

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. der **GEMEINDE RECHTMEHRING**

Geändert



vom 26.03.2003

am 30.07.2003

29.10.2003

für das Baugebiet:

“ MEHRINGER FELD “

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 3. Änderung i.d. Fassung vom 03.12.1998, 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 nördlichen Ortsrand von Freimehring. Im Süden und Osten grenzt es an die vorhandene Ortsbebauung. Im Norden u. Westen geht das Baugebiet in die freie Landschaft über.
- Ä Das Baugebiet hat eine Größe von **0,9280 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. 1.500 m, |
| Omnibushaltestelle | ca. 150 m, | Versorgungsläden | ca. 1.500 m, |
| Kirche | ca. 150 m | | |
3. Das Gelände fällt sanft nach Osten ab,
das Grundwasser liegt ca. > 3,0 m unter dem Gelände.
4. Der Boden besteht aus schlecht durchlässigem Lehm.
Außergewöhnliche Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind augenscheinlich nicht erforderlich, evtl. Hang- oder Schichtenwasser sind abzuleiten.
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 | |
|---------------------------|--------------|---|
| MD- Dorfgebiet § 5 BauNVO | 0,9280 ha | Ä |

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:
- | | | | |
|--------|------|--------------------------------|-------------------|
| 2 | I+D- | geschoßige Wohngebäude mit ca. | 3 Wohneinheiten, |
| 8 | II- | geschoßige Wohngebäude mit ca. | 12 Wohneinheiten, |
| ca. 15 | | Garagen-Stp. | |
3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.
Bei durchschnittlicher Belegung von 3,2 Personen/Wohnung, werden dann ca. 45 Personen mit ca. 4-5 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

4. Flächenverhältnisse:

| | | | | |
|--|---------------|---|----------------|---|
| Brutto-Baufläche (ges. Geltungsbereich) | 0,9280 ha (1) | = | 100,00 % | Ä |
| aufgeteilt in: | | | | |
| Netto-Wohnbau land | 0,7005 ha (2) | = | 75,5 % | Ä |
| Öffentliche Verkehrsflächen-versiegelt | 0,1170 ha (3) | = | 12,6 % | Ä |
| Öffentliche Verkehrsflächen-unversiegelt | 0,0000 ha (4) | = | 0,0 % | Ä |
| Öffentliche Grünflächen als Begleitgrün | 0,0695 ha (5) | = | 7,5 % | Ä |
| Öffentliche Grünflächen | 0,0000 ha (6) | = | 0,0 % | |
| Festgesetzte private Grünflächen | 0,0410 ha (7) | = | 4,4 % | Ä |
| Summe der Grünflächen (6) und (7): | 0,1105 ha | = | 11,9 % von (1) | Ä |

Es ergibt sich eine Bruttowohnungsdichte von ca. 16,3 Wohnungen je ha Brutto-Baufläche (1).

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 die neu herzustellende Homberger Straße und die vorhandene Kreisstraße Mü 32 Anschluss an das bestehende 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.
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.

Ä2

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 § 8a Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden.

Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Freimehring (Gemeinde Rechtmehring). Im Süden und Osten grenzt Bebauung an. Östlich der Bebauung verläuft die Kreisstraße Mü 32. Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, d.h. es erfolgt hier ein Übergang in die freie Landschaft. Das Gelände fällt sanft nach Osten ab. Es wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Grundwasser liegt mehr als 3,0 Meter unter dem Gelände. Der Boden besteht aus schlecht durchlässigem Lehm. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich einige Einzelbäume, die größtenteils erhalten werden können.

Die Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt ist demzufolge eher als gering einzustufen, da keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope, Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen werden.

Da derzeit kein besonders ausgeprägter grüner Ortsrand vorhanden und die Umgebung eher als strukturarm zu bezeichnen ist, kann man die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ebenfalls als relativ gering bezeichnen. Es sind keine landschaftsprägenden Elemente vorhanden. Exponierte Hangrücken werden nicht verdeckt. Bei der Einstufung ist jedoch die Ortsrandlage zu beachten.

