

**Gemeinde Chieming**  
Landkreis Traunstein



**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hart“**  
**18. Änderung**

Im Verfahren nach § 13a BauGB

**Begründung**

Entwurf

Datum: 08.02.2024

Projekt: 23104

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

Marienstr. 3  
info@plg-strasser.de  
www.plg-strasser.de  
Tel.: 0861/98987 – 0

Bearbeiter:

Dipl.-Ing Andreas Jurina, Stadtplaner

## **Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis.....	I
1.0 Anlass und Erforderlichkeit .....	1
2.0 Verfahren.....	1
3.0 Ausgangssituation .....	1
3.1 Ortsräumliche Lage des Planungsgebiets und Geltungsbereich .....	1
3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
3.3 Bestand .....	3
3.4 Planung.....	4
4.0 Festsetzungen .....	4
5.0 Auswirkungen .....	5
6.0 Eingriffsbilanzierung .....	5
7.0 Artenschutzrecht.....	6

## **1.0 Anlass und Erforderlichkeit**

Im Gewerbegebiet Hart der Gemeinde Chieming plant ein dort seit langem ansässiger Betrieb die bauliche Erweiterung auf dem Grundstücken Flur Nr. 37/9, Gemarkung Hart.

Das überplante Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hart“. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung muss dieser geändert werden.

Durch die Bebauungsplanänderung wird für den mittelständischen Betrieb die Voraussetzungen geschaffen, die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern und am Standort zu bleiben. Mit der Nachverdichtung am bestehenden Standort werden die vorhandenen Flächenpotentiale für die Innentwicklung genutzt und einer zusätzlichen Versiegelung von Freiflächen außerhalb vorgebeugt. Somit entspricht die Änderung des Bebauungsplans den Zielen des Landesentwicklungsprogramms.

## **2.0 Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich beim geplanten Vorhaben um eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Darüber hinaus liegen die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB ebenfalls vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP-pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind

Mit dieser Bebauungsplanänderung entsteht lediglich ein geringfügiger Eingriff in Natur und Landschaft. Nachdem es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist kein Ausgleich erforderlich. Die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange wurden dennoch berücksichtigt.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

## **3.0 Ausgangssituation**

### **3.1 Ortsräumliche Lage des Planungsgebiets und Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet befindet sich im bestehenden Gewerbegebiet Hart im Ortsteil Hart.

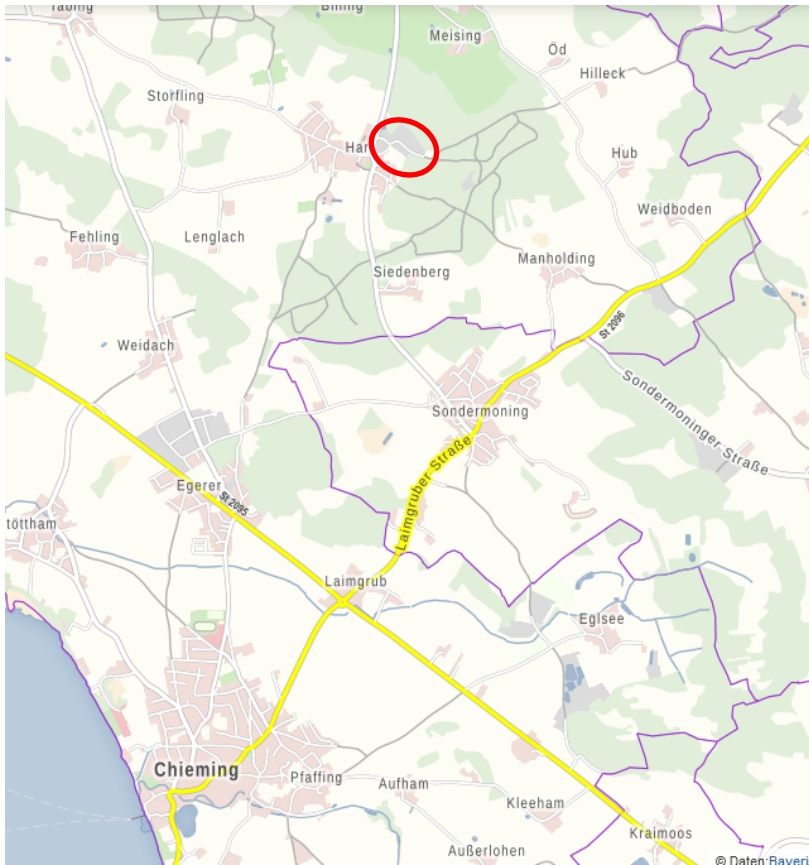


Abb. 1 Lage im Raum mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rot)  
Quelle: BayernAtlas

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit der Flur Nrn. 37/9 der Gemarkung Hart und ist ca. 1.900 m<sup>2</sup> groß. Dabei handelt es sich um das Firmengelände eines Anlagenbaubetriebs, bestehend aus mehreren Gebäuden.

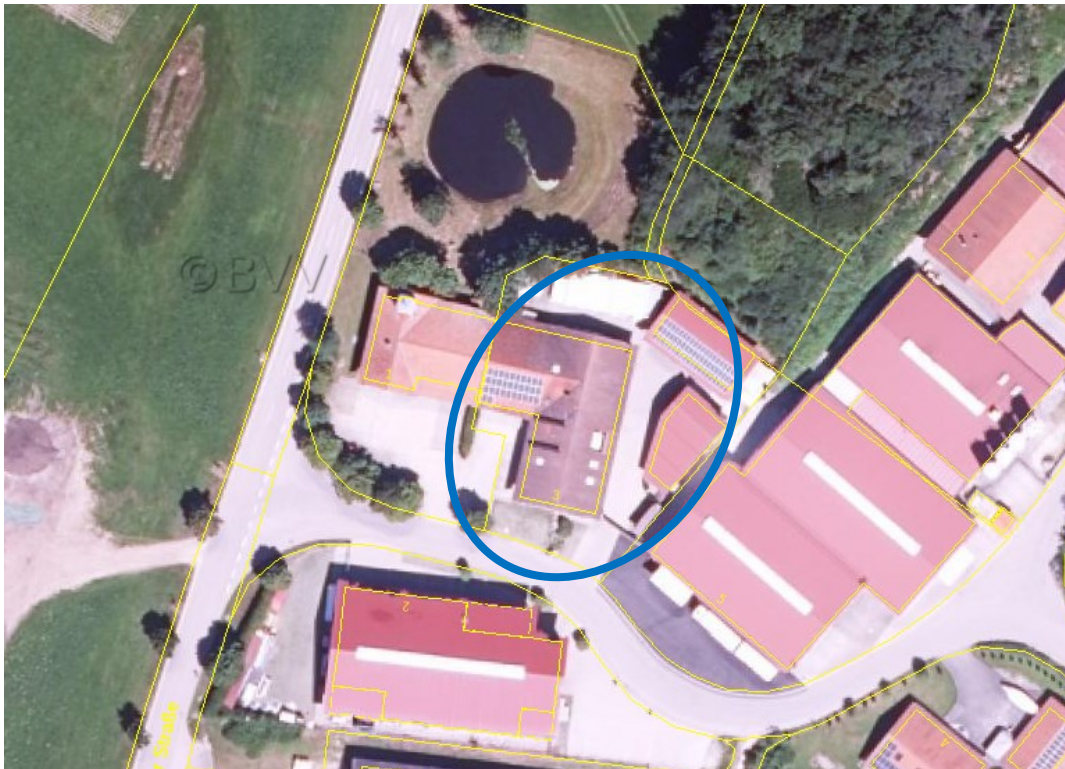


Abb. 2 Geltungsbereich (blau) der Bebauungsplanänderung  
Quelle: BayernAtlas

### 3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hart“ aus dem Jahr 1992. Dieser setzt für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet fest.

Der Bebauungsplan wurde seitdem mehrfach geändert, die letzte Änderung, die sich auf den Änderungsbereich bezieht, ist die 15. Änderung aus dem Jahr 2011.

