

# Gemeinde Schonstett

Landkreis Rosenheim



## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Schonstett Süd“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

# BEGRÜNDUNG

Fassung: 11.12.2019

## Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke .....	3
2.	Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation .....	3
2.1.	Bevölkerungsentwicklung .....	3
2.2.	Landes- und Regionalplanung .....	4
2.3.	Flächennutzungsplan .....	4
2.4.	Bebauungspläne .....	5
3.	Bestehende Verhältnisse .....	5
3.1.	Lage .....	5
3.2.	Geltungsbereich .....	6
3.3.	Derzeitige Nutzung .....	7
3.4.	Baugrundverhältnisse .....	7
4.	Geplante Bebauung .....	7
4.1.	Beschreibung des Vorhabens .....	7
4.2.	Flächenaufstellung .....	8
4.3.	Erläuterung zur Bebauung im Außenbereich .....	8
4.4.	Erläuterung zur Grundflächenzahl .....	8
4.5.	Erläuterung zur Grünordnung .....	9
4.6.	Erläuterung zum Immissionsschutz .....	9
5.	Erschließung .....	9
5.1.	Verkehr .....	9
5.2.	Energie- und Kommunikationsversorgung .....	9
5.3.	Wasserversorgung .....	10
5.4.	Abwasserentsorgung .....	10
5.5.	Niederschlagswasser .....	10
6.	Umweltprüfung .....	10
7.	Immissionsschutz .....	10
8.	Erläuterung der 1. Änderung .....	10

## 1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Schonstett hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am ..... die 1. Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 10 „Schonstett Süd“** beschlossen.

Die **S•A•K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein** wurde mit der Änderung beauftragt.

### **Zusammenfassende Begründung der Aufstellung (2018):**

Die Gemeinde Schonstett benötigt zur Deckung eines hohen Bedarfes an zusätzlichem Wohnraum dringend Bauflächen, die mit der vorliegenden Planung geschaffen werden sollen.

Geplant ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes in der südwestlichen Ecke des Ortskernes Schonstetts. Das 3,2 ha große Planungsgebiet, derzeit als Landwirtschaftsfläche genutzt, umfasst 42 Parzellen für Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser, sowie einen Lärmschutzwall, Grünflächen und einen Spielplatz. Die geplante Erschließungsstraße verbindet das Wohngebiet mit der Äußeren Hauptstraße, und ermöglicht eine eventuelle östliche Verlängerung bis zur Hochriesstraße. Eine Geh- und Radwegverbindung zwischen dem Wohngebiet und der Hochriesstraße bzw. dem Ortskern ist ebenfalls geplant.

Die vorliegende Planung ist aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, und die Festsetzungen sind in Art und Maß der Umgebung angepasst.

Aufgrund eines voraussichtlich starken Bevölkerungswachstums besteht ein großer Bedarf an der Schaffung neuer Wohnungen in der Gemeinde, um im Laufe des nächsten Jahrzehnts rund 300 neue Einwohner unterbringen zu können. Durch die Schaffung von Wohnungen im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Hauptort, kann die Gemeinde diesen Bedarf in erheblichem Maße abdecken und eine geordnete städtebauliche Entwicklung als eigenständiger Lebensraum sichern, was zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung beiträgt.

### **Zusammenfassende Begründung 1. Änderung (2019):**

Grund für die 1. Änderung ist die Notwendigkeit, für einige Parzellen die festgesetzten Höhen der Erdgeschossoberkante anhand der neu errichteten Erschließungsstraße anzupassen. Es soll möglich sein, die Erdgeschossoberkante höher als die Straße zu errichten, um die Gebäude vor Hochwasser zu schützen und eine praktikable Erschließung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Grundzüge der Planung werden von der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

## 2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Schonstett, Landkreis Rosenheim, ist Teil des ländlichen Raumes der Region Südostoberbayern und liegt etwa 20 km nordöstlich von Rosenheim.

### 2.1. Bevölkerungsentwicklung

Gemäß dem Bayerischen Landesamt für Statistik<sup>1</sup> wird die Bevölkerung der Gemeinde Schonstett zwischen 2014 und 2028 voraussichtlich um 25% wachsen (von 1305 auf 1630 Personen), was etwa 300 neuen Mitbürgern entspricht. Zum Vergleich beträgt das voraussichtliche Bevölkerungswachstum 9% im Landkreis Rosenheim, und 14% in München.

