

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. der GEMEINDE RECHTMEHRING

Geändert **Ä** vom 26.11.2003
am 12.02.2004

für das Baugebiet:

GEWERBEGEBIET "AM KORNFELD"

umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

PLANVERFASSER:

ARCHITEKT - DIPL. ING.FH THOMAS SCHWARZENBÖCK
HERZOG - ALBRECHT - STRASSE 6, 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 94206 - FAX 08082 / 94207

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Rechtmehring vom 03.02.1984, mit 6. Änderung i.d. Fassung vom 21.07.2003 (im Verfahren), entwickelt.
2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24.6.1974 - MABl S. 467) besteht nicht.
3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Rechtmehring. Im Nordwesten wird es von der Kreisstraße Mü 32 begrenzt, im Norden schließt es an vorhandene Gewerbeflächen an, im Süden schließt eine für späteren Bedarf vorgesehene Erweiterungsfläche des GEE an. Im Osten und weiter im Süden geht das Baugebiet in die freie Landschaft über.

Das Baugebiet hat eine Größe von **2,0860 ha**.

2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	ca. --- m,	Volksschule	ca. 600 m,
Omnibushaltestelle	ca. 350 m,	Versorgungsläden	ca. 500 m,
Kirche	ca. 500 m		

3. Das Gelände fällt sanft nach Südosten ab, das Grundwasser liegt – je nach Standpunkt - ca. 2,0 m unter dem Gelände.
4. Der Boden besteht aus weitgehend undurchlässigem, lehmigem Material. Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes (z.B. Bodenaustausch) sind daher erforderlich. Es wird empfohlen die Kellergeschosse „dicht gegen drückendes Wasser“ (z.B. als „Weisse Wanne“) auszubilden. Ein Baugrundgutachten (für Erschließungsmaßnahme) kann bei der Gemeinde eingesehen werden.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist - keine - Bebauung vorhanden

C. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
GEE- Gewerbegebiet § 8 BauNVO	2,0860 ha

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:
 - ca. 8 Betriebsgebäude, I- bis II- geschossig,
an Nutzungen sind lt. aktuellem Stand vorgesehen:
 - 3 Kfz-Betriebe, 1 Autowäscherei, 1 Hausmeisterservice, 1 Erweiterungsfläche für vorh.
Landtechnik, 1 Bäckerei u. 1 Lackierbetrieb.
3. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 6-10 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
4. Flächenverhältnisse: Siehe Aufgliederung letzte Seite (Anhang G1)!

D. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff BauGB) *nicht* erforderlich.

E. Erschließung, Finanzierung

1. Das Baugebiet erhält über bestehende Kreis - Straßen (KrMü 32) Anschluss an das öffentl. Wegenetz.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage *der "Gemeinde"*
Der Anschluss ist ab *ca. Frühjahr 2004* möglich.
3. Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde.
Der Anschluss ist ab *ca. Frühjahr 2004* möglich, Kanalnetz im *Trenn - System*.
Eine Oberflächenwasser-Versickerung ist nur in geringem Umfang (siehe Festsetzung Ziff. 14.1) möglich. Südlich des Baugebietes wird daher im Rahmen der Erschließungsmaßnahme ein Rückhaltebecken angelegt.
4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU-
Kraftwerke Haag
Der Anschluss ist ab *ca. Frühjahr 2004* möglich.
5. Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.
6. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:
Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage für die Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

F. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

1. 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 (§ 180 Abs. 2 BauBG) ist daher *nicht* erforderlich.
2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
 - a) öffentliche Auslegung – Bebauungsplan mit anschließendem Satzungsbeschluss
 - b) Projektierung der Erschließungsmaßnahmen für Straßen, Kanal und Wasser.

G. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

(integriert von LAB Bauer)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Rechtmehring. Im Westen wird das künftige Gewerbegebiet von der Kreisstraße Mü 32 begrenzt. Südwestlich befindet sich die Kreisstraße Mü 43. Im Norden schließt mit einem weiteren Gewerbegebiet bzw. einem

Wohngebiet Bebauung an. Im (Süd-)Osten erfolgt der Übergang in die freie Landschaft. Diese Flächen werden – ebenso wie das Planungsareal selbst – landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände fällt sanft von Westen nach Osten um ca. 2,50 m ab. Innerhalb der Eingriffsflächen befinden sich bis auf 3 Einzelbäume im nördlichen Teil keine weiteren erhaltenswerten Gehölze.

Die Bedeutung der Fläche, auf der das Gewerbegebiet entstehen soll, ist aufgrund der Nutzung für den Naturhaushalt eher als gering einzustufen. Es werden keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope, Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen.

Ein grüner Ortsrand ist derzeit nicht ausgeprägt. Von Südosten her ist das Gelände verhältnismäßig weit einsehbar, aber es sind keine besonderen landschaftsprägenden Elemente vorhanden. Die Umgebung ist als relativ ausgeräumte Agrarlandschaft zu bezeichnen. Somit kann man die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ebenfalls als eher gering einstufen.

Erfassen der Auswirkungen der Neuausweisung sowie Verbesserungsmaßnahmen

Das Baugebiet beeinflusst keine bedeutsamen Frischluftschneisen bzw. Kaltluftentstehungsgebiete. Mit der Realisierung des Gewerbegebietes sind keine Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. Oberflächengewässer zu erwarten.

Die künftige bauliche Nutzung der Fläche bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt mit sich. Zudem werden jetzt offene, bewachsene Flächen in großen Teilen versiegelt bzw. durch starke Nutzung enorm verdichtet, was wiederum den Wassergehalt im Boden beeinflusst. Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Anlage eines breiten Grünstreifens zur Kreisstraße MÜ 32 im Westen und zur freien Landschaft im Osten des Planungsgebietes, der Wind-, Sichtschutz- und Habitatfunktion hat und gleichzeitig als Ortsrandeingrünung dient
- Durchgrünung des Areals durch Grünstreifen an den Grenzen der Baugrundstücke sowie durch Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen und zwischen den Stellplätzen
- Festsetzungen von Baumpflanzungen an der Erschließungsstraße
- Verbot der Errichtung von Zäunen mit durchgehendem Sockel, d.h. tiergruppenschädigende Trennwirkungen werden vermieden
- Stellflächen, Grundstückszufahrten und Eigentümerwege sind wasserdurchlässig zu gestalten, z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, d.h. der Versiegelungsgrad wird minimiert.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die Neuausweisung

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)

Mit einer geplanten GRZ >0,35, aber maximal 0,45 ist das Planungsgebiet entsprechend der Matrix zur „Festlegung der Kompensationsfaktoren“ Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) zuzuordnen. Aufgrund der naturschutzfachlichen Bewertung ist das Areal als Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft in der Kategorie I einzustufen. Folglich liegt der Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6. Nach Abwägung mit den Verminderungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen wird der Faktor im unteren Bereich mit 0,4 festgesetzt.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 20.860 m². Im Süden angrenzend ist in etwa noch einmal diese Fläche als Gewerbegebiet für einen 2. Bauabschnitt vorgesehen. Hierfür gibt es später einen gesonderten Bebauungsplan. Von der aktuellen Gesamtfläche sind die Randeingrünung im Westen und Osten, das Trenngrün an den Grundstücksgrenzen sowie der betsehende Abschnitt der Kr Mü 32 in Abzug zu bringen, da sie nicht als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten sind. Somit verbleibt eine Eingriffsfläche von ca. 1.805 ha. Multipliziert mit dem Faktor 0,4 ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 0,722 ha.

