

BEGRÜNDUNG MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET TRANSPORTE DER GEMEINDE IRSCHENBERG

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen – Allgemeines

Aufgrund der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses (Par. 10 BauGB) geltenden Gesetze und Verordnungen wie - Baugesetzbuch, Bayerische Bauordnung, Baunutzungsverordnung und Planzeichenverordnung hat der Gemeinderat der Gemeinde Irschenberg die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Weiterhin wird die DIN 18003 (Darstellung im Bebauungsplan) und die in Änderung befindliche Flächennutzungsplanänderung zugrunde gelegt.

2. Erfordernis der Planaufstellung und Ziele des Bebauungsplanes

Die geplante Betriebsverlagerung der Firma Lettenbichler soll auf der Flurnummer 479/2 der Gemarkung Irschenberg stattfinden. Diese Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Buchbichl mit seinem Gewerbe- und Wohngebiet ist ca. 300m entfernt. Deshalb war eine Ausnahme vom Anbindungsziel des Landesentwicklungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde Irschenberg hat gegenüber der Regierung von Oberbayern in einer standortalternativen Prüfung nachgewiesen, dass im Gemeindegebiet keine anderen geeigneten angebundenen Standorte zur Ansiedlung der einheimischen Transportfirma Lettenbichler vorhanden sind.

Damit war die Voraussetzung für eine Ausnahme vom Anbindungsziel des Landesentwicklungsplanes erfüllt. Die geplante Betriebsverlagerung kann deshalb nach einer Entscheidung der Regierung von Oberbayern vom 18.10.2017 durch die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Transporte“ mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Zur Stärkung der gewerblichen Entwicklung, der zum großen Teil landwirtschaftlich geprägten Gemeinde Irschenberg und zur Sicherung und Erweiterung des örtlichen Arbeitsplatzangebotes wird es erforderlich, geeignete Bauflächenpotenziale bezüglich Erschließung und Bebauung planungsrechtlich festzulegen.

Die Art der baulichen Nutzung soll als SO – Sondergebiet Transporte festgesetzt werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Irschenberg, welche das Plangebiet beinhaltet wurde am 22.11.2018 vom Landratsamt Miesbach genehmigt.

Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als SO – Sondergebiet Transporte aus.

4. Bestandsaufnahme

Das Änderungsgebiet liegt ca. 230m nordwestlich von Buchbichl und 400m südlich von Sperlasberg. Es handelt sich um das Areal Flurnummer 479/2 hinter der bestehenden Kieslagerfläche auf Flurnummer 479/3, an der Gemeinestraße Sperlasberg.



Die 7620 m² große Planungsfläche des Sondergebietes ist derzeit eine Wiese, mit intensiver Grünlandnutzung. Die Fläche weist ein Gefälle von West nach Ost von ca. 1,50m auf, und steigt von Nord nach Süd um ca. 2,50m.

4.1 Umliegende Bebauung

Eine umliegende Bebauung ist nicht vorhanden.

4.2 Umgebungsstruktur

Die Umgebung ist geprägt durch Wald und Wiesenflächen, sowie die bestehende Kieslagerfläche auf Flurnummer 479/3 und die Gemeindestraße Sperlasberg.

Die Bundesstraße B 472 trennt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes vom Gemeindegebiet Buchbichl.

4.3 Boden und Grundwasserstand

In einer Baugrunduntersuchung durch Diplom Geologe Herrn Krenski und Mag.rer.nat Geologie Herr Frauscher aus Aschau im Chiemgau vom 30.07.2018 wurde das Planungsgebiet genauer untersucht. Zur Untergrunderkundung wurden fünf Sondierbohrungen mit einer Tiefe von 5,00m abgeteuft. Drei Bohransatzpunkte liegen im Büro- und Hallenbereich, sowie 2 außerhalb im Fahr- und Abstellbereich von Schwerlast LKW.

Eine Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse erfolgt an dieser Stelle:

Die Geologie im Untersuchungsgebiet ist von fluviatilen und glazialen quartären Ablagerungen geprägt. Dies sind vor allem Fernmoränen aus der Würm Eiszeit und glazialer Geschiebelehm.

Gemäß den Bohrungen wurden folgende Untergrundverhältnisse festgestellt.

- Mutterboden und weiche Tone und Schluffe
- Geschiebelehm
- Quartäre Feinkiese

Eine genaue Beschreibung der einzelnen Schichten erfolgt im o. g. Baugrundgutachten, auf eine Wiederholung wird hier verzichtet.

Grundwasser:

Ein Grundwasserstand/Schichtwasser konnte bei den Bohrungen an zwei Aufschlüssen festgestellt werden. Bei den Bohrungen B4 und B5 konnten Grundwasserhöhen von 2,5m und 1,4m unter GOK eingemessen werden.

Die Quartären Feinkiese können nach ergiebigen Niederschlägen durchaus Grundwasser/Schichtwasser führen, waren jedoch zum Untersuchungszeitpunkt nach längerer Trockenzeit nicht wasserführend.

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten zu erwarten.

4.4 Arten und Biotopausstattung

Im Osten des Änderungsbereiches grenzt ein Mischwald an, und daran anschließend befindet sich das Biotop 8137-0170-001 „Moorkomplex Wendlinger-Jedlinger Filz“

Es existieren keine ausgewiesenen Biotope entsprechend der Biotopkartierung in den ausgewiesenen Flächen des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes.

4.5 Flurstücke im Geltungs-/Änderungsbereich

Flurnummer:	479/2	Grundstück Lettenbichler
	484	Neue Straßenführung
	479	Teilfläche neue Straßenführung
	479/4	Teilfläche neue Straßenführung
	485/3	Teilfläche neue Straßenführung
	482/2	Teilfläche neue Straßenführung

4.6 Größe des Änderungsbereiches

Die Größe des Änderungsbereiches mit der neuen Zufahrtsstraße beträgt 14.000 m²

5. Planungskonzept

5.1 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung der baulichen Anlagen erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße, diese wird jedoch von der B472, bis zum Grundstück Lettenbichler neu ausgebaut.

Die Einmündung von der Bundesstraße ist auf mind. 6m zu verbreitern, um einen Begegnungsverkehr von LKW und LKW innerhalb der Ausfahrt gewährleisten zu können.

Um den Verkehrsfluss der B472 nicht nachhaltig zu beeinflussen, wird die Bundesstraße im Einmündungsbereich zum Planungsgebiet um eine Linksabbiegespur aufgeweitet.

Hinsichtlich der Zahl der notwendigen PKW-Stellplätze gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gemäß IMBek. betr. Vollzug der Art. 62 und 63 der Bayerischen Bauordnung vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181 - siehe nun Art. 52 und 53 der neugefaßten BayBO).

5.2 Bauform

Das Änderungsgebiet umfasst 2 Baukörper, welche mit einem Flachdach miteinander verbunden sind. Die Hauptbaukörper werden mit Satteldächern ausgeführt, ein offenes Pultdach im Bereich der Hal-leneinfahrten ist möglich.

Die Höhe ist auf 2 bzw. 3 Vollgeschosse begrenzt, die Wandhöhe des nördlichen Gebäudes, sowie des Flachdaches ist auf max. 6.00m begrenzt. Das süd-östliche Gebäude ist auf 8,75m bzw. 9,25m festgesetzt. Die Wandhöhen beziehen sich auf die OK-Fertigfußboden (NN wie im Plan angegeben). Die Gebäude sollen im Wesentlichen langgestreckt, rechteckig erstellt werden, mit vorzugsweisen hochrechteckigen Fensteröffnungen, durchgehenden Trauflinien und ruhigen Dachformen.

Die Traufseite des Hauptgebäudes ist parallel zur süd-östlichen Grundstücksgrenze. Das Gebäude erstreckt sich von Süd-West nach Nord-West mit durchgehendem First. In nördlicher Richtung stößt an-nähernd rechtwinklig ein Nebengebäude an.

Somit ergibt sich durch die Verbindung mit dem begrünten Flachdach eine L-Form.

Die im „L“ liegende Fläche begrenzt den Betriebshof der Firma Lettenbichler.



Hier erfolgt der interne, ruhende und bewegte LKW-Verkehr der Firma.

