

GEMEINDE VALLEY

LANDKREIS MIESBACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 29

GEBIET KREUZSTRASSE / KLEINSCHWAIG

1. Änderung  
vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 24.08.2021

Entwurf: 05.04.2022

Entwurfsverfasser:

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

## 1.0. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

### 1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Das Betriebsgelände einer seit vielen Jahren in Kleinschwaig planungsrechtlich bisher im Außenbereich angesiedelten Bau- und Landmaschinenwerkstatt wurde als Sondergebiet "Bau- und Landmaschinenwerkstatt mit Handel und Maschinenverleih" gem. § 11 BauNVO ausgewiesen. Die Abgrenzung des Sondergebiets umfasst neben den bestehenden Betriebsflächen zusätzlich etwa 4.500 qm bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünfläche, um das neue Sondergebiet abzurunden und Erweiterungsflächen für die Firma zu ermöglichen. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf den ca. 100 m entfernt gelegenen Grundstücken Fl.Nr. 3128/3, 3149/2 T und 2970 T erbracht.

Aufgrund betrieblicher Umstrukturierungen soll die Fläche nun auch als Fläche für Baubetrieb und Baulager ausgewiesen werden. Zur Sicherheit auf dem Gelände (Gelände liegt abgelegen und muss versicherungstechnisch gesichert werden) soll auch eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sein. Außerdem werden die bestehenden Wohnungen baurechtlich gesichert. Dazu soll in einem späteren Änderungsverfahren auch der Flächennutzungsplan angepasst werden.

Bei der Planung handelt es sich nicht um eine Erweiterung des Sondergebietes, sondern um die Anpassung an betriebsnotwendige Gegebenheiten des bestehenden Betriebs.

## 2.0. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS

### 2.1. Gebietsbezogene Planungsgrundlagen

#### Lage im Raum

Der Eingriffsraum befindet sich im äußersten nordöstlichen Gemeindebereich zwischen Kreuzstraße und Grub, nördlich der Gruber Straße (Kr MB 4).

#### Naturräumliche Gliederung (LfU)

Das Eingriffsgebiet befindet sich in der

Naturraum-Haupteinheit (SsymanK):	Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten	D65
Naturraum-Untereinheit (ABSP):	Altmoränenlandschaft der Münchner Ebene.	051-D

#### Potentielle natürliche Vegetation (LfU)

Die potentielle natürliche Vegetation im Eingriffsraum wäre der (Flattergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldgersten-Buchenwald.

#### Boden (LfU)

Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem, kiesführendem Lehm (Deckschicht- oder Verwitterungslehm) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter).

#### Biotop (LfU)

Im Planungsraum sind keine amtlich kartierten Biotop vorhanden.

#### Schutzgebiete (LfU)

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

#### Denkmäler

Im Planungsraum sind keine amtlich erfassten Denkmäler vorhanden.

## **2.2. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft**

Das Gelände ist flach und eben. Weitläufige Wald- bzw. Forstflächen bestimmen die Landschaft. Der Planungsraum selbst liegt in am südöstlichen Rand des Hofoldinger Forsts, in der Münchner Schotterebene. Im Süden schließen nach der ca. 250 m entfernt liegenden Bahnlinie bereits weitere Waldstücke an. Nach Osten hin öffnet sich das Gelände und Wiesen und Äcker bestimmen das Landschaftsbild bis Grub.

Der Planungsraum selbst wird bestimmt von der Bau- und Landmaschinenwerkstatt. Die Freiflächen sind überwiegend versiegelt. Das Betriebsgelände wird bisher von einer Baumhecke eingefasst. Nun sollen zu der bestehenden Nutzung betriebsbedingte Anpassungen durchgeführt werden. Diese sind am Ostrand des Planungsraums im südlichen Bereich zwischen Gruber Straße und Einfahrt sowie im nordöstlichen Bereich zwischen Einfahrt und Waldrand angeordnet.

Der Großteil des bestehenden Betriebsgeländes ist aufgrund seines großen Versiegelungsgrades als ökologisch unbedeutend einzustufen. Lediglich die Baumhecke hat einen mittleren naturschutzfachlichen Wert. Die landwirtschaftlichen Intensivwiesen als Erweiterungsflächen bereits als Sondergebiet ausgewiesen, sind als Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

### **3.0. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG**

#### **3.1. Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans**

Der Eingriffsraum ist als Sondergebiet "Bau- und Landmaschinenwerkstatt mit Handel und Maschinenverleih" gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Nun soll auch Baubetrieb und Baulager angesiedelt werden. Aus Sicherheitsgründen ist auch eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter notwendig.

