

# BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT GRÜNORDNUNG DER GEMEINDE UNTERREIT

- für das Baugebiet: Einharting - West I
- Stand: 03.05.2005 - 1. Änderung
- umfassend die Parzellen: 1, 2, 3, 4
- Planverfasser: Architekturbüro Johann Schmuck Dipl.-Ing. FH BDA  
Herzogstr. 6, 80803 München, Tel. 089/331801
- Vorbemerkung: Im Jahr 2004 wurde der Bebauungsplan „Einharting - West I“  
der Gemeinde Unterreit aufgestellt, um den dringenden  
Wohnraumbedarf zu mindern.  
Das Baugebiet umfasst im ersten Abschnitt eine Größe von  
ca. 1,7 ha.
- Änderungsplanung: Durch konkrete Planungsvorstellungen und  
Nutzungsansprüche der Eigentümer an der südöstlichen  
Grenze des Bebauungsplangebietes ergaben sich im  
markierten Bereich Änderungswünsche, die den Grundzügen  
des gültigen Bebauungsplanes nicht prinzipiell  
widersprechen.  
Die städtebauliche Ordnung und die Gebäudekonfiguration  
bleiben weitgehend unverändert. Die Änderungen sehen im  
Einzelnen wie folgt aus:  
- Parzelle 1: Die Lage der Garage wurde geändert. Die  
textliche Festsetzung Pkt. 8.1.2 wurde ergänzt.  
- Parzelle 2: Die Parzellen 2.1 und 2.2 wurden zur Parzelle 2  
zusammengelegt. Die Garage der Parzelle 2.1 entfällt.  
Anstelle des Doppelhauses wird ein Einzelhaus  
ausgewiesen.  
- Die private Fläche (Teilfläche Fl.Nr. 129) greift in den  
Geltungsbereich ein. Die Flächen der privaten Grundstücke  
und der öffentlichen und private Grünflächen ändern sich  
entsprechend.  
In der Begründung wurde die Anzahl der Wohneinheiten, die  
Verhältniszahlen, sowie die Ausgleichsfläche entsprechend  
aktualisiert.  
Der geänderte Bereich ist in der Planzeichnung markiert.

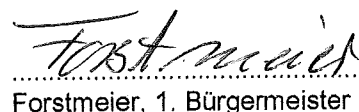
Planverfasser  
Bebauungsplan u. Grünordnung

München, den 3.5.05

  
Arch. Johann Schmuck

Gemeinde

Unterreit, den 03.05.2005

  
Forstmeier, 1. Bürgermeister

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG DER GEMEINDE UNTERREIT

für das Baugebiet:	Einharting - West I
Stand:	03.05.2005 - 1. Änderung Änderungen sind mit „Ä1“ gekennzeichnet
umfassend Teilflächen der Grundstücke mit den Flur-Nr.:	122, 124, 125, 127, 129, 151, 152, 153 und 270/1 Gmkg. Grünthal
Planverfasser:	Architekturbüro Johann Schmuck Dipl.-Ing. FH BDA Herzogstr. 6 80803 München Tel. 089/331801

## **A: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
  - 1.1. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterreit entwickelt.
  - 1.2. Das Baugebiet wird im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen.
  - 1.3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:  
Mit diesem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden. Der dringende Wohnraumbedarf kann durch diese Baugebietsausweisung kurzfristig gemindert werden.
2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes
  - 2.1. Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar nordöstlich an den Ortsteil Einharting an. Das Gesamtgebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha.
  - 2.2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Omnibushaltestelle	ca. 200 m
Kirche Grünthal	ca. 500 m
Versorgungsläden	ca. 2000 m
Landgasthof	ca. 100 m
  - 2.3. Das Gelände fällt nach Westen um ca. 2,5 m, der Grundwasserspiegel ist nicht bekannt, dürfte jedoch weit unter Gelände sein und für die Bebauung keine Probleme ergeben.
  - 2.4. Es ist kein Baumbestand vorhanden.

3. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche	Fl.Nr.
Dorfgebiet	ca. 1,7 ha	122,124,125,127, 129,151,152,153

3.2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

Ä1

13 EFH (E + 1) mit	ca. 13 Wo. - 26 Wo.
1 DH (E + 1) mit	ca. 2 Wo. - 4 Wo.
Gesamt	ca. 15 Wo. - 30 Wo.

ca. 30 - 60 Garagen bzw. Stellplätze

3.3. 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. 50 - 100 Personen mit ca. 20 - 30 volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

3.4. Flächenverhältnisse:

Ä1

a) Netto-Bauland (Fläche Baugrundstücke inkl. priv. Ortsrandgrün)	ca. 12.489 qm (1)
Verkehrsfläche und -grün (neu u. bestand)	ca. 2.557 qm (2)
Ortsrandeingrünung (öffentliches Grün)	ca. 2.169 qm (3)

somit umfasst das Brutto-Bauland  
(Summe 1 + 2 + 3) ca. 17.215 qm (4)

b) Von der Brutto-Baufläche (4) entfallen auf

das Netto-Bauland	ca. 72 %
Verkehrsfläche und Verkehrsgrün	ca. 15 %
Ortsrandeingrünung (öffentliches Grün)	ca. 13 %

c) Es ergibt sich eine

- Bruttowohnungsdichte von 8,8 – 17,6 Wohnungen je ha Brutto-Wohnbauland
- Nettowohnungsdichte von 12,0 – 24,0 Wohnungen je ha Netto-Wohnbauland

4. 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) voraussichtlich nicht erforderlich.

5. Erschließung, Finanzierung
  - 5.1. Das Baugebiet wird über die Verbindungsstraße von Grünthal nach Einharting erschlossen.
  - 5.2. Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungs- bzw. Wohnstraßen werden in einem Abschnitt hergestellt.
  - 5.3. Erschließungsvoraussetzungen:  
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
  - 5.4. Die Abwässer sind an die gemeindliche Abwasserbeseitigung anzuschließen.  
(Kläranlage)
  - 5.5. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der E.ON. Der Anschluss ist ab sofort möglich.
  - 5.6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.
  - 5.7. Die Erschließung erfolgt durch die Firma Bayerngrund.
  
6. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung
  - 6.1. 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 BauGB) ist daher nicht erforderlich.
  - 6.2. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird nicht durchgeführt, da die Schwellenwerte nicht erreicht werden.
  - 6.3. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
    - a) öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren - Bebauungsplan
    - b) Projektierung der Erschließungsmaßnahmen.
  
7. Weitere Erläuterungen
  - 7.1. Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
  - 7.2. Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden.

B: BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG

1. Bestand

Topographie:

Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. das gesamte Gelände neigt sich mit gleichmäßigem Gefälle nach Westen um ca. 2,5 Höhenmeter. Östlich grenzt es direkt an den Ort Einharting an, im Norden an einen vorhandenen Löschweiher und im Westen an weiterhin landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Es sind derzeit keine schützenswerten Bereiche und auch kein Baumbestand vorhanden.

2. Bewertung des naturschutzfachlichen Eingriffs

a) Bestandsbewertung:

Kategorie 1a:

Die gesamte Fläche entspricht intensivem Grünland

b) Eingriffsbewertung:

Auf dem Gelände soll ein Baugebiet mit einer GRZ von unter 0,35 ausgewiesen werden. Es handelt sich um Einfamilienhäuser freistehend und Doppelhäuser. Die Erschließung ist parallel zu den Höhenlinien geplant und bindet damit optimal in das Gelände ein. Die neue Bebauung mit einer GRZ von unter 0,35 ist als niedriger bis mittlerer Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft zu sehen.

Es werden umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen getroffen, z.B.:

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Ausbildung durchlässiger und extensiver Siedlungsråder
- Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers, wo möglich
- Verwendung versickerungsoffener Beläge, soweit möglich
- Möglichst optimale Anpassung des Baugebietes an die topographische Situation
- vorgeschriebene Fassadenbegrünung
- intensive Begrünung der neuen Siedlung

3. Ausgleichsbedarf

Ä1

Festlegung der Kompensationsfaktoren:

a) Kategorie 1a mit intensivem Grünland 0,3

b) Ausgleichsbedarf

= Gesamtfläche - Straße Bestand  
= 17.215 qm - 803 qm = 16.412 qm  
x 0,3 = 4.924 qm

c) Nachweis

Der Nachweis der Ausgleichsflächen erfolgt zum Teil auf dem Grundstück und zwar als öffentliche Randeingrünung zum Ortsteil Einharting.

