

Stadt Tittmoning

Landkreis Traunstein



19. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes mit integriertem
Grünordnungsplan
Nr. 4.5 „Tittmoning-Süd, westlich der B 20“

BEGRÜNDUNG

Fassung: 23.07.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke.....	3
2	Einordnung in die Raumplanung.....	3
3	Flächennutzungsplan.....	4
4	Beschreibung des Planungsgebietes.....	5
4.1	Lage.....	5
4.2	Geltungsbereich.....	6
4.3	Derzeitige Nutzung.....	6
4.4	Boden.....	7
5	Bebauung.....	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Geltungsbereich.....	7
5.3	Bauliche Gestaltung.....	8
6	Erschließung.....	9
7	Alternativen Prüfung.....	9
8	Umweltbericht, Grünordnung, Ausgleich.....	10
9	Auswirkungen.....	10
10	Immissionsschutz.....	10

19. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 4.5 „Tittmoning-Süd, westlich der B 20“
Begründung, Fassung vom 23.07.2024

1 Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Stadt Tittmoning hat in öffentlicher Sitzung des Stadtrates am 08.03.2022 auf Antrag des Grundstücksbesitzers der Flurnummer 1072 Gemarkung Kirchheim Schmerbach 3 die

19. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 4.5 für das Gewerbegebiet „Tittmoning-Süd, westlich der B 20“

beschlossen.

Begründung:

Der Antragsteller beantragt die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer neuen Betriebsstätte für ein Lohnunternehmen für die Landwirtschaft mit Betriebsleiterwohnhaus und Maschinenhalle, inkl. Werkstatt, als Ersatzbau für das bestehende alte Stallgebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1072, Gemarkung Kirchheim, Schmerbach 3.

Das antragsgegenständliche Grundstück mit einer Größe von ca. 4.000 m² befindet sich im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Tittmoning-Süd, westlich der B20“ (Firma Maschinenbau Mayer, Siloking).

Gegenüber der Bundesstraße B20 befindet sich die geplante Sondergebietsfläche für den Neubau des städtischen Bauhofs.

Es soll also einem ortsansässigen Gewerbebetrieb (Lohnunternehmen für die Landwirtschaft) eine maßvolle Erweiterung seiner Nutzflächen zum Erhalt des Betriebes ermöglicht werden. Ferner soll auch die Errichtung einer Betriebsleiterwohnstätte ermöglicht werden.

Die **S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein** wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt. Der integrierte Grünordnungsplan wurde seitens des **Büros für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83278 Traunstein** bearbeitet.

2 Einordnung in die Raumplanung

Die Stadt Tittmoning und das Planungsgebiet liegen gemäß der Raumordnung und Landesplanung im Allgemeinen ländlichen Raum, an der regionalen Entwicklungsachse der Bundesstraße B 20.

Unter Berücksichtigung der Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit der Maßgabe einer sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden erfolgt die dringend notwendige Erweiterung des Firmengeländes, unmittelbar angrenzend an die bestehende Gewerbegebietsfläche.

Ziele der Raumordnung werden durch die geplante Maßnahme nicht berührt bzw. beeinflusst.

3 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt ist die gegenständliche Fläche überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ferner ist noch ein vorhandenes aber nicht mehr genutztes Gebäude das früher dem Wohnen sowie einer kleinen Landwirtschaft diente dargestellt.

Der dargestellte Geltungsbereich soll künftig vollständig als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Die hierfür erforderliche Flächennutzungsplanänderung und die Bebauungsplanaufstellung werden im Parallelverfahren durchgeführt.