Erfassen der Auswirkungen der Neuausweisung sowie Verbesserungsmaßnahmen

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

Die künftige Nutzung der Fläche als Baugebiet bringt sowohl Eingriffe in den Bodenhaushalt als auch die mit jeder Bebauung einhergehende Bodenversiegelung mit sich. Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- breite Eingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern an der Nordseite des Areals zur Ausbildung eines grünen Ortsrandes mit Wind-, Sichtschutz- und Habitatfunktion
- Durchgrünung des Areals durch Festsetzung von Straßenbaumpflanzungen
- Festsetzungen zur Begrünung der privaten Bauparzellen
- Verbot der Errichtung von Zäunen mit durchgehendem Sockel, d.h. tiergruppenschädigende Trennwirkungen werden vermieden
- Für Stellflächen sowie Fußwege werden versickerungsfähige Beläge vorgeschrieben, 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)

Aufgrund einer geplanten GRZ bis maximal 0,35 sowie der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist das Areal entsprechend der Matrix zur „Festlegung der Kompensationsfaktoren“ Typ B I (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad; geringe Bedeutung für Natur und Landschaft) zuzuordnen, d.h. der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,2 und 0,5. Aufgrund der Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen ist ein Faktor im unteren Bereich von 0,3 gerechtfertigt.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 9280 m². Da die bestehenden Straßen (Kreisstraße Mü 32, Homberger Straße) sowie die private Grünfläche am nördlichen Rand nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft zu werten sind, verbleibt eine Eingriffsfläche von ungefähr 7.900 m². Nach Multiplikation mit dem Faktor 0,3 ergibt sich somit ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 2.400 m².

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Die benötigte Ausgleichsfläche wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1232, Gemarkung Albaching, Lkr. Rosenheim, erbracht. Das Grundstück befindet sich westlich Stockamühle in der Gemeinde Albaching. Im Norden grenzt Feuchtwald an die Fläche, der sich überwiegend aus Fichten, Eschen, Birken und Berg-Ahorn zusammensetzt. Südlich des Grundstückes verläuft der Stetten-Mühlbach. Hier grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Flurstück selbst wird im Westen und (Süd-)Osten von flachen Geländemulden gerahmt, die kein Wasser führen. Im südlichen Bereich werden diese Mulden von Gehölzstreifen aus Berg-Ahorn, Weiden, Schwarz-Erlen und Pfaffenhütchen begleitet. Diese Gehölze sind zu erhalten. Der Rest der Fläche ist eine artenreiche Wiese mit Schilf-Gras durchsetzten Rändern. Das Gelände fällt von der Grundstücksmitte leicht nach außen.

Zur ökologischen Aufwertung der Fläche sind folgende Maßnahmen geplant:

- Ausbildung eines Waldmantels durch Pflanzung von heimischen, standortgerechten Sträuchern im Norden des Grundstückes
- Anlegen von periodisch wasserführenden Geländemulden mit einer maximalen Tiefe von 70 cm (Abtransport des Aushubmaterials) an der westlichen und östlichen Grenze als Amphibienlaichgewässer
- Pflanzung von einzelnen Schwarz-Erlen an den Mulden
- belassen der Restfläche als extensiv gepflegte Wiese, d.h. keine Düngung, Mahd nur 1 x jährlich nach dem 15.08. und Abtransport des Mahdgutes

Zusammenfassung

Durch die Festsetzungen bezüglich der Pflanzung von Grün und durch die Vermeidungsmaßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan ein ökologisch tragbares Konzept für die Neuausweisung eines Wohngebietes 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.

