

Begründung und Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 17 „Untershofen, Seeblick-Mühlenstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.-Nr. 5350/5, 5350/1, 5350/4, 5355, 5344/1/2/3, 5345, 5342, 5342/4, 5342/2, 5342/1, 5354, 5340/1, 5340/2, 5340, 5359/1/T., 5336/1, 5338/3, 5338, 5338/1, 5336/2, 5338/2, 5329/T., 5328/T. und die Straßengrundstücke 5343, 5339/T. der Gemarkung Söchtenau, Ortsteil Untershofen, Gemeinde Söchtenau.

1. Lage des Plangebietes und Bestand

Der Ortsteil Untershofen liegt im Süden der Gemeinde Söchtenau, in der Nähe des Simssees. Im Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen mit Hofstelle. Im Norden grenzt das Plangebiet an ein bestehendes Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 10 „Untershofen, Am Mühlfeld“. Im Osten und Süden grenzt das Plangebiet an freie landwirtschaftliche Nutzfläche.

Im Bereich des Bebauungsplanes verläuft entlang der Mühlenstraße die Grenze des Landschaftsschutzgebietes Simssee. Dabei liegen die südlich der Mühlenstraße gelegenen Grundstücke alle im Geltungsbereich der Kreisverordnung zum Schutz des Simssees und seiner Umgebung vom 5.6.1963.

Das Gelände fällt von Norden nach Süden hin ab. Der Untergrund besteht aus Boden der Klasse 1 – 5.

1.1 Bisherige Nutzungen und Vegetationsbestand

Der Großteil der Flächen des neu überplanten Baugebietes ist bereits mit Wohnhäusern bebaut. Die an das Plangebiet angrenzenden Wiesenflächen werden als Grünland intensiv genutzt. Die bereits bebauten Grundstücke sind größtenteils mit einheimischen Strauch- und Baumarten bepflanzt.

2. Anlass der Planung, Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan dient der Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken.

Um eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 3.11.05 beschlossen, für das Gebiet „Untershofen, Seeblick-Mühlenstraße“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Söchtenau stellt das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dar, was der jetzigen Planung entspricht. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen für die Ortsrandeingrünung sind weitgehend in der Planung berücksichtigt.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Das überplante Gebiet entwickelte sich nach und nach aus Einzelbauvorhaben entlang der Mühlenstraße und der Straße Seeblick. Mit dem Bebauungsplan soll der Bestand überplant und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein zusätzliches Baufenster für eine junge einheimische Familie geschaffen werden. Für einige übergroße, in dem Gebiet vorhandenen Grundstücke, sollen dabei zusätzliche Erweiterungs- bzw. Baumöglichkeiten geschaffen werden. Der vorkommende Bewuchs soll großteils erhalten werden. Dies soll eine Durchgrünung des gesamten Siedlungskörpers gewährleisten.

3.1 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die bereits vorhandene Mühlenstraße und die Straße Seeblick. Durch diese Straßen ist der Anschluss an den Ort Unterschoten und das überregionale Straßennetz gewährleistet.

3.2 Nutzung und Bebauung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Zur Vermeidung von Störungen im Bereich des Wohnens werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 4 BauNVO nicht zugelassen. Für das gesamte Baugebiet ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen.

Die Hauptbaukörper sind im Hinblick auf die vorhandene Bebauung und Siedlungsstruktur zwingend zweigeschossig (mindestens als Kniestockhaus) mit einer Beschränkung der Wandhöhe vorgesehen. Um familiengerechte Wohnungen zu gewährleisten, wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen, je nach Grundstücksgröße und Haustyp, auf ein bis max. drei Wohneinheiten begrenzt. Dies soll auch der Wahrung des Dorfcharakters dienen und eine typische Vorstadtsiedlung verhindern.