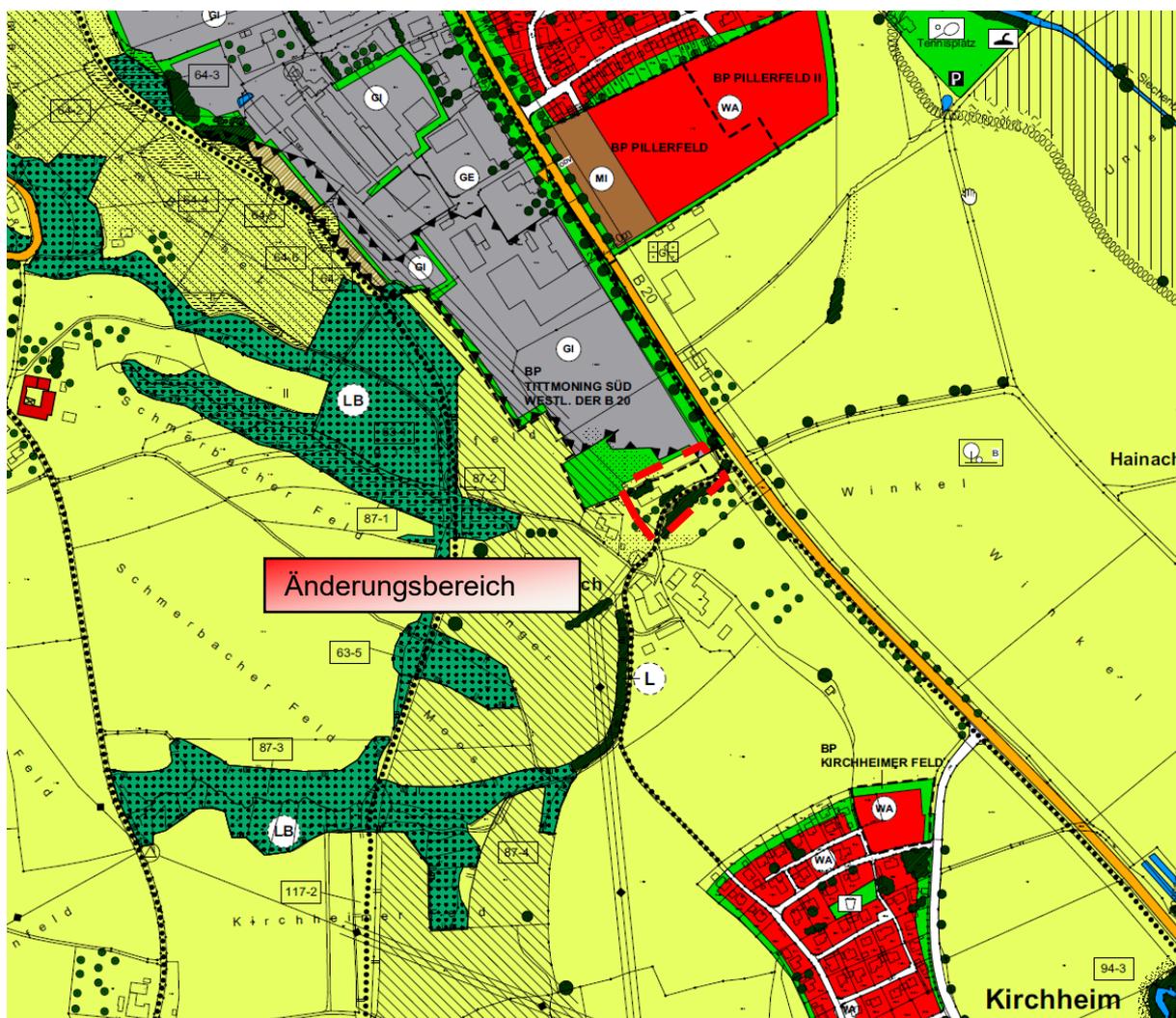


Abb. Derzeit gültiger Flächennutzungsplan

4 Beschreibung des Planungsgebietes

4.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt in der Stadt Tittmoning, Gemarkung Kirchheim, Landkreis Traunstein, westlich der Bundesstraße B 20.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die Bundesstraße B 20 an. Im Norden befindet sich ein Industriegebiet. Im Süden und im Westen wird es von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Als Kartengrundlage für das Aufstellungsverfahren für die 19. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde die digitale Flurkarte verwendet.

