

BEBAUUNGSPLAN Nr. 36



Gewerbegebiet 'Harting Süd-Ost' Teil I

GEMEINDE HELDENSTEIN
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

M = 1 : 1000

BEGRÜNDUNG

Buchbach, den 10.10.2017

Der Entwurfsverfasser :

 **THALMEIER**
SINCE 1965 ARCHITEKTEN
Hauptstraße 3 * 84428 Buchbach
Tel.: 08086-1837 * Fax: 1737
info@thalmeier-architekten.de

Heldenstein, den 10.10.2017

1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Gemeinde Heldenstein
" Harting Süd-Ost " Nr. 36

Der Bebauungsplan HELDENSTEIN Nr. 36 - " **Harting Süd-Ost** " erstreckt sich auf das Grundstück mit Flurstücknr. 488/Teilfläche, 844/1 und 489 der Gemarkung Heldenstein.

Entwurfsverfasser: Thalmeier Architekten, Hauptstr. 3, 84428 Buchbach

A. Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Städtebauliches Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die ortstypische Bauweise zu erhalten und fortzuführen; Daher wurde für das Gebiet die offenen Bauweise gewählt.

In der Umgebung sind große, landwirtschaftliche Baukörper vorhanden, so dass sich die geplanten Baukörper eingliedern können.

Gemäß §22 Abs. 4 BauNVO ist für Parzelle 1 aufgrund der Parzellengröße und Lage eine abweichende Bauweise über 50m Gesamtlänge zulässig, soweit weitere Vorgaben für die Gestaltung des Baukörpers berücksichtigt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlagen und die städtebauliche Ordnung für das Planungsgebiet geschaffen werden.

Die Ausweisung dieses Baulandbereiches erfolgt auf Grund einer allgemeinen Nachfrage und Mangel an Gewerbegrundstücken, für bereits ansässige oder neu zu gründende Gewerbebetriebe, mit guter Verkehrsanbindung, wie es im Gemeindebereich Heldenstein gegeben ist.

Der Siedlungsdruck entlang von Hauptverkehrsadern (hier Bundesstraße B12/ Autobahn A94) hat sich erkennbar verstärkt, wodurch die Nachfrage noch weiter gestiegen ist.

Die Ortsrandlage stellt durch den Anstieg nach Osten einen wirksamen Abschluss des Gemeindeteiles Harting dar. Durch die Anordnung der Pultdach-Gebäude an der oberen Hanglage und deren bevorzugter Eindeckung mit Gründächern kann ein stimmiger Übergang zum vorhandenen Grüngürtel erzeugt werden. Aus wirtschaftlichen Gründen wird die Eindeckung mit Gründach nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch empfohlen und mit einer Verringerung der Regenrückhaltungsmenge positiv für den Bauwerber bewertet.

Das Grundstück scheint durch seine Lage am Ortsrand sowie der guten Verkehrsanbindung an die B12 bzw. A94 für die Ausweisung eines Gewerbegebietes geeignet

Alternative Lagen wurden besprochen und sind in der aktuellen Überarbeitung des Flächennutzungsplanes als Gewerbeflächen berücksichtigt, jedoch können diese Flächen derzeit von der Gemeinde nicht für Erschließungszwecke erworben werden, die Nachfrage jedoch besteht.

Das überplante Gebiet liegt im westlichen Bereich zum Teil im sog. wassersensiblen Bereich des Hartinger Baches. Aufgrund der erforderlichen, unterschiedlichen Behandlung bzgl. der Planungsvoraussetzungen sowie den davon abhängigen zeitlichen Ablauf der Planungsphase wird das Planungsgebiet in zwei Bereiche unterteilt.

Teil I (Parzellen 2, 3 und 4) liegt östlich der Erschließungsstraße am Hang und befindet sich nicht im überschwemmungsgefährdeten Bereich. Er umfasst drei Parzellen, sowie die neue Erschließungsstraße und ist Bestandteil des laufenden Verfahrens.

Teil II (Parzelle 1) im Westen wird aus dem laufenden Verfahren herausgenommen und zurückgestellt bis ein integrales Hochwasserschutzkonzept für das Gebiet um den Hartinger Bach erstellt wurde. Mit der Aufstellung dieses Konzeptes wird bis Ende 2018 gerechnet.