Um einen möglichst flexiblen und wenig eingeschränkten Betriebsablauf zu gewährleisten, ist die Frei-fläche uneingeschränkt nutzbar.

Im Hauptgebäude sind folgende Nutzungen vorgesehen.

- Büro und Sozialräume, Technikraum, 1 Wohneinheit und 2 Apartments mit wechselnder Be-legung für kurzfristig angestellte Fahrer
- Werkstatt und Waschhalle, LKW Einstellhalle und Lagerflächen

- Das Nebengebäude wird ausschließlich zur Einstellung von LKW genutzt.

-

5.3 Lärmschutz

Das Änderungsgebiet liegt ca. 230m nordwestlich des bestehenden Misch- und Gewerbegebietes Buchbichl und 400m südliche von Sperlasberg.

Das Wohnumfeld der in Buchbichl wohnenden und arbeitenden Menschen, sowie das Planungsgebiet selbst sind durch die Bundesstraße 472 vorbelastet.

Das Gewerbe- und Mischgebiet Buchbichl ist durch eine Lärmschutzwand vor den Lärmimmissionen durch die Bundesstraße geschützt. Für die Anwohner von Buchbichl und Sperlasberg ist eine zusätzliche Belastung durch den hinzukommenden LKW-Verkehr nicht auszuschließen.

In einer schalltechnischen Untersuchung des Sachverständigen Büros „MÜLLER BBM“ vom 17.12.2018 wurden eine Emissionskontingentierung für das Planungsgebiet untersucht.

Zitat:

Gemäß Forderungen der Unteren Immissionsschutzbehörde ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung eine Geräuschemissionskontingentierung für das geplante „Sondergebiet Transporte“ nach dem aktuellen Verfahren der DIN 45691 „Geräuschkontingenierung“, insbesondere im Hinblick auf das südöstlich befindliche Mischgebiet (Buchbichl) durchzuführen. Die gewerbliche Vorbelastung aus den bestehenden gewerblichen Nutzungen wird dabei in Form von pauschal reduzierten Immissionsrichtwerten berücksichtigt.

Zusammenfassend lassen sich folgende Aussagen treffen:

Alle Planwerte von den Immissionskontingenten einschließlich Zusatzkontingenten an allen Immissionsorten werden eingehalten bzw. unterschritten. (Siehe auch Umweltprüfung S. Schwarzmann Tabelle 7 Seite 12)

6. Infrastruktur

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Irschenberg.

Abwasser

Das Abwasser wird über eine dezentrale Kleinkläranlage mit anschließender Versickerung der gereinigten Abwässer vor Ort, auf dem eigenen Grundstück, erfolgen.

Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt über Hydranten und das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Irschenberg.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird in Sickermulden und Rigolen gesammelt und wird auf dem zu bebauenden Grundstück versickert werden.

Ein Notüberlauf erfolgt in die bestehende Drainageleitung zum Aubach.

Strom

Die EON Bayern AG wird das Neubaugebiet mit Strom versorgen.

7. Art der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen SO Sondergebiet BauNVO Eine Wohnung in der, der Zufahrtsstraße zugewandten Hausseite im 2. OG zulässig, max. Wohnfläche von 150 m² ist einzuhalten. Weiter sind 2 Apartments im 1. OG für kurzzeitig angestelltes, wechselndes Betriebspersonal mit einer max. Einzelgröße von 36 m² zulässig.

In den Bauanträgen ist für die Wohnung von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen - eventuell auch durch geeignete Objektschutzmaßnahmen - erfüllt werden kann.

8. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- 8.01 maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
- 8.02 Die maximalen Wandhöhen sind wie im Plan eingetragen festgesetzt. Sie beziehen sich auf die angegebenen Höhenkoten ü. NN - Bezugspunkt OKFB EG.
Die angegebenen Höhenkoten können +/- 0,50 cm abweichen.
- 8.03 Die maximal zulässigen bebaubaren Flächen sind innerhalb der Baugrenzen festgelegt.
- 8.04 Abweichend zur Bayerischen Bauordnung werden die Abstandsflächen entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzen festgelegt.
- 8.05 Die maximale GRZ wird mit 0,85 festgelegt
Die maximale GFZ wird mit 0,95 festgelegt
- 8.06 Untergeordnete Bauteile sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 8.07 Außentrepfen ohne Überdachung sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 8.08 Flügel- und Brandschutzwände sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 8.09 Eingangs- und Terrassenüberdachungen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie die Abstandsflächen nach BayBo einhalten.
- 8.10 Die Tiefe von einzuhaltenden Abstandsflächen nach BayBo werden entsprechend einem Gewerbegebiet festgesetzt.

