



Bebauungsplan Gewerbegebiet „Eschlbach“ Begründung

1. Vorhabensträger

Bauherr ist die Gemeinde Schönberg, vertreten durch den 1. Bürgermeister Herrn Alfred Lantenhämmer.

Postanschrift: **Gemeinde Schönberg**
Hofmark 28
84564 Oberbergkirchen

2. Zusammenfassung zu den übergeordneten Planungen

Das geplante Gewerbegebiet trägt den Namen „Gewerbegebiet Eschlbach“. Als Namensgeber für das Gewerbegebiet dient hier der vorbeifließende Bach mit Namen Eschlbach.

Der Baubereich befindet sich in einem Talbereich des Eschlbaches, das in hier ausschließlich intensiv bewirtschafteten Acker- und Grünflächen besteht. Das Gewerbegebiet wird im Anschluss an den bereits bestehenden Gewerbebetrieb Schnablinger erstellt. Dieser Landstrich ist als eine ausgeräumte kulturarme Agrarlandschaft zu bezeichnen und hat für Naturhaushalt und Landschaftsbild nur eine geringe Bedeutung.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die vorgesehene Fläche des geplanten Baugebietes dargestellt. Das dargestellte Areal stellt eine Neuausweisung eines Gewerbegebietes dar und soll den erweiterten Bedarf an Gewerbeflächen decken.

Das geplante Baugebiet umfaßt eine Gesamtfläche von 34.560 m². Dies beinhaltet insgesamt 26.510 m² verkaufbare Gewerbefläche und 8.050 m² Allgemeinfläche (Straßen- und Grünflächen). Das Gewerbegebiet ist in 2 Teilbereiche (GE1 & GE2) unterteilt. Aus diesen Bereichen wird momentan nur Bauparzelle 6 (Planungsabschnitt 1 - GE1) und Bauparzelle 7 (Planungsabschnitt 3 - GE2) baurechtlich festgesetzt. Für die Restfläche (Planungsabschnitt 2 – GE1) wird die notwendige baurechtliche Erschließung erst zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden.

Teilbereich GE1 (Planungsabschnitt 1 & 2):

Grundflächenzahl (GRZ):	0,60
Geschossflächenzahl (GFZ):	1,20
Geltungsbereich:	24.310 m ²
Verkaufbare Gewerbefläche:	16.510 m ²
Allgemeinfläche:	7.800 m ²

Teilbereich GE2 (Planungsabschnitt 3):

Grundflächenzahl (GRZ):	0,35
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,70
Geltungsbereich:	10.250 m ²
Verkaufbare Gewerbefläche:	10.000 m ²
Allgemeinfläche:	250 m ²

Der Bebauungsplan wird nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das gesamte Gebiet wird in 3 Planungsabschnitte unterteilt. Derzeit wird Abschnitt 1 und 3 baurechtlich ausgeplant.

3. Planinhalt und Festsetzungen

Der Bereich für die Bebauung wird als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eschlbach“ dient zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfes in der Gemeinde Schönberg. Es werden 2 Parzellen für eine Gewerbeansiedlung ausgewiesen.

5. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im nord-östlich des Ortes Schönberg, im Talbereich des „Eschlbaches“. Bei der vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine leicht ansteigende Hanglage.

Der ausgewiesene Bereich hat eine Größe von 34.560 m².

Der überplante Bereich wird derzeit als intensiv genutztes Acker- und Grünland genutzt.

Bei dem ausgewiesenen Gebiet handelt es sich um folgende Flurnummern:

- 1642
- 1643 (Teil)
- 1644 (Teil)

Gemarkung Schönberg

6. Grünordnung

Um eine ausreichende Randeingrünung und Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen, werden im Grünordnungsplan Flächen mit Pflanzverpflichtungen auf öffentlichem und privatem Grund ausgewiesen. Die einzelnen Festlegungen und Kompensationsmaßnahmen bzw. -flächen umfassen das gesamte Gewerbegebiet (Planungsabschnitt 1 bis 3).

Teilbereich GE1 (Planungsabschnitt 1 & 2):

Der Teilbereich GE1 enthält für eingrünende Maßnahmen bzw. für notwendige Kompensationsflächen folgende Maßnahmen:

Hierzu ist im Privatbereich der Bauparzelle 6 und der Parzellen im Planungsabschnitt 2 von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf einem 7 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenze ein Gehölzgürtel zur Randeingrünung des Gewerbegebietes zu erstellen. Dieser Bereich liegt im Ausschwenkbereich der angrenzenden Hochspannungsleitung. Deshalb dürfen nur Sträucher keine Bäume gepflanzt werden.

Des Weiteren ist auf dem 5 m breiten derzeit intensiv bewirtschafteten Streifen zwischen bestehender Straße und Gewerbegebiet extensive Bewirtschaftung mit untergeordneter Bepflanzung vorzusehen.

Die derzeit intensiv bewirtschaftete Grünfläche zwischen Baugebiet und dem Vorfluter Eschlbach im Norden wird in eine Biotopfläche umgewandelt. Der Uferstreifen soll mit einer Erlengruppe (*Alnus glutinosa*) bepflanzt werden.

Als weitere Kompensationsmaßnahme soll die ca. 2 km vom Gewerbegebiet gelegene intensiv genutzte Wiese auf Flur-Nr. 1118 in eine Biotopfläche, mit zusätzlicher Bepflanzung von Erlen (*Alnus glutinosa*), umgewandelt werden.

Teilbereich GE2 (Planungsabschnitt 3):

Die Bauparzelle 7 wird weitgehend durch eine geringe Bebauungsdichte aber mit großen Lager-, Stapel-, Fahr- und Wendeflächen beaufschlagt. Der gesamte Flächenbelag ausgenommen der Gebäudeteile und besondere Fahrgassen für den Schwerlastverkehr werden aus wasserdurchlässigen Fahrbahnbelägen erstellt.

