

D) Begründung zur 6. B-Planänderung

der **GEMEINDE RECHTMEHRING**

Vorentwurf vom **07.03.2016**

Entwurf vom **27.04.2016**

für das Gewerbegebiet:

GE "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 der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes „GE Am Kornfeld, 5. Änderung“ v. 28.01.2015.

2. Ziel und Zweck der B-Planänderung u. Erweiterung

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Der Änderungs- und Erweiterungs- Bereich hat eine Fläche von **ca. 0,5120 ha**.

Die Änderung und Erweiterung betrifft ausschließlich den Planteil im Bereich der nördlichen Parzelle Nr. 3, die an den bestehenden Gewerbebetrieb „Schmid-Landtechnik“ angrenzt. In diesem Bereich soll wegen einer Neustrukturierung des Betriebes eine Grundstücksteilung (Parz. 3.1) erfolgen und eine neue Produktionshalle mit ca. 26*48 m Grundfläche errichtet werden.

Dazu ist es erforderlich die Baugrenze zur Ostgrenze geringfügig abzuändern und eine Anbindung an die Straßenerschließung des südlich angrenzenden „GE- Am Kornfeld, Teil 3“ herzustellen.

Zur baurechtlichen Klarstellung werden die Baugrenzen im Bereich der Parz.Nrn. 3 und 3.1 an die Außenkanten der Bestandsbebauung geführt und der nördliche Geltungsbereich an die südlichen Außenkanten der Bestandsbebauung gelegt.

Ferner findet eine Anpassung des Geltungsbereichs im Osten statt, da die Teilfläche FI-Nr. 174 derzeit nicht verfügbar ist und auf Teilfläche FI-Nr. 175 die Verkehrsfläche für die Anbindung der Parz. 3.1 an das „GE – Am Kornfeld, Teil 3“ erfolgen soll.

Die B-Planänderung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Ohne diese Änderung könnte die Betriebs- Neustrukturierung und Erweiterung nicht erfolgen. Die Erschließung (Straße, Wasser, Kanal, Strom) für Parz. 3.1 wäre nicht gesichert.

3. Wesentliche Auswirkungen der B-Planänderung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

4. Verfahrenshinweise:

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da sich die Änderungen am Geltungsbereich-Nord im Wesentlichen auf Flächen im Sinne von § 34 BauGB beschränken. Die zusätzliche Fläche auf FI-Nr. 175 für die Erschließungsanbindung ist annähernd identisch mit der entfallenden Fläche auf FI-Nr. 174. Die Bebauungsplan-Änderung und Erweiterung wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Der Ausgleichsbedarf für die entfallenen Grünflächen an der Ostseite und die neue Zufahrt wird ermittelt und nachgewiesen (siehe Ziff. 6 der Begründung).

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird gemäß § 13 Abs.3 BauGB abgesehen.

5. Erschließung und Finanzierung

Das Baugebiet erhält über die Kreisstraße Mü 32 Anschluss an das überörtliche Wegenetz. Die innere Erschließung des Änderungsbereichs 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.

Eine **Kostenschätzung** für die Erschließung des Baugebietes wird im Rahmen der Erschließungsplanung vom Ing- Büro INFRA, Rosenheim aufgestellt.

Die **Finanzierung** ist wie folgt vorgesehen:

Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage der Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

6. Grünordnung und

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

(integriert von LA-Bauer)

Da die vorliegende 6. 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)

Aufgrund der baulichen Anpassungen, die mit der 6. Änderung des BP geplant sind, ergeben sich jedoch auch Änderungen bei der Grünordnung. Zudem ist ein eventuell zusätzlich anfallendes Ausgleichserfordernis zu ermitteln.

So wird die ursprünglich vorgesehene, ca. 7 m breite Randeingrünung an der Ostseite auf 3 m verringert und an den östlichen Rand von Fl.Nr. 155/1 verschoben. Die 4 geplanten Bäume verbleiben jedoch in der Darstellung. Die private Grünfläche entlang der Südseite wird von ursprünglich 5 m auf 2 m zurückgenommen, da es sich jetzt nicht mehr um den Abschluss des Gewerbegebietes, sondern um ein Trenngrün zur angrenzenden Gewerbefläche handelt. Insgesamt werden neu 185 qm private Grünflächen ausgewiesen.