Die maximal überbaubare Grundfläche in Quadratmeter wird mit 1.125 qm bzw. 312 qm festgesetzt; für Lager- und Ausstellungsflächen sowie Nebenanlagen nach § 19 (4) BauGB 2.690 qm. Die bestehenden Gebäude wurden entsprechend der tatsächlichen Grundfläche festgesetzt (159 qm, 264 qm, 294 qm, 286 qm). Die maximale Wandhöhe wurde für die neu zu errichtenden Gebäude mit 7,5 m bzw. 6,5 m festgesetzt. Dies entspricht in etwa auch der Höhe umliegender Gehöfte.

Um eine ortstypische Dachgestaltung zu erreichen, wurden Satteldächer mit einer Dachneigung von 18-23° festgesetzt. Außerdem wurde festgesetzt, dass nur ziegelrote, braune oder rotbraune Dachdeckungen zulässig sind und dass aufgeständerte Photovoltaik- und Solaranlagen in und auf den Dachflächen nicht zulässig sind.

Das Sondergebiet wird im Süden und Osten von einer jeweils zehn Meter breiten Grünfläche eingefasst. Auf dieser Grünfläche wird die bereits bestehende Baumpflanzung durch acht neu anzupflanzende Laubbäume und Laubsträucher ergänzt. Die im Eingriffsraum bestehenden Baumreihen dürfen laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes entfernt werden.

#### **3.2. Beschreibung der Prüfungen anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Eine Planungsalternative wäre die Ausweisung eines Sondergebiets, das sich lediglich auf die Fläche des bereits bestehenden Betriebs beschränkt. Sinnvolle Erweiterungen des Betriebs bzw. neue Lager- und Bewegungsflächen wären damit aber nicht möglich und die Bewirtschaftung der Landmaschinenwerkstätte sowie Baubetrieb und Baulager bliebe weiterhin eingeschränkt.

### **3.3. Erschließung**

Die Erschließung des Sondergebiets erfolgt von Osten über eine Abzweigung von der Gruber Straße auf einer privaten Verkehrsfläche.

### **3.4. Gestalterische Ziele der Grünordnung**

Die am Rand des Sondergebiets bereits bestehende und noch zu ergänzende Grünfläche dient der Ortsrandeingrünung, als Frischluftproduzent und als Lebensraum für heimische Tiere. Die Ortsrandeingrünung ersetzt teilweise auch die bestehenden Baumreihen, die laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes entfernt werden dürfen.

### **3.5. Immissionsschutz**

Der Bebauungsplan Nr. 29 für das Gebiet Kreuzstraße / Kleinschwaig setzt ein Sondergebiet für eine Bau- und Landmaschinenwerkstatt mit Handel und Maschinenverleih sowie Baubetrieb und Baulager fest und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15.000 qm.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor den Schallemissionen aus der gewerblich genutzten Fläche wird ein Emissionskontingent gemäß DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass unabhängig eines konkreten Betriebs der zulässige Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm:1998 für Betriebe und Anlagen eingehalten wird. Vorhaben, die sich in diesem Gebiet ansiedeln wollen bzw. bei denen maßgebliche Änderungen durchgeführt werden sollen, müssen den Nachweis erbringen, dass das zulässige Emissionskontingent vom Vorhaben incl. des Fahrverkehrs auf dem Betriebsgelände eingehalten wird.

## 4.0. EINGRIFFSERMITTLUNG

### 4.1. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Das Sondergebiet besteht überwiegend aus bereits versiegelter Fläche. Laut der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung stellt die Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen i.d.R. keinen Eingriff dar (vgl. Eingriffsregelung S. 28 unter Anmerkung). Daher wird dieser Bereich aus der Berechnung ausgenommen.

Die restliche Eingriffsfläche ist in ihrer Zusammensetzung aus einer Baumreihe und intensiv genutztem Grünland als ein Gebiet mit nur geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, jedoch oberer Wert, einzustufen.

Dieser Ausgleich wurde bereits beim bisherigen Sondergebiet nachgewiesen. Durch diese Änderung wird keine zusätzliche Fläche beansprucht, so dass kein weiterer Ausgleich notwendig ist.

### 4.2. Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Eingriffsfläche laut Plan 8.176 qm

Sie besteht aus folgenden Bereichen:

als Sondergebiet SO festgesetzt:

Wiese	4.591 qm	
Baumbestand, der entfernt wird	1.332 qm	5.923 qm

als Ortsrandeingrünung festgesetzt:

jetzige Wiese mit gepl. Neupflanzungen	1.064 qm	
Baumbestand, zu erhalten	1.189 qm	2.253 qm

Die neue Eingriffsfläche beschränkt sich somit auf 5.923 qm. Der Versiegelungsgrad bei einer GRZ von 0,4 bedingt eine hohe Beeinträchtigungsintensität.