Die vorgenommene Bepflanzung beschränkt sich nur auf die Flächen entlang der West-, Ostgrenze und entlang des Bachlaufes

Die landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes in die Umgebung wird durch jeweils eine Baumreihe entlang der Ost- bzw. entlang der Westgrenze, sowie durch Strauchgruppen entlang des Eschlbaches und durch die Fassadeneingrünung der parallel zur West- und Südgrenze verlaufenden Gebäudewände der südlich geplanten Halle vollzogen. Der Bach selbst wird im bestehenden Zustand und Form erhalten. Grundlegende landschaftsbetonte Strukturmaßnahmen können wegen der begrenzten Gewerbefläche am bestehenden Betriebsstandort, der gebotenen Funktionalität der späteren Betriebsabläufe zwischen Lagerhaltung, Verarbeitung und Verkauf nicht ausgewiesen werden. Aufgrund dieser Sachlage werden die notwendigen Kompensationsflächen für den Ausgleich der beanspruchten Gewerbefläche außerhalb des Baugebietes auf dem Grundstück Flurnr. 85 festgesetzt.

7. Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden

Um die Bodenversiegelung zu verringern werden im privaten Bereich versickerfähige Bodenaufbauten für Befestigungen von Straßen, Wegen und Parkplätzen vorgeschlagen, bzw. die Versickerung des Regenwassers soweit wie möglich empfohlen.

8. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an das örtliche Energieversorgungsnetz, an das vorhandene Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetz, sowie an die Leitungen der Telekom angeschlossen. Die Müllentsorgung ist gewährleistet. Die Kabeltrasse kann entweder entlang des unverbauten Bankettbereiches oder durch besondere Sicherungen im Grünstreifenbereich erstellt werden.

Es ist eine Trennung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser geplant. Das Schmutzwasser wird dem bestehenden Kanalnetz zugeführt. Die vorhandenen Versorgungsleitungen im Ortsbereich sind ausreichend dimensioniert und können das anfallende Schmutzwasser aufnehmen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über separate Kanalisationen gesammelt und den geplanten Rückhalteteichen zugeführt bzw. versickert.

9. Lärmschutz

Das geplante Gewerbegebiet wird in ausreichendem Abstand zur Wohnbebauung errichtet. In unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Gewerbegebiet befindet sich ein Sägewerk. Lärmschutzmaßnahmen sind aus diesem Grunde nicht notwendig.

10. Festsetzungen

Entsprechend § 8 der BauNVO wird das Planungsgebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. Für eine maximale zulässige Nutzung wird im Teilbereich GE1 eine Grundflächenzahl von 0,60 und eine Geschößflächenzahl von 1,20, im Teilbereich GE2 eine Grundflächenzahl von 0,35 und eine Geschößflächenzahl von 0,70, bei zulässigen 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die maximale Wandhöhe beträgt 8,50 m talseitig. Die entsprechenden Stellplätze für die gewerbliche Nutzung sind auf dem jeweiligen Grundstück sicherzustellen. Die Festlegung der Stellplätze ist nach der BayBO 3.20 IMBek. vom 12.02.1978 (Richtzahlen für Stellplatzbedarf) zu vollziehen.

11. Erschließungsstraße

Der gesamte Teilbereich GE1 wird über eine geplante Erschließungsstraße erschlossen. Die Straße wird nach der Verkehrsklasse V ausgebaut. Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt an die Gemeindeverbindungsstraße Schönberg-Harpolden. Teilbereich GE2 (Parzelle 7) wird über die bereits bestehende Zufahrtsstraße erschlossen.

12. Umwelt

Nach den vorliegenden Unterlagen und der allgemeinen Kenntnis dürfen keine Altlasten zu erwarten sein. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) soll nicht durchgeführt werden, nachdem das Bauleitplanverfahren nicht nach § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG i. V. m. Anlage 1 zum UVPG UVP-pflichtig ist.

13. Einteilung in Planungsabschnitte

Die Ausführung der Erschließungsmaßnahme erfolgt in zwei Planungsabschnitten. Im 1. Abschnitt soll ein Teil der Erschließungsstraße, sowie die Parzelle 6 erschlossen werden. Die Bauparzelle 7 (3. Abschnitt) wird ebenfalls erschlossen.

Im 2. Abschnitt erfolgt die Erschließung der restlichen Parzellen 1 – 5 (ist nicht Planungsstand).

Die festgelegten Ausgleichsflächen für das gesamte Baugebiet werden sofort zur Verfügung gestellt.



**Bebauungsplan Gewerbegebiet „Eschlbach“
Flächenübersicht**

1. Flächen und Nutzung

<i>Art der Nutzung § 1 ff BauNVO</i>	<i>Geschoßzahl</i>	<i>GRZ</i>	<i>GFZ</i>	<i>Nettofläche der Bereiche</i>
GE1	II	0,60	1,20	24.310 m ²
GE2	II	0,35	0,70	10.250 m ²
Gesamtfläche				34.560 m²

2. Öffentlicher Bereich

<i>Fläche</i>	<i>Fläche</i>
Straßenfläche (best. Zufahrt)	250 m ²
Straßenfläche (Asphalt)	1.600 m ²
Öffentliche Grünflächen	6.200 m ²
Gesamt:	8.050 m²

3. Parzellengrößen

<i>Parzelle - Nr.</i>	<i>Fläche</i>
Parzelle 1 - 5	13.510 m ²
Parzelle 6	3.000 m ²
Parzelle 7	10.000 m ²
Gesamt:	26.510 m²