

# Gemeinde Kirchanschöring

## Landkreis Traunstein



## 2. Änderung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet **„An der Leobendorfer Straße III“**

**für die Grundstücke Fl.-Nrn. 132/6, 132/7, 132/9, 132/11, 132/12 u. 132/17  
Gemarkung Kirchanschöring**

Aufstellung  
im Verfahren nach § 13 BauGB

**BEGRÜNDUNG**

Fassung: 12.02.2024

**STALLER**  
INGENIEURBÜRO

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	PLANUNGSGEGENSTAND .....	3
1.1	Veranlassung und Ziele .....	3
1.2	Beschreibung des Plangebiets.....	3
1.2.1	Städtebauliche Einbindung .....	3
1.2.2	Geltungsbereich .....	4
1.2.3	Bestandssituation.....	4
1.3	Planerische Ausgangssituation.....	4
1.3.1	Landesentwicklungsprogramm .....	4
1.3.2	Regionalplan Südostoberbayern .....	5
1.3.3	Flächennutzungsplan.....	5
1.3.4	Planungsrecht.....	5
1.3.5	Planunterlage .....	5
1.4	Untersuchungsrahmen.....	5
1.4.1	Topografie Baugrund und Grundwasser .....	5
1.4.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	6
2.	GRUNDZÜGE DER GEÄNDERTEN PLANFESTSETZUNGEN .....	7
2.1	Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Bauliche Gestaltung.....	8
3.	GRÜNORDNUNG, ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH .....	8
4.	VERFAHREN .....	9

## 1. PLANUNGSGEGENSTAND

### 1.1 Veranlassung und Ziele

Der Gemeinderat Kirchanschöring hat die 2. Änderung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „An der Leobendorfer Straße III“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 132/6, 132/7, 132/9, 132/11, 132/12 und 132/17, Gemarkung Kirchanschöring, beschlossen. Die Änderung begründet sich in den geplanten baulichen Erweiterungen der ansässigen Betriebe.

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, die baulichen Voraussetzungen für die geplanten Erweiterungen zu schaffen und Entwicklungspotentiale abzudecken. Die Anpassung der baulichen Nutzung dient einer geregelten Nachverdichtung von bestehenden Gewerbeflächen.

Das Ingenieurbüro Staller GmbH, Maxplatz 9, 83278 Traunstein, wurde mit der Bauleitplanung beauftragt.

Die Grünordnung wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Mühlbacher & Hilse, Maximilianstraße 18, 83278 Traunstein bearbeitet.

### 1.2 Beschreibung des Plangebiets

#### 1.2.1 Städtebauliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde und Gemarkung Kirchanschöring im Landkreis Traunstein. Es befindet sich an der Gemeindeverbindungsstraße „Leobendorfer Straße“ innerhalb der geschlossenen Ortschaft Kirchanschöring.



Abb. 1: Übersichtskarte Kirchanschöring mit Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

### 1.2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 132/6, 132/7, 132/9, 132/11, 132/12 u. 132/17, Gemarkung Kirchanschöring und hat eine Gesamtgröße von rd. 12.700 m<sup>2</sup>.

### 1.2.3 Bestandssituation

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch ausgewiesene Gewerbeflächen,
- im Osten durch landwirtschaftliche Grünflächen,
- im Süden durch Gewerbebetriebe,
- im Westen durch die Leobendorfer Straße.

Weiter südlich verläuft die Bahnstrecke Mühldorf - Freilassing.

