

BEBAUUNGSPLAN

„RAINBACH I“ – 1. ÄNDERUNG

GEMEINDE KIRCHDORF RAINBACH MD / GE

Fassung vom: 12.12.2023

Planverfassung:

**Ingenieurbüro Furch GmbH
Bernd Furch
Hauptstraße 36
83527 Haag i. OB**

Tel.: 08072 / 95896 00

Landschaftsplanung:

**grünfabrik Landschaftsarchitekten
Daniela Reingruber
Wiesenfeld 14
84544 Aschau am Inn**

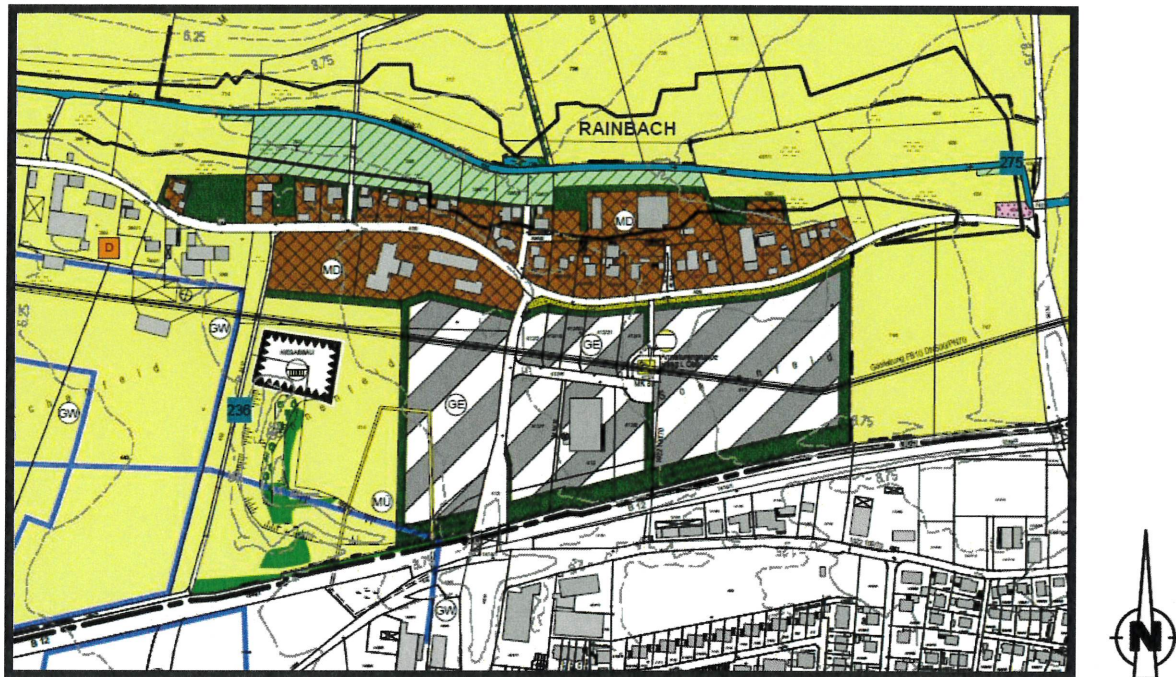
Tel.: 08638 / 9843223

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „RAINBACH I“ – 1. ÄNDERUNG
GEMEINDE KIRCHDORF
LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

Inhalte

- A. Planungsrechtliche Voraussetzungen
- B. Lage und Beschaffenheit des Baugebiets
- C. Kennzahlen des Geltungsbereichs
- D. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung
- E. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan Gemeinde Kirchdorf

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Rainbach I“ wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf vom 22.03.2016, sowie dem bestehenden Bebauungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde vom Landratsamt Mühldorf m. Bescheid vom 30.10.2015 in der Planfassung vom 26.07.2015 genehmigt.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Rainbach I“ dient folgenden Zielen und Zwecken:

Folgende Ausgleichsflächen wurden verlegt:

Fl.-Nr.: 398/6 (TF), Gemarkung Berg	-	Fl.-Nr.: 242, Gemarkung Berg
Fl.-Nr.: 398/12, Gemarkung Berg	-	Fl.-Nr.: 242, Gemarkung Berg
Fl.-Nr.: 396/7 (TF), Gemarkung Berg	-	Fl.-Nr.: 549, Gemarkung Kirchdorf
Fl.-Nr.: 396 (TF), Gemarkung Berg	-	Fl.-Nr.: 162/1, Gemarkung Berg

Weiter Maßnahmen, sowie Aufwertungen in den Ausgleichflächen sind in den Festsetzungen unter Punkt A1), 20. und A2), 20. – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen - geregelt.

Im Gewerbegebiet wird die südliche Randeingrünung und die Anbauverbotszone auf 20 m reduziert, um somit den bestehenden und zukünftigen Betrieben eine Erweiterung, sowie die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu ermöglichen.

B. Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

1. MD – Die bebauten Gebiete erstrecken sich nördlich und südlich der Rainbachstraße.

GE – Die bebauten Gebiete erstrecken sich östlich der Gemeindestraße Fl.-Nr. 413. Es liegt zwischen der Rainbachstraße und der Bundesstraße B12.

Der Ortsteil Rainbach erstreckt sich in etwa in Ost-West-Richtung und liegt nördlich unweit der B12. Der Ortsteil ist umgeben von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wiesen. Nördlich des Ortsteils verläuft der Rainbach.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung – „Rainbach I“ hat eine Größe von ca. 28.400 m².

2. Die Entfernung zum Ortskern von Kirchdorf beträgt ca. 1.5 -2.0 Kilometer.
3. Topographie:
Das Gelände im Planungsbereich ist als nahezu eben zu bezeichnen (leicht geneigt, leicht gewellt), als unproblematisch anzusehen; Grundwasserstand lt. örtl. Verhältnissen!

C. Kennzahlen des Geltungsbereichs

1. Kennzahlen:

Geltungsbereich „Rainbach I“ – 1. Änderung	ca. 28.400 m ²
Neu ausgewiesene Baufläche im GE	ca. 4.700 m ²
öffentl. Grünflächen/Straßenbegleitgrün/Sonstiges	ca. 1.422 m ²
Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebiet	10.393 m ²
Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebiet	2.183 m ²

2. Es ist damit zu rechnen, dass die Baugrundstücke im Geltungsbereich innerhalb von ca. 5 Jahren bebaut werden.

D. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

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 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

E. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die neuen Umriss- und Größen der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzflächen innerhalb und außerhalb des Gemeindegebietes von Kirchdorf ist in der Planung gegeben. Siehe hierzu beiliegenden Umweltbericht des Büros „grünfabrik Landschaftsarchitekten“, sowie in den Festsetzungen unter A1), 20. und A2), 20.

Entwurfsverfassung:

Haag i. OB, den.....

Bernd Furch, Dipl.-Ing. (FH)



Landschaftsplanung:

Aschau a. Inn, den.....

Daniela Reingruber, Landschaftsarchitektin ByAK

Gemeinde:

Kirchdorf, den.....

Christoph Greißl, 1. Bürgermeister