Vierte Ausfertigung

GEMEINDE HÖSLWANG

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

"ALMERTSHAM"

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

Fertigstellungsdaten:

Entwurf:	15.02.2007
geändert:	27.02.2007
geändert:	08.05.2007
geändert:	10.07.2007

ausgefertigt am 24.08.07

1. Bürgermeister

Planung:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695

Rechtsgrundlage

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 "Almertsham" entwickelt.

Grund der Änderung des Bebauungsplans

Geänderte Bauwünsche und Änderung der Erschließung sowie die Löschung eines Baurechts auf Wunsch eines Grundeigentümers waren Anlass, den Bebauungsplan zu ändern.

Bestand

Für das Baugebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Neubauten wurden bisher jedoch nicht verwirklicht, da bisher noch keine Erschließung und Grundstücksumlegung durchgeführt worden war. Die Erschließung mit dem Schmutzwasserkanal konnte jedoch inzwischen vor kurzem fertiggestellt werden.
Das geplante Baugebiet liegt im Norden von Almertsham, es fällt leicht von Norden nach Süden hin ab. Im Süden wird es von geschlossener Bebauung, im Norden von zwei einzelnen Wohngebäuden begrenzt. Die Fläche wird landwirtschaftlich genützt. Im Norden ist teilweise schöner Obstbaumbestand vorhanden, der erhalten wird. Die weiteren angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Planung

Geplant ist die Errichtung von 15 Ein- oder Zweifamilienhäusern sowie von vier Doppelhaushälften. Zeichnerische und textliche Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich die Gebäude in die Landschaft einfügen und sich der Umgebungsbebauung anpassen werden, ohne jedoch die gestalterischen Freiheiten der Bauherrn zu sehr einzuschränken. Um die Baufläche gut in die Landschaft einzufügen, wurden umfangreiche Eingrünungsfestsetzungen mit heimischen Laub- und Obstbäumen in den Bebauungsplan aufgenommen.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 2,41 ha (ohne Kr RO 12).

Erschließung

Geplant ist eine einfache Ringstraße, Breite 4,75 m mit 2,0 m Park- und Pflanzstreifen sowie 0,5 m Schotterrasenbankett, die in die Kreisstraße RO 12 sowie im Nordwesten in zwei Wirtschaftswege mündet.
Der Schmutzwasserkanal liegt bereits in der Planungsfläche. In der Verkehrserschließung wurde darauf bereits Rücksicht genommen. Die Trinkwasserversorgung ist vorhanden. Oberflächenwasser soll, soweit möglich, über den belebten Oberboden versickert werden. Ein möglicher Standort dazu sind z.B. die Flächen an der RO 12 und die extensiven Wiesenflächen.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Im Bebauungsplan wurden bereits v.a. im Westen extensive Wiesenflächen sowie extensive Wiesenflächen mit besonderen Gestaltungsauflagen (Streuobstwiese) zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft festgesetzt. Für die durch die 1. Änderung eingetretene Erweiterung der Bauflächen um 0,16 ha ergibt sich bei einem Ausgleichsfaktor von 0,4 eine Ausgleichsfläche von 0,064 ha. Diese wurde durch umfangreiche extensive Wiesenflächen festgesetzt.

Die zusätzliche Baufläche wurde dabei eingestuft in Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad, GRZ $\leq$ 0,35, Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung (intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche). Der rechnerisch notwendige Ausgleich von 640 m² wird innerhalb der extensiven Wiesenflächen dinglich gesichert.

Umweltbericht

Bereits im Vorfeld der Planung wurden die verschiedenen Schutzgüter auf die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung untersucht und dabei festgestellt, dass die geringfügige Erweiterung des Baugebiets gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter hat.

Beschreibung der Planung

Geplant ist eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans, wobei sich hier im wesentlichen nur die Art der Verkehrserschließung und die Gebäudestellung ändert. Eine wesentliche Neuversiegelung von Bauland erfolgt nicht. Anderweitige Planungsmöglichkeiten waren deshalb nicht zu prüfen.

Beschreibung wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde

Einsicht in den rechtskräftigen Bebauungsplan, den Flächennutzungsplan, den Landschaftsplan sowie Ortseinsicht.

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Es handelt sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie zwei bestehende Wohngebäude. Die Fläche wird von einer Hochspannungsleitung überquert.
Für die Planungsfläche besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit ähnlichem Flächenumfang wie die 1. Änderung des Bebauungsplans.
Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter nicht betroffen. Lediglich das Landschaftsbild wird geringfügig beeinflußt (zwei neue Gebäude im Osten des Planungsgebiets, dafür entfallen jedoch an anderer Stelle Gebäude).
Durch die Änderung des Bebauungsplans werden keine neuen wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt geschaffen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- maßstäbliche Bebauung
- umfangreiche Eingrünungen
- extensive Wiesenflächen mit Obstbaumpflanzungen

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Eine Überwachung der Umweltauswirkungen ist nicht notwendig, da durch die geplante Änderung des Bebauungsplans keine umweltrelevanten neuen Auswirkungen entstehen.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Da die Umweltbelange durch die Änderung des Bebauungsplans kaum berührt werden, kann die Änderung ohne Bedenken durchgeführt werden.

Erklärung zum Umweltbericht

Während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden im wesentlichen Einwendungen nur von Seiten der Ortsplanung und des Immissionsschutzes (beide Landratsamt Rosenheim) vorgebracht.
Dabei stellte die Gemeinde Höslwang fest, dass sich gegenüber des rechtskräftigen Bebauungsplans keine immissionsrelevante Änderung ergibt, nahm jedoch einen Hinweis der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung auf.
Zur Ortsplanung stellte die Gemeinde fest, dass die jetzige Planung den Wünschen der Bevölkerung entspricht und die Verkehrserschließung mit den Landwirten abgestimmt ist, die eine problemlose Erschließung der hinterliegenden Wiesen und Wälder wünschen.

Höslwang, 10.07.07

A. Hintermayr
Erster Bürgermeister

Rosenheim, 10.07.2007

Huber Planungs-GmbH