

Original

GEMEINDE SCHONSTETT

LANDKREIS ROSENHEIM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

1. ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 15. Nov. 2001

geändert: 22. Jan. 2002

ausgefertigt am 16. Dez. 2002

Planung:

Huber Planungs - GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031/381091, 381092, Fax 37695
HUBER.PLANUNGS-GMBH@t-online.de


1. Bürgermeister



Rechtsgrundlagen

Die Flächennutzungsplanänderung wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entwickelt.

Bestand

Die Flächen der geplanten Baugebietsausweisungen werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt und sind bis auf den Baum- und Strauchbestand an zwei Gräben, die das Baugebiet durchziehen, frei von Bäumen und Sträuchern. Die Flächen neigen sich leicht nach Nordosten.

Planung

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets sowie eines Mischgebiets mit insgesamt 22 Parzellen zur Deckung des Baulandbedarfs für die einheimische Bevölkerung.

Um die neue Bebauung intensiv in die Landschaft einzubinden, sind umfangreiche Obst- und Laubbaumpflanzungen geplant. Die bestehenden Gräben sind von einer Bebauung ausgenommen und erhalten großzügige Pufferstreifen sowie bachbegleitende Gehölzpflanzungen.

Da sich in der näheren Umgebung Gewerbebetriebe befinden, wurde ein **Schallschutzgutachten** in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan mit aufgenommen wurden.

Erschließung

Die Straßenerschließung erfolgt mittels einer neu zu errichtenden, geschwungen geführten Erschließungsstraße, die von der bestehenden Ortsstraße abzweigt und wieder in diese mündet. Der Ausbau der Erschließungsstraße soll einfach erfolgen mit einer befestigten Fahrbahn von ca. 4,75 m Breite sowie einem ca. 1,75 m breiten Bankett (Parkstreifen).

Oberflächenwasser soll soweit möglich versickert werden bzw. über Rückhaltebecken an den Gräben in die Vorfluter eingeleitet werden. Genaue Berechnungen und Detailplanungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung erstellt.

Schmutzwasser wird in die gemeindliche Kläranlage abgeleitet.

Die Wasserversorgung ist vorhanden und gesichert.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Das Baugebiet wird eingestuft in Typ B, niedriger Versiegelungsgrad, Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung, intensiv genutztes Grünland.

Die WA- und MI-Fläche incl. Erschließung beträgt 1,54 ha;

bei einem Ausgleichsfaktor von 0,35 ergibt dies eine Ausgleichsfläche von 0,54 ha.

Die dargestellten Ausgleichsflächen betragen 0,65 ha, davon sind jedoch ca. 0,1 ha bereits ökologisch wertvoll (Graben - Feldgehölz).

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung / Vorprüfung ist nicht notwendig.

Überplante Fläche

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfaßt ca. 2,19 ha, davon sind ca. 0,65 ha Flächen zum Ausgleich von Eingriffen i.S. des § 8 und 8a BNatSchG.

Schonstett, 22. Jan. 2002

Rosenheim, 22.01.2002


G. Rammelsberger
Erster Bürgermeister


Huber Planungs-GmbH