

# Fünfte Ausfertigung

## Begründung zum Bebauungsplan

### *Nr. 5 der Gemeinde Schonstett*

für das Baugebiet: **„Gewerbegebiet Achen“**

umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

**Planung:**

Planungsbüro Fink GmbH  
Zillham 10  
83137 Schonstett  
Tel. (0 80 75) 13 64

Fertigstellungsdatum:

14.05.2008

Ausgefertigt am 02.07.2008



Fink, 1. Bürgermeister

## **A) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

1. Der Bebauungsplan wurde aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Schonstett entwickelt.
2. Eine kommunale Entwicklungsplanung (MBek vom 24.6.1974 – MABl S. 467) besteht nicht.
3. 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. Es soll ermöglicht werden, daß vorrangig ortsansässige Firmen neu bauen können.

## **B) Lage, Grösse und Beschaffenheit des Baugebietes**

1. Das Planungsgebiet liegt ca. 800 m süd-westl. des Ortskerns von Schonstett. Das Baugebiet geht von allen Seiten in die freie Landschaft über.  
Das Baugebiet hat eine Grösse von 3,4 h.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bushaltestelle	ca. 0,6 km	Versorgungsläden	ca. 0,4 km
Kirche	ca. 1,0 km	Volksschule	ca. 1,0 km

3. Das Gelände ist leicht geneigt. Der Grundwasserspiegel ist bekannt Von 0,98m bis 3,70m unter Geländeoberkante (463,66 bis 470,25m ü. NN)
4. Die Bodenbeschaffenheit wurde durch ein Bodengutachten festgestellt. Bei größeren Bauwerken und bei höher belastenden Bauteilen ist im Einzelfall eine zusätzliche Baugrunderkundungsmaßnahme mit Beurteilung zwingend erforderlich. Dies trifft auch dann zu, wenn tiefer (4m) unter GOK einbindende Bauteile Bauteile geplant werden.

## **C) Geplante bauliche Nutzung**

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung nach BauNVO  
GE – Gewerbegebiet

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

3. Flächenverhältnisse:		
Brutto-Baufläche (gesamter Geltungsbereich)	3,430 ha (1)	= 100,0 %
aufgeteilt in:		
Gewerbebauland	2,330 ha	= 68,1 %
davon Private Grünfläche als Randeingrünung	0,479 ha	
Öffentliche Verkehrsflächen	0,258 ha	= 7,5 %
Ausgleichsflächen	0,838 ha	= 24,4 %

#### **D) 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) *nicht* erforderlich.

#### **E) Erschliessung, Finanzierung**

1. Das Baugebiet erhält über die vorhandene Gemeindestraße an das bestehende Wegenetz.
2. Die Wasserversorgung ist durch den Zweckverband Schonstett sichergestellt.
3. Die Abwasser werden abgeleitet durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Gemeinde Schonstett.  
Der Anschluss ist möglich, Kanalnetz im Trenn-System.  
Die Oberflächenwasser sind zur Versickerung zu bringen. Anfallende Dachabwasser müssen auf den Baugrundstücken beseitigt werden, z. B. mit Rigolen, Muldenversickerung, Regenrückhaltebecken. Für den Fall, dass gesammeltes Niederschlagswasser nicht versickert werden kann, muss dieses über ein Regenrückhaltebecken zur Achen (Einleitung max. 30 l/sec.) abgeleitet werden..
4. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Elektrizitätsgenossenschaft Schonstett.. Der Anschluss ist ab ca. Sommer 2008 möglich.
5. Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim.

#### **F) Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung**

1. Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauBG) ist daher nicht erforderlich.
2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
  - a) öffentliche Auslegung
  - b) Projektierung der Erschließungsmaßnahmen für Strassen, Kanal und Wasser.

## **G) Weitere Erläuterungen**

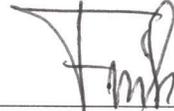
1. Das Baugebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Schonstett, 14.05.2008



Planungsbüro Fink GmbH

Schonstett, 14.05.2008



1. Bürgermeister, Josef Fink