

Gemeinde Obersöchering

Landkreis Weilheim-Schongau



ENTWURF

Neuaufstellung des Bebauungsplans

„Mittleres Drainagefeld - Erweiterung“

im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Stand: 02.12.2025

Inhalt

Teil I Begründung

1. Allgemeines
2. Erfordernis und Anlass der Neuaufstellung des Bebauungsplanes
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Bestandsaufnahme
5. Planungskonzept
6. Art der baulichen Nutzung
7. Maß der baulichen Nutzung
8. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
9. Grünordnung
10. Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
11. Auswirkungen der Planung
12. Flächenbilanz

1. Allgemeines:

Im Jahr 1993 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Obersöchering die Aufstellung des Bebauungsplans „Mittleres Drainagefeld – Erweiterung –“. Dabei wurden Flächen nördlich des bisherigen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans, sowie eine Fläche westlich des Blumenwegs und nördlich des Tradwegs neu überplant. Auch dort ist eine gewerbliche Nutzung gemäß § 8 BauNVO bzw. eine Mischgebietsnutzung gemäß § 6 BauNVO (westlich des Blumenwegs) festgesetzt worden. Dieser Bebauungsplan ist in der Folgezeit in zwei vereinfachten Änderungsverfahren jeweils im Jahr 1998 eher geringfügig geändert worden.

2. Erfordernis und Anlass der Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Aus Anlass eines Verwaltungsrechtsstreits zwischen einem Bauwerber und dem Freistaat Bayern hat das Verwaltungsgericht München darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan „Mittleres Drainagefeld – Erweiterung“ unwirksam sein dürfte. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass er keine Festsetzungen zu den zulässigen Grundflächen enthält. Eine von der Gemeinde ergänzend erholte rechtliche Stellungnahme einer Fachkanzlei bestätigt die o.g. gerichtlichen Ausführungen.

Aufgrund dieser Konstellation bedarf es vorliegend einer bauplanungsrechtlichen Neuregelung für das Gebiet des Bebauungsplans „Mittleres Drainagefeld – Erweiterung“. Überdies zeigt sich, dass im Plangebiet verstärkt Wohnbauvorhaben realisiert werden sollen. Dies führt wiederum dazu, dass die für ein Mischgebiet erforderliche Nutzungsmischung ggf. immer mehr in die Richtung der Wohnnutzung verschoben wird. Dies ist jedoch mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde im betreffenden Bereich nicht vereinbar.

Ferner ist die Gemeinde auch bestrebt, Produktionsmöglichkeiten für bestehende Gewerbebetriebe an schon etablierten Standorten zu sichern. Dies insbesondere auch im Lichte des Umstands, dass im Planumgriff auch relativ emissionsintensive Betriebe vorhanden sind (z. B. das Sägewerk; Tiefkühlauslieferungslager). Ein Fortbestand dieser z.T. weitreichend genutzten Produktionsstätten stellt für die Gemeinde ein nachhaltiges Ziel ihres Handelns dar.

Vor dem Hintergrund dieses Sachverhalts besteht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittleres Drainagefeld –Erweiterung–“ ein städtebauliches Erfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zur Sicherung und Neuordnung des Gebiets.

Ziel der Planung und Verfahren

Ziel der Planung ist, die vorhandenen städtebaulichen Strukturen (Nebeneinander von Gewerbe und Mischgebietsnutzung) zu erhalten und Nutzungskonflikte zwischen konfligierenden Bauvorhaben möglichst zu verhindern, sowie einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen Rechnung zu tragen.

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Aufgrund des geplanten Bauvolumens und der damit einhergehenden Verdichtung der Bebauung handelt es sich hier um eine Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1, Satz 1 BauGB. Der Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit weniger als 20.000 qm Grundfläche wird deutlich unterschritten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht durchzuführen.