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Die benötigte Ausgleichsfläche wird außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes auf einer ca. 7.200 m² umfassenden Teilfläche im Süden der Fl.Nr. 1327, Gmkg. Allmannsau, Gemeinde Haag i. OB. erbracht. Sie befindet sich südlich von Altdorf westlich der B 15 an der Hofstelle Saubichl. Die Fläche selbst wird landwirtschaftlich genutzt, ebenso wie die im Westen, Norden und Osten angrenzenden Flächen. Südlich des Planungsareals befindet sich ein Torfstich, der ca. einen halben Meter unter dem sonstigen Gelände liegt. Diese Fläche ist mit heimischen Gehölzen, v.a. Birken, Holunder, Faulbaum, Weiden und einigen Fichten bewachsen. Ansonsten gibt es auf der Fläche keine weiteren Gehölze. An der Südwestgrenze des Flurstücks verläuft ein naturferner, temporär wasserführender Graben. Ein weiterer Graben dieser Art verläuft im östlichen Teil quer durch die Ausgleichsfläche, welche relativ eben ist. Naturräumlich liegt das Areal in der Untereinheit „Inn-Chiemsee-Hügelland“, etwas weiter nördlich erfolgt der Übergang zum „Isen-Sempt-Hügelland“. Die ökologische Aufwertung erfolgt durch die Renaturierung des Grabens. Der Lauf wird etwas mäandriert, stellenweise aufgeweitet und einzelne Bachtaschen angelegt. Zusätzlich erfolgt der Einbau von Röhrichtmatten aus autochthonem Material an einigen Grabenabschnitten. Des weiteren werden an zwei Stellen westlich des Grabens durch Oberbodenabtrag Rohbodenmulden mit einer maximalen Tiefe von 80 cm angelegt, in denen sich Wasser sammeln kann.

Am Graben erfolgt die Pflanzung von einigen Einzelbäumen, z.B. Kopfweiden sowie einer Gehölzgruppe. Im Südwesten wird der Gehölzbestand des Torfstiches mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Niedermoor-Arten) erweitert. Die Fläche zwischen dem Graben und der Gehölzpflanzung bleibt in einer Breite von ca. 8 Meter der natürlichen Sukzession überlassen. Die verbleibende Ausgleichsfläche wird als extensive Wiese gepflegt, d.h. es darf nur einmal jährlich nach dem 15.08. gemäht werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren und der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt.

Zusammenfassung

Durch die Festsetzungen bezüglich der Pflanzung von Grün und durch die Vermeidungsmaßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan ein sowohl ökonomisch als auch ökologisch tragbares Konzept für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes geschaffen. Die Kompensationsfläche für den Eingriff wird auf einem Flurstück außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes zur Verfügung gestellt und durch die festgesetzten Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Die Ausgleichsfläche entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt aufgrund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

H. Lärmschutz

(integriert von IB – BEKON)

- 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.
- 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 Schalleistungspegel gibt die Schalleistung 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.
- 3 Hinweis:
Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen berücksichtigt werden.
- 4 Die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln 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.
- 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.
- 6 Für die bestehenden Gewerbebetriebe wurden die flächenbezogenen Schalleistungspegel 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.
- 7 Ebenso sind für eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden noch Lärmkontingente vorhanden. Somit sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine schädlichen Lärmimmissionen verbunden.

I. Weitere Erläuterungen

1. Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
2. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird nicht durchgeführt, da die Schwellenwerte nicht erreicht werden.
3. 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.
Auf die Ausführungen im unter Ziff. H genannten Lärmschutzgutachten wird diesbezüglich verwiesen. Dieses Gutachten kann während der üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde Rechtmehring eingesehen werden.
4. **Ä** Änderungen v. 12.02.2004:
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und TÖB- Beteiligung eingegangenen Anregungen wurden in den Entwurf dieses B-Planes eingearbeitet.
Es handelt sich ausschließlich um Änderungen im Textteil A) (Ziff. 1.1, 25.11 u. 29.4).
Diese Begründung und der Planteil sind unverändert.

