



Bericht zur Sitzung des Gemeinderat Soyen am 09.03.2021

Diese Sitzung wurde u.a. anberaumt, um dem Antrag eines Gemeinderatsmitglieds bzw. das Schreiben dreier Familien, jeweils interessiert am Erwerb von Grundstücksflächen im zukünftigen Gewerbegebiet Graben, zu behandeln.

Mit dem Ziel für ortansässige Betriebe Gewerbegrund und damit eine Basis zum Fortbestand bzw. einer betrieblichen Weiterentwicklung anbieten zu können, um somit eine mögliche Abwanderung dieser Firmen zu verhindern, Arbeitsplätze zu erhalten bzw. zu schaffen und letztendlich die Gemeinde Soyen auch in dieser Hinsicht weiterzuentwickeln, startete das Vorhaben Gewerbegebiet Graben im Jahr 2014.

Die zunächst erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erforderte eine Zeitspanne von zwei Jahren und wurde im November 2016 genehmigt. Während dieser Verfahrensphase wurde zeitlich parallel an der Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes gearbeitet, in den darauffolgenden Jahren beschäftigte sich der Gemeinderat regelmäßig mit Plananpassungen und -änderungen, verfahrensbedingt oder aufgrund von Einsprüchen beteiligter Behörden oder Träger öffentlicher Belange. Am 26. 08.2020 erhielt der Rat die gute Nachricht: nach sechs Jahren Verfahrens- und Planungsarbeit trat der Bebauungsplan Gewerbegebiet Graben I in Kraft.

Zwischenzeitlich haben nicht nur ortansässige Firmen immer wieder ihr Interesse an einer Ansiedlung ihres Betriebes signalisiert.

Vorgesehen war und ist nun diese weitere Vorgehensweise:

Der Grundstücksverkaufspreis wird festgelegt; ebenso ein Kriterienkatalog zur Vergabe der Flächen. Ein entsprechendes Ausschreibungsverfahren wird veröffentlicht und durchgeführt. Zeitgleich wird die Erschließung des Gebietes ausgeschrieben und vergeben. Anschließend steht den Bauanträgen und der Umsetzung genehmigter Bauvorhaben nichts mehr im Wege. Die Gemeinde Soyen freut sich über das zu erwartende Ergebnis, das von Rat und Verwaltung Durchhaltevermögen und Engagement abverlangt hat.

Der oben erwähnte Antrag bzw. das Schreiben der drei Familien dem Kreis der am Erwerb einer gewerblichen Fläche Interessierten bezog sich auf die Ausnahmeregelung des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Errichtung von Betriebsleiterwohnungen. Durch zusätzliche Vereinbarungen soll im Nachhinein zum genehmigten Bebauungsplan gewährleistet werden, dass uneingeschränkt Betriebsleiterwohnungen für ihre Betriebe möglich seien.

Der Bebauungsplan lässt gemäß der Baunutzungsverordnung für das Gewerbegebiet u.a. Folgendes zu:

„Ausnahmsweise können zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ...“

Eine Betriebsleiterwohnung stellt eine Ausnahme nach dieser gesetzlichen Vorgabe dar und ist nicht regelmäßig zulässig. Falls eine Betriebsleiterwohnung im Ausnahmefall beantragt werden sollte, muss diese aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll und eine Betriebszuordnung gegeben sein.

Eine ausnahmsweise Zulassung bedeutet, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens über die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung entschieden werden kann.

Die Gestaltung und Ausführung einer möglichen Betriebsleiterwohnung muss sich aus dem Betriebskonzept ergeben, das im Bewerbungsverfahren für Grundstücksvergabe und im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen und zu prüfen ist.

Auf Einladung des Bürgermeisters Thomas Weber erläuterte das mit der Planung beauftragte Architektenbüro Baumann & Freunde, Moosach, bereits in einer vorausgegangenen Sitzung insbesondere auch für die im Gremium neu hinzugekommenen Räte noch einmal diese Vorgaben des Bebauungsplanes, der in der Zeit von 2014-2020, entwickelt wurde.

In gleicher Sitzung am 16.02.2021 beschloss der Rat sodann einstimmig an der bestehenden Satzung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Graben I“ festzuhalten.

Gleiches wurde auf oben erwähnten Antrag noch einmal diskutiert, ein weiteres Mal wurde die gesetzliche Lage und die Optionen im Rahmen des noch anstehenden Baugenehmigungsverfahrens erläutert, erneut beschied der Rat an der bestehenden Satzung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Graben I“ festzuhalten; beauftragte jedoch die Gemeindeverwaltung, weitere Informationen zu Betriebsleiterwohnungen in Gewerbegebieten einzuholen (z.B. beim Bayerischen Gemeindetag), um Grundstücksinteressenten genauere Angaben diesbezüglich erteilen zu können.

Bekanntgegeben wurden noch die gefassten Beschlüsse des Gemeinderates im nichtöffentlichen Teil der vorausgegangenen Sitzungen. Der Gemeinderat Soyen beauftragte die Vergabe der Arbeiten zur Schlauchturmsanierung der Freiwilligen Feuerwehr Schlicht in Ausführung Sandwichplatten an die Zimmerei Schiller, Soyen. Ebenso öffentlich bekanntgegeben wurde der bereits erwähnte Beschluss, an der bestehenden Satzung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Graben I“ festzuhalten und für die Vergabe der Grundstücke einen Kriterienkatalog aufzustellen.