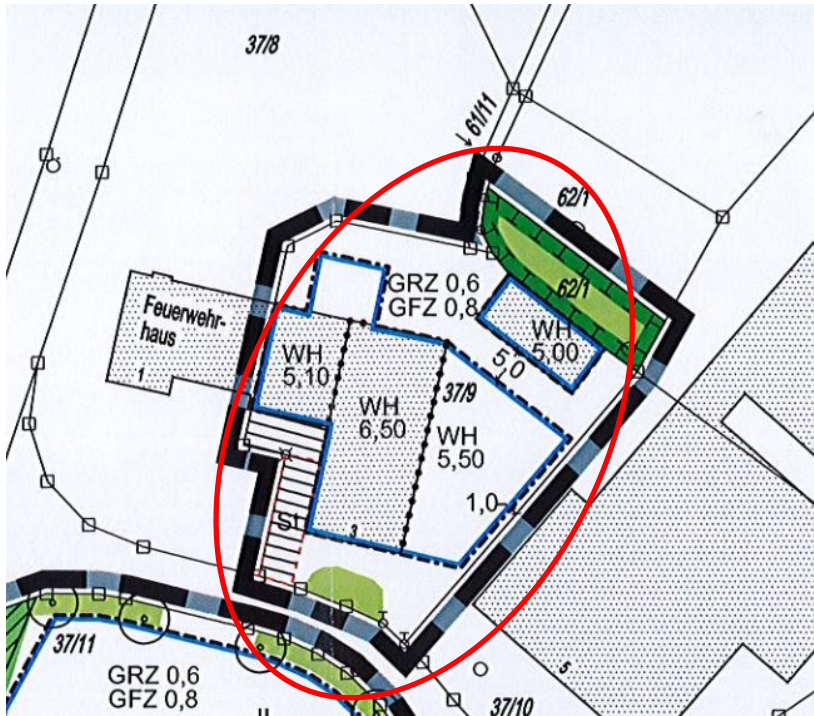


Abb. 3 Auszug 15. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hart“ mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung (rot)  
Quelle: Gemeinde Chieming

### 3.3 Bestand

#### Baubestand und ausgeübte Nutzung, bauliches Umfeld

Das Grundstück ist mit verschiedenen Gebäuden des Betriebs bebaut, die unbebauten Flächen sind überwiegend befestigt.

Im Süden im Osten grenzen weitere Gewerbegrundstücke an, im Norden befindet sich Wald und westlich grenzt das Gebäude der Feuerwehr Hart an.

Der Änderungsbereich ist weitgehend eben, es steigt am Nordrand an.

#### Erschließung und technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist über die Hillecker Straße an das örtliche und überregionale Straßennetz sowie die bestehende technische Infrastruktur angebunden.

#### Denkmale

Im unmittelbaren Umfeld liegt kein Boden- oder Baudenkmal. Das nächstgelegene Baudenkmal sind die Kirche und das Pfarrhaus in knapp 200 m Entfernung.

#### Schutzgebiete und Biotope

Im Änderungsbereich oder seinem näheren Umfeld liegt kein Biotop oder ein sonstiges Schutzgebiet. Die nächste Biotopfläche ist etwa 380 m entfernt.

Direkte Beeinträchtigungen können aufgrund des Abstands zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Unmittelbar nördlich grenzt eine Ausgleichsfläche an, die in der 15. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt wurde.

#### Oberflächen- / Fließgewässer und Hochwasser

Gewässer sind im Umfeld des Änderungsbereiches nicht vorhanden, das Plangebiet liegt auch nicht im Einflussbereich von Gewässern.

Angaben zu wild abfließendem Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Der Änderungsbereich ist überwiegend eben. Ein erhöhtes Risiko von wild abfließendem Oberflächenwasser ist nach derzeitiger Einschätzung nicht vorhanden.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Der Boden im Gewerbegebiet ist nur bedingt für eine Versickerung geeignet. Der Betrieb versickert im Bestand über Sickerschächte, eine breitflächige Versickerung ist weder im Bestand noch für die Neuplanung aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse möglich. Angrenzend an das Betriebsgelände liegt ein Regenrückhaltebecken, in das ebenfalls Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet geleitet wird.

### **3.4 Planung**

Im Änderungsbereich ist an der Nordseite die Errichtung eines 2-geschossigen Sozialgebäudes mit Lagerraum geplant. Dieses Gebäude soll mit einem begrünten Flachdach errichtet werden, das mit einer Photovoltaikanlage kombiniert wird.

An der Hillecker Straße ist ein Carport geplant, dessen Dach ebenfalls eine Photovoltaikanlage erhält.

Die Photovoltaikanlagen tragen dazu bei, dass der Betrieb einen Teil der benötigten Energie selbst erzeugt.

### **4.0 Festsetzungen**

Der Änderungsplan trifft nur die vom Urbebauungsplan und seinen Änderungen abweichenden Festsetzungen.

Die bisherige kleinteilige Festsetzung von Baugrenzen wird zugunsten einer einheitlichen Baugrenze aufgegeben, um auch für künftige Veränderungen Spielraum zu haben.

Innerhalb der Baugrenze wird die Wandhöhe insgesamt mit 6,50 m festgesetzt. Damit wird eine höhere Bebauung möglich als in der bisher geltenden 15. Änderung, um eine Nachverdichtung durch Aufstockung zu ermöglichen. Der Baukörper am Nordrand kann davon abweichend mit einer Wandhöhe von 7,80 m errichtet werden, sofern er mit einem Flachdach ausgeführt wird, um die betrieblichen Anforderungen abzubilden. Bei Ausführung mit Satteldach gilt auch hier die Wandhöhe von 6,50 m. In diesem Bereich ist eine aufgeständerte Photovoltaikanlage geplant, welche die festgesetzte Wandhöhe überschreiten darf. Diese kann aufgrund der beengten Verhältnisse nicht mit entsprechendem Abstand der Reihen untereinander angeordnet werden, sondern muss schräg ansteigend wie eine Dachfläche übereinander errichtet werden. Dazu trifft der Änderungsplan entsprechende Festsetzungen. Das Flachdach ist zu begrünen.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt, um die Nachverdichtung bestmöglich zu erreichen. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse ist eine Überschreitung der Kappungsgrenze durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen erforderlich. Als Ausgleich hierfür ist die Begrünung des Flachdaches auf dessen gesamter Fläche festgesetzt, zusätzlich sind zur Minimierung auch die bestehenden Grünflächen festgesetzt, um trotz der engen Grundstücksverhältnisse noch eine Mindestdurchgrünung zu erhalten und langfristig zu sichern. Ebenfalls der Minimierung dient die Festsetzung, dass offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind.

Der Bebauungsplan setzt in Teilbereichen eine abweichende Bauweise fest. Hier ist ein Grenzanbau zulässig. In diesem Bereich grenzt eine nicht bebaubare Fläche an (gemeindliches Grundstück mit Regenrückhaltebecken). Dieser besteht auf der Seite zum Feuer-

wehrhaus bereits. Im nordöstlichen Grundstücksbereich konnte der vorhandene Grenzsanbau durch eine Übernahme der Abstandsfläche ermöglicht werden, hier ist keine abweichende Bauweise erforderlich.

Im Osten besteht bereits ein genehmigtes Gebäude, das nur einen Grenzabstand von 1,0 m einhält. Diese Festsetzung wird aus der 15. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Um die Anforderungen an den Brandschutz einzuhalten ist die Außenwand des bestehenden Gebäudes fensterlos als Brandwand ausgeführt.

Für den im Südwesten zulässigen Carport ist ebenfalls ein einseitiger Grenzsanbau festgesetzt. Dessen Höhe ist zusätzlich festgesetzt, um die Höhenentwicklung zu begrenzen. Die festgesetzte Höhenkote entspricht einer Höhe von etwa 3,50 m an der Grenze.

## **5.0 Auswirkungen**

### Ortsbild

Durch die Nachverdichtung wird sich das Erscheinungsbild der Fläche lokal begrenzt verändern. Die Fläche ist jedoch nicht weithin einsehbar, so dass insgesamt keine nachhaltigen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Innerhalb des Gewerbegebietes führt die Änderung nicht zu negativen Veränderungen des Ortsbildes.

Die höhere Wandhöhe für das Flachdach ist verträglich, da beim Satteldach die Gebäudehöhe nicht zusätzlich wie beim Satteldach durch die Firsthöhe erhöht wird. Der Bereich mit Flachdach liegt zusätzlich am Rand des Gewerbegebietes und ist kaum einsehbar.

### Schutzgüter und Denkmale

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzgüter. Tendenziell am meisten betroffen ist das Schutzgut Boden aufgrund der Versiegelung durch Gebäude und Betriebsflächen. Zur Minimierung dieser Auswirkungen trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Begrünung des Flachdaches, die gleichzeitig auch zu einer Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser führt. Zusätzlich sind auch bestehende Grünflächen in ihrem Bestand gesichert und Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei offenen Stellplätzen getroffen.

Potenzielle Natura 2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen.

Eine Beeinträchtigung der umliegenden Denkmale im Umfeld des Planungsgebiets ist aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden bebauten Bereiche nicht zu erwarten.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind von dieser Bebauungsplanerweiterung nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen.

### Geräuschemissionen

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft im Änderungsbereich keine Festsetzungen zum Schallschutz. Der nächstgelegene Immissionsort außerhalb des Gewerbegebietes liegt in einer Entfernung von mehr als 110 m mit dazwischenliegender Bebauung. Durch die geplante Erweiterung werden keine wesentlichen zusätzlichen Geräuschemissionen erwartet, da keine geräuschintensiven zusätzlichen Nutzungen geplant sind. Vertiefende Untersuchungen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

## **6.0 Eingriffsbilanzierung**

Mit der Bebauungsplanänderung liegt aufgrund der veränderten überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Da es sich bei dem überplanten Grundstück um eine gewerblich genutzte Fläche mit hohem Versiegelungsgrad handelt, sind die geplanten Eingriffe als gering einzustufen. Zudem han-

delt es sich beim Bauvorhaben um eine Maßnahme zur Nachverdichtung, wodurch die Bebauungsplanänderung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird. Eine Ausgleichspflicht entsteht somit nicht.

## 7.0 Artenschutzrecht

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach § 13a BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden dennoch ermittelt, bewertet und haben in die Planung Eingang gefunden.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Gebiete können ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich ist kein Baum- oder Gehölzbestand vorhanden, die nicht bebauten Flächen sind zum größeren Teil befestigt. Artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzengruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen.

Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Chieming, den .....

.....

Stefan Reichelt  
Erster Bürgermeister