

D) Begründung zur B-Planänderung

der **GEMEINDE RECHTMEHRING**

Vorentwurf vom **15.09.2014**

Entwurf vom **29.10.2014**

Geändert am **28.01.2015**

für das Gewerbegebiet:

“AM KORNFELD“

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplan-Änderung wird entwickelt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rechtmehring vom 01.04.1982 mit Deckblatt 6. Änderung i.d.F.v. 21.07.2003 sowie aus dem Bebauungsplan i.d.F.v. 12.02.2004 mit Deckblatt 01 i.d.F.v. 29.06.2005, Deckblatt 02 i.d.F.v. 25.10.2006, Deckblatt 03 i.d.F.v. 26.03.2008 und Deckblatt 04 i.d.F.v. 28.10.2009.

2. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes grenzt an den südlichen Ortsrand von Rechtmehring, im Osten grenzt das künftige GE – „Am Kornfeld T3“ (B-Plan in Aufstellung).

Das Gelände ist hügelig und leicht geneigt in Richtung Süd-Osten.

Die Höhenlage des Grundwassers unter dem Gelände ist nicht bekannt, es dürfte je nach Standort ab einer Tiefe von mehr als ca. 2,5- 3,0 m unter OK- Gelände anstehen.

Das Baugebiet liegt an einem Hang, insofern muss ggf. mit Schichtenwasser gerechnet werden. Für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“ sind daher gegebenenfalls auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits überwiegend Bebauung vorhanden, nur die Parz.Nrn. 3 und 5 sind noch nicht bebaut.

Der Planbereich hat eine Fläche von **ca. 2,0910 ha**.

3. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden. Der bisher rechtskräftige B-Plan mit den Änderungen Deckblatt 01-04 soll durch diese 5. Änderung ersetzt werden.

Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind bis auf wenige Ausnahmen bereits bebaut. Es bestehen jedoch zahlreiche Abweichungen zu den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Planes von 2004.

Um für diese „Konflikte“ Lösungsmöglichkeiten anzubieten, erfolgt diese B-Planänderung. Mit dieser Änderung soll auch erforderlicher, zusätzlicher Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgearbeitet werden, für in der ursprünglichen Planung enthaltene, aber nicht erfüllte „Minimierungsmaßnahmen“ (z.B. Breite der Randeingrünung, Baumpflanzungen im öffentlichen und privaten Bereich, sickerfähige Stellplatzanlagen u.dgl.).

Änderungen im Planteil:

Die Baufenster wurden soweit vergrößert, dass sie vorhandene Bebauung beinhalten und insgesamt näher (3 anstelle 5 m, bzw. 5 anstelle 10 m) an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen liegen.

Ferner wurden Festsetzungen für Stellplatzanlagen und Grundstückszufahren herausgenommen und Baufenster für Garagen und Carports ergänzt sowie Baumfestsetzungen reduziert.

Änderungen im Textteil:

Der Textteil wurde wegen zahlreicher im Bestand vorhandener Abweichungen (z.B. bei Einfriedung, Freianlagen, Höhenentwicklung, Nebenanlagen usw.) überarbeitet, die Festsetzungsdichte wurde erheblich reduziert und aktualisiert.

Die zulässige GRZ wurde von 0,45 auf 0,50 und die max. zul. Wandhöhe H von 7,0 auf 7,50 m erhöht und auf Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bezogen.

Die Immissionsschutz-Festsetzungen wurden 1:1 übernommen.

Im Plan- und Textteil wurden auch alle bisher erfolgten Änderungen laut Deckblatt 01 bis 04 in diese 5. Änderung mit eingearbeitet.

Durch diese Änderung der Bauleitplanung können vorhandene Potentiale im Gewerbegebiet besser genutzt werden. Von mehreren Grundstückseigentümern beantragte oder beabsichtigte Nachverdichtungen können realisiert werden.

4. Geplante bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
GEE- Gewerbegebiet § 8 BauNVO	2,0910 ha

Es ist damit zu rechnen, dass die bisher noch unbebauten Grundstücke innerhalb der nächsten 5 Jahre bebaut werden. Sie befinden alle bereits im Privatbesitz.

5. Erschließung und Finanzierung

Das Baugebiet erhält über die Kreisstraße Mü 32 Anschluss an das überörtliche Wegenetz. Die innere Erschließung des Baugebietes ist bereits komplett vorhanden, die geplante Verbindungsstraße in das GE- „Am Kornfeld T3“ soll zusammen mit der Erschließung für das neue Gewerbegebiet hergestellt werden.