Die ausschließlich auf Fl.Nr. 175 festgesetzte Erschließungsanbindung wird von öffentlichen Grünflächen in einem Umfang 260 qm eingebunden. Hier werden 5 Einzelbäume vorgesehen (alt 3 Stück). Relevant ist dabei v.a. die Fortführung der Eingrünung entlang der Ostseite als Abschluss des Gewerbegebietes und Überleitung in die freie Landschaft. Für die sonstige Durchgrünung gelten unvermindert die Festsetzungen der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans „GE Am Kornfeld, 5. Änderung“ v. 28.01.2015.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung können die zusätzlich als Bauflächen in die Planung einbezogenen Bereiche auf Fl.Nr. 152/2 und 152/3 außen vor bleiben, da die Zulässigkeit hier nach § 34 BauGB geregelt ist, d.h. ein Kompensationsbedarf ist nicht erforderlich.

Zur Ermittlung eines zusätzlichen Ausgleichserfordernisses wird die Differenz der Eingriffsflächen vom vorherigen zum neu geplanten Zustand in den einbezogenen Berei-

chen auf Fl.Nr. 155/1, 174 und 175 ermittelt. So hatte die alte Eingriffsfläche auf Fl.Nr. 155/1 und 174 einen Umfang von 1.275 qm, was der Nettobaufläche entsprach. Die Grünflächen konnten aufgrund der Breite zwischen 5 und 7 m und der damit verbundenen ökologischen Wirksamkeit in Abzug gebracht werden.

Die neue Eingriffsfläche umfasst die Nettobaufläche auf Fl.Nr. 155/1 inklusive des südlichen 2 m breiten privaten Grünstreifens (analog zur Berechnung in Teil 3 wegen geringer ökologischer Wirksamkeit) sowie die Erschließung auf Fl.Nr. 175. Insgesamt umfasst die neue Eingriffsfläche demnach 1.575 qm. Die östliche private Randeingrünung sowie die öffentlichen Grünflächen können aufgrund der höheren ökologischen Wirksamkeit außen vor bleiben.

Es berechnet sich demzufolge eine Eingriffsflächenmehrung von 300 qm. Der Kompensationsfaktor wird mit 0,5 (wurde bei der 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Kornfeld T1 / T2“ festgesetzt) beibehalten. Es ergibt sich somit ein zusätzliches Ausgleichserfordernis von 150 qm.

Eine entsprechende Fläche wird von der momentan in der Herstellung befindlichen Ausgleichs- bzw. Ökokontofläche auf Fl.Nr. 882 und 873 Gmkg. Rechtsmehrung abgebucht. Die ökologische Aufwertung erfolgt durch punktuelle Ansaat mit hochwertigen Kräutern zur Artenanreicherung sowie das Entfernen von Fichtenbestand und der Neupflanzung von Sträuchern. Zudem wird über die nächsten Jahre eine entsprechende Pflegemaßnahme durchgeführt. Der Gemeinde stehen von dieser Fläche dann noch 1.145 qm für weitere Bauvorhaben zur Verfügung.

7. Weitere Erläuterungen:

Das Plangebiet der Änderung und Erweiterung wurde in den noch nicht bebauten bzw. noch nicht gewerblich genutzten Grundstücksteilen bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Satzungsbeschluss v. 27.07.2016:

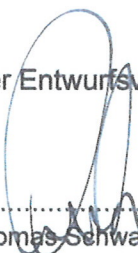
Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB erforderten keine Änderung der Planung.


Die Verfahrensvermerke wurden ergänzt, Änderungen und Ergänzungen sind in der Schriftfarbe „blau“ hervorgehoben.