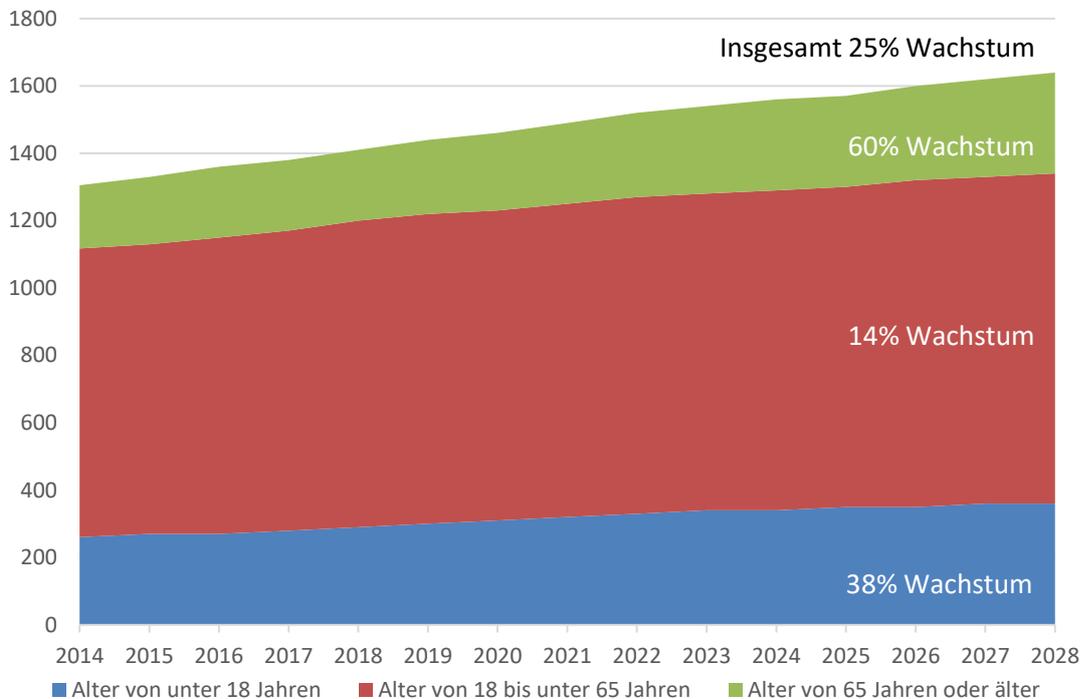
---

<sup>1</sup> [Demographie-Spiegel für Bayern - Berechnungen für die Gemeinde Schonstett bis 2028](#), Stand 2016

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Schonstett Süd“ Begründung, Fassung vom 11. Dezember 2019

Aufgrund des voraussichtlich starken Bevölkerungswachstums besteht ein großer Bedarf an der Schaffung neuer Wohnungen in der Gemeinde, um im Laufe des nächsten Jahrzehnts rund 300 neue Einwohner unterbringen zu können.

Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung Schonstett 2014-2028 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2016)



## 2.2. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt<sup>2</sup>, was heißt, dass er so entwickelt und geordnet sein soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sichert, und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen versorgen kann, aber gleichzeitig seine landschaftliche Vielfalt bewahrt. Im Regionalplan Südostoberbayern ist die Gemeinde als „ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ bezeichnet<sup>3</sup>, und es sind festgelegt, dass in diesem Teilraum eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung gewährleistet sein soll.

Durch die Schaffung neuer Wohnungen im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Hauptort Schonstetts, mit einer moderaten Beanspruchung bisher un bebauter Freiflächen, wird die geplante Maßnahme zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung beitragen und sie nicht negativ beeinflussen.

## 2.3. Flächennutzungsplan

Die vorliegende Planung ist aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schonstett entwickelt, wo die Flächen als Wohnbauflächen (W) bzw. allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt sind (siehe Abbildung 1).

<sup>2</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern, [Anhang 2 Strukturkarte](#)

<sup>3</sup> Regionalplan Südostoberbayern, [Karte 1a Raumstruktur](#)

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Schonstett Süd“ Begründung, Fassung vom 11. Dezember 2019

Gemäß dem Flächennutzungsplan ist für diese Umgebung auch die Ausweisung einer Fläche für Gemeindebedarf für Feuerwehr und Bauhof sowie eines Gewerbegebietes geplant.

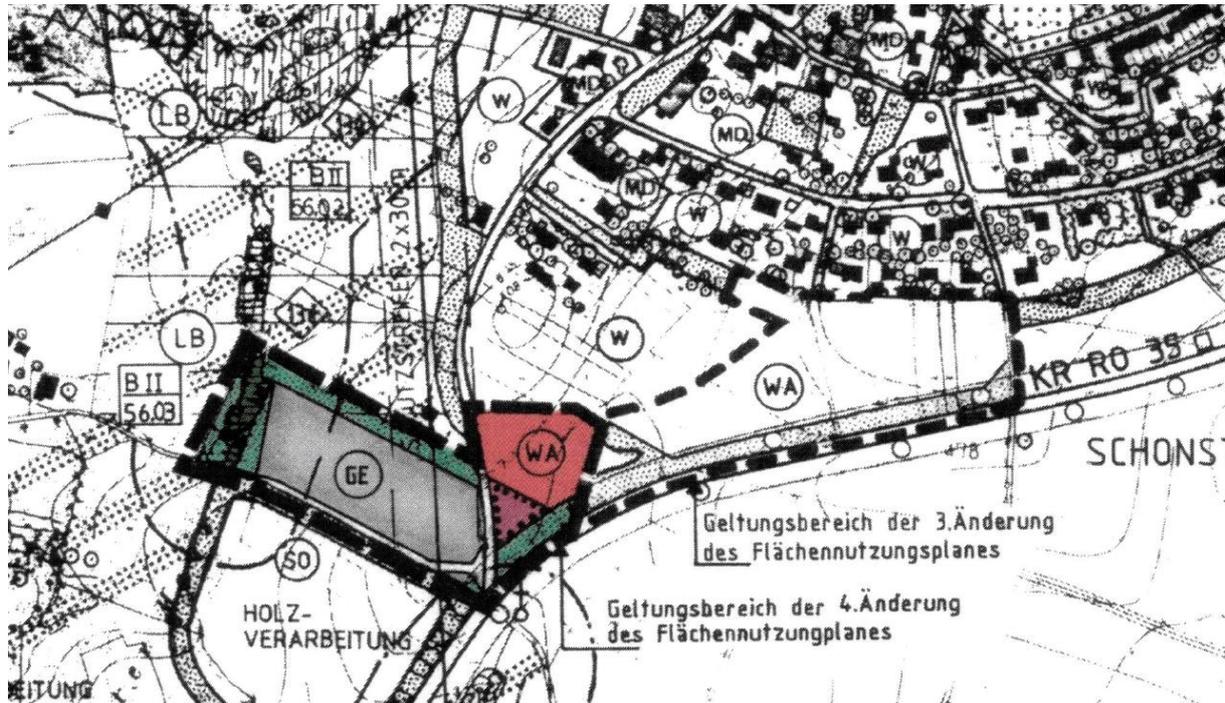


Abbildung 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schonstett

## 2.4. Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

## 3. Bestehende Verhältnisse

### 3.1. Lage

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Schonstett, Gemarkung Schonstett, Landkreis Rosenheim, in der südwestliche Ecke des Ortskernes (siehe Abbildung 2). Im Norden grenzt das Planungsgebiet an bestehende Wohngebiete an, im Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden an Kreisstraße 35 (RO 35) und im Westen an die Äußere Hauptstraße Schonstetts.