Die mögliche Bebauung ist durch Baugrenzen fixiert. Bei einigen übergroßen Grundstücken wurde dabei eine großzügige Baugrenze gezogen, um künftigen Baumaßnahmen einen planerischen Freiraum durch den Bauherrn zu belassen. Begrenzt ist dieser Freiraum jedoch durch die GRZ und GFZ, innerhalb der sich künftige Baumaßnahmen bewegen müssen.

Um eine für die Ortsbereichssituation charakteristische, ruhige Dachlandschaft zu erzielen, sind für die prägende Baustruktur der zweigeschossigen Hauptgebäude flach geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 – 28 Grad und mit roter oder brauner Dacheindeckung festgesetzt.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, sowie die Verschattung der Freiräume wird die maximale Wandhöhe der Hauptgebäude, wie auch der Nebengebäude begrenzt.

3.3 Grünordnung

3.3.1 Ortsrand

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Wohnbaugebiet erreicht die Siedlungsentwicklung nur eine geringfügige weitere Ausdehnung. Die Ortsrandeinguünung gemäß Flächennutzungsplan wurde großteils übernommen, um einen lockeren Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen zu erhalten.

3.3.2 Gestaltung der Straßen

Der Ausbau der Straßen ist so gestaltet, dass er vorwiegend dem Anliegerverkehr dient. Für die Straße Seeblick ist eine Grundstücksbreite von 6,0 m, im östlichen Bereich von 5,70 m vorhanden. Für die Mühlenstraße ist eine Grundstücksbreite von 6,0 m vorhanden, am östlichen Ortsende wird die Straße im Bereich der künftigen Bebauung ebenfalls auf diese Breite ausgeweitet. Dabei ist eine Teerdecke von 4,50 m und beiderseits jeweils 0,75 m Bankett vorgesehen.

4. Wasserwirtschaft

Das Oberflächenwasser wird teilweise über die in den Straßen eingelegte gemeindliche Regenwasserentwässerungsleitung eingeleitet und teilweise durch private Versickerungseinrichtungen abgeleitet.

Negative Auswirkungen durch die Versickerung von Oberflächenwasser auf hangabwärts gelegene bauliche Anlagen sind zu vermeiden. Beim Bau neuer Versickerungsbrunnen ist darauf zu achten, dass nur die obere Deckschicht durchstoßen wird.

Auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser“ (TRENGW) und die „Technischen Regeln für die hydraulische Bemessung, Anordnung, Bauausführung und Betrieb“ nach Arbeitsblatt A 138 der ATV-DVWK (in der jeweils gültigen Fassung) wird hingewiesen.

Eine erlaubnisfreie Versickerung ist nur möglich, wenn die Sohle einer Versickerungsanlage nicht tiefer als 5,00 m unter der Geländeoberkante liegt.

5. Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen bereits die erforderlichen Wasser-, Strom-, und Kanalanschlussleitungen. Lediglich für das neu hinzukommende südöstliche Baufenster müssen diese Anlagen in geringem Umfang erweitert werden.

Die Pflege der Verkehrsflächen -Straßenreinigung, Schneeräumen und Pflege der Abwasserkanäle- werden von der Gemeinde Söchtenau übernommen, soweit nicht gemeindliche Satzungen andere Regelungen treffen.

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Stern, Bad Endorf. Die Gebäude werden mit unterirdisch verlegten Hausanschlusskabeln an das Leitungsnetz angeschlossen.

Der anfallende Hausmüll wird durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim beseitigt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Söchtenau.

6. Statistik

Gesamtfläche des Geltungsbereichs:	ca. 2.2614 ha
Nettowohnbauland:	ca. 2.0043 ha
Verkehrsflächen öffentlich:	ca. 0,2521 ha
Verkehrsflächen privat:	ca. 0,0050 ha

Anzahl der Hauseinheiten:

Bestand Wohnhäuser:	22
Neugeplante Hauseinheiten:	1

7. Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Mit dem Bebauungsplan wird größtenteils nur der bereits vorhandene Baubestand überplant. Im Bereich der Bestandsüberplanung besteht bereits Baurecht nach § 34 BauGB. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist hierfür kein Ausgleich notwendig, da der Eingriff in Natur und Landschaft bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig war.

