

GEMEINDE SCHONSTETT

LANDKREIS ROSENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET ACHEN"**

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 11.12.2019

Entwurfsverfasser der 1. Änderung:

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

TEIL I PLANUNGSBERICHT

Rechtliche Grundlagen

Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Achen" der Gemeinde Schonstett wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan entwickelt.

Die geringfügige Flächenänderung wird im Rahmen einer nächsten Flächennutzungsplanänderung an diesen angepasst.

Bestand

Das Gewerbegebiet ist bereits zu gut der Hälfte bebaut. Die Erschließung ist abgeschlossen. Die Änderungsfläche ist gegenwärtig noch intensiv genützte Wiesenfläche, aber größtenteils bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ein kleiner Teil der Änderungsfläche ragt in eine geplante Ausgleichsfläche, die hier jedoch noch nicht angelegt wurde.

Das Gelände fällt leicht nach Westen hin ab und ist bis auf eine bereits gepflanzte Allee entlang der Gemeindestraße frei von Baum- und Strauchbewuchs.

Umgebung

Nördlich des Änderungsbereichs befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche, für die ebenfalls die Ausweisung als GE geplant ist. Im Osten grenzt das bestehende Gewerbegebiet an. Im Süden grenzt ein noch nicht bebauter Teil des Gewerbegebiets an. Im Westen befinden sich Ausgleichsflächen und Biotop.

Über den östlichen Geltungsbereich führt eine 110 kV-Bahnstromleitung hinweg. Der Trassenverlauf und die Schutzstreifen sind im Plan nachrichtlich dargestellt.

Erschließung

Verkehr

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt von der bestehenden Gemeindestraße aus, die in kurzer Entfernung in die Kreisstraße RO 35 mündet.

Regenwasser

Die Regenwasserableitung erfolgt über den bestehenden gemeindlichen Regenwasserkanal.

Trinkwasser, Schmutzwasser, sonstige Erschließung

Sämtliche Erschließungseinrichtungen sind vorhanden.

Denkmalschutz

Der Bayerische Denkmaltlas weist im Planungsbereich keine Baudenkmäler, keine Bodendenkmäler, keine Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler aus.

Damit ist durch die vorliegende Planung kein Denkmal betroffen. Sichtbeziehungen zu Baudenkmalern werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die nächstgelegenen Denkmäler sind östlich der Kreisstraße eine Pestsäule (D-1-87-173-5).

Weitere Denkmäler und Bodendenkmäler sind erst wieder im Ort Schonstett verzeichnet.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht / Wasserschutzgebiete / Vorranggebiete der Regionalplanung

Das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung sind von keinen Schutzgebieten des Naturschutzes oder von Wasserschutzgebieten betroffen.

In ca. 580 m nordwestlicher Entfernung liegt das FFH-Gebiet 8039-371.01 - Murn, Murner Filz und Eiselfinger See. Die vorliegende Planung hat keinen negativen Einfluss darauf.

Entlang der Gunzenhamer Achen befindet sich ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiet der Regionalplanung Bayern). Dieses hat jedoch keinen Einfluss auf die Planung, da die Höhe hier 450 m üNN beträgt, die Planungsfläche aber auf 470 m üNN liegt.

Das bestehende Gewerbegebiet liegt in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet der Regionalplanung (Nr. 16, Feuchtgebiete bei Amerang und Murntal). Durch die geringfügige Erweiterung wird dieses jedoch nicht beeinträchtigt.

Biotopkartierung Bayern Flachland

Von der Planung sind keine Biotope betroffen.

Nächstgelegene Biotope der Biotopkartierung Bayern Flachland sind:

Westlich der Planungsfläche in ca. 60 m Abstand, südlich der Straße nach Achen, das Biotop 8039-1023 Nasswiesen und Großseggenrieder östlich von Achen.

In etwa gleichem Abstand, westlich der Planungsfläche, nördlich der Straße nach Achen, das Biotop 8039-0056 Landröhrichte, Feuchtgebüsche und Kalkflachmoor in einem Tal westlich Schonstett.

Gewässer

Auf dem Planungsgebiet sind keine Gewässer vorhanden. Der Flurabstand zum Grundwasser ist hoch.

Planung

Geplant ist die geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes (ca. 254 qm) in Richtung einer geplanten, aber noch nicht umgesetzten Ausgleichsfläche, die jetzt noch intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Dabei soll auch die Baugrenze um 5 m nach Westen verschoben werden.

Die sonstigen Festsetzungen, bis auf die ausdrückliche Zulassung von Betriebsleiterwohnungen, bleiben unverändert.

Die Planung dient der Erweiterung eines ortsansässigen Betriebs.