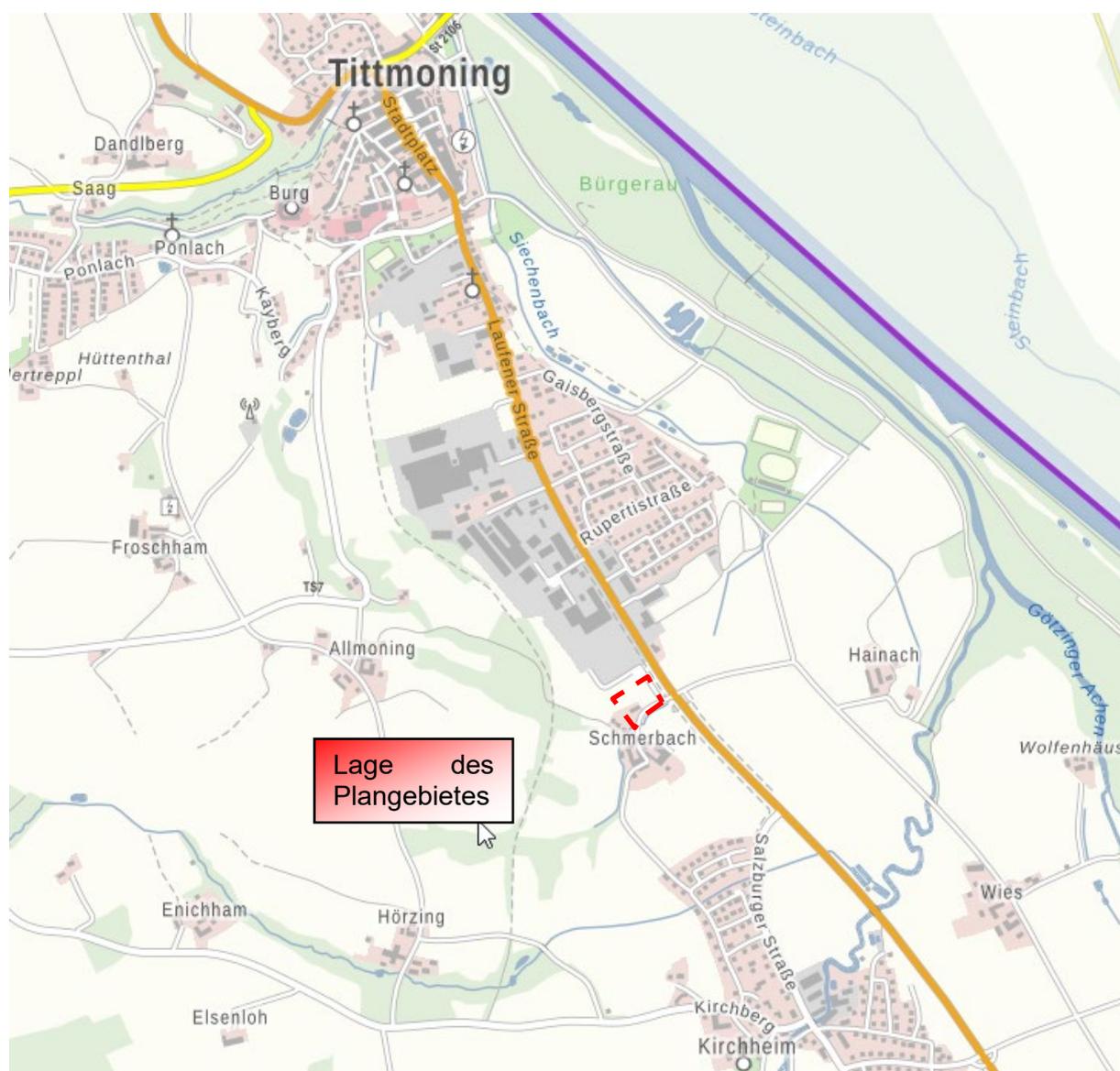


Abb. Übersichtskarte des Planungsgebietes (Quelle: Bayernatlas – Amtliche Karte)

19.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 4.5 „Tittmoning-Süd, westlich der B 20“
Begründung, Fassung vom 23.07.2024

4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt auf den Flur-Nr. 1072 der Gemarkung Kirchheim, Stadt Tittmoning.

Die Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes (Geltungsbereich) beträgt ca. 4.013 m².



Abb. Luftbild (Quelle: Bayernatlas)

4.3 Derzeitige Nutzung

Das überplante Gebiet ist derzeit noch mit einem nicht mehr bewohnbaren ehemaligem Wohn- und Stallgebäude bebaut. Die restlichen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Mit der gegenständlichen Änderung sollen alle Flächen des Änderungsbereiches vollständig als Gewerbeflächen genutzt werden.

19.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 4.5 „Tittmoning-Süd, westlich der B 20“
Begründung, Fassung vom 23.07.2024

4.4 Boden

Bodenuntersuchungen wurden bisher noch nicht durchgeführt. Da die Fläche aber bereits bisher bebaut war und wegen der gleichwertigen Nutzungen in der direkten Umgebung ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet vom Untergrund her für die geplante Maßnahme geeignet ist.

5 Bebauung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird im Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,6.

Die erforderlichen Abstandsflächen bemessen sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO).

5.2 Geltungsbereich

Flächenaufstellung:

Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 4.013 m².

Fläche Bebauung	4.013 m ²
Straßenfläche	0 m ²

Gesamtfläche	4.013 m ²
--------------	----------------------

19. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 4.5 „Tittmoning-Süd, westlich der B 20“
Begründung, Fassung vom 23.07.2024

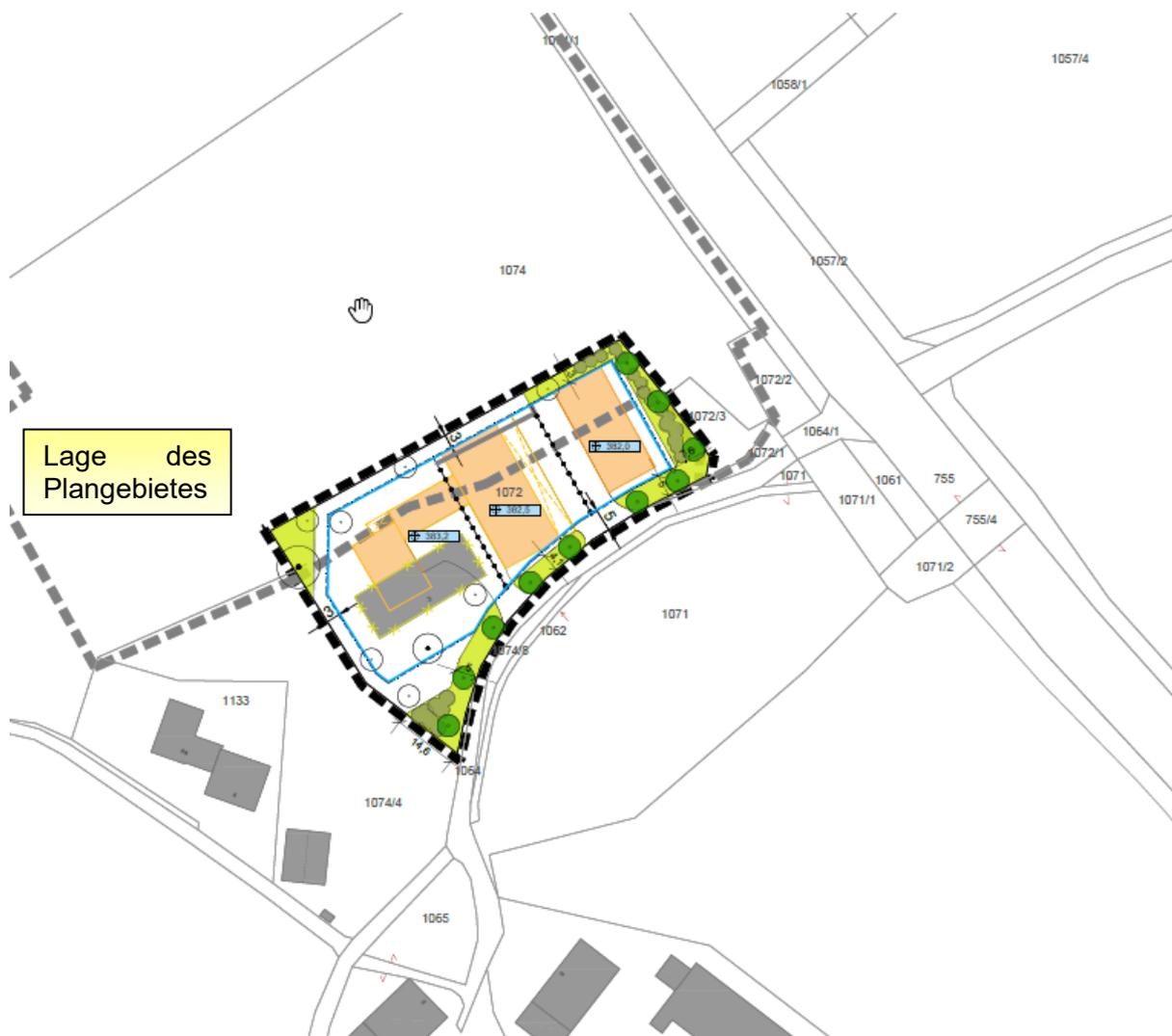


Abb. Auszug aus dem Bebauungsplan

5.3 Bauliche Gestaltung

Gebäudehöhe

Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Höhe als unterer Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Es wird eine maximal zulässige seitliche Wandhöhe von 7,5 m festgesetzt.

Gebäudeform

Als Gebäudeformen sind ruhige, klare Baukörper vorzusehen.

Dachgestaltung

Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 24° bis 35° zulässig.

Fassadengestaltung

Wegen der Lage am Ortsrand und in unmittelbarem Anschluss an zwei landwirtschaftliche Betriebe, sollte auf eine ländliche Gestaltung geachtet werden. Konkret wäre die Maschinenhalle mit senkrechter Holzschalung und das Wohnhaus entsprechend einem

19.Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 4.5 „Tittmoning-Süd, westlich der B 20“
Begründung, Fassung vom 23.07.2024

landwirtschaftlichen Betriebsleiterhaus mit Lochfassade und Holzbalkonen sowie teilweise mit Holzschalung zu errichten.

Festsetzung der maximal zulässigen Höhe Oberkante Fertigfußboden

Bei der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden sind neben ortsplannerischen auch weitere Gesichtspunkte wie vor allem zum Schutz der Gebäude vor urbanen Sturzfluten oder wild ablaufenden Niederschlagswasser zu berücksichtigen.

Hierzu erfolgt regelmäßig die Forderung aus der Wasserwirtschaft, dass die Erdgeschoßfußbodenhöhe mindestens 25 cm über der Fahrbahnhöhe der Anliegerstraße liegen sollte um einen ausreichenden Schutz vor wild abfließendem Regenwasser zu gewährleisten. Im vorliegenden Fall kommt noch hinzu, dass auf der anderen Seite der Gemeindestraße ein Bach läuft bei dem bereits bekannt ist, dass er bei entsprechenden Starkniederschlägen zur Ausuferung neigt.

Deshalb wurde die maximal zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe so festgesetzt, dass diese Forderung erfüllt werden kann. Hinzu kommt noch, dass die Fahrzeughallen von der Gemeindestraße her einigermaßen eben angefahren werden sollen. Da sich hier etwa in der Mitte des Grundstückes derzeit eine Geländemulde befindet führt dies dazu, dass im Vergleich zu dieser bestehenden Geländehöhe relativ viel aufgefüllt werden muss. Im Verhältnis zur Umgebung also der Gemeindestraße, der Bundesstraße und auch des Nachbargrundstückes, bei dem ebenfalls bereits eine Auffüllung erfolgte, liegen die festgesetzten Höhen jedoch im absolut verträglichen Rahmen so dass am Ende die gegenüber dem Bestand etwas erhöhte Position keinen gestalterischen Nachteil darstellt. Umgekehrt wäre eine tiefere Festsetzung sowohl von der Zufahrtssituation als auch vom Hochwasserschutz her nicht zu vertreten.

6 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgt unmittelbar von der direkt vorbeilaufenden Bundesstraße B 20 über die vorhandene Anbindung des Ortsteiles Schmerbach. Die Anbindung ist für den relativ geringen Verkehr des kleinen Betriebes bei weitem ausreichend. Es liegt somit eine optimale Anbindung an das überörtliche Straßennetz auf kurzem Wege vor.

Die Abwassertechnische Erschließung ist durch die vorhandenen Kanäle der Stadt Tittmoning gesichert.

Die Niederschlagswasserableitung erfolgt durch Versickerung vor Ort nach entsprechender Vorbehandlung und / oder Rückhaltung gemäß den einschlägigen Richtlinien.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den vorhandenen Anschluss am öffentlichen Leitungsnetz gesichert.

Die Energieversorgung und Kommunikationsinfrastruktur ist ebenfalls durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

7 Alternativen Prüfung

Für die dringend erforderliche Erweiterung des Betriebes gibt es keine sinnvolle Alternative. Ohne diese Maßnahme wäre nur die komplette Neuerrichtung des Betriebes an einem

19. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 4.5 „Tittmoning-Süd, westlich der B 20“
Begründung, Fassung vom 23.07.2024

anderen ausreichend großen Standort mit entsprechend neuer Versiegelung und enormen Kosten denkbar. Es kann somit festgehalten werden, dass die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes die flächenschonendste und somit umweltverträglichste und wirtschaftlichste Variante darstellt.

8 Umweltbericht, Grünordnung, Ausgleich

Die naturschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Aspekte werden im separat erstellten Umweltbericht des Büros für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse, Maximilianstraße 18, 83278 Traunstein bearbeitet.

Dieser Umweltbericht liegt als Anlage der Bauleitplanung bei.

Daneben werden grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

9 Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die neue Festsetzung ist in Art und Maß der Umgebung angepasst.

Mit der vorgesehenen Nutzung wird von der Stadt Tittmoning die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes unterstützt.

10 Immissionsschutz

Für den Schallimmissionsschutz wurde von Büro Hooek & Partner Sachverständige PartGmbH Landshut ein Immissionsschutztechnisches Gutachten mit Datum vom 20.04.2023 erstellt das als Anlage der Bebauungsplanänderung beiliegt und Bestandteil desselben ist. Demnach sind im Bebauungsplan keine besonderen Vorkehrungen oder Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes erforderlich.

Für die Luftreinhaltung wurde ebenfalls von Büro Hooek & Partner Sachverständige PartGmbH Landshut ein Immissionsschutztechnisches Gutachten mit Datum vom 20.04.2023 erstellt das als Anlage der Bebauungsplanänderung beiliegt und Bestandteil desselben ist. Demnach sind im Bebauungsplan keine besonderen Vorkehrungen oder Festsetzungen hinsichtlich des Schutzes vor erheblichen Geruchsbelästigungen erforderlich. Der vom Gutachter vorgeschlagene Hinweis auf zeitweise Geruchseinwirkungen durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Tittmoning, _____ 2024
Stadt Tittmoning

Andreas Bratzdrum, 1. Bürgermeister