Lediglich für das neu entstehende Baufenster im südöstlichen Bereich auf den Fl.-Nr. 5329/T. und 5328/T., jeweils Gemarkung Söchtenau ist ein Ausgleich vorzunehmen. Bei dieser Grundstücksfläche handelt es sich um bisher intensiv genutztes Grünland. Nach der Matrix des Leitfadens (Abb. 7) ist dieses Grundstück der Kategorie I „Gebiete mit geringer Bedeutung“ zuzuordnen. Da ein niedriger Nutzungsgrad mit einer Grundflächenzahl von höchstens 0,20 geplant ist, findet das Feld „B I“ des Leitfadens Anwendung.

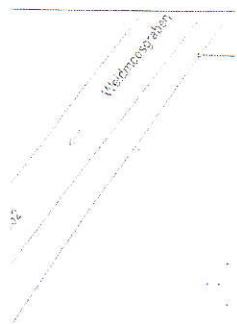
Unter Berücksichtigung des Versiegelungsgrades und der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird trotz einiger Maßnahmen zur Begrünung und Einfügung in die Landschaft ein Kompensationsfaktor von 0,5 angesetzt. Die Größe der benötigten Ausgleichsfläche berechnet sich wie folgt:

Grundstücksfläche neues Baufenster:	ca. 800 m ²
Ausgleichsfaktor:	x 0,5
Benötigte Ausgleichsfläche:	ca. 400 m ²

Die benötigte Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Fl.-Nr. 4847 Gemarkung Söchtenau zur Verfügung gestellt. Auf den Lageplan gemäß Anlage wird verwiesen.

7.1 Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen

Die Zweckbestimmung dieser Ausgleichsfläche befindet sich in privaten Besitz. Sie ist mit Pflanz- und Nutzungsbestimmungen grundbuchrechtlich zu sichern. Folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind dabei festzusetzen: Private Grünfläche mit Pflanzgebot. Es dürfen nur Standortgemäße, heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Freie Flächen sind als extensive Wiesen (Mahd 2 x pro Jahr) zu bewirtschaften. Maßnahmen zur Boden-Melioration (z.B. Umbruch, Dränung, Torfzusatz etc.) und Düngung sind zu unterlassen. Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel dürfen nicht eingesetzt werden. Die Fläche ist durch Holzpfähle zu kennzeichnen, um eine versehentliche Bewirtschaftung zu vermeiden.



Ausgleichsfläche für die im Bebauungsplan „Untershofen, Seeblick-Mühlenstraße“ neu überplante Flurstücke 5329 T. und 5328 T. zur Schaffung eines Baufensters.

Größe des Baugrundstückes ca. 800 m².

Ausgleichsfaktor 0,5

Größe der Ausgleichsfläche 400 m²

Lage der Ausgleichsfläche, Fl. Nr. 4847 Gemarkung Süchtenau

Maßnahmen:

Pflanzung und Erhaltung von standortgemäßen heimischen Bäumen und Sträuchern.

Freie Flächen sind als extensive Wiesen zu bewirtschaften. Jede Form der Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist zu unterlassen.



8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan soll die künftige bauliche Entwicklung im Bereich der Straßen „Seeblick“ und „Mühlenstraße“ im Gemeindeteil Unterschoten regeln. Das Planungsgebiet umfasst den südöstlichen Ortsteil von Unterschoten. Das Gebiet ist bereits bebaut. Mit dem Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung im Bestand und eine geringe Erweiterung um ein zusätzliches Baufenster ermöglicht werden.