Die **Wasserversorgung** ist sichergestellt durch den vorhandenen Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde.

Die **Abwasser** werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde, Kanalnetz im Trenn – System.

Die **Stromversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- Kraftwerke Haag.

Die **Abfall-Beseitigung** ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises.

Aufgrund der vorhandenen Erschließung fallen nur noch Erschließungskosten für zusätzlich erforderliche Ausgleichsflächen an.

Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt.

6. Grünordnung und

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

(integriert von LA-Bauer)

Die Abweichungen bezüglich der Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes inkl. der Deckblätter 1-4 zum tatsächlich gebauten Bestand betreffen auch den Bereich der Grünordnung. So ist die Eingrünung entlang der Ostseite von ursprünglich 7 m Breite auf 2 m Breite verringert worden. Grund dafür ist, dass dieser Bereich nur mehr eine Grenzbepflanzung darstellt, da das Gewerbegebiet hier mit dem Bebauungsplan für Teil 3 erweitert werden soll. Des Weiteren sind die geplanten Grenzbepflanzungen entlang neu entstandener Grundstücke weitgehend entfallen, da die Gebäude oft größer als ursprünglich festgesetzt gebaut wurden und ansonsten die Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,0 m zu den jeweiligen Grenzen nicht gewährleistet wäre. Schließlich wurde die Anzahl der zu pflanzenden Bäume sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich maßgeblich reduziert.

Sonst übliche Minimierungsmaßnahmen wie unversiegelte Stellplätze und Durchgrünung mit Bäumen innerhalb der Baugrundstücke sind ebenfalls nicht eingehalten worden.

Im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan war eine GRZ von maximal 0,45 vorgesehen, d.h. entsprechend der Matrix zur „Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das Areal Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zugeordnet gewesen. Aufgrund der Nutzung als Landwirtschaftsfläche erfolgte die naturschutzfachliche Einstufung in Kategorie I „Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft“. Somit war ein Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 anzusetzen. Aufgrund diverser, oben beschriebener Minderungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen wurde der Faktor im unteren Bereich mit 0,4 festgesetzt. Vom 2,086 umfassenden Geltungsbereich (ohne Bestand KR MÜ 32) wurden die Randeingrünungsflächen in Abzug gebracht, sodass eine Eingriffsfläche von ca. 1,805 ha verblieben ist. Multipliziert mit dem Faktor 0,4 hat sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 0,722 ha ergeben.

Als Ausgleichsfläche wurde außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes eine ca. 7.200 qm umfassende Teilfläche im Süden der Fl.Nr. 1327, Gmkg. Allmannsau, Gemeinde Haag i. OB zur Verfügung gestellt. Das südlich von Altdorf, westlich der B 15 an der Hofstelle Saubichl gelegene Grundstück wurde landwirtschaftlich genutzt, ebenso wie die angrenzenden Flächen. Südlich des Planungsareals liegt ein mit heimischen Gehölzen bewachsener Torfstich, der ca. einen halben Meter unter dem sonstigen Gelände liegt. An der Südwestgrenze des Flurstücks verläuft ein naturferner, temporär wasserführender Graben. Ein weiterer Graben dieser Art verläuft im östlichen Teil quer durch die Ausgleichsfläche der ursprünglichen Planung, welche relativ eben ist.

Die ökologische Aufwertung sollte durch die Renaturierung des östlichen Grabens erfolgen. Zudem waren der Einbau von Röhrichmatten aus autochthonem Material an einigen Grabenabschnitten sowie zwei Rohbodenmulden vorgesehen.

Im Jahr 2013 wurde von der Gemeinde eine Aktualisierung zu dieser Ausgleichsfläche durchgeführt, da zwischenzeitlich eine Abtrennung des dafür vorgesehenen Grundstückes in eine eigene Fl.nr. 1327/2 erfolgt ist, verbunden mit einer Änderung des Grundstückszuschnitts. Die Fläche ist nun wesentlich schmaler, dafür länger und umfasst insgesamt ca. 7.550 qm. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wurden auf das neue Grundstück angepasst; d.h. statt des östlichen Grabens erfolgt die Renaturierung nun am südlichen Graben. Zusätzlich wurden ein paar Grenzbepflanzungen aus heimischen Sträuchern und Bäumen vorgesehen.

Da die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird, kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen werden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 ist jedoch darauf hinzuweisen. (vgl. BauGB).

