

## D) Begründung zur B-Planaufstellung

der **GEMEINDE RECHTMEHRING**

vom

**01.06.2016**

Entwurf

**24.08.2016**

Satzung

i.d.F.v. **26.10.2016**

für das Gebiet: **“MEHRINGER FELD II“**

### 1. **Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rechtmehring vom 03.02.1984, mit 3. Änderung vom 03.12.1998 entwickelt.

Das Baugebiet ist im FNP als „Dorfgebiet“ festgesetzt.

### 2. **Angaben zum Plangebiet:**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Bereich von Freimehring, es schließt im Süden an die vorhandene Bebauung an und wird über einen Straßenstich von der Homberger Straße aus erschlossen. Im Osten grenzt es an das Baugebiet „Mehring Feld“, im Westen bildet ein öffentlicher Feldweg die Grenze zum Übergang in die freie Kulturlandschaft.

Es beinhaltet die Grundstücke mit den FI-Nrn. 694 und 695 und Teilflächen der FI-Nrn. 692, 696, 697, 721, 740, 741 und 742 der Gmkg. Freimehring.

Das Gelände ist insgesamt „leicht bewegt“ und fällt in Richtung Süden ca. 1 m ab, zum Grundwasserstand und zur Sickerfähigkeit des Untergrundes sind Gutachten vorgesehen. Für die Erschließungsmaßnahme liegt zwischenzeitlich eine Baugrunderkundung vor, das Ergebnis kann bei der Gemeinde informativ, jedoch ohne Gewährleistung, eingesehen werden.

Aufgrund der Erkenntnisse der geologischen Untersuchung ist davon auszugehen, dass eine Versickerung möglich sein wird und der max. Grundwasserstand tiefer als – 5.00 m unter GOK liegen dürfte.

Das Baugebiet liegt an einem Hang, insofern muss mit Schichtenwasser gerechnet werden. Im Abschnitt B) wird unter „**Hinweise zu Hangbebauung u. Starkregenereignisse**“ auf mögliche Gefahren durch sogenannte „Starkregen-Ereignisse“ verwiesen und werden Vermeidungsmaßnahmen empfohlen.

Von Seiten der Gemeinde ist beim Baugebiet insgesamt darauf zu achten, dass wild abfließendes Schicht- und Hangwasser auch vom nördlich angrenzenden Hang nicht ins Baugebiet gelangen kann, sondern ordnungsgemäß abgeleitet wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

ist **keine** Bebauung

und **kein** Baumbestand vorhanden.

Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 0,2365 ha**.

### 3. **Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:**

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

Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen und dem dringenden Bedarf an Baugrundstücken hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, mit Ausweisung der Fläche wieder Baulandreserven zu schaffen. Die Bauleitplanung ist somit städtebaulich begründet.

Durch eine lockere, ortsplannerisch verträgliche Bauleitplanung soll eine maßvolle Bebauung mit 3 Wohnhäusern ermöglicht werden.

Das Baugebiet soll künftig nach Norden noch um 3-4 Parzellen erweitert werden.

#### 4. Geplante bauliche Nutzung:

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

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche
---------------------------	--------------

<b>MD-</b> Dorfgebiet § 5 BauNVO	<b>0,2365 ha</b>
----------------------------------	------------------

Im Baugebiet sind neu vorgesehen:

3	II- geschoßige Wohngebäude mit	ca. 4	Wohneinheiten u.
		ca. 5-6	Garagen- Stp.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Bei durchschnittlicher Belegung von 3,0 Personen/Wohnung, werden dann ca. 12 Personen mit ca. 1-2 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Flächenverhältnisse: s. Aufgliederung letzte Seite (Anhang)

#### 5. Erschließung und Finanzierung:

Das Baugebiet erhält über vorhandene Gemeindestraßen Anschluss an das überörtliche Wegenetz. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Verlängerung der Gemeindestraße mit Ausbau des jetzigen Feldweges und einer kleinen Wendeanlage. Diese soll bei Erweiterung des Baugebietes so vergrößert werden, dass auch Müllfahrzeuge wenden können. Bis zu diesem Zeitpunkt müssen die Mülltonnen zur Leerung von den einzelnen Eigentümern an die Homberger Straße gebracht werden.