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Schonstett Süd“ Begründung, Fassung vom 11. Dezember 2019

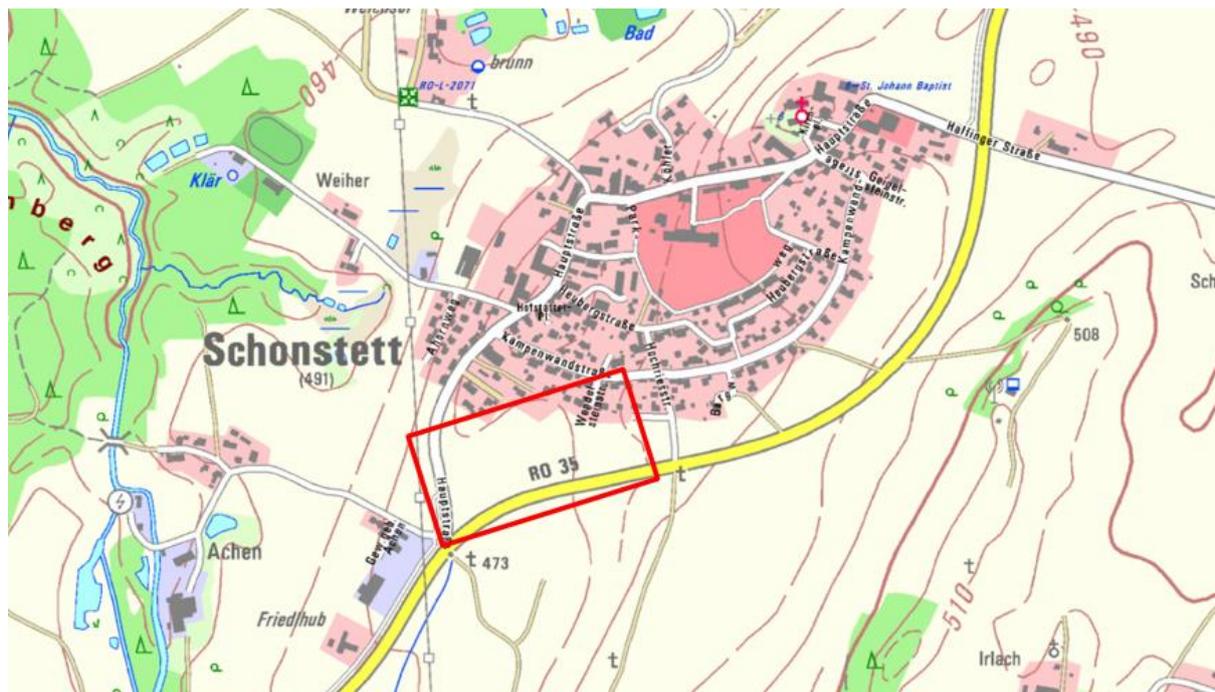


Abbildung 2 Übersichtskarte des Planungsgebietes, das Planungsgebiet ist in rot markiert  
(Quelle: Bayernatlas – Amtliche Karte)

## 3.2. Geltungsbereich

Der Planungsbereich liegt auf den Flurstück-Nr. 199, 198 (Teilfläche), 196 (Teilfläche), 194 (Teilfläche), 193 (Teilfläche), 186/2, 202 (Teilfläche), 287/1, 288 und 288/1 der Gemarkung Schonstett, und die Gesamtfläche beträgt ca. 3,23 ha (siehe Abbildung 3).

Die genaue Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan. Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde verwendet.



# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Schonstett Süd“ Begründung, Fassung vom 11. Dezember 2019

*Abbildung 3 Luftbild mit Flurstücksgrenzen (Quelle: Bayernatlas)*

## 3.3. Derzeitige Nutzung

Derzeit ist das Planungsgebiet als Landwirtschaftsfläche (Grünland) genutzt.

## 3.4. Baugrundverhältnisse

Die Baugrundverhältnisse wurden im Januar 2018 von **Crystal Geotechnik GmbH** erkundet (siehe Anlage 3).

An dem Gelände, das von Nordost (ca. 478 m ü NN) nach Südwest (ca. 472 m ü NN) leicht abfällt (ca. 2 %), wurde durch 6 Baggerschürfe folgendes Bodenprofil ermittelt:

