

Original

GEMEINDE SCHONSTETT

LANDREIS ROSENHEIM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN SCHONSTETT

3. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 09.06.2016

Entwurf: 10.10.2016

Planung:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

Standortsuche

Die Gemeinde Schonstett verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Darin ist im Nordosten und im Süden von Schonstett noch geringfügig Wohnbaufläche ausgewiesen, die noch nicht bebaut ist.

Nachdem die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen, noch nicht bebauten Restflächen ortsplanerisch nicht mehr sinnvoll zu erschließen und zu überplanen sind, entschloss sich der Gemeinderat, an zwei Stellen den Flächennutzungsplan zu erweitern, um dann anschließend zunächst für einen Bereich und erst bei weiterem Bedarf für den zweiten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Nachdem eine ausgewiesene Wohnbaufläche im Norden nicht mehr verfügbar ist bzw. anderweitig benötigt wird, ist diese Erweiterung die sinnvollste Möglichkeit, wieder Bauland für Einheimische auszuweisen, zumal sich die Siedlungstätigkeit der Gemeinde im Wesentlichen auf die Orte Schonstett und Au beschränkt. Nachdem in Au keine geeigneten Bauflächen mehr gefunden werden konnten und der nördliche und östliche Ortsrand von Schonstett in Richtung ökologisch wertvoller Flächen abfällt, die auch eine gewisse Fernwirkung für das Ortsbild haben, ist die nun geplante Erweiterung die ortsplanerisch sinnvollste.

Baulücken in Schonstett sind im Wesentlichen nicht vorhanden. Die große Grünfläche in der Mitte von Schonstett ist der Landschaftspark des Caritas Hauses Schonstett (mit einem Wohnangebot zur Lebensbegleitung, Betreuung, Förderung und Pflege für erwachsene Menschen mit körperlichen und mehrfachen Behinderungen), der auf keinen Fall für Wohnbebauung angetastet werden soll. Die sonstigen kleinen Grünflächen dienen der Ortsranddurchgrünung, überwiegend mit Baumbestand, und sind ebenfalls nicht antastbar.

Bestand

Die neu ausgewiesenen Flächen sind im Wesentlichen eben und haben ein leichtes gleichmäßiges Gefälle nach Westen und Süden. Sie werden intensiv landwirtschaftlich genutzt und sind frei von Baum- und Strauchbewuchs. Sie grenzen im Westen und Norden an bestehende Wohnbebauung an. Im Osten bzw. Süden grenzen die Planungsgebiete an die Kr RO 35.

Planung

Geplant ist die Erweiterung der Wohnbauflächen im Osten und Süden von Schonstett anschließend an bestehende Bebauung. Zur Kr RO 35 ist ein breiter Grünstreifen innerhalb der Anbauverbotszone geplant. Die Anbauverbotszone wird eingehalten, obwohl die Wohngebietsdarstellung etwas in die Anbauverbotszone hineinragt. Diese Bereiche können wohn-gärtnerisch genutzt werden. Anschließend folgt die öffentliche Grünfläche für Eingrünung und Lärmschutz sowie zur Abführung von Oberflächenwasser. Im Südwesten ist ein großes Sicker- und Rückhaltebecken geplant. Details werden bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes erarbeitet.

Immissionsschutz

Entlang der Kr RO 35 werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dazu soll im Rahmen der Bebauungsplanaufstellungen eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden, die dann die notwendigen Schallschutzmaßnahmen vorgibt. Diese werden verbunden mit einer umfangreichen Eingrünung aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern.

Oberflächenwasser

In den geplanten Bauflächen befinden sich keine Oberflächengewässer. Von den Hangbereichen im Osten fließt jedoch Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen in Richtung der Bauflächen. Dies soll in ein Muldensystem entlang der Kr RO 35 innerhalb der Grünflächen eingeleitet und in Richtung Rückhaltebecken geleitet werden. Dazu werden hydraulische Berechnungen von einem Fachbüro im weiteren Planungsverfahren erstellt.

Erschließung

Die Baugebiete werden an das örtliche Trinkwasser- und Abwassersystem angeschlossen. Die Verkehrserschließung erfolgt beim südlichen Baugebiet über bestehende innerörtliche Erschließungsstraßen. Das nordwestliche Baugebiet soll über eine neue Zufahrt zur Kr RO 35 sowie über die bestehenden innerörtlichen Wegesysteme erschlossen werden.

Dies dient auch der Erhöhung der Verkehrssicherheit, da damit die durch den Ort führende Gemeindestraße, auf der viele Fußgänger und Rollstuhlfahrer des Caritas-Heims unterwegs sind, entlastet wird.