Schwindegg, 07.03.2016
Entwurf 27.04.2016
Satzung i.d.F.v. 27.07.2016

Rechtsmehrung, den 29.7.16

Der Entwurfsverfasser:


.....
Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner


.....
Sebastian Linner, 1.Bürgermeister

BH: GEMEINDE RECHTMERING

Zusammenstellung der ca. - Flächen lt. CAD-Berechnung:

Nr.	Bezeichnung	Grundstücks-Flächen von Fl.Nrn.				Grundstücks-Teilflächen von Fl.Nrn.				SATZUNG		
		152/3	152/8	155/1	175	152/3	152/8	155/1	175	Flächen-Su	Gesamt-Su	%-Verh.
A1	Parz. 03.1		3.890 m ²				3.890 m ²			3.890 m ²		
	Zwischensumme-Netto-Bauland	0 m ²	3.890 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	3.890 m ²	0 m ²	0 m ²	3.890 m ²		
B1	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen Straße u. Verkehrswege - Neu				260 m ²					260 m ²	1,19 v.H.	
B2	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen (Fußweg, Kanaltreasse, unversiegelb)									0 m ²	0,0 v.H.	
B3	Öffentl. Verkehrsfläche- BESTAND									0 m ²	0,0 v.H.	260,00 m ²
B4	Öffentl. Grünfläche, Begleitgrün				245 m ²					245 m ²	1,12 v.H.	5,92 v.H.
B5	Öffentl. Grünfläche (Südseite)									0 m ²	0,0 v.H.	245,00 m ²
	ca. BRUTTO-GESAMTFLÄCHE				505 m ²							4.395 m²

BEBAUUNGSPLAN, GE "AM KORNFELD, Teil 3"

i.d.F.v. 01.04.2015, geä. 03.06.2016 - Satzung

Nr.	Bezeichnung	Grundstücks-Flächen von Fl.Nrn.				Grundstücks-Teilflächen von Fl.Nrn.				SATZUNG				
		155	913	914	906/1	899	900	902	906	921	927	Flächen-Su	Gesamt-Su	%-Verh.
01	Parz. 01	1.700 m ²	380 m ²	1.240 m ²				5.010 m ²	255 m ²			5.265 m ²		
02	Parz. 02	3.505 m ²	590 m ²	280 m ²								3.320 m ²		
03	Parz. 03.1	1.720 m ²	260 m ²	260 m ²								4.095 m ²		
04	Parz. 04	8.325 m ²	380 m ²	2.370 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	5.010 m ²	255 m ²	0 m ²		1.660 m ²		
	Zwischensumme-Netto-Bauland							16.340 m ²				16.340 m ²		
05	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen Straße u. Verkehrswege - Neu	280 m ²		1.320 m ²		170 m ²	250 m ²	365 m ²	385 m ²	455 m ²	385 m ²	3.590 m ²	16,47 v.H.	
06	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen (Fußweg, Kanaltreasse, unversiegelb)											0 m ²	0,0 v.H.	
07	Öffentl. Verkehrsfläche- BESTAND											0 m ²	0,0 v.H.	3.590,00 m ²
08	Öffentl. Grünfläche (Ostseite)			480 m ²							10 m ²	530 m ²	2,43 v.H.	
09	Öffentl. Grünfläche - mit Rückhaltebecken	200 m ²			1.100 m ²							1.300 m ²	5,96 v.H.	
10	Öffentl. Grünfläche (Südseite)							30 m ²	10 m ²			40 m ²	0,18 v.H.	1.870,00 m ²
	ca. BRUTTO-GESAMTFLÄCHE													21.800 m²
	Gesamtfläche der Fl.Nrn.	8.785 m ²	380 m ²	4.170 m ²	1.100 m ²	170 m ²	250 m ²	365 m ²	5.425 m ²	760 m ²	395 m ²	21.800 m ²		100 v.H.

Gesamt-Netto-Bauland												20.230 m ²	77,23 v.H.
Gesamt- Verkehrsfläche												3.850 m ²	14,7 v.H.
Gesamt- Grünfläche												2.115 m ²	8,07 v.H.
ca. BRUTTO-GESAMTFLÄCHE												26.195 m²	100 v.H.

von BP "GE - Am Kornfeld - 6.Änderung" und "GE - Am Kornfeld, Teil 3"

Schwindegg 08.03.2016, 27.04.2016

Architekt Thomas Schwarzenböck