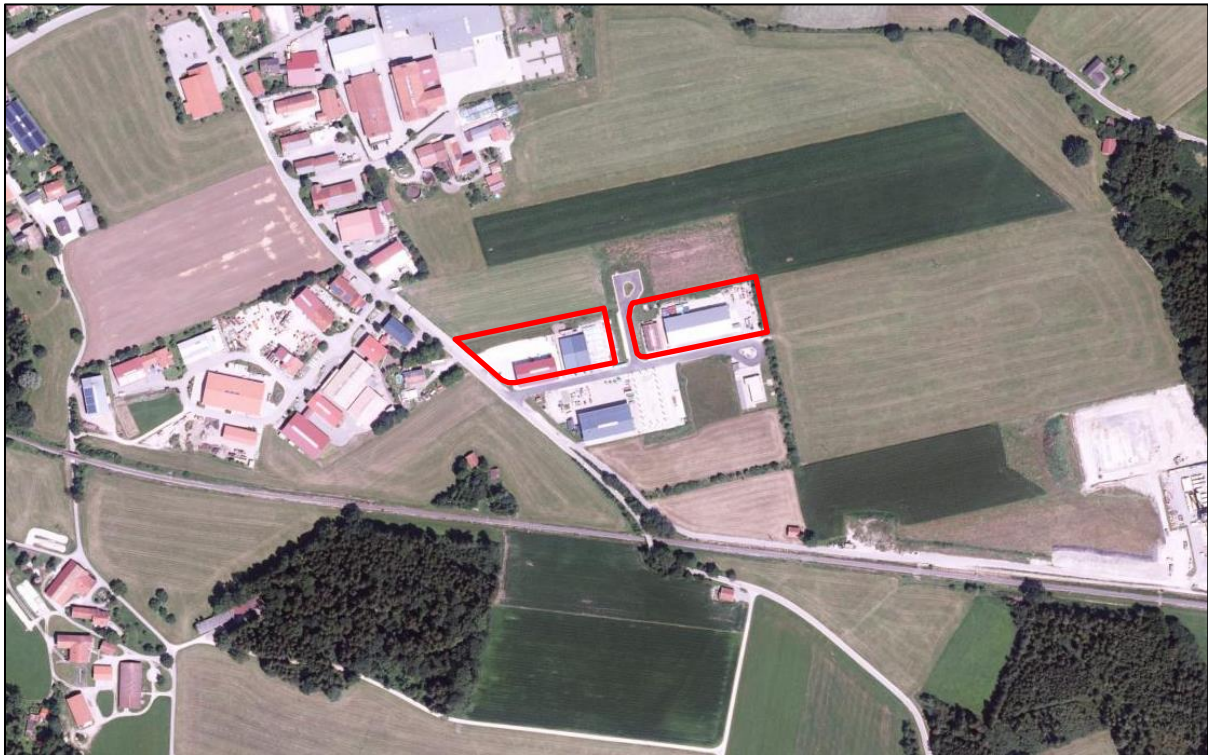


Abb. 2: Luftbildübersichtskarte mit Plangebiet (Quelle: BayernAtlas, Bay. Vermessungsverwaltung)

## 1.3 Planerische Ausgangssituation

### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Kirchanschöring wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als allgemeiner ländlicher Raum definiert. Die Planung entspricht den Zielen des LEPs Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Vermeidung von Zersiedelung.

### **1.3.2 Regionalplan Südostoberbayern**

Belange und Themen der Siedlung und Versorgung, wie z.B. wasserwirtschaftliche Vorranggebiete, Überschwemmungsgebiete oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete (Karte 2) sind nicht betroffen oder beeinträchtigt. Andere Festlegungen und Ziele des Regionalplans Südostoberbayern wie Landschaft und Erholung (Karte 3) werden nicht nachteilig beeinflusst. Die übergeordnete Raumordnungsplanung wird durch die Änderung nicht beeinflusst.

### **1.3.3 Flächennutzungsplan**

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchanschöring vom 19.02.2015 in Verbindung mit der 1. Änderung vom 10.02.2021 stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Es ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen für den Flächennutzungsplan.

### **1.3.4 Planungsrecht**

Als Grundlage dieser Änderung des Bebauungsplans dient der rechtskräftige Bebauungsplan „An der Leobendorfer Straße III“ vom 12.05.2011 in Verbindung mit der 1. Änderung und Erweiterung vom 10.02.2021.

### **1.3.5 Planunterlage**

Basis der Planung stellt die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Vermessungsamtes Traunstein bzw. der Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, München, dar.

## **1.4 Untersuchungsrahmen**

### **1.4.1 Topografie Baugrund und Grundwasser**

Das Ursprungsgelände ist nahezu eben, bei einer Höhenlage von ca. 419,00 müNN bis 420,00 müNN. Die begrenzende Leobendorfer Straße im Westen liegt i.M. ca. 50 cm über dem Geländeneiveau.

Für das Plangebiet „An der Leobendorfer Straße III“ liegt eine geotechnische Stellungnahme vom 10.08.2010 vor. Die Baugrundverhältnisse wurden mittels Schürftgruben erkundet. Als Ergänzung gibt es für die nördliche Erweiterungsfläche ein zusätzliches Baugrundgutachten von 02.09.2019 von der Ingenieur GmbH Gebauer.

Im Gebiet stehen unter der Oberbodenschicht (0,2 m – 0,3 m) postglaziale Kiese an. Die Schichtmächtigkeit der Kiese liegt zwischen 0,6 m bis 2,0 m. Die Kiese werden von Beckenablagerungen / Beckenschluffe unterlagert.

Generell ist das Baufeld für die vorgesehene Bebauung geeignet. Für die Baufläche ist als Festsetzung im Bebauungsplan vorgesehen, eine Geländeauffüllung bis zur maximal festgelegten Geländekote (in etwa Straßenniveau) zuzulassen. Dies führt zu Vorteilen sowohl für die Gründung der baulichen Anlagen als auch hinsichtlich der Wiederversickerung der Niederschlagswasser. Die maximal festgelegten Geländekoten im Planungsgebiet bleiben unverändert.

