

**GEMEINDE SCHONSTETT**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 8**

**"SONDERGEBIET RAUHÖD"**

**1. Änderung nach § 13 BauGB**

**BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 09.10.2020

Entwurf: 10.03.2021

Planung:

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

## **Planungsgrundlage**

Planungsgrundlage ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet Rauhöd" 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. Ein Großteil der damaligen Betriebserweiterungsfläche ist bereits aufgekiest und dient als Lager- und Abstellplatz für betriebseigene Spezialgeräte. Im Norden, Süden und Westen grenzt landwirtschaftliche Fläche an. Im Osten befinden sich die bestehenden Betriebsgebäude des Entsorgungsbetriebs.

## **Grund der Änderung des Bebauungsplanes**

Der bestehende Entsorgungsbetrieb war aufgrund der gestiegenen Anforderungen für die durchzuführenden Entsorgungsarbeiten gezwungen, die Betriebsfläche zu erweitern.

Aufgrund geänderter Sondermaschinen mit Kippvorrichtung ist die Erhöhung der Wand- und Firsthöhe notwendig. Außerdem soll für erneuerbare Energien (Hackschnitzel, Pellets) eine eigene Energiezentrale errichtet werden.

### Betriebsentwicklungskonzept der Fa. Hölzl

"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 Wannenkipper 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 mittlerweile 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 Fuhrparks 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 7,5 m unter Berücksichtigung der Toreinfahrten und des Vordachs notwendig. Daran ist eine ca. 30 m breite Rangierfläche zwischen der Halle und den Abstellflächen der Sattelaufleger notwendig. Details sind gegenwärtig in der Objektplanung in Arbeit.

## **Planung**

Geplant sind die Erweiterung der Baugrenzen zur Errichtung einer Energiezentrale sowie die Erhöhung der Wand- und der Firsthöhe, um die neuen Maschinen und Geräte in der Halle unterbringen und warten zu können. Die übrigen Festsetzungen bleiben unberührt.

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

## **Erschließung**

Die Erweiterungsfläche ist über die eigene Betriebsfläche direkt an die Kreisstraße angeschlossen.

Bei dem bestehenden Gewerbegebäude sind die Trinkwasserleitung und die Schmutzwasserleitung vorhanden. Beide Anschlüsse sind für die Erweiterung ausreichend dimensioniert.

## **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 geräuschkärmäßig 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

Weitere Ausgleichsflächen sind nicht notwendig, da die GRZ nicht verändert wird und sich die mögliche Versiegelung nicht weiter erhöht.

Durch die Planung wird keines der Schutzgüter Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter negativ beeinflusst.

## Änderungsverfahren

Die Änderung erfolgt nach § 13 BauGB.

Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Auch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schonstett, **11. März 2021**

  
Paul Dirnecker  
Erster Bürgermeister



Rosenheim, 10.03.2021



**Ausgefertigt**

**am 19. April 2021**

  
Paul Dirnecker  
1. Bürgermeister  
der Gemeinde Schonstett