9. Flächen und überbaubare Flächen

Grundstücksgröße Lettenbichler 7620,78 m²

Bebaute Flächen	Einstellhalle Nord	827,00 m ²
	FD	210,00 m ²
	Halle/Werkstatt	1455,00 m ²
	Büro/Wohnen	325,00 m ²
Befestigte Flächen		3595,18 m ²

Gesamt befestigte Flächen 6412,18 m²

Grünflächen/Erdwall 1208,60 m²

GRZ = 6412,18 m² : 7620,78 m² = 0,841

GRZ MAX nach Bebauungsplan 0,85

10. Immissionsschutz

Die bestehenden Nutzungen (größtenteils Landwirtschaft und Kieslager Nägele) der umliegenden Grundstücke bleibt erhalten, sämtliche daraus resultierenden Emissionen müssen geduldet werden.

11. Grünordnung

Das Hauptaugenmerk der Grünordnung besteht darin, das im Außenbereich liegende Planungsgebiet so einzugrünen, dass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Betriebsgebäude und die LKW- Stellplätze deutlich minimiert wird.

Auf einem Erdwall auf der Nordwest- und auf der Südostseite des Planungsgebietes wird eine lockere 2- 3 reihige Baum- und Strauchhecke aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen angelegt,

welche das Planungsgebiet von der Hauptblickrichtung von Sperlasberg im Norden und von der Staatsstraße im Süden her eingrünen.

Im Südwesten des Plangebietes ist der Raum für die Ausbildung eines Erdwalles zu knapp. Hier wird die Eingrünung durch eine Pflanzung kleinkroniger Bäume auf einem schmalen Grünstreifen entlang der Straße und durch die Pflanzung zweier großer einzelner Bäume im Parkplatzbereich westlich des Betriebsgebäudes erreicht.

Mehrere großkronige Laubbäume auf einer Grünfläche im Nordwesten binden die PKW und LKW-Stellplätze in die Landschaft ein. Auf der Ostseite des Planungsgebietes wird durch eine begrünte Böschung und durch die Pflanzung weiterer einzelner Bäume ein Übergang zum Waldrand hin geschaffen.

11.1 Bepflanzung

Siehe Pflanzliste Bebauungsplan

11.2 Stellplätze und Zufahrten

Garagenstellplätze und Stellflächen werden als asphaltierte Flächen hergestellt.

11.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregel

Der naturschutzrechtliche Eingriff und dessen Ausgleich gemäß §21 BNatSchG und §1a Abs. 3 BauGB erfolgt entsprechend den Nachweisen im beiliegenden Nachweis und der Berechnung. Die auf den Flächen durchzuführenden Maßnahmen sind im Umweltbericht beschrieben. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens bei Fertigstellung der Baumaßnahme nachzuweisen.

11.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind gemessen an der natürlichen Geländeoberfläche bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

Kleintierschädliche Zaunsockel sind unzulässig.

Die Zaunkonstruktion muss mind. 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

12. Hinweise durch Text

12.1 Pflanzliste

Pflanzliste siehe Bebauungsplan.

12.2 Freiflächengestaltungsplan

Mit den Bauanträgen für das Plangebiet ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, aus dem die Ausführung der Zufahrten, Wege, Stellplatzflächen, Terrassenflächen, sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen eindeutig hervorgehen. Dies gilt auch, wenn die Gemeinde Irschenberg den Bauantrag im Freistellungsverfahren bearbeitet.

PLANVERFASSER

Dipl. Ing. Univ. Architekt

Joachim Staudinger

Laurenziweg 4

83714 Miesbach

08025/3334

Wordprodatei: *Beb_Lettenbichler*

Irschenberg, am 14.01.2019

1. Bürgermeister der Gemeinde Irschenberg