Der früher entlang der Kr RO 35 geplante Fuß- und Radweg soll auch zur Belebung des Ortskerns in Zukunft durch den Ort geführt werden.

Denkmalschutz

Durch die Planung sind keine Baudenkmäler betroffen.

Sichtbeziehungen zu Baudenkmalern werden nicht beeinträchtigt.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Größe der Erweiterungsflächen

Baugebiet Nordost	Wohnbaufläche	ca. 1,825 ha
	Grünfläche	ca. 0,325 ha
Baugebiet Süd	Wohnbaufläche	ca. 1,825 ha
	Grünfläche mit Rückhalte- und Sickerbecken	ca. 0,525 ha

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die genaue Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wird in den Bebauungsplänen ermittelt. Bei einer Gesamtwohnbaufläche von ca. 3,65 ha und einem zunächst angenommenen Ausgleichsfaktor von 0,4 ergäbe dies einen Ausgleichsbedarf von ca. 1,46 ha, wobei die noch nicht mit einem Bebauungsplan überplanten Gebiete bei einer Bebauungsplanaufstellung zusätzlich ausgeglichen werden müssten.

II. UMWELTBERICHT

1.0. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Geplant ist die Erweiterung von Wohnbauflächen im Ort Schonstett nach Osten und nach Süden, anschließend an bestehende Wohnbebauung.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Zu beachten waren der Regionalplan 18 und das Landesentwicklungsprogramm Bayern, wobei keines dieser oder sonstige Fachgesetze gegen die Ausweisung sprechen. Das Anbindegebot des Landesentwicklungsprogramms wird erfüllt.

2.0. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Die Fläche hat keine Funktion für die Frischluftzufuhr. Sie ist kein Kaltluftentstehungsgebiet.

Die Planung hat kaum Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene

Schutzgut Boden

Der Boden ist als Baugrund geeignet. Altlasten sind nicht bekannt.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Es sind weder auf dem Baugrundstück noch in der näheren Umgebung Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserflurabstand ist hoch.

Die Planung hat keinen Einfluss auf Oberflächengewässer und kaum auf das

Grundwasser. Oberflächenwasser von den Hängen im Osten kann durch geeignete Maßnahmen, z.B. Mulden an dem notwendigen Lärmschutzwall entlang der Kr RO 35 schadlos um die Bebauung geleitet werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Planung sind keine besonderen Pflanzen- und Tierarten betroffen. Durch die Eingrünung und die Ausgleichsmaßnahmen, die bei der Bebauungsaufstellung festgelegt werden, wird das Schutzgut aufgewertet.

Schutzgut Landschaft

Die Planung hat keinen wesentlichen Einfluss auf das Landschaftsbild, da keine zusätzlichen Ortsränder geschaffen werden. Blickbeziehungen werden ebenfalls nicht unterbrochen.

Schutzgut Mensch

Für die ortsansässige Bevölkerung entstehen neue Baugebiete, um weiterhin in Schonstett wohnen zu können.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu Baudenkmalern. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Durch die Planung wird das Sachgut Boden aufgewertet.

3.0. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Ortsansässige Bürger müssten Bauflächen in anderen Gemeinden erwerben.

4.0. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1. Vermeidung und Verringerung

- geringe Bodenversiegelung
- umfangreiche Eingrünung

4.2. Ausgleich

- Anlage von Ausgleichsflächen, deren genauen Umfang und Art im Bebauungsplan festgelegt werden

5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten

Sinnvolle oder bessere Alternativen konnten nicht gefunden werden (siehe Begründung).

6.0. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es traten keine Schwierigkeiten und Kenntnislücken auf. Eine besondere Methodik wurde nicht angewandt.

7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Entsprechende Maßnahmen werden bei der Bebauungsplanung festgelegt.

8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Planung sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden keine Erkenntnisse gewonnen, dass die Planung wesentliche Umweltbelange berührt.

Schonstett, - 3. 03. 17



Josef Fink
Erster Bürgermeister



Rosenheim, 10.10.2016



Huber Planungs-GmbH

Ausgefertigt

am 21.06.17



Josef Fink
1. Bürgermeister
der Gemeinde Schonstett



Anlage: Begründung der Gemeinde zum Flächenbedarf der Ausweisung

Die Gemeinde Schonstett beabsichtigt mit der 3. Flächennutzungsplanänderung in zwei Bereichen im Süden und Nordosten von Schonstett, den Wohnungsbaubedarf für die nächsten 15 bis 20 Jahre zu decken. Dies soll in zwei Abschnitten geschehen.