Die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB entfällt wegen der fehlenden Umweltprüfung.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (max. Grundfläche weniger als 20.000 qm) Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Ein Ausgleich für diese Eingriffe ist daher in diesem Fall nicht erforderlich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist somit ausgesetzt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Obersöchering weist den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes östlich des Blumenwegs als Gewerbegebiet (GE gemäß § 8 BauNVO) sowie westlich des Blumenwegs als Mischgebiet (MI gemäß § 6 BauNVO) aus.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Obersöchering, unmittelbar angrenzend an den Außenbereich, ist zur umfassenden Einbindung und Eingrünung in den Landschaftsraum, im Flächennutzungsplan eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Daraus resultierend, wird eine solche auch im Bebauungsplan festgesetzt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes entspricht somit den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

4. Bestandsaufnahme

Situation im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an der Nordgrenze der Ortschaft Obersöchering und er umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 997, 997/1T, 1009T, 1008/3, 1008/5, 1008/4, 1008/1, 1008, 1008/2, allesamt Gemarkung Obersöchering. Ferner befinden sich auch in Teilbereichen die dortigen Straßenflächen des Blumen- und Tradwegs, sowie der Alpenstraße im Plangebiet. Insgesamt erstreckt sich der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans über eine Fläche von insgesamt ca. 1,33 ha.

Südlich grenzt ein Gewerbe- und Mischgebiet an, östlich verläuft die Alpenstraße an welche wiederum östlich dahinterliegende Gewerbeflächen anschließen. Westlich des Mischgebietes sind allgemeine Wohngebietsflächen (WA) ausgewiesen. Im Nordwesten und Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Mittleres Drainagefeld-Erweiterung“ wird sowohl ein Gewerbegebiet (GE), östlich des Blumenwegs, als auch ein Mischgebiet (MI), im westlichen Planbereich, festgesetzt.

Topographie

Die mittlere Höhenlage des Planungsbereiches beträgt ca. 670 m ü.NN.

Das Gelände ist als durchweg eben zu bezeichnen.

Boden und Grundwasserstand

Der Untergrund besteht überwiegend aus Kiesen, lehmigen Kiesen und Sanden eiszeitlicher Ablagerungen. Ggf. sind Nagelfluh-Einlagerungen zu erwarten.

Der Abstand zum Grundwasser beträgt mehr als 8 m.

5. Planungskonzept

Erschließung

Das Planungsgebiet wird wie bisher im Osten über die Alpenstraße, sowie von Süden über den Blumenweg erschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgungsanlage. Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Netz des Stromversorgungsunternehmens. Die Versorgungsleitungen sind auch für die geplante Erweiterung des Baubestands ausreichend dimensioniert.

Die Schmutzwasserentsorgung ist durch Anschlussmöglichkeiten an das gemeindliche Kanalnetz sichergestellt.

Städtebau

Vorliegend ist beabsichtigt, im „Kernbereich“ des Bebauungsplanes Gewerbeflächen mit massierten Bebauungsmöglichkeiten auszuweisen. Diese Grundstücke sollen von weiteren Mischgebiets- bzw. Gewerbeflächen eingefasst werden, welche im Hinblick auf ihre Baumassen bzw. Nutzungsdichten etwas hinter dem zentralen Bereich zurückbleiben und somit einen angemessenen Übergang zu den im weiteren Umfeld vorhandenen Wohngebieten bzw. zur freien Landschaft hin darstellen.

Da das Satzungsgebiet zwar am Ortsrand liegt, jedoch an mehreren Seiten unmittelbar an den Baubestand in Obersöchering anschließt, soll durch die gestalterischen Festsetzungen (u.a. zur Dachgestaltung) gewährleistet werden, dass sich die im Planbereich befindlichen Baukörper, trotz ihrer Nutzungsformen, in das Ortsbild einfügen und keine städtebaulichen Spannungen verursachen.

Um eine möglichst harmonische Einbindung der Baukörper in die insbesondere im Norden unmittelbar angrenzende freie Landschaft zu gewährleisten, ist eine Ortsrandeingrünung vorgegeben.

