

Gemeinde Söchtenau - Haid
Landkreis Rosenheim

BEBAUUNGSPLAN „Söchtenau- Haid“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG UND UMWELTBERICHT

BEGRÜNDUNG nach § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB

Planungsstand:

Entwurf 20.10.2011
Überarbeitet 19.09.2013

Planung:
Grünplanung:

Architekturbüro
Maria Weig Dipl. Ing. Architektin / Stadtplanerin
Prozessionsweg 25a, 83 125 Eggstätt

1. ANLASS UND AUFTRAG

Der Gemeinderat Söchtenau hat in seiner Sitzung am 19.05.2011 beschlossen, einen Bebauungsplan für den Bereich „Söchtenau - Haid“ aufzustellen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 19.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Zur Einfügung des neuen Baugebietes in die landschaftlich und baulich sensible Lage wird ein Grünordnungsplan mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung und naturrechtlichen Eingriffsregelung in den Bebauungsplan mit gemeinsamer Begründung integriert.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Söchtenau - Haid“ wurde das Architekturbüro Dipl. Ing. Maria Weig, Prozessionsweg 25a, D-83125 Eggstätt beauftragt.

1.1 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), rechtswirksam ab Februar 1996,
- Landschaftsschutzgebiet „Inschutznahme des Hofstätter See und Rinssee“ in den Gemeinden Prutting, Söchtenau und Vogtareuth, Stand 1972
- Fauna-Flora Habitat (FFH) und Vogelschutz – Richtlinie „Natura 2000“ – Gebiet 8039 – 302.01 „Moore und Seen nordöstlich Rosenheim“
Flachlandbiotopkartierung 8138 – 0103 – 001 „Burger Moos“ westlich des Hofstätter Sees, Ortschaft Haidbichl
- Hinweise aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern für die Gemeinde Söchtenau – Amtliche Biotopkartierung Stand 07.09.2004

1.2 LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern vollständig:

Fl. Nr. 1095, 1095/4, 1095/5, 1095/6, 1091/7, 1091/8
der Gemarkung Haid

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 2,26 ha.

Die überplante Fläche ist bereits mit einem Teilbereich von ca. 1,70 ha im gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Für die Fläche von ca. 0,56 ha wird im Parallelverfahren eine Erweiterung des Flächennutzungsplanes geplant.

Der Geltungsbereich wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt und wird wie folgt umgrenzt:

Norden:	Dorfgebiet Haid
Süden:	Landwirtschaftliche Flächen
Westen:	Gemeindestraße mit Alleebeplantung, Landwirtschaftliche Flächen
Osten:	Gemeindestraße, landwirtschaftliche Flächen

1.3 HÖHENENTWICKLUNG

Das Planungsgebiet weist eine geringe Neigung von ca. 5 % von Nordwest nach Südost auf.

Die Geländehöhe liegt im Geltungsbereich zwischen 497,8 und ca. 491 m NN.

1.4 ERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet wird auf der Ostseite erschlossen über eine Gemeindestraße von Söchtenau nach Haid, die wiederum an die Staatsstraße ST 2360 von Söchtenau nach Halfing anschließt. Ein Straßenabstandsgrünstreifen von 6 m ist vorgesehen, ein entsprechender Fuß- und Radweg könnte dadurch später eingebaut werden.

An der Westseite des Geltungsbereiches führt eine gemeindliche Verbindungsstraße von Haid nach Söchtenau. Diese Verbindungsstraße ist teilweise mit einer Allee bepflanzt und wird mit einem Gehweg erweitert.

Die Erschließungsstraße des Geltungsbereiches erhält für den Personenfahrverkehr einen Wendehammer ziemlich im Zentrum des Wohngebietes. Dadurch soll ein Dorfplatz entstehen mit einem Zugang zum Kinderspielplatz.

Der Stellplatzschlüssel pro WE beträgt 2 Stellplätze (Garage, Carport, Stellplatz).

1.5 VER- UND ENTSORGUNG

Die anfallenden Schmutzwässer werden über die gemeindliche Kanalisation (Trennsystem) der Sammelkläranlage der Gemeinde Söchtenau zugeführt. Niederschlagswasser kann nicht versickert werden, es muss deshalb dem gemeindlichen Regenwasserkanal zugeführt werden. Ein Retentionsbecken für Regenwasser wird im Geltungsbereich durch die Gemeinde errichtet.

Die Trinkwasserversorgung ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage „Wasserversorgungsgenossenschaft Söchtenau eG“ gesichert.

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Straßenerschließung, Trinkwasserversorgung und Abwasserkanal werden mit angemessenem Aufwand neu erstellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage Bockau.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rosenheim.

1.6 BESTEHENDE BEBAUUNG

Die bestehende Bebauung im Umfeld setzt sich zusammen aus der lockeren Bebauung des Dorfgebietes Haid.

1.7 GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Das Baugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung weist eine dem Dorfgebiet ähnliche Dichte auf. Mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,50 passt sich die Anlage einerseits der dörflichen Struktur an und nimmt andererseits Bezug auf Prinzipien des flächensparenden Bauens.

1.8 ÜBERSCHLÄGIGE FLÄCHENVERTEILUNG

Geltungsbereich – Allgemeines Wohngebiet	2,26 ha	100 %
Öffentliche Straßenerschließung	0,24 ha	11 %
Öffentliche Grünflächen, einschl. Einschl. Regenrückhaltebecken	0,47 ha	21 %
Netto Wohnbaufläche	1,54 ha	68 %
Anzahl der Parzellen	23	

1.9 FLÄCHENSPARENDES BAUEN, MINIMIERUNG DER VERSIEGELUNG UND BEVÖLKERUNGSZUWACHS

Trotz der vorgesehenen Einfamilienhausbebauung sind Prinzipien der Verdichtung in die Planung eingearbeitet worden:

- Grundstücksgößen im Durchschnitt ca. 736 m²
- Pro Wohnhaus sind 2 Wohneinheiten möglich
- Ausbau und Erweiterung zu einem Mehrgenerationenhaus

Bevölkerungszuwachs durch die Neuausweisung des Baugebietes

Die Netto Wohnbaufläche beträgt im Geltungsbereich 2,26 ha.

Der statistische Wert für die Anzahl der Wohneinheiten pro Parzelle wird im Durchschnitt mit 1,2 angenommen, die Anzahl der Bewohner pro Wohneinheit mit 2,8 - 3,1.

Bei folgender Berechnung für den Geltungsbereich wird von der potentiell möglichen Anzahl von 2 WE / PA sowie von dem Mittelwert von 3 Personen pro WE ausgegangen:

Anzahl der Parzellen / Geltungsbereich	23 PA
Anzahl der potentiell möglichen WE als Endwert	46 WE
Durchschnittliche Anzahl der Einwohner pro WE (2,8 -3,1)	3 E
Errechneter Einwohnerendwert für den gesamten Geltungsbereich	138 E

Die Ermittlung der städtebaulichen Richtwerte ergibt folgende Werte:

Brutto Bauland		2,26 ha
Anzahl der Parzellen / ha Brutto Bauland	PA / ha	10
Anzahl der potentiellen Wohneinheiten / ha	WE / ha	20
Anzahl der potentiellen Einwohner / ha	E / ha	60
Netto Bauland		1,54 ha
Anzahl der potentiellen Wohneinheiten / ha Netto Bauland	WE / ha	30

1.10 ENERGIE

Die Gebäude sollen als Niedrigenergiehäuser mit einem hohen Anteil an passiver und aktiver Solarenergiegewinnung konzipiert werden.

Eine weitgehende Verschattungsfreiheit ist in die Ausweisung der Baugrenzen eingearbeitet.

Regionale, natürliche Baustoffe mit möglichst geringem Primärenergieaufwand sowie Zusatzheizungen durch regenerative Energien werden empfohlen.

1.11 BARRIEREFREIES BAUEN

Nach dem Bayerischen Behindertengleichstellungsgesetz und Änderungsgesetz (BayBGG und ÄndG) vom 01.08.03 sind alle baulichen Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, sowie öffentliche Wege, Plätze und Straßen barrierefrei zu gestalten.

Die Gemeinde Söchtenau nimmt dies zum Anlass, die gemeindlichen Wege und Straßenerschließung im Planungsgebiet sowie die Grünflächen entsprechend der Anforderungen der Barrierefreiheit zu gestalten.

In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen müssen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei zu erreichen sein und entsprechend der BayBO und barrierefrei nach DIN 18025 gestaltet werden.

1.12 IMISSIONEN

Es ist mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.

2. UMWELTBERICHT IM RAHMEN DER UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG nach §2a BauGB und §6 UVPG

2.1 Beschreibung des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den südöstlichen Dorfrandbereich von Haid im direkten Anschluss an ein bereits bebautes Dorfgebiet.

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes umfasst in der maximalen Ausbaustufe folgenden Bedarf an Grund und Boden:

Geltungsbereich – Allgemeines Wohngebiet	2,26 ha	100 %
Öffentliche Straßenerschließung	0,24 ha	11 %
Öffentliche Grünflächen, einschl. Dorfrandeingrünung, einschl. Regenrückhaltebecken	0,47 ha	21 %
Netto Wohnbaufläche	1,54 ha	68 %
Der potentielle Einwohnerendwert für den gesamten Geltungsbereich kann als errechneter Wert 138 Einwohner erreichen.		

Die Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,25 festgesetzt.

2.2 Erfassung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Biotopflächen für Fauna und Flora. Das Gebiet ist derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt, weist keinen weiteren Bewuchs auf und hat eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Inn – Chiemsee-Hügelland“. Diese Raumeinheit teilt sich in die naturräumliche Untereinheit „Grundmöräne Inn“ und „Endmöräne Inn“ (Auszug aus FNPL 1996) mit würmeiszeitlichen fluvioglaziale Sande und Kiese.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer liegen im Erweiterungsgebiet nicht vor. Amtliche Grundwasserpegel sind nicht vorhanden, die Grundwasserstände können nur bei Bodenaufschlüssen ermittelt werden. Hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeit können allerdings relativ ungünstige Untergrundverhältnisse bestehen.

Schutzgut Klima / Luft

Durch die topographische Lage im südöstlichen Teil des Dorfrandes und durch die leichte Hanglage sind die Voraussetzungen für einen Luftaustausch im Geltungsbereich günstig. Die Hauptwindrichtung der Großwetterlage im Gemeindegebiet ist Westen und Südwesten. Das neue Baugebiet beeinflusst das örtliche Klima und den lokalen Luftaustausch des restlichen Gemeindegebietes daher nicht.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt auf dem leichten Abhang der südöstlichen Dorfrandzone. Das Baugebiet beeinträchtigt weder kulturhistorische noch landschaftsprägende Elemente. Allerdings ist das Gebiet extrem einsichtig, deshalb muss auf eine natürliche, landschaftstypische Ortsrandgestaltung besonderen Wert gelegt werden.

2.3 Maßnahmen zur Verminderung der Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen sind im integrierten Grünordnungsplan dargestellt.

2.4 Eingriffsregelung nach BNatSchG

Die Erweiterungsfläche zum geltenden Flächennutzungsplan beträgt lediglich 5.609 m², zudem wird die Planung auf Grund einer wirksamen Vermeidung von Beeinträchtigungen so gestaltet, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf besteht.

Die Eingriffsregelung wird daher im vereinfachten Verfahren durchgeführt:

Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise – Vereinfachtes Verfahren

Bebauungsplan Söchtenau - Haid

0	Planungsvoraussetzungen	ja	nein
	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Absatz 2 – 4)	ja	
1	Vorhabenstyp		
1.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO) oder um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO)	ja	
1.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein oder die überbaute / versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Plangebietes umfassen	ja	
2	Schutzgut Arten und Lebensräume		
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie • Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), • Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, • Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	ja	
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	ja siehe Grünordnungsplan	
3	Schutzgut Boden		
3.1	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) begrenzt.	Ja siehe Grünordnungsplan	
4	Schutzgut Wasser		
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	ja	
4.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	ja	
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	Ja siehe Grünordnungsplan	
5	Schutzgut Luft / Klima		
5.1	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	ja	
6	Schutzgut Landschaftsbild		
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	ja	
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken / Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	ja	
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. z. B. Liste 4).	Ja siehe Grünordnungsplan	

2.5 Zusammenfassende Beurteilung der Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Auswahl des südöstlichen Dorfrandes als neues Baugebiet bietet hinsichtlich Umweltauswirkungen durch die Standortauswahl keine Beeinträchtigungen. Die Auswahl folgt den Empfehlungen des Flächennutzungsplanes und bietet für die Gemeinde eine Abrundung und ergänzende Nutzung für bereits bestehende Infrastruktureinrichtungen (Schule, Sporteinrichtungen).

Beeinträchtigungen sind zu erwarten durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen des privaten Personenverkehrs sowie durch den Energieverbrauch im Gebäudeenergiesektor.

3. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

3.1 Ziele des Grünordnungsplanes

Die im Folgenden dargestellten, planerischen Ziele sollen die unumgänglichen natur- und landschaftsbeeinträchtigenden Auswirkungen vermindern und sind in den grünordnerischen Maßnahmen im Einzelnen festgesetzt:

- Durchgrünung des Siedlungsgebietes
- Ortsrandeingrünung
- Vernetzung mit dem Umland
- Erschließungsstraßen auf das erforderliche Mindestmaß begrenzen
- Minimale Versiegelung und wasserdurchlässige Befestigungen
- Fahrbahnbegleitende Grünstreifen und Gehölzpflanzungen
- Eigenständige, örtliche Versickerung des Niederschlagswassers
- Retentionsflächen für Oberflächenwasser
- Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen mit Streuobstwiesen
- Vielfältige Schaffung von Feucht- und Trockenbiotopen
- Markante Solitärbaumbepflanzung zur Ortsbildstrukturierung
- Anreiz für eine Biodiversität auch für innerörtliche Bereiche
- Anlage von abschnittsweisen Heckenbepflanzungen

3.2 Grünordnerische Maßnahmen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Anlage von Heckenpflanzungen am Siedlungsrand
- Gezielte Neuanpflanzung von Baumgruppen und Einzelbäumen
- Ortsbildgestaltende Solitär - Baumpflanzungen
- Pflanzung eines heimischen Laubbaumes pro 200 m² privater Gartenfläche
- Verbot von Sockelmauern bei Einfriedungen zur Vermeidung von Barrierewirkungen für Kleinsäuger etc.
- In den öffentlichen Grünflächen:
Schaffung von extensiven, unterhalts- und pflegefreien Trockenbiotopen und Festsetzung einer extensiven Entwicklungs- und Unterhaltungspflege (Entwicklungsziel: Halbtrockenrasen)

Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Garageneinfahrten, Zugängen, Stellplatzflächen sowie Gehwegen und öffentlichen Stellplatzflächen
- Einbau eines gemeindlichen Regenwasserkanals und Errichtung eines Retentionsbeckens
- Sammlung des Regenwassers in Zisternen und Nutzung zur Gartenbewässerung und im Sanitärbereich (WC-Spülung)
- Fachgerechte Lagerung und versickerungsfähiger Wiedereinbau des Oberbodens
- In öffentlichen Ortsrandbegrünungen und in den Freiflächen des Retentionsbeckens: Schaffung von unterhalts- und pflegefreien Feuchtbiotopen – Unterhaltspflege: 1 x jährlich abräumen nach Bedarf

Schutzgut Klima/Luft

- Gliedernde Grünflächen und Freiflächen mit einheimischer Bepflanzung im Bebauungsgebiet sowie ausreichende Ortsrandbegrünung zur Windberuhigung

4. AUSWIRKUNGEN

Öffentliche oder private Rechte werden durch den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan nicht eingeschränkt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die neue Bebauung ist in Art und Maß der Umgebung angepasst. Mit den dargestellten Maßnahmen und Ausgleichsflächen kann der Eingriff in den Boden, die Natur und die Landschaft kompensiert werden.

Eggstätt, den 7.10.2013

.....
Maria Weig, Dipl. Ing.
Architektin, Stadtplanerin



Söchtenau, den 16. OKT. 2013

.....
Bürgermeister Sebastian Forstner
Gemeinde Söchtenu