Außerdem wird eine geringfügige Änderung der Gemeindestraße in Planung mit aufgenommen.

Immissionsschutz

Die Planung hat keinen Einfluss auf den Immissionsschutz.

saP Prüfung

Eine saP-Prüfung ist nicht notwendig, da die Fläche noch intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Eine Begehung brachte keine Hinweise auf geschützte Tier- oder Pflanzenarten.

Altlasten

Auf der Planungsfläche sind keine Altlasten bekannt.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Eingriffsschwere

Die Eingriffsfläche wird eingestuft in

Kategorie I, Gebiete geringer bis mittlerer Bedeutung: intensiv genutzte Wiesenfläche

Typ A, Gebiet mit mittlerem bis hohem Versiegelungsgrad.

Da jedoch die Erweiterungsfläche in eine geplante Ausgleichsfläche eingreift (254 qm), wird der Eingriff 1:1 ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt in der Nähe des Eingriffs (nordwestlich davon) auf Fl.Nr. 896 Gemarkung Schonstett. Hier ist auf einer großen zusammenhängenden Fläche eine Ausgleichsfläche geplant (Planung durch Landschaftsarchitekt Niederlöhner, Wasserburg a.Inn). Davon werden 254 qm für die Erweiterung des Eingriffs abgebucht.

TEIL II UMWELTBERICHT

1.0. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Geplant ist die geringfügige Erweiterung eines Gewerbegebietes für die Erweiterung eines bestehenden Betriebs.

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

Die Ziele der Regionalplanung und des Landesentwicklungsprogramms wurden berücksichtigt, sprachen aber nicht gegen die vorliegende Planung mit ihrer geringfügigen Erweiterung.

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

Schutzgut Mensch

Die Planungsfläche hat gegenwärtig für das Schutzgut Mensch, insbesondere die Gesundheit, keine Bedeutung.

Mit der Planung wird die Möglichkeit geschaffen, Arbeitsplätze zu erhalten und neue zu schaffen.

Die Eingriffsschwere ist gering.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt hat die Fläche gegenwärtig wenig Bedeutung.

Durch die Planung wird eine Ausgleichsfläche verlegt, die die biologische Vielfalt gewährleistet.

Die Eingriffsschwere ist gering.

Schutzgut Klima und Luft

Die Planungsfläche hat gegenwärtig nur eine geringe Bedeutung für das Klima und die Luft. Es handelt sich um kein Kaltluftentstehungsgebiet und keine Kaltluftschneise.

Die Eingriffsschwere ist gering.

Schutzgut Landschaft

Es handelt sich bei der Planungsfläche mit ihrer geringfügigen Erweiterung um einen leichten Wiesenhang; durch die Eingrünungen und die landschaftsgebundene Bauweise wird jedoch der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert.

Die Eingriffsschwere ist gering.

Schutzgut Boden und Fläche

Durch die Planung wird zwar eine geringe zusätzliche Fläche versiegelt; durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff jedoch minimiert. Zudem werden Bodenflächen durch die Anlage von Ausgleichsflächen ökologisch aufgewertet. Der Boden ist zur Bebauung geeignet.

Die Eingriffsschwere ist gering.

Schutzgut Wasser

Durch die Planung sind keine Gewässer betroffen, der Flurabstand zum Grundwasser ist sehr groß. Oberflächenwasser wird nach Rückhaltungseinrichtungen in dem gemeindlichen Regenwasserkanal abgeführt.

Die Eingriffsschwere ist gering.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Planung sind keine bestehenden Kulturgüter betroffen.

Die Eingriffsschwere ist gering.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche als Ausgleichsfläche angelegt, die nun an eine andere Stelle gleichwertig verlegt wird.

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

4.1. Vermeidung und Verringerung

Durch die bereits bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes wird bei der Erweiterung sichergestellt, dass der Eingriff ausgleichbar ist.

4.2. Ausgleich

Verlagerung einer geplanten Ausgleichsfläche an anderer Stelle.

5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten mussten nicht gesucht werden, da es sich hier um die Erweiterung eines bestehenden Betriebs handelt, die nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

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

Es wurde keine besondere Methodik angewendet.

Schwierigkeiten oder Kenntnislücken ergaben sich nicht.

7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung werden im weiteren Verfahren festgelegt.

8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung und Fortführung des Umweltberichts

Bis zum jetzigen Planungsstand sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselbeziehungen zueinander erkennbar.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird der weitere Umfang und Detaillierungsgrad der Begründung und des Umweltberichts festgelegt, die Erkenntnisse der frühzeitigen Verfahren eingearbeitet und die Begründung und der Umweltbericht fortgeschrieben.

Schonstett,

Rosenheim, 11.12.2019

Fink

Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH