

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 20 GEWERBEGEBIET „HAUN-WEST“ MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG DER GEMEINDE RATTENKIRCHEN

für das Baugebiet: Gewerbegebiet „Haun-West“

Stand: Gez.: 29.10.2025
1. Auslegung: 24.01. – 26.02.2025
2. Auslegung: 23.06. – 25.07.2025
Endfassung: 20.08.2025

umfassend Teilflächen der
Grundstücke mit den Flur-Nr.: 1529/1
Gemarkung Rattenkirchen

Planverfasser: Architekturbüro
Johann Schmuck Dipl.-Ing. FH BDA
Herzogstr. 6
80803 München
Tel. 089/331801

A: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 1.1. Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (3. Flächennutzungsplanänderung) der Gemeinde Rattenkirchen entwickelt.
 - 1.2. Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.
 - 1.3. 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. Der dringende Gewerbeflächenbedarf, insbesondere heimischer Betriebe, kann durch diese Baugebietsausweisung kurzfristig gemindert werden.
 - 1.4. Auflistung von Unternehmen mit konkreter Anfrage:

1.4.1 Flächenbedarf für ortsansässige Unternehmen

Unternehmen:	Branche	Flächenbedarf	Bedarfzeitpunkt
IPI	Maschinenbau	6.000 m ²	1-4 Jahre

1.4.2 Flächenbedarf für Neuansiedlungen

Unternehmen:	Branche	Flächenbedarf	Bedarfzeitpunkt
HH	Metallhandwerk	2.500 m ²	sofort

Unternehmen:	Branche	Flächenbedarf	Bedarfzeitpunkt
CK	Innenrauarchitektur mit Ausstellungsraum	3.000 m ²	1-2 Jahre
NX	Elektrotechnik	3.500 m ²	sofort

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

2.1. Das Planungsgebiet befindet sich westlich des Gewerbegebietes Haun, auf landwirtschaftlichen Flächen.
Das Gesamtgebiet des Geltungsbereiches hat eine Größe von ca. 3,06 ha .

2.2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Versorgungsläden	ca. 4,4 km
Gasthof	ca. 1,3 km
Kirche Mariä Himmelfahrt, Ginning	ca. 1,3 km

2.3. Das Gelände fällt leicht von Südwest nach Nordost. Der Grundwasserspiegel ist nicht exakt bekannt, dürfte jedoch weit unter Gelände sein und für die Bebauung keine Probleme ergeben.

2.4. Durch das Gebiet verläuft eine Gashochdruckleitung, derzeit mit Luft gefüllt.

3. Geplante bauliche Nutzung

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

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche	Fl-Nr.
Gewerbegebiet (Geltungsbereich)	ca. 3,06 ha	1529/1

3.2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

3 Bauparzellen, die nach Bedarf geteilt werden. Eine GRZ von jeweils 0,60.

Ca. 16 öffentliche Stellplätze als Längsparker angeordnet, sowie private Stellplätze auf den Grundstücken.

3.3. Die ersten Grundstücke des Gebietes, werden innerhalb von ca. 3-5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut.

3.4. Flächenverhältnisse:

a) Netto-Bauland (Fläche Baugrundstücke)	ca. 25.707 qm (1)
Verkehrsfläche und Verkehrsgrün	ca. 2.592 qm (2)

somit umfaßt das Brutto-Bauland
(Summe 1 + 2) ca. 28.299 qm (3)

- b) Von der Brutto-Baufläche (3) entfallen auf
- | | |
|---------------------------------|----------|
| das Netto-Bauland | ca. 92 % |
| Verkehrsfläche und Verkehrsgrün | ca. 8 % |
- c) Ausgleichsflächen ca. 1.740 qm (4)
 Öffentliche Grünflächen ca. 526 qm (5)
- somit umfaßt die Geltungsbereichsfläche ca. 30.565 qm (6)
 (Summe 3 - 5)
4. 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) voraussichtlich erforderlich.
5. Erschließung, Finanzierung
- 5.1. Das Baugebiet wird über die Dieselstraße und die Hauptstraße erschlossen.
- 5.2. Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße wird in einem Zug hergestellt.
- 5.3. Erschließungsvoraussetzungen:
 Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit/Inbetriebnahme an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
- 5.4. Das Schmutzwasser ist an die gemeindliche Abwasserbeseitigung anzuschließen (Kläranlage VG Heldenstein). Das anfallende Niederschlagswasser ist an das unterirdische Regenrückhaltebecken anzuschließen.
- 5.5. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Bayernwerke. Eine neue Transformatorenstation ist allerdings für das Gewerbegebiet noch zu errichten. Der Anschluss ist nach Ausführung aller Leitungsbauarbeiten sofort möglich.
- 5.6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.
6. Auswirkungen und Verwirklichung der Planung
- 6.1. Die Umweltprüfung gemäß BauGB § 2 (4) wurde vom Büro grünfabrik durchgeführt und liegt als Umweltbericht den Unterlagen bei.
- 6.2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wurden folgende Maßnahmen getroffen:
- a) öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren - Bebauungsplan
 - b) Projektierung der Erschließungsmaßnahmen.
 Ein Anschluss an die Kläranlage VG Heldenstein
 - c) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

7. Weitere Erläuterungen

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

7.2. Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche
Landbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden.

Flächenaufstellung :

Nr.	Grundstücksfläche
1	9.327 qm
2	7.495 qm
3	8.885 qm
Private Grundstücke (Gesamt):	25.707 qm
Strassenfläche mit Begleitgrün (neu):	2.332 qm
Flächen für öffentl. Parken:	260 qm
Brutto-Bauland:	28.299 qm
Ausgleichsflächen:	1.740 qm
Öffentliche Grünflächen:	526 qm
Gesamtfläche Geltungsbereich:	30.565 qm

Planverfasser

Bebauungsplan J. Schmuck


München, den 30.10.25



Arch. Johann Schmuck

Gemeinde Rattenkirchen

Rattenkirchen, den 18.10.2025



Rainer Greilmeier, 1. Bürgermeister