Nichtsdestotrotz ist der Ausgleichsbedarf für das Gebiet neu zu ermitteln – unter Berücksichtigung der entfallenen Minderungsmaßnahmen, d.h. einer Vergrößerung der Eingriffsfläche selbst sowie unter Beachtung der GRZ-Erhöhung von 0,45 auf 0,5.

Die Anwendung der in Bayern seit dem 01.01.2001 in Kraft befindlichen Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gem. §§ 15-18 BNatSchG i.V. m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Die Gesamtfläche des Planungsareals ohne KR MÜ 32 wird mit 2,09 ha angegeben. Davon ist die ca. 7 m breite Randeingrünung östlich Fl.Nr. 155/1 in Abzug zu bringen, da hier keine Eingriffe stattfinden. Die Eingriffsfläche beträgt somit ca. 2,04 ha. Aufgrund der entfallenen Minimierungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor in Abstimmung mit der UNB auf 0,5 erhöht.

Es berechnet sich demzufolge ein **Ausgleichsbedarf** von ca. **1,02 ha**.

Dieser Ausgleichsbedarf wird auf verschiedenen Flächen erbracht:

Ausgleichsfläche 1 bleibt wie gehabt die ca. **7.550 qm** umfassende Fl.Nr. 1327/2 Gmkg. Allmannsau mit den bereits in 2013 aufgezeigten Ausgleichsmaßnahmen.

Ausgleichsfläche 2 wird auf der noch für einen Ausgleich verbleibenden Restfläche von ca. **830 qm** auf der Fl.Nr. 197/T Gmkg. Rechtsmehring erbracht. Das Grundstück umfasst insgesamt 10.053 qm – 9.225 qm werden davon als Ausgleich für den BP „GE Kornfeld Teil 3“ genutzt. Das Flurstück 197 liegt in einer Senke, südlich der Ahornstraße gegenüber des SC 1966 Rechtsmehring. Die Fläche wird derzeit als Intensivgrünland genutzt und ist von Strauch- und Baumgruppen umgeben. Im Norden, neben der Straße, befindet sich ein teils verrohrter Bachlauf.

Die ökologische Aufwertung erfolgt durch:

- Extensivierung der Grünlandnutzung durch mehrmalige Mahd auf den Böschungen
- Öffnung des Baches in Verbindung mit der Neupflanzung von Hochstamm-Eschen entlang der Straße im Norden
- Ergänzung des Gehölzbestandes im Westen durch Bienen-/Vogelnährgehölze
- ggf. Entnahme der Fichten und Ersatz durch geeignete Laubgehölze an der östlichen Grundstücksgrenze
- Herstellung einer „Zauneidechsenburg“ aus Lesesteinen und Stammhölzern auf der Ostböschung
- Umbruch der Hauptfläche und Neuansaat mit einer artenreichen Mischung für Frischwiese
- Mahd 2x jährlich bzw. in Abstimmung mit der UNB
- keine Düngung oder Einsatz von Pestiziden zulässig.

Ausgleichsfläche 3 wird auf einer ca. **1.350 qm** umfassenden Teilfläche von Fl.Nr. 198 Gmkg. Rechtmehring erbracht. Das Grundstück befindet sich nordwestlich an Ausgleichsfläche 2 angrenzend, ist ein Böschungsbereich und wird derzeit ebenfalls als Intensivgrünland genutzt. Im südlichen Teil ragt Gehölzbestand in die Fläche. Im Westen verläuft ein Feldweg z.T. im Grundstück – dieser wird aus der Ausgleichsfläche ausgeklammert. Nördlich verläuft ein Graben.

Die ökologische Aufwertung erfolgt analog zu Fl.Nr. 197 durch:

- Extensivierung der Grünlandnutzung durch mehrmalige Mahd im Böschungsbereich
- Ergänzung des Gehölzbestandes im Westen durch Bienen-/Vogelnährgehölze
- Umbruch der Fläche in der Ebene und Ansaat mit einer artenreichen Mischung für Frischwiese
- Mahd 2x jährlich bzw. in Abstimmung mit der UNB und Abtransport des Mahdgutes
- keine Düngung oder Einsatz von Pestiziden zulässig.

Ausgleichsfläche 4 umfasst den noch verbleibenden Ausgleichsbedarf von **520 qm** und soll auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 363/1 Gmkg. Rechtmehring erbracht werden. Das Grundstück befindet sich zwischen Draxmühle und Daxau direkt östlich an die Gemeindeverbindungsstraße angrenzend. Es handelt sich um eine Grünlandböschung, die sowohl Potential in Richtung Magerrasen als auch in Richtung artenreicher Feuchtbstand am Böschungsfuß aufweist. Östlich grenzt Intensivgrünland an.

Die ökologische Aufwertung erfolgt nach Abstimmung mit UNB zunächst durch 2x jährliche Pflegemahd mit Abtransport des Mahdgutes. Ziel ist die Extensivierung bzw. Ausmagerung der Fläche. Zudem wird zur Betonung des Kreuzungsbereiches eine Wild-Birne gepflanzt. Düngung oder der Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig.

Die Aufwertungsmaßnahmen werden jedoch von der UNB nur zu 75 % anerkannt. Dies bedeutet, es ist eine Ausgleichsfläche von 695 qm zur Verfügung zu stellen, um den erforderlichen Bedarf abzudecken ($520 \text{ qm} / 0,75 = 695 \text{ qm}$).

Die festgesetzten Ausgleichsflächen sollen gemäß Forderung der UNB bzw. Gemeinderatsbeschluss 2015 umgesetzt werden. Des Weiteren wird von der Gemeinde jährlich eine Liste der bereits gepflanzten / noch fehlenden Bäume inkl. Berechnung eines eventuell daraus resultierenden zusätzlichen Ausgleichserfordernisses an die UNB weitergegeben.

7. Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird, ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist daher nicht erforderlich.

8. Lärmschutz: (integriert von IB – BEKON)

- 8.1 Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderung für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1, Beiblatt 1, herangezogen werden.
- 8.2 Um eine Überschreitung der Orientierungswerte für Gewerbelärmimmissionen des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel gibt die Schallleistung an, die im Mittel von einem Quadratmeter Grundstücksfläche abgestrahlt werden darf. Die Immission ist nach der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" unter alleiniger Beachtung des Abstandsmaßes zu berechnen.

- 8.3 Hinweis:
Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen berücksichtigt werden.
- 8.4 Die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich. Somit kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.
- 8.5 Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA03-045-G01.doc vom 11.11.2003 aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", mit Beiblatt 1, an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten.
Die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 überein.
- 8.6 Für die bestehenden Gewerbebetriebe wurden die flächenbezogenen Schallleistungspegel so angesetzt, dass an den bestehenden Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 eingehalten werden, somit kommt es durch das geplante Gewerbegebiet zu keinen Nachteilen für die bestehenden Betriebe.
- 8.7 Ebenso sind für eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden noch Lärmkontingente vorhanden. Somit sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine schädlichen Lärmimmissionen verbunden.
Diese im Rahmen des Gutachtens berechneten Werte wurden in Ziff. A.24 dieses B-Planes entsprechend festgesetzt.
- 8.8 Diese Schalltechnische Untersuchung, **Bericht Nr. LA03-045-G01.doc v. 11.11.2003** des Ingenieurbüro BEKON liegt in der Gemeindeverwaltung auf und kann während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

9. Weitere Erläuterungen:

- 9.1 Das Planungsgebiet wurde in den noch nicht bebauten Grundstücken bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
- 9.2 Zu Festsetzung Ziff. A1.1:
Die Festsetzung des Baugebietes als GEE, Gewerbegebiet mit Einschränkungen, erfolgte aus städtebaulichen Gründen, da die Gemeinde wegen der Nähe zum Ort mit seinen Wohnbauflächen die Ansiedelung lärmintensiver Betriebe vermeiden will um mögliche Konflikte auszuschließen.
Auf entsprechende Ausführungen im unter Ziff. 8.8 genannten Lärmschutzgutachten wird verwiesen.

Ä Satzungsbeschluss v. 28.01.2015:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden in Text- und Planteil eingearbeitet.

Der Planteil ist bis auf nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals unverändert.

Im Textteil erfolgten Ergänzungen redaktioneller Art, des Weiteren wurden Forderungen div. Fachbehörden, insbes. für Denkmalschutz und Grünordnung eingearbeitet, soweit diese nicht im Rahmen der Abwägung abgehandelt werden konnten.

Diese sind mit "Ä" markiert und in Schriftfarbe „blau“ bzw. „grün“ hervorgehoben.

Ferner wurden die Verfahrensvermerke vervollständigt.

Schwindegg, **15.09.2014**

Entwurf: **29.10.2014**

Satzung: **28.01.2015**

Der Entwurfsverfasser:

.....

Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner

02.02.2015
Rechtmehring, den

.....
Sebastian Linner, 1. Bürgermeister