Schwindegg, 26.11.2003
Geändert: 12.02.2004

Der Planverfasser:

Architekt Thomas Schwarzenböck

Rechtmehring, den 17.2.04

Linner, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom mit in Rechtmehring, Rathaus Zi. öffentlich ausgelegt.

Rechtmehring, den 17.2.04

Linner, 1. Bürgermeister

GEMEINDE RECHTMEHRING

B- PLAN:

GEWERBEGEBIET "AM KORNFELD"

Planstand: ENTWURF v. 26.11.2003

G1 FLÄCHENERMITTLUNG zur EINGRIFFSREGELUNG

01. BAUGRUNDSTÜCKE:

Parz. 1	1.855 m ²	(inkl. private Grünfläche = 2.150 m ²)	
Parz. 2	1.825 m ²	(inkl. private Grünfläche = 2.030 m ²)	
Parz. 3 neu	1.840 m ²	(inkl. private Grünfläche = 1.955 m ²)	
3 vorh	2.345 m ²	(inkl. private Grünfläche = 2.945 m ²) = FI-Nr. 152/3-T+155/1	
Parz. 4	2.030 m ²		
Parz. 5	1.295 m ²		
Parz. 6	1.125 m ²		
Parz. 7	1.220 m ²		
Parz. 8	2.140 m ²	= <u>SUMME BAUFLÄCHE - netto</u>	= 15.675 m ² = 75,14 %
(Teil II =	17.480 m ²)		

02. ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHEN:

Versiegelte Verkehrsflächen:

- Straße-Baugebiet mit Wendehammer, ohne Begleitgrün	=	2.005 m ²	= 9,61 %
- Straße- KrMü 32, anteilig f. Einbindung, ohne Begleitgrün	=	-- m ²	= -- %

Unversiegelte Verkehrsflächen:

- Öffentl. Parkflächen sind in Ziff. 03 Begleitgrünflächen enthalten	=	-- m ²	= -- %
- Wirtschaftungsweg für öffentl. Leitungstrassen	=	215 m ²	= 1,03 %

03. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

- Begleitgrünfläche, beidseitig entlang der Straße-Baugebiet mit Wendehammer und Stellplätzen	=	765 m ²	= 3,67 %
- Begleitgrünfläche - neu, entlang der KrMü 32	=	225 m ²	= 1,08 %
- (Begleitgrünfläche-neu, entlang der KrMü 32 im Teil II = 120 m ²)			
- Öffentliche Grünfläche, Randeingrünung	=	760 m ²	= 3,64 %
- (Öffentliche Grünfläche, Randeingrünung im Teil II = 2.670 m ²)			

04. GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

-- m² = -- %

05. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- Private Grünfläche zur KrMü 32 = Differenz Ziff. 01, Parz. 1-3	=	615 m ²	= 2,95 %
- Randeingrünung v. FI-Nr. 155/1	=	600 m ²	= 2,88 %

SUMME BRUTTOBAULAND im Geltungsbereich = 20.860 m² = 100,0 %

 (Gesamtfläche – Teil II = 20.270 m²,
 Gesamtfläche im Geltungsbereich + Teil II = 41.130 m²)

06. NACHWEIS des GESAMT-VERSIEGELUNGSGRADES im Teil I:

Max. zulässige Überbauungsfläche der Baugrundstücke:

Parz. 1-8 = GRZ 0,45 = (15.675+1.2215 m²) * 0,45 = 7.601 m²Versiegelte Verkehrsflächen lt. Ziff. 02 = 2.005 m²Gesamt Flächenversiegelung – maximal = 9.606 m² = 46,05 %

diese Verhältniszahl verbessert sich erheblich bei Realisierung Teil II wegen vorhandener Verkehrsflächen

Schwindegg, 26.11.2003

Flächenberechnung erfolgte per CAD!

Architekt Th. Schwarzenböck

