

Original

GEMEINDE SCHONSTETT

LANDREIS ROSENHEIM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN SCHONSTETT

4. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 06.04.2017

Entwurf: 12.06.2017

Planung:

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

Planungsgrundlage und Übergeordnete Planungen

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Schonstett sowie die ebenfalls in Aufstellung befindliche dritte Änderung des Flächennutzungsplanes.

Landesentwicklungsprogramm Bayern	Die Planung widerspricht nicht dem Landesentwicklungsprogramm Bayern. Das Anbindegebot ist durch die unmittelbare Anbindung an das Sondergebiet 'Holzverarbeitung' im Südwesten sowie das ausgewiesene Wohngebiet im Nordosten und das Allgemeine Wohngebiet der dritten Flächennutzungsplanänderung im Osten voll erfüllt.
Amtliche Biotopkartierung Bayern Flachland	<p>Auf der Planungsfläche, die bebaut werden soll, befinden sich keine Biotope oder sonstige geschützte Flächen. Im Westen grenzt das Biotop 56.03 (*) an, welches durch die Ausweisung großzügiger Grünflächen geschützt wird.</p> <p>Auszug aus der amtlichen Beschreibung Teilflächen-Nr.: 8039-0056-002 Bezeichnung: Landröhrichte, Feuchtgebüsche und Kalkflachmoor in einem Tal westlich Schonstett Aktualisierung 11.06.2005: Ehemalige TF 3 wurde in TF 2 integriert. (*)</p>
Gewässer	Auf dem Planungsgebiet selbst, mit der geplanten baulichen Nutzung, befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Osten ist im Rahmen der dritten Flächennutzungsplanänderung angrenzend ein Regenrückhaltebecken geplant.
Bayerischer Denkmalatlas	<p>Auf dem Grundstück sind keine Bodendenkmäler bekannt. Auf dem Grundstück befinden sich keine Baudenkmäler. Östlich der Kreisstraße - außerhalb des Planungsgebietes - befindet sich eine Pestsäule (D-1-87-173-5), die von der Planung nicht beeinträchtigt wird. Durch die Planung werden keine Sichtbeziehungen auf Baudenkmäler unterbrochen.</p>

Bestand

Die Planungsfläche ist bis auf die geschlossene Baum- und Strauchhecke im Westen der Planungsfläche (Biotop) frei von Baum- und Strauchbewuchs. Diese wird von einer großzügigen Grünfläche umgeben. Im Bebauungsplan wird dieser Bestandteil des Biotops 56 als zu erhaltend festgesetzt. Die Planungsfläche fällt nach Westen hin ab. Sie ist im Südosten von dem Sondergebiet 'Holzverarbeitung' und im Norden und Westen von Wohngebieten umgeben. Im Südosten verläuft die Kreisstraße RO 35, anschließend folgen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Planung

Geplant ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Anschluss an das Sondergebiet 'Holzverarbeitung' sowie einer Fläche für Gemeinbedarf für Feuerwehr und Bauhof. Die noch kleine freie Fläche nördlich der geplanten Fläche für Gemeinbedarf, südlich des ausgewiesenen Wohngebietes und westlich des geplanten Rückhaltebeckens und der geplanten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet soll ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Die 15 m-Anbauverbotszone zur Kr RO 35 wird als Grünfläche ausgewiesen mit der Möglichkeit, eine umfangreiche Eingrünung im Bebauungsplan festzusetzen. Dabei sind die freizuhaltenden Sichtflächen und ein Abstand von 7,5 m von Bäumen zur Kr RO 35 zu beachten. Details werden im Bebauungsplan geregelt.

Im Norden wird das geplante Gewerbegebiet ebenfalls mit einem breiten Grünstreifen begrenzt. Im Bebauungsplan werden hier entsprechende Eingrünungen festgesetzt.

Das Biotop im Westen wurde in die Planung aufgenommen und mit einer breiten Grünfläche umgeben. Dies soll dazu dienen, im Bebauungsplan das Biotop als zu erhaltend festzusetzen und gleichzeitig mit einem beidseitigen breiten freizuhaltenden Grüngürtel zu schützen.

Verkehrsanbindung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Gemeindestraße, die dann in die Kr RO 35 mündet. Die notwendigen freizuhaltenden Sichtflächen bei der Einmündung der Gemeindestraße in die Kreisstraße werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen, bis auf die Trinkwasserleitung, sind in der Gemeindestraße vorhanden.

Ortsplanerische Beurteilung

Durch die Lage der neuen Planungsfläche zwischen den Wohngebieten im Norden und Nordosten sowie der geplanten Wohnbebauung der dritten Flächennutzungsplanänderung im Osten sowie dem Sondergebiet im Südwesten fügt sich die Planungsfläche unauffällig in die Umgebung ein. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht gegeben.