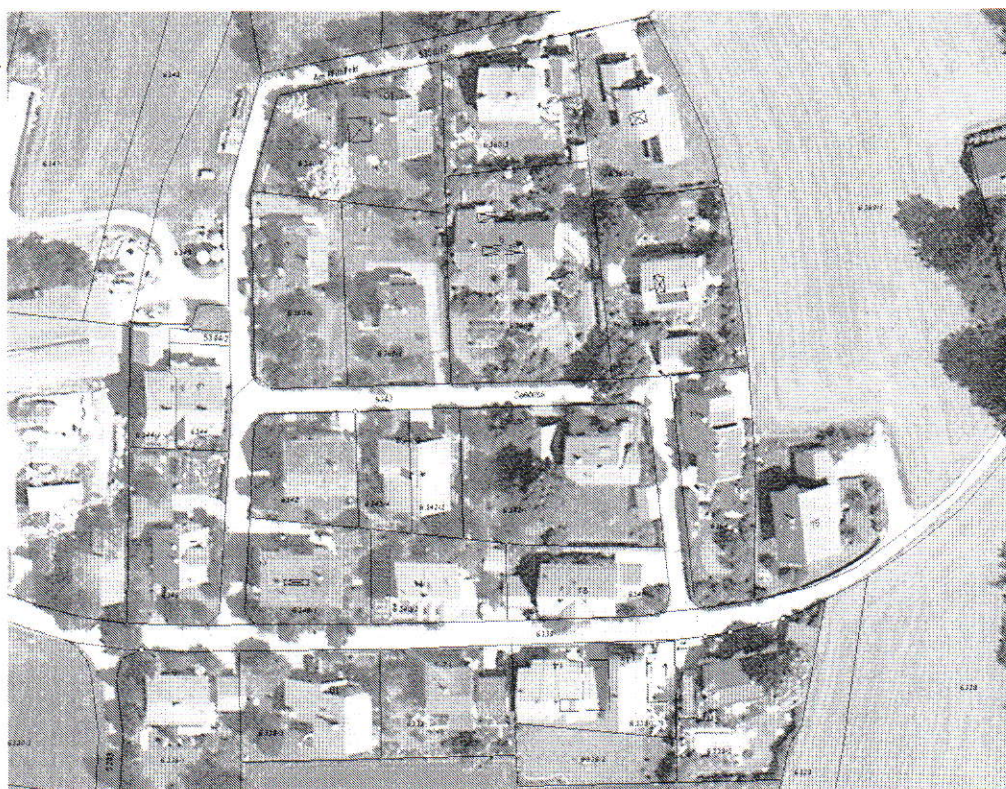
8.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung werden im konkreten Fall besonders die Vorgaben aus dem Landschaftsplan und der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Simssee“ berücksichtigt. Für das zusätzliche Baufenster am südöstlichen Ortsrand ist eine Befreiung von den Festsetzungen der Verordnung erforderlich.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der erheblich beeinflussten Gebiete

Luftbild:



Eine Beschreibung der derzeitigen Bestandssituation des Planungsgebietes kann dem Punkt 8.2.2 entnommen werden.

8.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion, sowie Aspekte des Lärmschutzes als auch wirtschaftliche Faktoren von Bedeutung. Das komplette Planungsgebiet ist, bis auf das am südöstlichen Ortsrand angrenzende zusätzliche neue Baufenster, als Allgemeines Wohngebiet als bestehende Nutzung bereits vorhanden. Erholungs- und Freizeitfunktionen sind durch die Nähe des Simssee's vorhanden, im Planungsgebiet selbst jedoch bestehen keinerlei derartige Funktionen. Schützenswerte Nutzungen bestehen im Planungsgebiet nicht.

Verkehrslärmemissionen bestehen im Planungsgebiet allein durch die Erschließungsstraßen „Mühlenstraße“ und „Seeblick“. Durchgangsverkehr bzw. überörtlicher Verkehr sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet ist ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt.

Veränderungen, die eine Erhöhung oder Verminderung der bereits existierenden Lärm-, Staub-, oder Geruchsemissionen mit sich bringen, werden im Planungsgebiet nicht vorgenommen.

