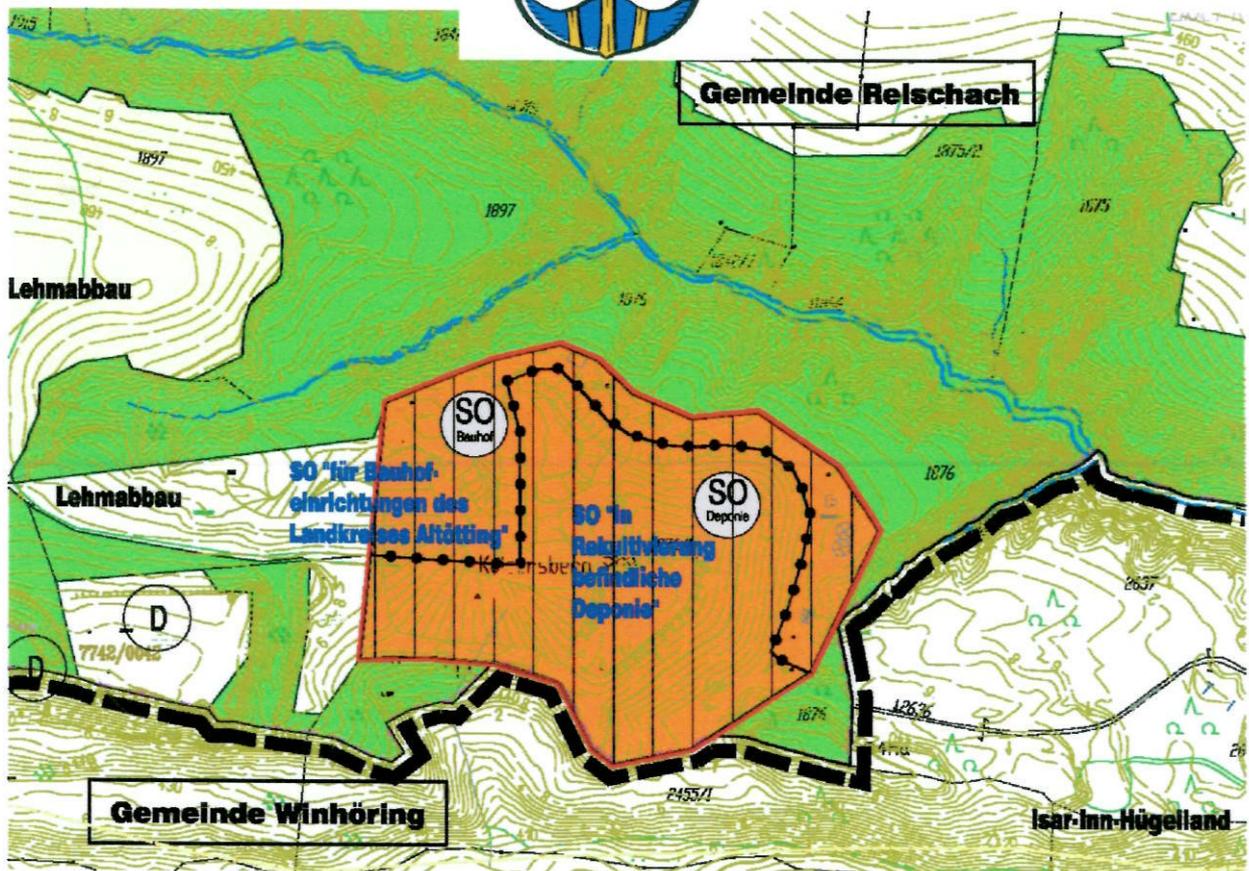


Bebauungsplan Nr. 14 Kaisersberg

Sondergebiet "Bahofeinrichtungen des Landkreises Altötting" Gemeinde Reischach

Begründung



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Fassung vom 04.04.2007



.....
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Dieter Löschner
84503 Altötting Hans-Carossa-Str. 10a Tel. 08671 1657 Fax 08671 84187
info@landschaftsarchitekt.com

Bebauungsplan Nr 14 Kaisersberg
Sondergebiet für Bauhofeinrichtungen des Landkreises Altötting in der Gemeinde Reischach

Fassung vom 04.04.2007

1 Anlass und Ziele der Planung

Der Gemeinderat von Reischach beschloss in der öffentlichen Sitzung vom 04.04.2007 entsprechend einem Antrag des Landkreises Altötting aufgrund des §1 Abs. 3 (städtebauliche Entwicklung und Ordnung) und § 2 Abs 1 des Baugesetzbuches (BauGB) einen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB mit den Inhalten nach § 9 BauGB aufzustellen.

Die Art der baulichen Nutzung ist: "Sondergebiet für Bauhofeinrichtungen des Landkreises Altötting" nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Das Gebiet befindet sich nördlich der Bundesstrasse B 588 und wird über eine für die ehemalige Kreis-Mülldeponie angelegte Privatstrasse erschlossen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Grundstückes Fn Nr. 1876/1.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da der Landkreis dringend Ersatz für die bestehende Salzlagerhalle benötigt, die den baulichen Anforderungen an die Sicherheit nicht mehr entspricht. Da der Bebauungsplan nur diesem Zweck dient, ist die Zulässigkeit von Vorhaben auf Gebäude für Lagerung, Lagerplätze und Reparatureinrichtungen sowie Garagenanlagen beschränkt.

Eine Ansiedlung von privaten Betrieben oder sonstiger gewerblicher Nutzungen ist nicht vorgesehen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Aus ortsplanerischen Gründen werden detaillierte Festsetzungen zu den Gebäudehöhen- und Dachformen sowie über die Bauweise zur maßvollen Gebäudelänge getroffen.

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Baugebiet am sogenannten "Kaisersberg" wird aus dem im Parallelverfahren geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes abgestimmt. Das Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB wird somit beachtet.

3 Ausgleich (zur Eingriffsvermeidung oder -minderung) gem. § 9 Abs. 1a (Umwelt schützende Belange im Sinne v. § 1a BauGB) einschließlich naturräumlicher Gegebenheiten und Aussagen zur Grünordnung

3.1 Erläuterung zum Ablauf und Verfahren

Die ökologische Bedeutung der Maßnahme im Sinne der Eingriffsregelung wird im beiliegenden Umweltbericht als Bestandteil der Bebauungsplanung überprüft und

Bebauungsplan Nr 14 Kaisersberg
Sondergebiet für Bauhofeinrichtungen des Landkreises Altötting in der Gemeinde Reischach

Fassung vom 04.04.2007

bewertet. Der Umweltbericht berücksichtigt wiederum die nach Fertigstellung ebenfalls beigefügte saP als wichtige Informationsbasis. Die Ergebnisse einschließlich der Ermittlung der Ausgleichsflächen sind bei den grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt.

Zu fachlichen Einzelheiten wird auf die genannten, beigelegten Berichte verwiesen. Im Umweltbericht ist auch die Ermittlung der Ausgleichsflächen gemäß Eingriffsregelung integriert. Folgend werden die Ergebnisse zugrundegelegt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist in Bearbeitung und wird erst in einem späteren Verfahrensabschnitt zur Verfügung stehen. Soweit bereits Ergebnisse erkennbar werden, sind diese jedoch berücksichtigt.

3.2 Ergebnisse aus dem Umweltbericht - Maßnahmen

Neben eventuell artenschutzrechtlichen Belangen sind vor allem wasserrechtliche Erfordernisse zu berücksichtigen, da durch den überdurchschnittlichen Zulauf von Oberflächenwasser aus dem Umfeld und dem Anfall aus neu befestigten Flächen in Verbindung mit den Bodenverhältnissen besondere Maßnahmen zur sicheren Ableitung des Wassers erforderlich werden.

Diese lassen sich mit Belangen des Biotop- und Artenschutzes verbinden.

Im Plan sind zeichnerische Hinweise auf Möglichkeiten aufgenommen. Ihre Darstellung ist inhaltlich zu verstehen, sie ist der Lage nach nicht bindend.

3.3 Ermittlung des Umfanges der Ausgleichsflächen

Aufgrund der Bestandsaufnahme und Bewertung wird mit einem Flächenbedarf zwischen 1 und 1,5 Hektar gerechnet. Bei entsprechender Geländedenutzung und Gestaltung der erforderlichen Retentionsbereiche kann dieser Flächenansatz auch deutlich geringer werden. Noch nicht abschließend bewertbar ist der artenschutzrechtliche Aspekt, da die saP noch in Bearbeitung ist.

3.4 Ausgleichsflächen

3.4.1 Flächen im Planungsgebiet

Maßnahmen und Flächen auf dem Baugrundstück können ganz oder teilweise als Ausgleichsfläche anerkannt werden, wenn es sich um wesentliche ökologische Aufwertungen dafür geeigneter Flächen handelt. Anrechenbar sind z.B. breitflächige Sickerbereiche in Randzonen mit Anschluss an den Außenbereich oder auch besonders breite Grünzonen, die durch das Gebiet nach außen führen.

Nicht anrechenbar sind vorrangig gestalterisch oder funktionell ausgerichtete Maßnahmen ohne sichere ökologische Wertsteigerung.

Bebauungsplan Nr 14 Kaisersberg
Sondergebiet für Bauhofeinrichtungen des Landkreises Altötting in der Gemeinde Reischach

Fassung vom 04.04.2007

Die weitere Konkretisierung erfolgt für die Auslegung.

3.4.2 Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes

Da bei angrenzenden Ausgleichsflächen im Bedarfsfall der Geltungsbereich ausgedehnt wird, werden voraussichtlich keine Flächen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

4 Infrastruktur

Die Erschließung für das Sondergebiet ist bereits vorhanden. Die für die frühere Kreisdeponie erstellte Privatstrasse bindet das Gebiet an die Bundesstrasse B 588alt (Abstufung zur Staatsstrasse vorgesehen), die wiederum auf kurzem Wege die B 588 neu erschließt.

Die Wasserversorgung erfolgt bereits für auf dem Kaisersberg vorhandene Sozialräume durch den Landkreis Altötting.

Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls bereits für auf dem Kaisersberg vorhandene Sozialräume durch den Landkreis Altötting.

Die Stromversorgung ist bereits durch die e-on sichergestellt.

5 Immissionsschutz

Aufgrund fehlender benachbarter schützenswerter Nutzungen sind keine besonderen Beschränkungen zu beachten.

6 Zusammenfassung und orts- und landschaftsplanerische Beurteilung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kaisersberg" wird aus ortsplanerischer Sicht nur als "noch verträglich" angesehen, da es sich um hoheitliche Aufgaben des Landkreises handelt, die tendenziell nicht auf Steigerung und Ausweitung ausgelegt sind. Es besteht ein dringender Bedarf, dessen Deckung rechtlich zwingend ist, die Nutzungsintensität ist relativ zurückhaltend, die geplante Nutzung durch Lagerhallen ist noch verträglich, sofern die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in vollem Umfang gewürdigt werden.