Immissionsschutz

Bahnstromleitung

Ein Teilbereich des geplanten Gewerbegebietes wird von der 110 kV-Bahnstromleitung tangiert. Hier werden im Bebauungsplan gegebenenfalls Bau- und Nutzungsbeschränkungen festgelegt.

Lärm

Zur Vermeidung schädlicher Auswirkungen von Lärm von der Kr RO 35 wird für die Planungsfläche zusammen mit der Planungsfläche der dritten Änderung des Flächennutzungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und deren Aussagen in den Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise aufgenommen.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bei einer Eingriffsfläche von ca. 1,4 ha und einem hohen Versiegelungsgrad für das Gewerbegebiet und der Fläche für den Gemeinbedarf wird von einem Ausgleichsfaktor von ca. 0,5 ausgegangen, dies ergibt einen Ausgleichsflächenbedarf von ca. 0,7 ha.

Genaue Details mit den Festsetzungen der Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplan geregelt.

II. UMWELTBERICHT

1.0. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes anschließend an ein Sondergebiet 'Holzverarbeitung' sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf für Bauhof und Feuerwehr. Die Lücke zwischen dem anschließenden Wohngebiet wird ebenfalls durch eine Wohngebietsausweisung geschlossen. Das bestehende amtlich erfasste Biotop wird durch eine großzügige Grünflächenausweisung geschützt.

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

An Fachgesetzen war insbesondere das Landesentwicklungsprogramm Bayern zu beachten. Das Anbindgebot wird erfüllt.

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

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Für den Luftaustausch hat der kleine Korridor zwischen dem Sondergebiet 'Holzverarbeitung' und dem Wohngebiet eine geringe Bedeutung.

Durch die zu erwartende Baubeschränkung unter der 110 kV-Bahnstromleitung wird jedoch diese Fläche vermutlich nur als Lager- oder Parkplatzfläche genutzt werden können. Damit ist auch weiterhin ein Luftaustausch möglich.

Kaltluftentstehungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Im Bereich der zu bebauenden Bereiche ist der Baugrund für eine Bebauung gut

geeignet. Altlasten sind nicht bekannt. Der Versiegelungsgrad ist im Verhältnis zur Bebauung gering, da die Bebauung beidseits der bestehenden Erschließungsstraße stattfindet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Im Bereich der zu bebauenden Flächen ist kein Oberflächengewässer vorhanden. Der Flurabstand zum Grundwasser ist vor allem im östlichen Bereich relativ hoch. Von Osten her fließendes Oberflächenwasser wird in einem Rückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für Tiere und Pflanzen ist nur der westliche Rand der Planungsfläche von Bedeutung. Dieser Bereich wird großzügig von Bebauung freigehalten und mit einer breiten Grünzone mit extensiver Bodennutzung geschützt und ökologisch aufgewertet. Außerdem werden für die Bauflächen Ausgleichsflächen angelegt. Die zu bebauenden Flächen haben keine wesentliche Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Schutzgut Landschaft

Da die geplante Bebauung bereits von mehreren Seiten von Bebauung umgeben ist, hat die Planung keinen wesentlichen negativen Einfluss auf das Landschaftsbild.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen hat die Fläche nur als landwirtschaftliche Anbaufläche Bedeutung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen.
Als Sachgut ist nur der Bodenwert zu nennen.

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

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

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

4.1. Vermeidung und Verringerung

- Erhalt und großzügiger Schutz des Biotops 56.02 (Nummer nach Aktualisierung)
- großzügige Eingrünung nach Norden und zur Kr RO 35

4.2. Ausgleich

- Anlage von Ausgleichsflächen

5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten

Andere Planungsmöglichkeiten wurden nicht gesucht, da die GE-Fläche ortsplanerisch gut an das Sondergebiet 'Holzverarbeitung' angeschlossen ist. Die Feuerwehr und der Bauhof liegen hier sehr verkehrsgünstig an der Ausfahrt der Gemeindestraße in die Kreisstraße (z.B. müssen Schneepflüge nachts nicht mehr durch das Wohngebiet fahren, um mit dem Räumen der größeren Straßen zu beginnen oder auch die Feuerwehr kann ihren Standort rasch erreichen, ohne das Wohngebiet queren zu müssen).

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 kamen keine Einwendungen, die gegen die Planung sprächen.

Schonstett, 13.06.17



Josef Fink
Erster Bürgermeister



Rosenheim, 12.06.2017



Huber Planungs-GmbH

Ausgefertigt:

am 26.02.18



Josef Fink
1. Bürgermeister
der Gemeinde Schonstett

