Schechen mit integriertem Landschaftsplan/ Dipl. Ing.(FH) Götz und E. Schek/ 2000
Flächennutzungsplan in der digitalen Fassung/ GIS Gemeinde Schechen/ 22.07.2021
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

Quellennachweise

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

Anlagenverzeichnis

keine Anlagen