- **Oberboden:** Sichtstärke zwischen 0,2 und 0,4 m
- **Decklagen/Verwitterungsboden:** Sichtstärke zwischen 0,4 und 0,8 m; bindige Deckschichten und verwitterte Moräneböden, teilweise mit Schichtwasser, die hinsichtlich ihrer Korngröße als sandige/stark sandige, tonige/schwach tonige Schluffe einzustufen sind. Der Bereich hat eine mittlere bis geringe Tragfähigkeit und überwiegend geringe Wasserdurchlässigkeit (nur die nördliche Mitte des Bereiches ist durch einen größeren Kiesanteil mäßig geeignet für Versickerung).
- **Bindige Moräne:** Sichtstärke zwischen 0,4 und 3,5 m, mit groben Einlagerungen in Form von Steinen und Blöcken; hinsichtlich ihrer Korngröße als kiesiger/stark kiesiger, schwach sandiger/stark sandiger, schwach steiniger/steiniger Schluff einzustufen. Der Bereich hat eine mittlere bis geringe Tragfähigkeit und geringe Wasserdurchlässigkeit.
- **Seeton:** Im zentralen Bereich des Baugebiets erkundet, mit einer von Südwesten nach Nordosten ansteigenden Schichtunterkante/abnehmenden Schichtmächtigkeit, hinsichtlich ihrer Korngröße als schluffige/stark schluffige, feinsandige/schwach feinsandige Tone, und bereichsweise als tonige, sandige und schwach kiesige Schluffe mit einem geringen organischen Anteil einzustufen. Der Bereich hat eine geringe bis sehr geringe Tragfähigkeit und eine geringe bis sehr geringe Wasserdurchlässigkeit.

Zur orientierenden umwelttechnischen Bewertung wurden chemische Laborversuche an Mischproben der unterschiedlichen Bodenmaterialien ausgeführt, die keine feststellbaren anthropogenen oder geogenen Verunreinigungen zeigen.

## 4. Geplante Bebauung

### 4.1. Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Hauptort Schonstetts. Das Wohngebiet umfasst 42 Parzellen in Größen von 350 bis 1.450 m<sup>2</sup>, die mit Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern bebaut werden sollen.

Die geplante Erschließungsstraße verbindet das Wohngebiet mit der Äußeren Hauptstraße, und ermöglicht eine eventuelle östliche Verlängerung bis zur Hochriesstraße. Eine Geh- und Radwegverbindung zwischen dem Wohngebiet und der Hochriesstraße bzw. dem Ortskern ist ebenfalls geplant.

Entlang der RO 35 wird ein etwa 10 m breiter und 2,5 m hoher bepflanzter Lärmschutzwall geplant, der gleichzeitig als Ortsrandeingrünung dient. Innerhalb des Wohngebietes sind des Weiteren ein Spielplatz geplant, und um die Bebauung etwas aufzulockern bleibt ein Teil des Planungsbereiches landwirtschaftliche Fläche.

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Schonstett Süd“ Begründung, Fassung vom 11. Dezember 2019

In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan, ist der Planungsbereich im Bebauungsplan als WA gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt. Im Bebauungsplan sind auch das Maß der baulichen Nutzung, einschließlich Grundflächenzahl und Wandhöhe festgesetzt. Die bauliche Gestaltung, einschließlich Gebäude- und Dachform, für Haupt- und Nebengebäude, sind im Bebauungsplan festgesetzt. Es wird eine möglichst ortsübliche Gestaltung angestrebt.

### 4.2. Flächenaufstellung

Die Fläche des Wohngebietes beträgt ca. 3,23 ha, und zusammen mit der zusätzlichen Fläche des Sichtdreieckes beträgt die Fläche des gesamten Geltungsbereiches ca. 3,28 ha.

Davon entfallen ca.:

öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.610 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen (einschließlich Randeingrünung)	3.240 m <sup>2</sup>
übrige öffentliche Flächen (z.B. Spielplatz)	540 m <sup>2</sup>
private Grünflächen	2.840 m <sup>2</sup>
Bauparzellen	22.090 m <sup>2</sup>
zusätzliche Fläche des Sichtdreieckes	530 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	32.840 m <sup>2</sup>

### 4.3. Erläuterung zur Bebauung im Außenbereich

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als WA ausgewiesen, und der Bedarf Schonstetts an zusätzlichen Wohnflächen in diesem Bereich wurde bereits während des zugehörigen Flächennutzungsplanverfahrens geprüft. Zusammen mit anderen Verdichtungsmaßnahmen innerhalb des bestehenden Siedlungsbestands Schonstetts, stellt das neue Wohngebiet einen wichtigen Wohnungsbeitrag dar, um im Laufe des nächsten Jahrzehnts rund 300 neue Einwohner unterbringen zu können.