Der Grundwasserhorizont wurde im Zuge der Felduntersuchungen (Schürfgruben) in einer Tiefe von 1,0 m bis 1,4 m unter GOK angetroffen. Die Grundwasser-Hauptfließrichtung wird von Süden nach Norden angenommen. Bezüglich der Grundwasserhöchststände ist davon auszugehen, dass das Grundwasser bis nahe GOK steigen kann.

### **1.4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

**Straßen, Wege, Plätze:**

Die privaten Verkehrs- und Betriebsflächen (Hof-/ Lagerflächen) sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Weitere Betriebsflächen sind soweit möglich ebenfalls wassergängig zu gestalten.

**Abwasserentsorgung:**

Die Abwasserentsorgung im Plangebiet kann über das kommunale Kanalnetz sichergestellt werden. Im Bereich der Leobendorfer Straße und Am Moosfeld befindet sich ein Schmutzwasserkanal.

Die ausreichende Leistungsfähigkeit sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu prüfen.

Die privaten Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu betreiben und zu unterhalten. Für gewerbliches Abwasser sind zudem die Abwassersatzungen der Gemeinde sowie die Eigenüberwachungsverordnung anzuwenden.

**Niederschlagswasser:**

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV/DWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

**Starkregenereignis:**

Hinsichtlich Starkniederschläge und flächenhaft abfließendem Oberflächenwasser wird empfohlen §37 WHG zu berücksichtigen.

Im Übrigen sind der Änderungsbereich bzw. die Bauparzellen voll erschlossen. Änderungen ergeben sich nicht.

## 2. GRUNDZÜGE DER GEÄNDERTEN PLANFESTSETZUNGEN

### 2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch Bild und Text festgelegt. Die Änderung umfasst folgende Punkte:

- Fl.Nr. 132/6: Erhöhung der GFZ von 0,4 auf 0,57
- Fl.Nr. 132/9: Erhöhung der GFZ von 0,4 auf 0,48
- Fl.Nr. 132/11 und 132/17: Erhöhung der GFZ von 0,4 auf 0,5
- Erweiterung der Baufenster um 5 m entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbe-  
reichs durch entsprechende Reduzierung des Grünstreifens von 8 m auf 3 m



Abb. 3: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan „An der Leobendorfer Straße III“ vom 12.05.2011

- Fl.Nr. 132/17: Erweiterung des Baufensters um dieses Grundstück bis 3 m Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze und mind. 1 m Abstand zum Grünstreifen



Abb. 4: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan 1. Änderung und Erweiterung „An der Leobendorfer Straße III“ vom 10.02.2021

## 2.2 Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung wird wie folgt geändert festgesetzt:

- Photovoltaikanlage, sowie Sonnenkollektoren (auch aufgeständert) sind auf den Dächern erlaubt.
- Nicht zulässig sind blinkende Werbeanlagen oder Spruchbänder. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur mit insektenschonenden, UV-armen oder UV-freien Leuchtmitteln zulässig. Die Beleuchtung ist lediglich zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zulässig.

Alle weiteren Festsetzungen wurden aus dem Ursprungs-Bebauungsplan „An der Leobendorfer Straße III“ vom 12.05.2011 übernommen.

## 3. GRÜNORDNUNG, ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH

Die naturschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Aspekte in Bezug auf die Bebauungsplanänderung wurden durch das Büro für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse überarbeitet und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die grünordnerischen Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen dem ursprünglichen Bebauungsplan vom 12.05.2011.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nach § 13 BauGB nicht notwendig. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Zwar wird die Randeingrünung im Norden verschmälert,



jedoch ist an dieser Stelle eine derart breite Eingrünung zur landschaftlichen Integration, aufgrund des nördlich inzwischen ausgewiesenen Baugebietes, nicht mehr notwendig. Die GRZ bleibt unverändert bei 0,8, so dass sich die mögliche überbaubare Fläche nicht verändert. Trotz des schmäleren Grünstreifens wird annähernd dieselbe Anzahl von zu pflanzenden Bäumen festgesetzt. Naturschutzfachlich sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die Änderung zu erwarten.

Für den Bebauungsplan „An der Leobendorfer Straße III“ vom 12.05.2011 wurde der Ausgleichsflächenbedarf auf Basis der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bzw. dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches StMLU, Januar 2003) ermittelt. Nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren wurde der Standort im Ausgangszustand einem „Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ mit einem hohen (geplanten) Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet. Der Kompensationsfaktor liegt demnach bei 0,3 bis 0,6. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vom 12.05.2011 vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurde der Kompensationsfaktor damals auf 0,4 festgelegt. Diese Maßnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Der Ausgleichsflächenbedarf muss nicht neu berechnet werden. Ein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf für die vorliegende Bebauungsplanänderung besteht nicht.

#### **4. VERFAHREN**

Das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13 BauGB. Die geänderten Planfestsetzungen sind nicht erheblich, wodurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.08.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Kirchanschöring hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Kirchanschöring, den .....

---

Hans-Jörg Birner, Erster Bürgermeister