Der Bereich um 'Harting' wird in den kommenden Jahren in Bezug auf Ausweisung von Planungsgebieten speziell für Gewerbebetriebe weiter wachsen, da die angesprochene Verkehrsanbindung ideal ist und weitere Flächen auch topografisch gute Bedingungen liefern (eben, gute Verkehrsanbindung, dgl.)

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

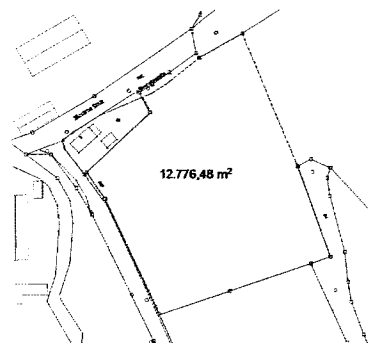
Der bestehende Flächennutzungsplan wird mit 12.Änderung im Parallelverfahren entsprechend geändert.

Dieses im Flächennutzungsplan aufgeführte Bauland, dessen Verfügbarkeit gesichert ist, wird als 'GEWERBEGEBIET' ausgewiesen.

C. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Planungsgebiet befindet sich südlich der im Norden verlaufenden Münchener Straße und der im Westen verlaufenden Gemeindestraße entlang des Hartinger Baches auf einer Teilfläche der Fl.St.Nr. 488 sowie Fl.St.Nr. 489.

Die überplante Fläche im Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 12777 m² (excl. Sichtdreieck).



Das Bebauungsgebiet ist im Westen in Hinsicht auf die westlich der Planstraße a liegende(n) Parzelle(n) mit minimalem Anstieg als relativ eben anzusehen und steigt nach Osten stark an.

Baugrund in ortsüblicher Beschaffenheit, Lehm. Es ist mit Hangwasser zu rechnen, entsprechende Maßnahmen sind durch den Bauwerber zu treffen.

Im Süden und Osten schließen derzeit an den Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen an .

D. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung	innerhalb des Geltungsbereiches	Umfassende Grundstücke mit Flurstücknr.
Gewerbegebiet GE	Bruttobaufläche 12777 m ²	488 / Teilfläche, 488/1 und 489

Ermittlung der Bruttobaufläche

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobaufläche (gesamt = Neuplanung)

12.777 m²

abzgl.:

Grünfläche, Schutzstreifen (südlich, entlang der Straße)	-96 m ²
Grünfläche östlich als Ausgleichsfläche	-1011 m ²
Restflächen östlich im Bereich des besteh. Biotop	-204 m ²
Summe Grünflächen außerhalb der Privatgrundstücke	-1311 m²

Straßenfläche 'Planstraße a'	1317 m ²
incl. Wendehammer und Einmündungen	-
Fußweg zur Bushaltestelle / MÜ 38	75 m ²

Summe Verkehrsfläche **-1392 m²**

abzüglich **-2.703 m²**

Summe Parzellen 1-4

10.074 m²

Ermittlung der Wohngebäude und der Einwohnerzahlen

Voraussichtliche Nutzung:

Gewerbebetriebe mit
Betriebsleiterwohnung

4 WE

4 WE

4 WE x 3 Einwohner = ca.

12 Einwohner

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Dann werden ca. 12 Einwohner incl. ca. 4 Kindern in dem Gebiet wohnen. Es werden dann ca. 4 Gewerbebetriebe ansässig sein.

Wohndichte

12 Einwohner

1 ha Bruttobaufläche

= rd. 9

EW /ha

12 Einwohner

1,0 ha Nettobaufläche

= rd. 12

EW /ha

Flächenverhältnisse

Das Netto-Bauland (=Gesamtfläche
aller Baugrundstücke) umfasst

10.074 m²

Grünfläche, Schutzstreifen (südlich,
entlang der Straße)

96 m²

Grünfläche östlich als Ausgleichsfläche
Restflächen östlich im Bereich des
besteh. Biotop

1011 m²

204 m²

11.385 m²

Straßenfläche 'Planstraße a'
incl. Wendehammer und Einmündungen
Fußweg zur Bushaltestelle / MÜ 38

1.317 m²

75 m²

somit umfasst das Brutto-Bauland

12.777,0 m²

rd. = 1,28 ha

Von der Brutto-Baufläche entfallen auf das Netto-Bauland	78,84%
Verkehrsflächen	10,90%
Grünflächen	10,26%
	100,00%

E. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) erforderlich.