Berechnung gemäß der Eingriffsregelung

Eingriffsfläche	Beeinträchtigungintensität	Fläche in qm	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in qm
Wiese	AI	4.591	0,6	2.755
Baumbestand, der gefällt wird	All	1.332	1,0	1.332
<b>gesamt</b>				<b>4.087</b>

**4.3. Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf den ca. 100 m südöstlich vom Eingriffsort gelegenen Grundstücken Fl. Nr. 3128/3, 3149/2 T und 2970 T erbracht. Es werden hier die erforderlichen 4.087 qm Ausgleichsfläche angelegt.

Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich derzeit überwiegend um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesenfläche, die im Süden von Wald und im Westen von den Gleisanlagen der S-Bahn begrenzt ist. Das Gelände hängt stark nach Osten und geht dort in eine eutrophe Hochstaudenflur über.

Maßnahme: Entwicklung eines mäßig intensiv genutzten artenreichen Grünlands

Dazu muss die Fläche zunächst ca. fünf Jahre lang ausgehagert werden. D.h. dreimaliger Schnitt pro Jahr mit Mähgutabfuhr, kein Dünger, keine Spritzmittel.

Als anschließende Dauerpflege sind zwei Schnitte pro Jahr mit Mähgutabfuhr, kein Dünger, keine Spritzmittel, festgesetzt. Der erste Schnitt darf dabei nicht vor dem 01. Juli, der zweite nicht vor dem 31. August erfolgen.

Bei Aufkommen von Jakobs-Greiskraut (auch Jakobs-Kreuzkraut genannt) ist dieses im Frühsommer, noch vor der Hauptblüte, auszustechen und zu verbrennen. Die Pflanzen (auch keine Teile davon) dürfen nicht in die Nahrungskette gelangen. Auch eine Verwertung über eine Kompostieranlage ist nicht gestattet, da auch bei einer Vergärung die giftigen Pflanzenbestandteile erhalten bleiben.

Im Südwesten ragt ein Stück Wald in die Ausgleichsfläche. Dabei handelt es sich um einen adulten Fichten- und Eschenbestand. Dieser soll erhalten werden.

Westlich dieses Waldstreifens liegt zu den Gleisanlagen hin ein Halbmagerrasen, auf dem zusätzlich zwei abgeschnittene Baumstämme lagern. Dieser Standort soll ebenfalls erhalten werden.

Waldfläche und Halbmagerrasen werden nicht als Ausgleichsfläche angerechnet.

## **5.0. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)**

Sollten die Planungen des Bebauungsplans nicht durchgeführt werden, würde die bestehende Bau- und Landmaschinenwerkstatt zwar weitergeführt werden, jedoch ohne die Möglichkeit einer betriebsstrukturellen Weiterentwicklung und ohne eine versicherungstechnisch notwendige Betriebsleiterwohnung errichten zu können. Eine bestehende Wohnung wird lediglich rechtlich gesichert. Eine dauerhafte Ansiedlung dieses Betriebes ohne Weiterentwicklungsmöglichkeit an dieser Stelle wäre somit fraglich. Zudem würde weiterhin eine geordnete Planung mit Vorgaben bei der baulichen Nutzung und der Grünordnung fehlen.

## **6.0. BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN**

Bei der Erstellung des Bebauungsplans wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vorgegangen. Die Bestandsermittlung und Planung erfolgte in Zusammenarbeit mit den beteiligten kommunalen Behörden, Auswertung und Einbeziehung von übergeordneten Planungen und Augenscheinnahme des Geländes.

Es traten weder bei der Beschaffung der nötigen Grundlagen noch bei der Planung Schwierigkeiten auf.

## **7.0. ZUSAMMENFASSUNG**

Um den Bereich im Umgriff der Bau- und Landmaschinenwerkstatt in Kleinschwaig nun auch mit Baubetrieb und notwendiger Betriebswohnung planungsrechtlich abzusichern und ihn einer geordneten Planung der baulichen Anlagen und der Grünordnung zu unterziehen wurde in diesem Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt und nun im vereinfachten Verfahren geändert. Die Art der baulichen Nutzung wird dabei als Sondergebiet festgelegt. Ein Grünstreifen bindet die Sondergebietsflächen in die umgebende Landschaft ein.

Die Ausgleichsfläche wurde errechnet und in ausreichendem Maß im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt. Der Eingriff gilt somit als ausgeglichen.



## 8.0. Änderungsverfahren

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung des Bebauungsplanes wird diese nach § 13 BauGB durchgeführt. Dabei werden die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB angewendet. Deshalb wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen (Vereinfachtes Verfahren).

Valley,

Rosenheim, 05.04.2022

B. Schäfer  
Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH