

MARKT TRIFTERN
Landkreis Rottal-Inn



AUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN

„**GEWERBEGEBIET FURTH**“

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

JANUAR 2018

Auftraggeber:

Markt Triftern
Magistratstraße 1
D-84371 Triftern

Auftragnehmer:

ing **TRAUNREUT GMBH**

Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut

Tel.: 08669/ 78 69 0
Fax: 08669/ 78 69 50

traunreut@ing-ingenieure.de
www.ing-ingenieure.de

Markt Triftern
Landkreis Rottal-Inn

Aufstellung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Furth“ mit Grünordnungsplan

Begründung

Januar 2018

Inhalt

Begründung	3
1. Anlass und Auftrag	3
2. Flächennutzungsplan	3
3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
4. Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl	4
5. Flächenbilanz , Art und Maß der baulichen Nutzung	4
6. Verkehrserschließung	5
7. Grünordnerische Planung und Zielsetzungen	5
8. Ver- und Entsorgung	6
9. Hochwasserschutz	6
10. Immissionsschutz	7

Begründung

1. Anlass und Auftrag

Triftern war im Juni 2016 von einem massiven Hochwasser aufgrund von Starkregen betroffen. Dabei kam es in Teilen der Ortschaft zu schweren Schäden. Gewerbebetrieben, die im überschwemmungsgefährdeten Gebiet angesiedelt sind bzw. von der Hochwasserkatastrophe betroffen waren, soll nun die Möglichkeit gegeben werden, sich an einem anderen, nicht hochwassergefährdeten Standort neu anzusiedeln. Auf den im Flächennutzungsplan bereits vorgesehenen Flächen südwestlich von Furth sollen deshalb neue Gewerbeflächen entstehen. Zur Regelung der Bebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan erforderlich.

Der Marktgemeinderat des Marktes Triftern hat in seiner Sitzung am 17.10.2017 beschlossen, den **Bebauungsplan Nr. „Gewerbegebiet Furth“** aufzustellen.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde, als Nachauftragnehmer der *ing Burghausen GmbH*, das Büro

„ing Traunreut GmbH“
Georg-Simon-Ohm-Str. 10
D-83301 Traunreut

beauftragt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach den Grundsätzen des BauGB im Normalverfahren.

2. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Triftern bereits als Gewerbefläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das geplante Baugebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Triftern im Ortsbereich Furth und grenzt südlich an die Staatsstraße St 2324 an. Im Westen, Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Von der Erschließung sind die Grundstücke Flur Nr. 1555, 1554, 1474T und 1349/1T der Gemarkung Voglarn betroffen.

Derzeit wird der Geltungsbereich überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt (vgl. Abb. 1). Am Südwestrand verläuft ein vor längerer Zeit künstlich verlegter Bachlauf; im südlichen Teilabschnitt ist dieser Bachlauf amtlich als Biotopfläche erfasst. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,88 ha, wobei 0,53 ha auf das Gewerbegebiet und 0,35 ha auf die Ausgleichsfläche fallen.

4. Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl

Triftern war im Juni 2016 von einem massiven Hochwasser aufgrund von Starkregen betroffen. Dabei kam es in Teilen der Ortschaft zu schweren Schäden. Gewerbebetrieben, die im überschwemmungsgefährdeten Gebiet angesiedelt sind bzw. von der Hochwasserkatastrophe betroffen waren, soll nun die Möglichkeit gegeben werden, sich an einem anderen, nicht hochwassergefährdeten Standort, neu anzusiedeln.

Auf den im Flächennutzungsplan bereits vorgesehenen Flächen südwestlich von Furth sollen deshalb außerhalb des Überschwemmungsgebietes neue Gewerbeflächen entstehen. Durch die Anbindung des neuen Baugebiets an den bebauten Ortsbereich von Furth und die Staatsstraße St 2324 werden eine sinnvolle Ortsanbindung und eine wirtschaftliche Erschließung erzielt.

Zur ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung der Bebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan erforderlich.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine zukünftige Erweiterung des Gewerbegebietes nach Westen (ebenfalls im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche gewidmet) bereits berücksichtigt.

5. Flächenbilanz , Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 8.774 m². Die ausgewiesene Fläche gliedert sich wie folgt:

- | | |
|--|----------------------------|
| • Gewerbeflächen einschl. privater Grünflächen | 4.776 m² |
| • Verkehrsflächen | 545 m² |
| • Öffentliche Grünflächen (Ausgleichsfläche, Bachverlegung) | 3.453 m² |

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Betriebs- und Verwaltungsgebäude zulässig. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig. Nicht zugelassen sind Tankstellen, Lagerplätze und Anlagen für sportliche Zwecke. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Zur Regelung für das Maß der baulichen Nutzung wird für das Gewerbegebiet eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 festgelegt.

Weitere Festsetzungen, insbesondere zur Höhenentwicklung der Bebauung und zur Gestaltung der Gebäude, dienen auch zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Aufgrund der an den Geltungsbereich angrenzenden Staatsstraße St 2324 werden Festsetzungen zu Abstandsflächen und Baubeschränkungen erforderlich (Anbauverbotszone). Eine derzeit den Geltungsbereich querende 20 kV – Freileitung wird erdverkabelt, so dass im Bereich der bisherigen Leitungstrasse keine Baubeschränkungen erforderlich werden.

Zur Verbesserung des Hochwasserschutzes wird in Abstimmung mit den Wasserbehörden ein derzeit am Westrand des Geltungsbereichs verlaufender künstlich angelegter Bachlauf in das östlich angrenzende Flurstück Fl.-Nr. 1554 (Ausgleichsfläche) verlegt, wobei ausreichend Abfluss- und Retentionsraum auch für ein hundertjährliches Hochwasser plus Klimazuschlag bereitgestellt wird.

6. Verkehrserschließung

Das neue Gewerbegebiet wird an die nördlich des Geltungsbereichs unmittelbar angrenzende Staatsstraße St 2324 angeschlossen. Eine Stichstraße mit Wendefläche am westlichen Rand des Geltungsbereichs dient der Erschließung der Gewerbeflächen. Die Straßenbreite beträgt 6,0 m mit beidseitigem Bankett von 0,5 m Breite. Durch ihre Randlage ermöglicht die Straße auch die zukünftige Erschließung der (gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan) vorgesehenen Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen (Fl.-Nr. 1349/1). Im Zuge der Erweiterung wird dann ein Wendehammer erstellt.

7. Grünordnerische Planung und Zielsetzungen

Durch Festsetzungen zur Randeingrünung (Baumhecke aus standortheimischen Strauchgehölzen und Baumarten) und weitere Pflanzbindungen zur Durchgrünung des Gewerbegebiets (Extensivgrünland und Gehölze auf den nicht überbauten Flächen, Trenngrünstreifen mit Strauchhecken zwischen den Gewerbeflächen) sollen ein ansprechenderes Ortsbild und eine harmonische Einbindung in die Landschaft erzielt werden. Die Eingriffe in das Landschaftsbild sollen damit gemindert und die Bodenversiegelung minimiert werden. Die Gehölzeingrünung bewirkt im bislang ausgeräumten landwirtschaftlichen Offenland auch eine Aufwertung der Lebensraumeignung und der Lebensraumvernetzung.

Als wesentliche unvermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft verbleiben die Überbauung und Bodenversiegelung von Agrarflächen (Intensivgrünland). Darüber hinaus wird am Westrand des Geltungsbereiches ein künstlich angelegter, derzeit nicht naturnaher Bachlauf / Graben, welcher im südlichen Abschnitt biotopkartiert, aber aufgrund von Bewirtschaftungsmaßnahmen nicht mehr

biotopwürdig ausgeprägt ist, abschnittsweise verrohrt werden. Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf gemäß Baugesetzbuch und dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt für den Bebauungsplan „Furth“ 0,32 ha (siehe Umweltbericht).

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich, gemäß Baugesetzbuch und dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, wird durch Aufwertung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen im Geltungsbereich erbracht. Es wird östlich und südlich der Gewerbeflächen ein neuer naturnaher Bachlauf mit Hochwasserprofil angelegt, der von extensiv genutztem artenreichem Grünland sowie Baumpflanzungen aus standortheimischen Auengehölzarten umgeben ist (siehe Umweltbericht).

8. Ver- und Entsorgung

Die neuen Gewerbeflächen können an die bereits vorhandenen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung angeschlossen werden. Dadurch kann eine wirtschaftliche Erschließung erzielt werden und die Umweltauswirkungen werden minimiert.

Die Gewerbeflächen werden an das örtliche Energieversorgungsnetz angeschlossen. Eine über das Gewerbegebiet verlaufende 20 kV - Freileitung wird erdverkabelt.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch die zentrale Wasserversorgung in ausreichender Menge und Qualität sichergestellt.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die bereits vorhandene, am Nordrand der Staatsstraße verlaufende öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde beseitigt.

Es erfolgen Festsetzungen zur ordnungsgemäßen Entwässerung und zum Grundwasserschutz gemäß amtlichen Richtlinien. Unbelastetes Niederschlagswasser ist breitflächig unter Ausnutzung der belebten oberen Bodenzone in den Untergrund zu leiten, soweit eine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Abfallwirtschaftsverbund Isar-Inn (AWV) sichergestellt.

9. Hochwasserschutz

Der Bebauungsplan dient der Umsiedelung von Gewerbebetrieben aus überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Die neuen Gewerbeflächen liegen daher außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes des Altbachs (100-jährliches Hochwasser, HQ 100). Die bebaubaren Flächen liegen auch außerhalb des Extremhochwasserbereichs (HQ Extrem). Weder die geplante Bebauung noch die Gestaltung der Ausgleichsfläche beeinträchtigen den Hochwasserabfluss, Rückhalteraum geht nicht verloren.

Darüber hinaus und vorausschauend in Hinblick auf eine künftige Gewerbegebietserweiterung nach Westen verfolgt die Gemeinde Triftern aber einen weiter reichenden Schutz der Gewerbeflächen und umliegender Bebauung vor Überschwemmungen.

Am Westrand des Geltungsbereichs verläuft aus Richtung Nuppling ein namenloser, künstlich verlegter grabenartiger Bachlauf (Gewässer 3. Ordnung), mit großem Einzugsgebiet aber unzureichendem Hochwasserabflussprofil, welcher im Südosten des Geltungsbereichs in den Altbach mündet. Gemäß Angaben des Wasserwirtschaftsamts beträgt das Einzugsgebiet 1,22 km², der mittlere Niedrigwasserabfluss MNQ 3 l/s, der Mittelwasserabfluss MQ 11 l/s, der Abfluss des 10-jährlichen Hochwassers HQ10 1,3 m³/s und des 100-jährlichen Hochwassers HQ100 2,5 m³/s.

Der bestehende Graben wird in Abstimmung mit den Wasserbehörden im Zuge der Erschließung abschnittsweise für die Oberflächenentwässerung verrohrt, und zusätzlich wird auf dem östlich angrenzenden Grundstücks Fl.-Nr. 1554 ein neuer naturnaher, leicht mäandrierender Bachlauf mit für Hochwasserabfluss ausgelegtem Profil angelegt. Niedrig- und Mittelwasser wird in den neu angelegten naturnahen Bachabschnitt geleitet. Der neu angelegte Bachlauf und der bestehende, abschnittsweise verrohrte Bachlauf sollen so ausgelegt werden, dass insgesamt ein Abfluss von HQ 100 zuzüglich 15 % vorsorgender Klimazuschlag abgeführt werden kann.

10. Immissionsschutz

Zur Lärmvorsorge bezüglich der nächstliegenden Wohnbebauung im Nordosten des Geltungsbereichs wird der dafür bereits im Flächennutzungsplan als „gliedernde, abschirmende oder ortsrandgestaltende Grünfläche“ gewidmete Abstandsbereich beibehalten. Zusätzlich wird die Gewerbebebauung lärmabschirmend gestaltet (Anordnung der Betriebsgebäude im nordöstlichen Randbereich der Gewerbeflächen, Hallentore / Portale, Hofflächen und Zufahrt an der Westseite).

Eine vom Staatlichen Bauamt Passau (Mitteilung vom 30.11.2017) durchgeführte überschlägige Lärmberechnung zeigt, dass die Lärmgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für den von der St 2324 ausgehenden Verkehrslärm im geplanten Gewerbegebiet bei einem Gebäudeabstand von 15 m zur St 2324 und das Prognosejahr 2030 nicht überschritten werden.

Triftern, den 23. Januar 2018

.....

(Dienstsiegel)

Walter Czech
Erster Bürgermeister