Schutzgut Pflanze

Die Flächen im Planungsgebiet sind überwiegend als Hausgärten angelegt. Das zusätzliche Baufenster im südöstlichen Planungsbereich wird derzeit intensiv als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Die das Plangebiet umgrenzenden freien Flächen im Süden und Osten werden intensiv als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Durch grünordnerische Festsetzungen soll erreicht werden, dass im östlichen Bereich eine Ortsrandausbildung entsteht und dass, insbesondere bei Ersatzpflanzungen, mehr heimische Arten verwendet werden.

Schutzgut Tier

Eine spezielle Untersuchung der im Planungsgebiet vorhandenen Tierarten fand nicht statt. Nachdem aber fast das komplette Planungsgebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet besteht, dürften im Planungsgebiet, mit Ausnahme der Nutztierhaltung, nur wenige Tierarten vorkommen.

Schutzgut Boden

Der Boden ist durch vorhandene Wohnbebauung mit Gartennutzung und landwirtschaftliche Intensivgründlandnutzung genutzt. Innerhalb des Planungsgebietes besteht kein Altlastenverdacht. Durch die Nachverdichtung im bebauten Bereich und Erweiterung um eine Bauparzelle werden weitere unbebaute Flächen versiegelt. Die natürliche Bodenfunktion in diesem Bereich wird beeinträchtigt bzw. gestört. In den nicht überbaubaren Flächen bleibt die Wasseraufnahmefähigkeit erhalten. Der Nährstoffeintrag auf der Neubaufäche durch die landwirtschaftliche Nutzung entfällt. Eine darüber hinausgehende Beeinträchtigung des Bodens ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Messungen des Grundwasserstandes existieren nicht. Im Bereich der Baugrundstücke ist allenfalls mit Schichtwasser, nicht aber mit Grundwasser zu rechnen. Die Grundstücke liegen nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes. Anfallendes Niederschlagswasser wird über die öffentliche Regenwasserbeseitigungsanlage letztlich in den Simssee abgeleitet. An der Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich der bereits bebauten Flächen ändert sich nichts. Das Niederschlagswasser der Neubaufläche wird versickert, oder ggf. über den gemeindlichen Regenwasserkanal abgeleitet.

Schutzgut Luft/Klima

Die Wohnbebauung verursacht nur geringe Luftverunreinigungen, die hauptsächlich durch den Betrieb von Heizungsanlagen verursacht werden. Durch die geplante Nachverdichtung und Erweiterung werden diese Emissionen geringfügig erhöht. Änderungen in der Lufthygiene und im Strömungsverhalten sind nicht zu erwarten, weil das Planungsgebiet weitgehend bereits besteht.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt. Im Bereich des neuen Baufensters besteht freie Wiesenlandschaft mit Blick zum Simssee. Im Bereich des unbebauten Grundstückes erfolgt eine Einbindung in bebautes Gebiet, im Bereich der bereits bebauten Grundstücke verändert sich das Landschaftsbild wegen der Nachverdichtung nicht wesentlich. Freier Blick auf den Simssee im an die Bebauung angrenzenden östlichen Bereich ist weiter möglich.

Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter bestehen im Planungsbereich nicht. Insofern sind auch keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Archäologische Ausgrabungen oder Funde im Bereich der Baugrundstücke gab es bisher nicht.

Schutzgut Sachgüter

Die vorhandenen Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

8.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens können in den folgenden drei Wirkungsbereichen zusammengefasst werden:

- zusätzliche Bebauung und Versiegelung, zu erwartende Auswirkungen vor allem auf die Schutzgüter Luft und Klima, Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Flora und Fauna.
- Entstehung von Emissionen (Luftschadstoffe), zu erwartende Auswirkungen vor allem auf die Schutzgüter Luft und Mensch

- Beseitigung von Vegetation und Boden, zu erwartende Auswirkungen vor allem auf die Schutzgüter Klima, Landschaftsbild, Flora und Fauna.

Zur Vermeidung bzw. Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Festlegung von grünordnerischen Vorgaben und Bepflanzungsvorschriften in der textlichen Festsetzung
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen bei Garagenzufahrten und Stellplätzen in der textlichen Festsetzung
- Mit der Festsetzung zusätzlicher Baufenster (Erweiterungsmöglichkeiten und Neubaumöglichkeiten) in den einzelnen Grundstücken wird der Verbrauch an Grund und Boden gering gehalten.

Nachdem es sich fast ausschließlich um Innenbereichsflächen handelt und nur in geringen Umfang zusätzliches Baurecht geschaffen wird, sind die Möglichkeiten durch den Bebauungsplan beschränkt, insbesondere auch deshalb, weil der Großteil der zulässigen Bebauung bereits vorhanden ist.

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Bereich der bereits bebauten Flächen nicht erforderlich, weil die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Für den Bereich des zusätzlichen Baufensters werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen wird dabei angewendet.

8.2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nur sehr beschränkt, da weitgehend eine bereits vorhandene Bebauung vorgegeben ist. Die Verdichtung vorhandener Bebauung und die Anbindung eines zusätzlichen Grundstückes an vorhandene Bebauung sind sinnvoll und erscheinen ohne echte Alternative.

8.3 Zusätzliche Angaben:

8.3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Aus den bestehenden Möglichkeiten wurden diejenigen ausgewählt, die am ehesten eine Verbesserung der Umweltbedingungen mit sich bringen, ohne die bereits bestehenden Baurechte zu beschränken.

Soweit bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange noch für die Planung bedeutsame Umweltinformationen übermittelt werden, sollen diese im Umweltbericht und in der Abwägung noch berücksichtigt werden.

8.3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Gemeinde wird die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplans eintreten. Es ist geplant, ca. alle 2 Jahre zu überprüfen, ob unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen eingetreten sind. Erforderlichenfalls werden geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen. In besonders gravierenden Fällen wird die Gemeinde erneut planerisch tätig werden.

8.3.3 Zusammenfassung

Abschließend kann festgestellt werden, dass bei der Realisierung des Vorhabens insgesamt nur geringe nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen/Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild verbleiben werden. Es handelt sich dabei größtenteils um Nachteile, die bereits bestehen oder bereits bisher zulässig waren. In der Abwägung der Gesamtkonzeption ist davon auszugehen, dass im Planungsbereich insgesamt keine schlechteren Zustände erreicht werden, als sie bisher schon vorhanden oder zulässig waren.

Übersicht:

Schutzgut	Auswirkung durch Umsetzung des Vorhabens	Erheblichkeit
Mensch	➤ Beeinträchtigung durch Verkehrslärm	*
Pflanze/Tiere	➤ Verlust von Grünland und Gartenland	*
Boden	➤ Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung ➤ Beeinträchtigung des Bodens durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus, insbesondere während der Bauphase	***
Wasser	➤ Verringerung der Grundwasserneubildung auf den versiegelten Flächen, ➤ Erhöhte Einleitung von Niederschlagswasser in den Simssee	**
Klima/Luft	➤ Luftverunreinigung durch Heizungsanlagen	*
Landschaftsbild	➤ Schmälerung des freien Blick's auf den Simssee durch zusätzliches Baufenster	*
Kulturgüter	➤ Nicht vorhanden	
Sachgüter	➤ Keine Beeinträchtigung ersichtlich	

Erheblichkeit: *** hoch, ** mittel, * gering.

8.4 Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Den Belangen der Umwelt wurde im Bebauungsplan durch die textlichen Festsetzungen Rechnung getragen. In der Abwägung kann als Ergebnis festgehalten werden, dass die gewählten Maßnahmen den bisherigen Zustand nicht verschlechtern, weshalb sich diese Variante der Nachverdichtung und Anbindung einer neuen Bauparzelle an das bestehende Baugebiet als sinnvollste herausgestellt hat und gewählt wurde. Sinnvolle echte Alternativen zur gewählten Planung bestehen nicht.



Söchtenau, 08. Februar 2007

Liegl
Zweiter Bürgermeister