Lärmschutz

Im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Mittleres Drainagefeld - Erweiterung“ wurde durch das Ing.-Büro Greiner eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Dabei wurde die gegenwärtige Immissionsbelastung an verschiedenen Immissionsorten im Plangebiet untersucht. Der Bericht vom 27.05.2024 ist zu dem Ergebnis gekommen, dass unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten während der Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Weitere Schallschutzmaßnahmen, sind im Rahmen der vorgenommenen Baugebietsfestsetzung daher nicht erforderlich. Einschränkungen der derzeit bereits vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gehen mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht einher.

Bei künftigen Neubauvorhaben sollte dennoch vorab Kontakt zur zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde aufgenommen werden, um etwaig auftretende Lärmproblematiken bereits vorab erläutern zu können.

6. Art der baulichen Nutzung

Für den „Kernbereich“ des Bebauungsplangebiets sowie die nördlich angrenzenden Grundstücke wird jeweils ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Westlich schließen Mischgebietsflächen (MI) gem. § 6 BauNVO an.

Dabei bleiben die bereits im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Bauflächen unverändert. Ziel der Gemeinde ist es, dort ein attraktives Arbeitsplatzangebot für die örtliche Bevölkerung zu schaffen und die Wirtschaftskraft auch künftig zu sichern. Zielrichtung der gegenwärtigen Neuaufstellung ist letztlich der Erhalt der bestehenden Gewerbeflächen, auch im Hinblick auf die Sicherung der dortigen Betriebe. Auch vor diesem Hintergrund werden Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zugelassen. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zur Errichtung von einzelnen Wohnungen im Gewerbegebiet werden zur nachhaltigen Sicherung der gewerblichen Struktur für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen.

Auf den Mischgebietsflächen sind sowohl Gewerbe- als auch Wohnnutzungen zulässig, sodass die für ein Mischgebiet erforderliche Nutzungsmischung ermöglicht wird.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die höchst zulässigen Maße für die First- und die Traufhöhe. Dadurch soll eine ortsverträgliche Bebauung, bei einer gleichzeitig zielorientierten, nachhaltigen Flächennutzung erreicht werden.

8. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden großräumig festgesetzt. Sie umfassen einerseits den vorhandenen Baubestand und ermöglichen dennoch, im Rahmen der zulässigen Grund- und Geschoßflächen, geringfügige Erweiterungen.

Hinweis:

Auf dem Grundstück FINr. 1008/3, Gem. Obersöchering, wurde ein Bestandsgebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet.

Ferner verläuft die eingezeichnete Baugrenze auf dem Grundstück FINr. 1008, Gem. Obersöchering, durch ein Bestandsgebäude.

Diesbezüglich stellt sich der Sachverhalt so dar, dass diese Gebäude schon im ehemals für dieses Gebiet aufgestellten Bebauungsplan außerhalb bzw. mit Überschreitung der betreffenden Baugrenze errichtet wurden. Es entspricht nicht der gegenwärtigen städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde, die Baugrenzen im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens derart anzupassen, dass die vorgenannten Gebäude(-teile) nun in die überbaubaren Grundstücksbereiche integriert werden.

9. Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Erhalt und Verstärkung der vorhandenen Eingrünung im Westen, Norden und Osten des Planungsgebietes.
- Gestaltung und Strukturierung der 10m breiten Eingrünungstreifen, so dass für die Tierarten wie Zauneidechsen sowie Amphibien eine Aufwertung stattfindet.
- Durch den Hinweis auf die gewünschte Einreichung von Freiflächengestaltungsplänen soll gewährleistet werden, dass die definierten Voraussetzungen für die angemessene Herstellung von Außenanlagen bereits auf Planungsebene hinreichend

berücksichtigt werden.

- Durch die Vorgaben zur Pflanzung von Laubbäumen soll die ökologische Struktur auf den Grundstücken verbessert werden. Ferner wird dadurch auch eine bessere Einbettung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild erreicht.
- Durch die Vorgaben zur Bodenversiegelung soll insbesondere die Wasserdurchlässigkeit der Grundstücksoberflächen in einem hinreichenden Maß erhalten werden. Dies ist insbesondere bei der erhöhten baulichen Nutzbarkeit von Mischgebiets- und Gewerbeflächen von besonderer Bedeutung.

10. Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB beschränkt sich ausschließlich auf bereits bebaute Grundstücke im bisherigen Bebauungsplanumgriff. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

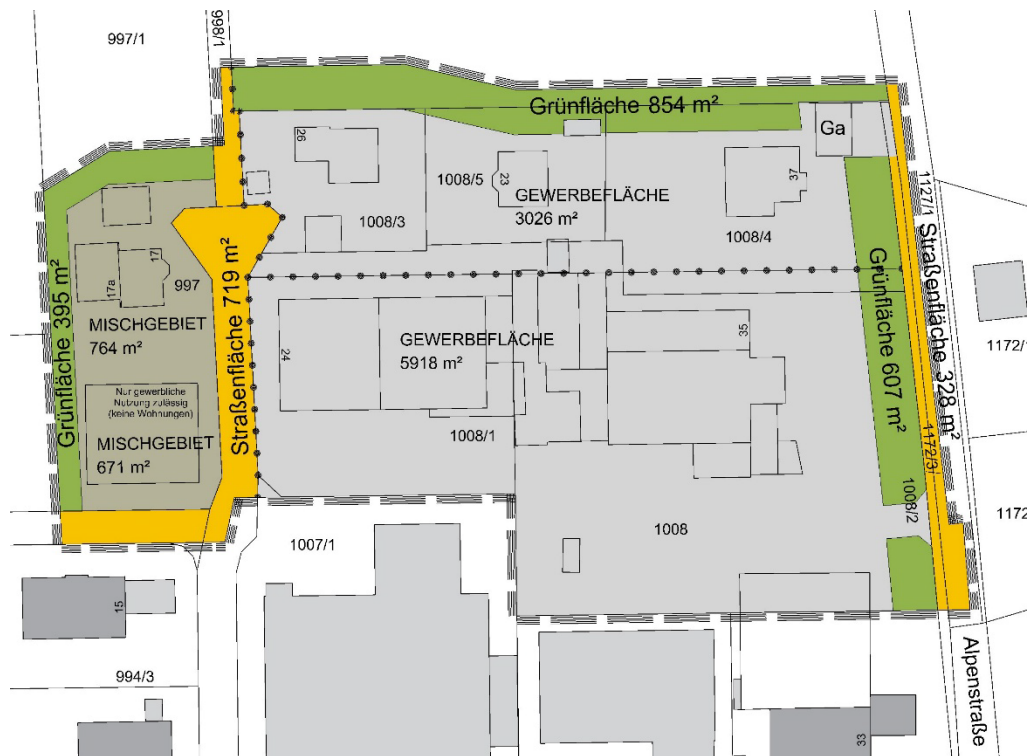
Von der Erstellung eines Umweltberichts sowie einer zugehörigen Ermittlung eines etwaigen Ausgleichsbedarfs wird daher vorliegend abgesehen.

11. Auswirkungen der Planung

Die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung sind gesichert. Städtebauliche Gründe stehen der Überplanung des vorhandenen Bebauungsplanbereiches nicht entgegen. Die Sicherung der Flächen für Gewerbe dienen dem Schutz von bestehenden Gewerbebetrieben, der Sicherung von Arbeitsplätzen und somit der Sicherstellung der fortdauernden Leistungsfähigkeit der Gemeinde Obersöchering.

Gleichzeitig wird den berechtigten Interessen der Bevölkerung in den angrenzenden bzw. in der Nähe befindlichen Misch- und insbesondere Wohngebieten durch die vorliegende Planung hinreichend Rechnung getragen. Schädliche Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu befürchten.

12. Flächenbilanz



Flächenbilanz:

Gewerbefläche	3026 m²
Gewerbefläche	5918 m²
Mischgebiet	764 m²
Mischgebiet	671 m²
Straßenfläche	719 m²
Straßenfläche	328 m²
Grünfläche	395 m²
Grünfläche	854 m²
Grünfläche	607 m²
Gesamt	13282 m²

Gemeinde Obersöchering, den

1. Bürgermeister
Reinald Franz Huber