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

Der Anschluss ist möglich ab ca. *Herbst 2017*

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

Der Anschluss ist möglich ab ca. *Herbst 2017*

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

Der Anschluss ist möglich ab ca. *Herbst 2017*

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. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bezüglich Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach **§ 13 ff BNatSchG** i. Verbindung mit **§ 1 Abs. 3 BauGB** wird auf den Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Grünfabrik i.d.F.v. **26.10.2016**, der im Anhang beigeheftet ist, sowie auf die Ergänzungen im Textteil des B-Planes verwiesen.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird nach Herstellung von der Gemeinde Rechtmehring an das Ökoflächenkataster des Bay. Landesamtes für Umwelt gemeldet.

#### 7. Voraussichtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes:

Durch die Ausweisung dieses neuen Baugebietes kann der dringliche Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde, überwiegend für die einheimische Bevölkerung, abgedeckt und ein geordnetes Wachstum der Gemeinde gesichert werden.

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. Weitere Erläuterungen:

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Die **Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten** (Ziff. A 2.5) wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörflich geprägte Umgebungs-Bebauung nicht einfügen.

Die **Höhenfestsetzungen nach Ziff. 29.01 bis 29.05** sind wegen dem stark bewegten Gelände mit NN-Kote für Oberkante Fertigfußboden im EG festgesetzt und nicht auf das natürliche Gelände bezogen.

Die Höhenfestsetzung der Baukörper erfolgt auf Grundlage der vorhandenen Geländehöhen und der geplanten Ausbauhöhen am Straßenrand in enger Abstimmung mit dem Ing.Büro das die Tiefbaumaßnahme plant. Nach Vorlage der endgültigen Straßenausbaupläne sind ggf. noch Höhenkorrekturen erforderlich.

Durch diese Höhenfestsetzung sollen unnötige Eingriffe in das Gelände vermieden und eine geordnete Höhenentwicklung im Baugebiet gesichert werden.

Die Gemeinde beabsichtigt ein Ingenieurbüro mit der **Schnurgerüstabnahme** vor dem Humusabtrag und einer zusätzlicher Kontrolle nach Herstellung der Bodenplatte bzw. Kellerdecke zu beauftragen.

Für die **max. Baukörperhöhen** nach Ziff. 29.05 wurde als Bezug das Maß von OK-Fertigfußboden im EG und die Unterkante der Dachsparren an der traufseitigen Gebäudeaußenwand festgelegt, da diese Maßbezüge gut kontrollierbar sind und keine Höhenkonflikte durch große Dämmstärken (z.B. bei Passivhäusern) auf den Dachflächen entstehen können.

## 9 Änderungen zum Entwurf v. 24.08.2016:

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden in Text- und Planteil sowie in den Umweltbericht eingearbeitet, soweit sie nicht im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB abgehandelt werden konnten.

Im Textteil und in der Begründung vorgenommene Änderungen und Ergänzungen sind in Schriftfarbe „blau“ dargestellt.

Im Planteil wurden an den nördlichen Grundstücksgrenzen zur Straße Festsetzungen für Baumpflanzungen ergänzt. Ansonsten ist die Planung unverändert.

## 10. Anlagen

1 Blatt Flächenaufgliederung

### Satzungsbeschluss v. 26.10.2016:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB erforderten keine Änderung der Planung. Hinweise zur OMV- Leitung wurden im Planteil ergänzt, ebenso die Verfahrensvermerke. Änderungen und Ergänzungen sind in der Schriftfarbe „blau“ hervorgehoben.

Schwindegg, 01.06.2016  
Entwurf 24.08.2016  
**Satzung i.d.F.v. 26.10.2016**

Der Entwurfsverfasser:

.....  
Thomas Schwarzenböck  
Architekt, Stadtplaner

Rechtmehrung, den .....

