

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG DER GEMEINDE KIRCHDORF

für das Baugebiet:

Esbaum II

Stand:

Gez.: 11.12.2018

1. Auslegung: 03.09.2019

umfassend Teilflächen der  
Grundstücke mit den Flur-Nr.:

449, 449/1, 449/2, 409, 409/2, 409/5,  
450, 450/1, 450/5, 451, 463, 495, 510/1  
Gmkg. Kirchdorf

Planverfasser:

Architekturbüro  
Johann Schmuck Dipl.-Ing. FH BDA  
Herzogstr. 6  
80803 München  
Tel. 089/331801

## **A: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1. Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche mit partieller Kiesabbaufäche ausgewiesen. Die Kiesabbaugenehmigung ist jedoch erloschen. Die gesamte Fläche wird im weiteren Verfahren als Änderung des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet umgewidmet.  
(siehe Stellungnahme der Regierung vom 27.10.2015 als Anlage 1)

1.2. 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. Der dringende Gewerbeflächenbedarf kann durch diese Baugebietsausweisung kurzfristig gemindert werden.

### 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

2.1. Das Planungsgebiet befindet sich östlich des Gewerbegebietes Esbaum I, auf landwirtschaftlichen Flächen.  
Das Gesamtgebiet des Geltungsbereiches hat eine Größe von ca. 4,49 ha .

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

Omnibushaltestelle	ca. 30 m
Versorgungsläden	ca. 500 m
Tankstelle	ca. 500 m

2.3. Das Gelände fällt leicht von Südwest nach Nordost um ca. 0,5m, der Grundwasserspiegel ist nicht exakt bekannt, dürfte jedoch weit unter Gelände sein und für die Bebauung keine Probleme ergeben.

2.4 Die Freileitung durch das betreffende Gebiet wird durch die Kraftwerke Haag in eine Erdleitung geändert. Ein Trafo wird zentral im neuen Gewerbegebiet an geeigneter Stelle errichtet (siehe Bebauungsplan).

### 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.
Gewerbegebiet (Geltungsbereich)	ca. 4,49 ha	449, 449/1, 449/2, anteilig 409, 409/2, 409/5, 450, 450/1, 450/5, 451, 463, 495, 510/1

3.2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

8 Bauparzellen mit einer GRZ von jeweils 0,40.

ca. 6 öffentliche Stellplätze als Längsparker angeordnet, sowie private Stellplätze auf den Grundstücken.

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

3.4. Flächenverhältnisse:

a) Netto-Bauland (Fläche Baugrundstücke)	ca. 22.050 qm (1)
Verkehrsfläche und -grün	ca. 4.750 qm (2)
Flächen für Versorgungsanlagen (Energie)	ca. 50 qm (3)
somit umfaßt das Brutto-Bauland (Summe 1 + 3)	ca. 26.850 qm (4)

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

das Netto-Bauland	ca. 82 %
Verkehrsfläche und Verkehrsgrün	ca. 17,7 %
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,3 %

c) Ausgleichsflächen	ca. 9.640 qm (5)
Verkehrsflächen	ca. 5.970 qm (6)
Restfläche Ökokonto	ca. 2.490 qm (7)

somit umfaßt die Geltungsbereichsfläche (Summe 4 - 7) ca. 44.950 qm (8)

#### 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 erforderlich.

#### 5. Erschließung, Finanzierung

5.1. Das Baugebiet wird über die Verbindungsstrasse zur B15 ‚Rainbach‘ erschlossen.

5.2. Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße wird in einem Zug hergestellt.

5.3. Erschließungsvoraussetzungen:  
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit/Inbetriebnahme an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

5.4. Das Schmutzwasser ist an die gemeindliche Abwasserbeseitigung anzuschließen (Kläranlage). Das anfallende Niederschlagswasser ist an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen.

5.5. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der Kraftwerke Haag. Der Anschluß ist nach Umlegung der Leitung möglich.

5.6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.

#### 6. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

6.1. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird durch das Büro Bauer durchgeführt.

6.2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

a) öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren - Bebauungsplan

b) Änderung des Flächennutzungsplanes.

c) 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.

7.3. Der Umweltbericht wird durch das Büro Bauer erstellt und im Laufe des Verfahrens inkl. Flächennutzungsplanänderung nachgereicht.

Flächenaufstellung :

Nr.	Grundstücksfläche
1	2.763 qm
2	3.592 qm
3	3.843 qm
4	1.535 qm
5	1.598 qm
6	2.263 qm
7	2.129 qm
8	4.330 qm
Private Grundstücke (Gesamt):	22.052 qm
Strassenfläche mit Begleitgrün (neu):	4.747 qm
Flächen für Versorgungsanlagen:	48 qm
Brutto-Bauland:	26.847 qm
Ausgleichsflächen:	9.641 qm
Verkehrsflächen (Bestand):	5.967 qm
Restfläche Ökokonto:	2.495 qm
Gesamtfläche Geltungsbereich:	44.950 qm

Planverfasser

Bebauungsplan J. Schmuck

München, den .....

.....  
Arch. Johann Schmuck

Gemeinde Kirchdorf

Kirchdorf, den .....

.....  
Linner, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grün-  
ordnung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom .....mit .....  
öffentlich ausgelegt.

Gemeinde  
Kirchdorf, den .....  
.....  
Linner, 1. Bürgermeister