Die Ausgleichsflächen auf dem Grundstück sind grundsätzlich extensiv zu pflegen.

Die Ausgleichsflächen sind, soweit sie nicht in Gemeindebesitz sind, vor Baubeginn mit der Gemeinde z.B. durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vertraglich zu sichern.

Die Ausgleichsflächen betragen somit wie im Lageplan dargestellt:

öffentliche Randeingrünung	2.169 qm
abzüglich Fußgängerweg	50 qm
abzüglich Spielplatz	<u>200 qm</u>

Ausgleichsfläche 1.919 qm

d.h. bei einem Ausgleichsflächenbedarf von Gesamt 4.924 qm verbleiben abzüglich 1.919 qm noch 3.005 qm

Diese Fläche wird von dem Ökokonto der Gemeinde abgebucht.

#### 4. Kinderspielplatz

Im nördlichen Bereich der Ortsrandeingrünung wird ein öffentlicher Spielplatz für Kleinkinder angelegt. Daneben ist freies Spiel am Weiher und im Ortsrandgrün möglich.


Planverfasser  
Bebauungsplan u. Grünordnung

München, den 03.05.2005

  
.....  
Arch. Johann Schmuck

Gemeinde

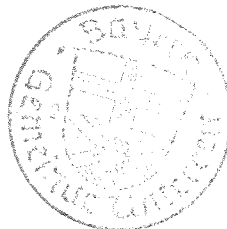
Unterreit, den 03.05.2005

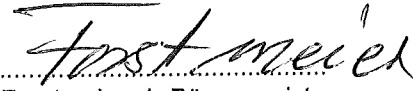
  
.....  
Forstmeister, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung / 1. Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.02.05 mit 27.03.05 öffentlich ausgelegt.

Gemeinde

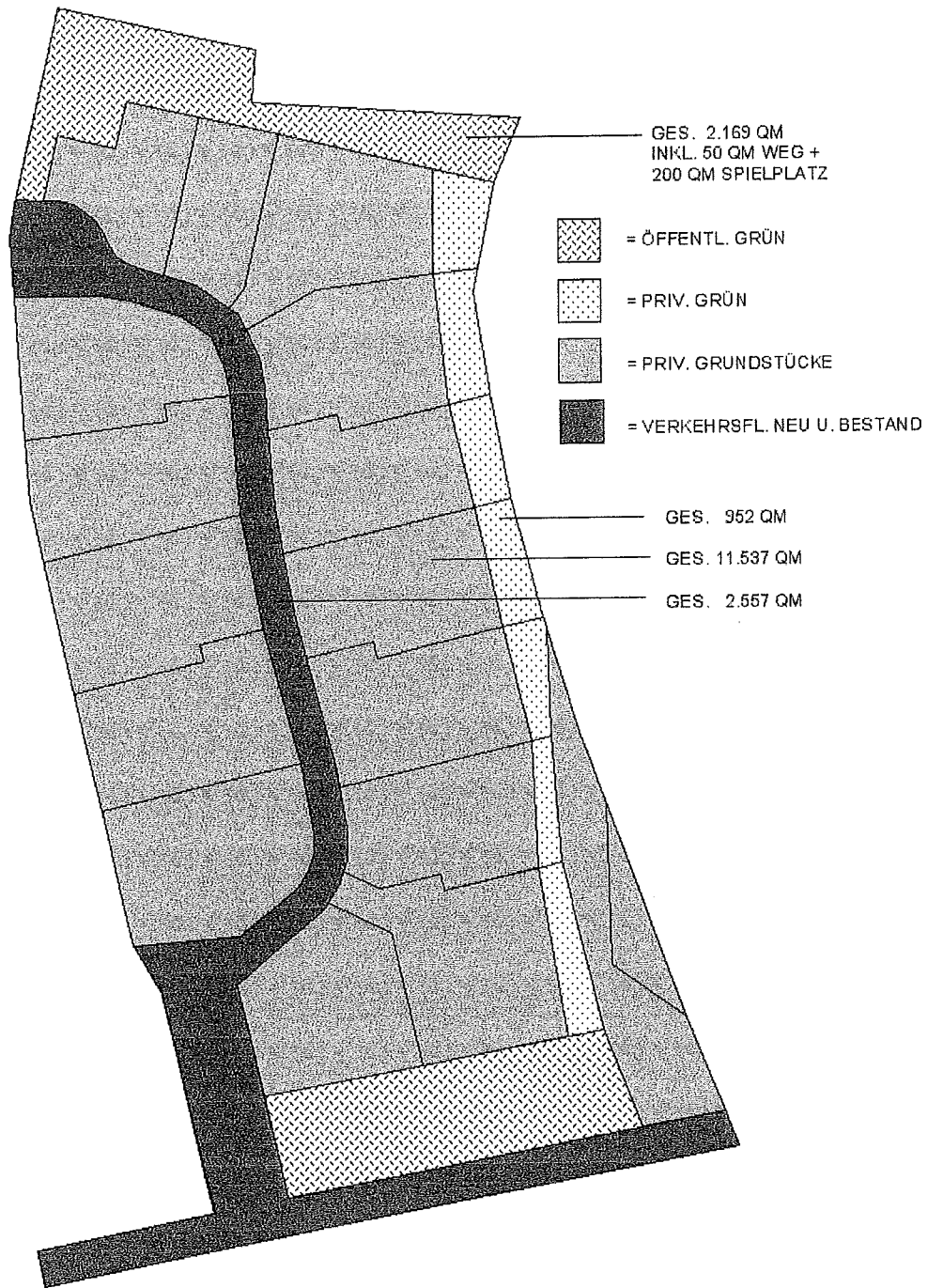
Unterreit, den 03.05.2005



  
.....  
Forstmeister, 1. Bürgermeister

Anlage 1 Ä1:

GESAMTFLÄCHE: 17.215 QM



EINHARTING-WEST I  
1. ÄNDERUNG

Anlage 2 Ä1:

Flächenaufstellung:

GESAMTGEBIET	17215,64 QM
DAVON:	
STRASSENFLÄCHE BESTAND	802,89 QM
STRASSENFLÄCHE MIT BEGLEITGRÜN	1753,99 QM
ÖFFENTLICHES GRÜN ( INKL. 50 QM WEG + 200 QM SPIELPLATZ )	2169,29 QM
PRIVATES GRÜN ( GESAMT )	951,99 QM
PRIVATE GRUNDSTÜCKE ( GESAMT )	11537,48 QM

NR.	GRUNDSTÜCK	PRIVATES GRÜN	GESAMT
1	737,64 QM +	0,00 QM	= 737,64 QM
2	880,86 QM +	161,25 QM	= 1042,11 QM
3	688,88 QM +	86,42 QM	= 775,30 QM
4	735,10 QM +	116,23 QM	= 851,33 QM
5	719,84 QM +	149,93 QM	= 869,77 QM
6	661,40 QM +	126,67 QM	= 788,07 QM
7	730,48 QM +	156,57 QM	= 887,05 QM
8	757,07 QM +	154,92 QM	= 911,99 QM
9.1	407,61 QM +	0,00 QM	= 407,61 QM
9.2	474,37 QM +	0,00 QM	= 474,37 QM
10	724,40 QM +	0,00 QM	= 724,40 QM
11	751,73 QM +	0,00 QM	= 751,73 QM
12	785,18 QM +	0,00 QM	= 785,18 QM
13	770,80 QM +	0,00 QM	= 770,80 QM
14	844,09 QM +	0,00 QM	= 844,09 QM
(129)	172,86 QM +	0,00 QM	= 172,86 QM
(152)	695,17 QM +	0,00 QM	= 695,17 QM