

Original

GEMEINDE SCHONSTETT

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "BREITENBACH"

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf:	14.02.2011
Entwurf:	31.01.2013
geändert:	10.04.2013
geändert:	12.08.2013
redaktionell ergänzt:	11.11.2013

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695

Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan Breitenbach der Gemeinde Schonstett wird im Wesentlichen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt und beinhaltet das bestehende Betriebsgelände der Fa. Gruber Kies- und Baggerbetriebe. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Darstellung des Bebauungsplans entspricht im Wesentlichen somit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans; lediglich im Nordwesten wurde eine bereits seit langem aufgekieste Fläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Fläche liegt außerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Baugrenzen, so dass hier nur der tatsächliche Bestand dargestellt wurde.

Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Fa. Gruber Kies- und Baggerbetrieb plant weitere bauliche Maßnahmen auf dem bestehenden Betriebsgelände (konkret steht die Errichtung eines Bürogebäudes mit Betriebsleiterwohnung auf dem Standort der bisherigen Betriebsleiterwohnung an).

Die Flächen sollen entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Durch die festgesetzte GRZ findet keine zusätzliche Versiegelung des Geländes statt.

Bestand

Im Westen der Gemeindeverbindungsstraße befindet sich das bestehende Betriebsgelände der Fa. Gruber mit Maschinen- und Fahrzeughallen, Bürogebäuden und einer Betriebsleiterwohnung sowie seit Jahrzehnten große Abstellflächen im Freien für LKWs, Bagger und sonstige Baufahrzeuge. Zuletzt wurde 2007 eine Waschhalle für Lkws mit Absetzbecken und Reinigungsanlagen für das Waschwasser errichtet. Hierzu war ein Freiflächengestaltungsplan mit Ausgleichsflächen gefordert. Diese Ausgleichsflächen wurden bereits überwiegend erstellt. Betriebsbedingt stellte sich jedoch heraus, dass ein kleiner Teil der Ausgleichsfläche bei der Ausfahrt der Waschanlage nicht hergestellt werden kann. Diese Fläche wird im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung flächengleich in die neue Ausgleichsfläche integriert.

Die Fläche östlich der Gemeindeverbindungsstraße wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und ist eben und frei von Baum- und Strauchbewuchs. Diese Fläche östlich der Gemeindeverbindungsstraße ist im wirksamen Flächennutzungsplan jedoch bereits als Gewerbe-

begebiet ausgewiesen. Hierzu soll zu einem späteren Zeitpunkt ein eigener Bebauungsplan mit entsprechender Eingrünung aufgestellt werden.

Nördlich der bestehenden Betriebsgebäude befindet sich eine große Schreinerei, südlich davon Wohn- und landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Die Fläche zwischen dem Betriebsgebäude der Fa. Gruber und der Schreinerei ist im wirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesen, so dass im Norden der Fa. Gruber keine Ortsrandeingrünung sinnvoll ist. Außerdem können hier die seit langem bestehenden Stellplatzflächen nicht reduziert werden.

Planung

Geplant ist die Ausweisung des bestehenden Betriebsgeländes als Gewerbegebiet. Dabei sollen für das Gebiet nicht geeignete Nutzungen (Immissionen für die Nachbarbebauung, zusätzliche Verkehrsbelastung) ausgeschlossen werden; vgl. Ziff. C. 1.1. der textlichen Festsetzungen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend dem Bestand festgesetzt. Gestalterische Festsetzungen wurden auf das notwendige Maß sowie den Bestand beschränkt (z.B. Dachneigungen, Firstrichtungen). Für das geplante Bürogebäude mit Betriebsleiterwohnung auf dem Standort des jetzigen Wohngebäudes wurden entsprechend der Planung eine geringfügig höhere Wandhöhe und Firsthöhe als im übrigen Firmengelände festgesetzt. Um jedoch das Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen, wurde hier ein Walmdach festgesetzt. Durch die Planung entsteht keine zusätzliche Versiegelung. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass eine weitere Bebauung im Wesentlichen nur auf bereits asphaltierten oder betonierten Flächen entstehen kann.

Erschließung

Verkehr

Das Betriebsgelände ist über die Gemeindeverbindungsstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Durch die Planung entsteht kein zusätzlicher Verkehr. Die Betriebszufahrt bleibt unverändert bestehen.

Regenwasser

Die Regenwasserentwässerung ist seit Jahrzehnten vollständig vorhanden und funktionsfähig. Für die 2007 errichtete Waschhalle wurde entsprechend den damaligen Auflagen ein Absetzbecken errichtet.

Durch die Planung entsteht keine zusätzliche Versiegelung. Damit sind keine weiteren Entwässerungseinrichtungen notwendig.

Schmutzwasser

Der Schmutzwasseranschluss und der Regenwasseranschluss für das geplante Bürogebäude erfolgt über bereits bestehende Leitungen des Wohngebäudes.

Trinkwasser

Ein Trinkwasseranschluss ist ebenfalls bereits ausreichend vorhanden.

Immissionen

Durch die Planung entstehen keine zusätzlichen Emissionen.

Denkmalschutz

Durch die Planung sind keine denkmalgeschützten Objekte betroffen.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist nicht anzuwenden, da keine weitere Versiegelung möglich ist (GRZ 0,6), Bauflächen nur innerhalb bereits überwiegend versiegelter Flächen. Die Freiflächen um das bestehende Wohnhaus werden nach dessen Ersatz durch ein Bürogebäude mit Betriebsleiterwohnung ebenfalls wieder gärtnerisch genutzt.

Eine kleine, 2007 festgesetzte und noch nicht realisierte Ausgleichsfläche wird flächengleich verlegt. Um jedoch eine weitere Verzögerung des Verfahrens zu vermeiden, erklärt sich die Fa. Gruber bereit, für die seit Jahrzehnten aufgekieste Stellplatzfläche einen Ausgleich zu schaffen. Die Fa. Gruber geht dabei davon aus, dass bei den früheren Baugenehmigungen, bei denen früher kein Freiflächengestaltungsplan erforderlich war, auch wie früher üblich, die notwendigen Stellplätze und die Umfahrten Bestandteil der Genehmigungen waren. Aufgrund der Tatsache, dass diese Flächen bereits seit Jahrzehnten aufgekiest sind und durch den Bebauungsplan nicht bebaut werden können, erklärt sich die Fa. Gruber bereit, diese Flächen mit einem Ausgleichsfaktor von 0,5 auszugleichen. Dies ergibt bei einer hierfür angenommenen Fläche von 0,8950 ha zusammen mit der zu verlegenden Ausgleichsfläche

Zeichnerische Darstellung der angenommenen Eingriffsfläche auf Fl. Nr.762

M. 1 : 1.000