Nachweise siehe Anhang: *G1- Flächenermittlung zur Eingriffsregelung mit Nachweis Gesamt-Versiegelungsgrad*

Blatt 6

H. Weitere Erläuterungen

1. Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
2. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten (Ziff. A 1.4) wurde aus städtebaulichen Gründen aufgenommen. Eine höhere Ausnutzung würde zu Baukörpern führen, die sich in die dörfliche Ortsrandbebauung nicht einfügen.
3. **Ä** Änderungen v. 30.07.2003:
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und TÖB- Beteiligung eingegangenen Anregungen wurden in den Entwurf dieses B-Planes eingearbeitet.
4. **Ä2** Änderungen v. 29.10.2003:
Die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und TÖB- Beteiligung eingegangenen Anregungen wurden in den Entwurf dieses B-Planes eingearbeitet, Es handelt sich hierbei ausschließlich um Änderungen im Textteil (Ziff. 14.2) und in dieser Begründung (Ziff. E3). Die Planteile sind unverändert.

Schwindegg, 26.03.2003
Geändert: 30.07. / 29.10.2003

Der Planverfasser:



Architekt Thomas Schwarzenböck

Rechtmehrung, den 17.2.04



Linner, 1. Bürgermeister

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

Rechtmehrung, den 17.2.04



Linner, 1. Bürgermeister

GEMEINDE RECHTMEHRING

B- PLAN:

" MEHRINGER FELD "

Planstand: VOR- ENTWURF v. 20.02.2003

G1 FLÄCHENERMITTLUNG zur EINGRIFFSREGELUNG

01. BAUGRUNDSTÜCKE:

| | | | | |
|---|--|--------------------|---|---------------------------------|
| Ⓐ | Parz. 1 | 655 m ² | | |
| Ⓐ | Parz. 2 | 635 m ² | | |
| | Parz. 3 | 725 m ² | | |
| | Parz. 4 | 705 m ² | | |
| | Parz. 5 | 710 m ² | | |
| | Parz. 6 | 805 m ² | | |
| | Parz. 7 | 950 m ² | | |
| | Parz. 8 | 685 m ² | | |
| | Parz. 9 | 685 m ² | | |
| Ⓐ | Parz. 10 | 860 m ² | = | 7.415 m ² |
| | Darin enthaltene, gemäss Ziff. ..??. festgesetzte PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (Ortsrand Parz. 6-7) | | | = 410 m ² = 4,4 % |
| Ⓐ | SUMME WOHNBAUFLÄCHE - netto | | | = 7.005 m ² = 75,5 % |

02. ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHEN:

| | | | | |
|---|---|--|--|------------------------------|
| | Versiegelte Verkehrsflächen: | | | |
| | Homberger Strasse mit Anschluss-Bestand, ohne Begleitgrün | | | = 575 m ² = 6,2 % |
| | Straße-Baugebiet mit Wendehammer, ohne Begleitgrün | | | = 595 m ² = 6,4 % |
| | Unversiegelte Verkehrsflächen: | | | |
| Ⓐ | Fußweg entfällt | | | = 0 m ² = 0 % |

03. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

| | | | | |
|-----|--|--|--|------------------------------|
| | Begleitgrünfläche, beidseitig entlang der: | | | |
| | - Homberger Strasse | | | = 360 m ² = 3,9 % |
| | - Straße-Baugebiet mit Wendehammer. | | | = 335 m ² = 3,6 % |
| 04. | GEMEINBEDARFSFLÄCHEN | | | 0 m ² = 0 % |

GESAMTFLÄCHE = 9.280 m² = 100,0 %

05. NACHWEIS des GESAMT-VERSIEGELUNGSGRADES:

| | | | | |
|---|--|--|--|---------------------------------|
| Ⓐ | Max. zulässige Überbauungsfläche der Baugrundstücke bei GRZ 0,35 = 7.415 m ² * 0,35 | | | = 2.595 m ² |
| | Versiegelte Verkehrsflächen lt. Ziff. 02 = 575 + 595 | | | = 1.170 m ² |
| Ⓐ | Gesamt | | | = 3.765 m ² = 40,6 % |

Unter Berücksichtigung dass die Homberger Straße - hier voll angesetzt - neben dem neuen Baugebiet auch wie bisher den Bestand erschließt, kann festgestellt werden, dass im Baugebiet

GESAMT-VERSIEGELUNGSGRAD = < 40 %

Schwindegg, 26.03.2003 / geä. 30.07.2003

Flächenberechnung erfolgte per CAD!

Architekt Th. Schwarzenböck