Es stehen im Ortsbereich keine größeren Flächen für ein Wohngebiet, das auch die Ausweisung von Einheimischenbaugrund ermöglicht, zur Verfügung. Eine große unbebaute Fläche stellt der „Caritas-park“ mit einem großen alten schützenswerten Baumbestand dar. Die Grünflächen einschließlich behindertengerechtem Gemüsegarten werden von dem auf dem Grundstück bestehenden Altenheim genutzt. Die Flächen stehen nicht im Eigentum der Gemeinde.

Im Norden des Ortes ist eine Wohnbaufläche mit Gemeinbedarfsfläche -Feuerwehrhaus- geplant. Auch diese Fläche steht derzeit nicht zur Verfügung. Es kann aber trotzdem nicht auf die Ausweisung der Fläche, insbesondere der „Feuerwehrfläche“, verzichtet werden. Bei der derzeitigen Entwicklung der neuesten Feuerwehrstandorte müsste diese Gemeinfläche vermutlich sogar nochmals vergrößert werden. Dass die Unterbringung der Feuerwehr in den derzeitigen Räumen an der Grenze des Möglichen ist, ist unbestritten. Sollte es möglich sein, könnte an dieser Lage auch ein gemeindlicher Bauhof entstehen, der einen weiteren Flächenbedarf auslöst.

Weitere freie Randflächen von Schonstett liegen an Hangflächen (sie liegen in einem bedeutenden Hang- und Talbereich), sind von gewerblichen Betrieben umgeben bzw. stellen landwirtschaftliche Betriebsflächen dar.

Das letztere größere Baugebiet, das für Wohnungsbau geschaffen wurde, befindet sich im Ortsteil Au. Hier wurden ab dem Jahr 2002 bis 2015 ca. 25 Wohnhäuser errichtet. Familien sind zugezogen. Die Zahl der Grundschulkinder hat sich dadurch soweit stabilisiert, dass zumindest der Erhalt der Grundschule Schonstett dadurch gesichert war. Die Zahl der Schulkinder in der Eingangsklasse ist derzeit gleich bleibend bzw. leicht sinkend. Durch die Ausweisung neuer Wohnflächen wird der Schulstandort auf lange Zeit gesichert.

Der Kindergarten wurde um eine Krippe erweitert. Es bestehen 83 Kindergartenplätze. 69 Schonstetter Kinder besuchen derzeit die gemeindliche Einrichtung. Der Bedarf wird sich ohne neues Baugebiet verringern.

Die gemeindliche Kläranlage ist derzeit mit 60 % ausgelastet. Es sind 99 % der gemeindlichen Haushalte an die Entwässerungsanlage angeschlossen. Es sind Kapazitäten frei.

Außer einigen privaten Flächen stehen keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Da nun die starken Geburtsjahrgänge als Schulabgänger bzw. schon als Bauwillige anstehen, besteht ein großer Bedarf nach neuen Bauflächen.

Der Gemeinde liegen 25 Anträge auf Einheimischenbaugrund vor.

Zusätzlich wird laufend in der Gemeinde bzw. auch in der Verwaltungsgemeinschaft Halfing angefragt, ob Grundstücke für den Wohnungsbau zum Verkauf angeboten werden bzw. ob in nächster Zeit neues Bauland entstehen wird.

Immer häufiger gibt es auch Anfrage bezüglich kleinerer Wohneinheiten. Derzeit ist in Schonstett kein Geschosswohnungsbau vorhanden, der diesen Bedarf decken könnte. Eine Ausweisung entsprechender Flächen wird deshalb angestrebt. Auch in Anbetracht der Notwendigkeit von Sozialwohnungsbau wird dies als sinnvoll erachtet.

Im Gemeinderat wird noch diskutiert werden, ob auf den beiden Erweiterungsflächen oder nur einer Fläche für Geschosswohnungsbau Möglichkeiten geschaffen werden sollen.

Derzeit geht die Gemeinde davon aus, dass zuerst der südlichere Teil der Erweiterungsflächen über ein Bebauungsplanverfahren entwickelt wird. Es werden max. 30 Wohnhäuser entstehen, wobei hier ein Sozialer Wohnungsbau bzw. ein Geschosswohnungsbau nicht berücksichtigt ist. Die Flächen sollen ca. 10 Jahre vorhalten. Frühestens dann wird für die zweite Erweiterungsfläche ein Bebauungsplan aufgestellt.

Durch den Bau von ca. 30 Häusern ergibt sich in den nächsten zehn Jahren eine rechnerische Mehrung von ca. 120 Einwohnern. Dies bedeutet auf den derzeitigen Bevölkerungsstand von 1.400 eine jährliche Steigerung von unter einem Prozent, nur bezogen auf das neue Baugebiet.

Die Gemeinde Schonstett ist sich bewusst, dass Grund und Boden sparsam verwendet werden muss um die Natur zu schützen. Sie wird daher entsprechend damit umgehen und Ausgleich schaffen.