### 4.4. Erläuterung zur Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wurde vom Gemeinderat beschlossen, nach einer Analyse der Auswirkungen auf die Parzellengestaltung (siehe Abbildung 4). Um den ländlichen Charakter des Wohngebiets zu bewahren, ist die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) niedriger angesetzt als in der BauNVO für Wohngebiete spezifiziert (0,30 statt 0,40). Mit dieser strengen Begrenzung ist es jedoch schwierig genügend Flächen für Garagen und Stellplätze auf den einzelnen Parzellen zu schaffen. Daher wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen) von bis zu 100 % gestattet (d. h., eine Gesamt-GRZ von 0,60). Die Gesamt-GRZ bleibt dennoch wie in der BauNVO gestattet.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Berechnung Gesamt-GRZ nach aktuellem Bebauungsplan: GRZ 0,30 plus gestattete Überschreitung der GRZ von 100 % entspricht 0,60. Spezifikation Gesamt-GRZ laut § 19 Abs. 4 BauNVO: GRZ 0,40 plus gestattete Überschreitung der GRZ von 50 % entspricht 0,60.

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Schonstett Süd“ Begründung, Fassung vom 11. Dezember 2019

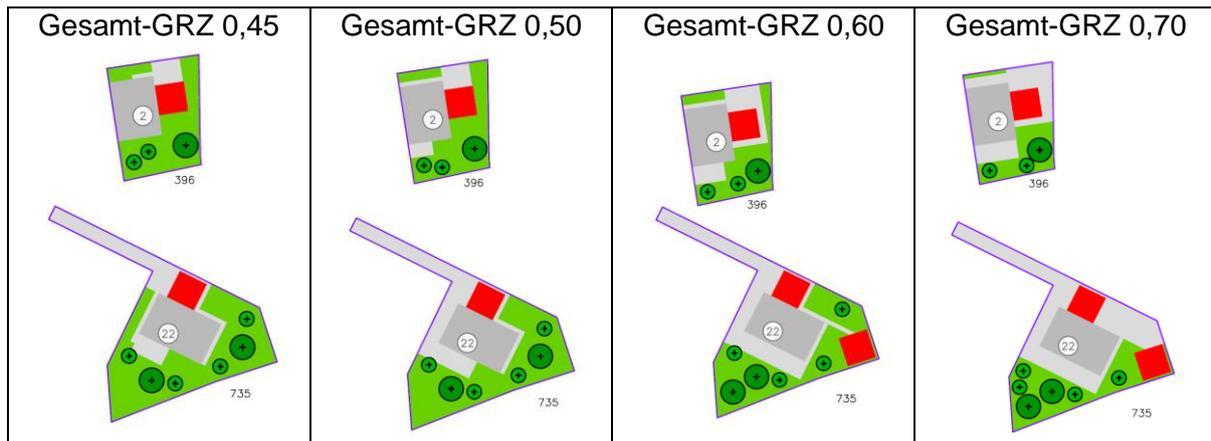


Abbildung 4 Beispiele Parzellengestaltung bei unterschiedlichen Grundflächenzahlen (GRZ)

## 4.5. Erläuterung zur Grünordnung

Aufgrund des ländlichen Charakters der Gemeinde und der Lage des Wohngebietes am Außenrand, wird das Wohngebiet großzügig eingegrünt. Der etwa 10 m breite und 2,5 m hohe gemeindliche Lärmschutzwall im Süden dient gleichzeitig als Ortsrandeingrünung, und geplant ist eine Ausrichtung als extensive Wiese und eine Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern. Aufgrund einer möglichen Verlängerung des Wohngebietes bis zur Hochriesstraße ist die Ostgrenze nicht vollständig eingegrünt. Um trotzdem eine gewisse Ortsrandeingrünung und gleichzeitig Abstand von der Kreisstraße zu gewährleisten, wird entlang der südlichsten Parzellenreihe ein 5 m breiter Grünstreifen angelegt und bepflanzt. Aus dem gleichen Grund wird auch ein Teil der Westgrenze mit einem gemeindlichen Grünstreifen belegt. Innerhalb des Wohngebietes bleibt ein knappes Zehntel der Fläche für die Landwirtschaft, was in der Gemeinde durchaus üblich ist und zu einer Auflockerung der Bebauung beiträgt, mit positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