Die Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde Heldenstein.

F. Erschließung

Straße:

Die Straßenerschließung erfolgt durch eine am südl. Rand des Gebietes angelegte, abgewinkelte Zufahrtsstraße von der Gemeindestraße nach Haigerloh (Sportplatz usw.) mit einem Wendehammer im Quartier. Von einer Durchfahrtsstraße durch das Gebiet mit Einmündung in die Münchner Straße wurde aufgrund möglicher Gefahrenquellen, der Bauverbotszone an der Kreisstraße sowie der vorgesehenen Flächen für eine Bushaltestelle in diesem Bereich abgesehen.

Der Wendehammer mit einem Wendekreis von 20,50m ist in Anlehnung an die Richtlinien zur Anlage von Straßen (RAST06 /Bild 58) und dem Flächenbedarf eines 3-achsigen Müllfahrzeug geplant.

Im Baugebiet wurde kein gesond. Kinderspielplatz ausgewiesen, da das Gebiet nur sehr gering mit Familien mit Kindern besiedelt sein wird und hier naturnahe Spielmöglichkeiten im östlich verlaufenden Grünstreifen möglich sind.

Die Erschließung erfolgt durch die Erschließungsgesellschaft BGE GmbH.

G. Wasserwirtschaft

1. Wasserversorgung :
Trinkwasserversorgung durch die Stadtwerke Waldkraiburg über das gemeindliche Wasserleitungsnetz.
2. Abwasserbeseitigung:
zentrale Entwässerungseinrichtung über das Kanalnetz der Gemeinde Heldenstein mit Anschluss an die Kläranlage.
3. Die Projektierung für die vorstehenden Erschließungsmaßnahmen ist durch das Ingenieurbüro Behringer & Partner mbB, Mühldorf am Inn vorgesehen.

H. Energieversorgung

Die elektr. Versorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

I. Müllbeseitigung

Der Wertstoffhof der Gemeinde Heldenstein befindet sich an der Müllumladestation zwischen den Ortsteilen Harting und Söllerstadt. Hier werden alle gängigen Wertstoffe gesammelt: Altglas, Metall, Holz, Elektrokleingeräte.

An der ehemaligen Müllumladestation des Landkreises (neben der Kläranlage in Heldenstein/Harting) auf dem jetzigen Betriebsgelände der Entsorgerfirma SMR ist eine Abgabemöglichkeit für Elektroschrott (Elektroklein-, Elektrogroßgeräte, Leuchtstofflampen) eingerichtet.

Die Restmüllbeseitigung wird durch den Landkreis Mühldorf/Inn geregelt.

Altlasten sind nach Aussage der Gemeinde Heldenstein im Planungsgebiet nicht bekannt.

J. Immissionsschutz

Luft-Immissionen

Durch angrenzende landwirtschaftliche Grundstücksnutzung können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub zu üblichen als auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Dies ist von den Bauwerbern hinzunehmen.

Lärm-Immissionen

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 31.08.2016 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 auf der Grundstücksfläche abzüglich der Straßenverkehrsflächen und der Grünstreifen festgesetzt werden, wobei im Hinblick auf eine Optimierung der schalltechnischen Qualität des Gewerbegebiets Zusatzkontingente an den Wohnnutzungen im Osten in Niederheldenstein und an einem Einzelanwesen im Süden vergeben werden.

Die Festsetzung dieser Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 unter Freihaltung von Pegelreserven für die langfristig zusätzlich geplanten Gewerbegebietsausweisungen im Norden, Nordosten und Süden des Plangebiets eingehalten werden.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

K. Grünordnung

Für die Planung wird von den Landschaftsarchitekten 'Grünfabrik' Aschau am Inn / Kirchdorf an der Amper, ein Umweltbericht erstellt, der zu beachten ist !

L. Finanzierung der Erschließungskosten

Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

Die Erschließung erfolgt durch die Erschließungsgesellschaft BGE GmbH. Die Erschließungskosten werden durch Ablösebeiträge festgelegt und in die Grundstückspreise eingerechnet.

Buchbach, den 10.10.2017

Heldenstein, den 10.10.2017

Architekt

1. Bürgermeister