.....  
Sebastian Linner, 1.Bürgermeister

**SATZUNG**

BV: **BEBAUUNGSPLAN, "MEHRINGER FELD II"**  
i.d.F.v. 24.08.2016

BH: **GEMEINDE RECHTMEHRING**

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

Nr.	Bezeichnung	Fl.-Nm.								Flächen-Su Neu	Gesamt-Su	% -Verh.	
		694	695	692	696	697	721	740	741				742
01	Parz. 01	330 m²	173 m²	37 m²	45 m²							585 m²	
02	Parz. 02	359 m²	134 m²	65 m²	17 m²							575 m²	
03	Parz. 03	170 m²	130 m²	158 m²	117 m²							575 m²	
04												0 m²	
05												0 m²	
06												0 m²	
07												0 m²	
08												0 m²	
09												0 m²	
	<b>Zwischensumme- Netto-Bauland</b>											1.735 m²	
10	Öffentl. Verkehrsflächen-Innen 1	5 m²			250 m²	110 m²	2 m²	15 m²	56 m²			438 m²	73,36 v.H.
11	Öffentl. Verkehrsflächen 2 (Feldweg)	67 m²				5 m²						72 m²	
12												0 m²	21,56 v.H.
13	Öffentl. Grünfläche											0 m²	
14	Öffentl. Grünflächen (Mehrzweckstreifen, Straßenbegleitgrün)	5 m²			74 m²	22 m²	3 m²	6 m²	10 m²			120 m²	5,07 v.H.
15												0 m²	
16												0 m²	0,0 v.H.
	<b>Gesamt-Flächen je Fl.-Nr.</b>	859 m²	514 m²	260 m²	503 m²	5 m²	5 m²	21 m²	66 m²			0 m²	
	<b>ca. B-PLAN- BRUTTO-GESAMTFLÄCHE</b>											<b>2.365 m²</b>	<b>100,0 v.H.</b>

Schwindegg

24.08.2016

Architekt Thomas Schwarzenböck

### 1. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 29.06.2016 die Verwaltung beauftragt diesen Bebauungsplan aufzustellen.

In der GR-Sitzung vom 24.08.2016 wurde die öffentliche Auslegung beschlossen.

### 2. Ziel der B-Planaufstellung

Mit dieser B-Planaufstellung will die Gemeinde am nordwestlichen Ortsrand von Freimehring auf einer Fläche von ca. 1,2970 ha, ein Wohngebiet mit 7 neuen Parzellen schaffen.

### 3. Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange

Der Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Grünfabrik PGmbH behandelt die Eingriffe und Folgen, die von einer Verwirklichung dieser Bauleitplanung in Natur und Landschaft ausgehen. Die Gemeinde schafft mit der Ausweisung des Baugebiets dringend benötigte Wohnbauflächen. Sie kommt damit dem Wunsch der Bevölkerung nach Bauflächen nach. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen sowie die in der Eingriffs- / Ausgleichsregelung ermittelten Ausgleichsflächen ist ein wirkungsvoller Ausgleich für die auftretenden Flächenverluste gegeben. Die Umweltbelange wurden somit berücksichtigt, Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung.

### 4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurden keine Äußerungen zur Planung abgegeben

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind Stellungnahmen zu Ortsrandlage, Orts- und Landschaftsbild, landschaftliche Einbindung, Bepflanzung u. Ausgleichsfaktor, Niederschlagswasserbeseitigung, möglichen Gefahren aus Starkregenereignissen u. MD- Festsetzung, sowie Hinweise zu geplanten und vorhandenen Leitungstrassen und Telekommunikationslinien etc. eingegangen, die in die Planung eingearbeitet wurden.

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden Empfehlungen zur Feldzufahrt und Darstellung von Leitungsschutzstreifen in die Satzung eingearbeitet bzw. abgewogen. Weitere Äußerungen, die eine Änderung oder Ergänzung der Planung erfordert hätten, sind nicht mehr eingegangen.

### 5. Ergebnis der Abwägung, Standortalternativen

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB hat ergeben, dass keine der beteiligten Behörden oder der sonstigen Träger öffentlicher Belange, maßgebliche Einwände gegen die Planung hatte.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden das Vorhaben bereits untersucht und festgelegt. Dabei hat sich der Standort aufgrund der guten Anbindungsmöglichkeiten an vorhandene Straßen und Erschließungsanlagen als wirtschaftlich erwiesen. Daher wurden keine Alternativstandorte untersucht.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Rechtmehring am 26.10.2016 den Bebauungsplan „MEHRINGER FELD Teil II“ i.d.F.v. **26.10.2016** als Satzung beschlossen hat.

Rechtmehring, den 26.10.2016



Gemeinde Rechtmehring

.....  
Sebastian Linner, 1. Bürgermeister