## 4.6. Erläuterung zum Immissionsschutz

Die gemäß dem schalltechnischen Gutachten notwendigen Immissionsschutzmaßnahmen sind im Plan festgesetzt. Entlang der RO 35 ist vor Baubeginn an den Parzellen ein 2,5 m hoher Lärmschutzwall zu errichten. Im Bereich des geplanten Feuerwehrgrundstückes ist diese Abschirmung zur Lückenschließung in gleicher Höhe bis an das Feuerwehrgebäude heranzuziehen. Die Gemeinde ist für den Lärmschutzwall sowie die Lückenschließung verantwortlich. Ein Beispiel für private Immissionsschutzmaßnahmen ist die fensterunabhängige Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern.

## 5. Erschließung

### 5.1. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die gemeindliche Äußere Hauptstraße, und weiter über RO 35 und die Staatstraßen 2079 und 2092. Das bestehende Straßennetz ist für das Vorhaben ausreichend.

### 5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung

Die Energie- und Kommunikationsversorgung wird durch einen Anschluss an die entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter sichergestellt.

### **5.3. Wasserversorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch einen Anschluss (Ringleitung) an das öffentliche Leitungsnetz gesichert. Die Anzahl und Lage der Hydranten für das Planungsgebiet, sowie die Größe deren Zuleitungen, wird gemäß den einschlägigen Richtlinien von der Gemeinde zusammen mit dem Wasserzweckverband Schonstett geplant. Die Ausstattung und Leistungsfähigkeit der Feuerwehr ist für das Vorhaben ausreichend.

### **5.4. Abwasserentsorgung**

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz. Die Detailplanung des Anschlusses wird im Zuge des weiteren Entwurfs mit der Gemeinde abgestimmt und konkretisiert.

### **5.5. Niederschlagswasser**

Die Beseitigung von Niederschlagswasser ist im Plan beschrieben.

## **6. Umweltprüfung**

Da das Vorhaben (nur) mit einem moderaten Eingriff in die Umwelt verbunden ist (die Umnutzung einer 3,23 ha großen Landwirtschaftsfläche zu Wohnzwecken), und ferner der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt ist, ist kein Umweltbericht und keine Ausgleichsregelung erforderlich.

## **7. Immissionsschutz**

Für die Ermittlung der Geräuschbelastung innerhalb des Planungsgebietes wurde vom **Ingenieurbüro Greiner** ein schalltechnisches Gutachten erstellt (siehe Anlage 4). Die sich aus dem Gutachten ergebenden Festsetzungen und Hinweise sind in die Planung eingeflossen.

## **8. Erläuterung der 1. Änderung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die festgesetzten Höhen der Erdgeschossoberkante einiger Parzellen anhand der neu errichteten Erschließungsstraße angepasst. Grund dafür ist der Bedarf, die zu errichtenden Gebäude vor Hochwasser zu schützen und eine praktikable Erschließung der Parzellen zu ermöglichen.

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim empfiehlt, dass die Oberkante des Erdgeschosses mindestens 25 cm über der Straßenoberkante der jeweiligen Zufahrtsstraße auf Höhe der Gebäude gelegt wird (siehe Hinweis 8 des Bebauungsplanes). Die festgesetzten Höhen wurden nach der Fertigstellung der Erschließungsstraße anhand dieses Hinweises überprüft. Das Ergebnis dieser Prüfung ist, dass die Höhe der folgenden Parzellen mit der vorliegenden Änderung leicht erhöht werden (im Durchschnitt um 25 cm): 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 19, 26, 31, 32, 33, 34, 35, 39, 40, 41 und 42.

Die Grundzüge der Planung werden von der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Die vorliegende 1. Änderung ersetzt vollständig die ursprüngliche Fassung vom 14.05.2018.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Schonstett Süd“  
Begründung, Fassung vom 11. Dezember 2019

Aufgestellt:

Schonstett, .....  
Gemeinde Schonstett

---

Josef Fink, 1. Bürgermeister