

# BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN

Nr. .... der GEMEINDE UNTERREIT

vom 03.06.2008  
Geändert am (A) 07.10.2008

für das Baugebiet:

## GEWERBEGEBIET "AM HASELNUSSBERG, TEIL III"

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

### 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.

Die Gemeinde hat vor kurzem ein Grundstück im nördlichen Teil der Gewerbeflächen zwischen der St 2092 und St 2353 an einen Pflasterbetrieb veräußert. Da dieses Grundstück und die darauf vorgesehene Bebauung außerhalb der Grenzen der rechtskräftigen B-Pläne "Am Haselnussberg" und "Am Haselnussberg, Teil II" liegt, ist es erforderlich für den noch nicht beplanten nördlichen Bereich einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen.

### 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“ und „Am Haselnussberg, Teil II“ 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 oberhalb der Hangkante in die freie Landschaft über.

Das Baugebiet hat eine Größe von **0,7570 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	0,7570 ha

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:
  - 3 Betriebsgebäude, I- bis 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 Anhang und 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

1. Das Baugebiet erhält über die bestehende Erschließungsstraße im GE „Am Haselnussberg“ und die St 2092 Anschluss an das öffentliche Wegenetz.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage *der "Taufkirchener Grupper"*  
Der Anschluss ist ab *ca. Herbst 2008* möglich.
3. Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde.  
Der Anschluss ist ab *ca. Herbst 2008* möglich, Kanalnetz im *Trenn* - System.  
Die Oberflächenwasser sind zur Versickerung zu bringen (Festsetzung Ziff. 14.1).
4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des EVU-  
*E.ON Bayern, AG*  
Der Anschluss ist ab *ca. Herbst 2008* 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 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 07.10.2008:

Die Ergebnisse aus der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit, von Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange nach §§ 3.1 und 4.1 BauGB wurden in den B-Plan eingearbeitet.

Im Planteil wurde ergänzend die Anbauverbotszone zur St 2353 dargestellt und die Grundstücksgrenzen zwischen den Parzellen 6, 7 und entsprechend den notariell beurkundeten (abweichend von der Vermessung!) Flächen abgeändert,

in Textteil, Begründung und Umweltbericht erfolgten die mit (Ä) gekennzeichneten Ergänzungen..

Schwindegg, 03.08.2008

geändert: 07.10.2008

Der Planverfasser:

Architekt Thomas Schwarzenböck

Unterreit, den 17.02.2009

Forstmeier, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.11.08 mit 18.12.08 in Unterreit, Rathaus Zi. .... öffentlich ausgelegt.

Unterreit, den 17.02.2009

Forstmeier, 1. Bürgermeister



**BEBAUUNGSPLAN, GEWERBEGEBIET "AM HASELNUSSBERG, Teil III"**  
i.d.F.v. 03.06.2008

Bauherr: GEMEINDE UNTERREIT

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

Nr.	Bezeichnung	Grundstücks-Teilflächen		Flächen-Su	Teil-Summe	% -Verh.	Gesamt-Su	% -Verh.
		Bauland	Eingrünung					
01	Parz. 07	2.060 m²	0 m²	2.060 m²				
02	Parz. 08	4.160 m²	0 m²	4.160 m²				
03		0 m²	0 m²	0 m²				
	Zwischensumme- Netto-Bauland	6.220 m²	0 m²	6.220 m²			6.220 m²	82,17 v.H.
		100,0 v.H.	0,0 v.H.					
11	Offentl. Verkehrsflächen-Innen für Straßenstück - Neu	430 m²	0 m²	430 m²	430 m²	5,68 v.H.	430 m²	5,68 v.H.
13	Offentl. Grünflächen-Innen (Straßen-Begleitgrün)	0 m²	105 m²	105 m²	105 m²	1,39 v.H.		
13	Offentl. Grünflächen-Außen (Randeingrünung zu St 2353)	0 m²	815 m²	815 m²	815 m²	10,77 v.H.		
14	Private Grünflächen: Streuobstwiese etc.	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0,0 v.H.	920 m²	12,15 v.H.
	<b>ca. B-PLAN- BRUTTO-GESAMTFLÄCHE</b>						<b>7.570 m²</b>	<b>100 v.H.</b>

Schwindegg 3.6.2008

Architekt Thomas Schwarzenböck