

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Nr. .... der GEMEINDE UNTERREIT

vom 04.10.2005  
Geändert am 31.01.2006

für das Baugebiet:

**GEWERBEGEBIET "AM HASELNUSSBERG, TEIL II"**

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 Unterreit vom 29.10.1996, mit 4. Änderung i.d. Fassung vom 08.10.2001, 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 etwas abgesetzt am südwestlichen Ortsrand von Unterreit in unmittelbarem Anschluss an das Gewerbegebiet „Am Haselnussberg“ in einem natürlichen Geländekessel, der von Nordost bis Südwest von 2 Staatsstraßen und im Westen von einem natürlichen Geländesprung begrenzt ist. Im Westen geht das Baugebiet in die freie Landschaft über.

Das Baugebiet hat eine Größe von **0,2740 ha**.

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

Bahnhof	ca. 6.300 m,	Volksschule	ca. 6.300 m,
Omnibushaltestelle	ca. 350 m,	Versorgungsläden	ca. 400 m,
Kirche	ca. 500 m		

3. Das Gelände fällt sanft nach Osten ab,  
das Grundwasser liegt ca. 50 m unter dem Gelände.
4. Der Boden besteht aus durchlässigem Kiesmaterial.  
Außergewöhnliche Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind augenscheinlich nicht erforderlich.
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	0,2740 ha

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

- 1 Betriebsgebäude, I- geschossig
- 1 Betriebsgebäude, II- geschossig

3. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

4. Flächenverhältnisse *siehe Aussagen im Umweltbericht*

### 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

- Das Baugebiet erhält über die bestehende Erschließungsstraße im GE „Am Haselnussberg“ und die St 2092 Anschluss an das öffentliche Wegenetz.
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage *der "Taufkirchener Grupper"*  
Der Anschluss ist ab *ca. Frühjahr 2006* möglich.
- Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde.  
Der Anschluss ist ab *ca. Frühjahr 2004* möglich, Kanalnetz im *Trenn* - System.  
Die Oberflächenwasser sind zur Versickerung zu bringen (Festsetzung Ziff. 14.1).
- Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU- *E.ON Bayern, AG*  
Der Anschluss ist ab *ca. Frühjahr 2004* möglich.
- Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.
- 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

- 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.
- Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
  - öffentliche Auslegung – Bebauungsplan mit anschließendem Satzungsbeschluss
  - Projektierung der Erschließungsmaßnahmen für Straßen, Kanal und Wasser.

### G. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

(integriert von LA-Bauer)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8a Abs. 1 BNatSchG und § 1a Abs. 2 und 3 BauGB ist beim vorliegenden Bebauungsplan anzuwenden und wird im beigefügten Umweltbericht abgehandelt.

## H. Weitere Erläuterungen

1. Das Gebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.
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.

### Ä Änderung vom 31.01.2006:

Die Ergebnisse aus der vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der TÖB-Anhörung wurden in den Textteil des B-Planes eingearbeitet. Der Planteil bleibt unverändert.

Schwindegg, 04.10.2005

Geändert: Ä 31.01.2006

Der Planverfasser:

Architekt Thomas Schwarzenböck

Unterreit, den 07.06.2006

  
Forstmeier, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.03.06 mit 21.04.06 in Unterreit, Rathaus Zi. .... öffentlich ausgelegt.

Unterreit, den 07.06.2006

  
Forstmeier, 1. Bürgermeister