

GEMEINDE SÖCHTENAU

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 "OSTERFING"

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 25.10.2012
Entwurf: 07.03.2013
geändert: 18.09.2014
geändert: 06.02.2015
redaktionell geändert: 02.07.2015

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
Huber.Planungs-GmbH@t-online.de

Planungsgrundlage / Rechtsgrundlage

Gegenwärtig ist Osterfing im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Söchtenau noch als Außenbereich dargestellt. Aufgrund seiner Größe ist Osterfing jedoch gut geeignet für die Ausweisung als Dorfgebiet. Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Ein Kindergarten, eine Kirche, die Feuerwehr und zwei Gasthäuser befinden sich in 600 m Entfernung in Schwabering. Bis zur Staatsstraße mit Anschluss an überregionale Buslinien sind es ca. 1.000 m.

Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Osterfing" soll der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan geändert und die Fläche entsprechend der tatsächlichen dörflichen Struktur als Dorfgebiet ausgewiesen werden (Änderung 10.2.).

Dabei sind als Rechtsgrundlage insbesondere § 1 Abs. 3 BauGB [Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.] und § 2 Abs. 1 BauGB [Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.] zu beachten. Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in den Dörfern zu ermöglichen und z.B. ausreichend Bauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs zur Verfügung zu stellen. In der Gemeinde Söchtenau ist dabei dringend Bedarf nach Bauflächen vorhanden. Die geplanten Bauflächen in Osterfing decken dabei nur den Bedarf für die Kinder des Grundstückseigentümers und von drei Bürgern aus Osterfing ab. Eine weitergehende Bedarfsabdeckung ist mit diesem kleinen Baugebiet weder für Nachfragen aus dem Gemeindegebiet noch für ebenfalls vorhandene Nachfragen von außerhalb des Gemeindegebietes möglich. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Änderung des Flächennutzungsplanes ist ausschließlich der objektive Bedarf nach Wohnbauflächen. Baurechtlich wird Osterfing mit Umsetzung der Planung künftig Planungsbereich nach § 30 BauGB und nicht Innenbereich nach § 34 BauGB. Gerade mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine künftige Bebauung geregelt und geordnet, so dass eine bauliche Entwicklung nur noch im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich ist. Eine unkontrollierte bauliche Entwicklung von Osterfing wird dadurch ausgeschlossen.

Alle Gesetzesvorgaben werden durch die Planung erfüllt.

Bestand

Osterfing ist ein dörflich geprägter Ort nördlich von Schwabering in der Gemeinde Söchtenau. Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße Schwabering - Osterfing, die südlich von Schwabering in die gut ausgebaute St 2095 Rosenheim - Bad Endorf mündet. Osterfing liegt auf einer Anhöhe, wobei der Ort selbst auf relativ ebenem Gelände liegt mit leichtem Gefälle nach Westen.

In Osterfing befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe, einer davon wird in absehbarer Zeit aussiedeln, drei ehemalige landwirtschaftliche Betriebe mit Wohnnutzung, sechs weitere Wohngebäude und zahlreiche Nebengebäude. Der Ort ist mit Obstgärten und heimischen Laubbäumen gut eingegrünt.

Osterfing hat erhebliches ortsplannerisches Gewicht und obwohl auf einer Anhöhe liegend nur wenig einsehbar, da sich im Süden Schwabering und im Norden und Osten anschließend an Äcker und Wiesen umfangreiche Waldflächen befinden. Durch die Planung wird auch kein über Jahrhunderte erhaltenes reizvolles Bild von Osterfing beeinträchtigt, da in den letzten Jahren rund um Osterfing neue Gebäude errichtet sowie landwirtschaftliche Gebäude erweitert wurden.

Folgende Gebäude auf den Fl.Nrn. wurden in den letzten Jahren errichtet:

Fl.Nr. 4168, Osterfing 2a, Baujahr 1985, letzte Erweiterung 2011
Fl.Nr. 4303/1, Osterfing 6, Baujahr 1970, letzte Erweiterung 2006
Fl.Nr. 4303/2, Osterfing 7, Baujahr 1971, letzte Erweiterung 1998
Fl.Nr. 4303/4, Osterfing 8, Baujahr 1975, letzte Erweiterung 2007

Folgende Gebäude auf den Fl.Nrn. wurden in den letzten Jahren erweitert oder wesentlich ausgebaut:

Fl.Nr. 4141/1 (ohne Denkmal), Baujahr der letzten Änderung 1994
Fl.Nr. 4143 (Wohnhauserweiterung), Baujahr 2007
Fl.Nr. 4278/1 (Stallanbau, Austragshaus, Fahrsilos), Baujahre 1996, 1991
Fl.Nr. 4149 (Einbau von insgesamt vier Wohnungen), Baujahr 2007

In Osterfing sind keine Oberflächengewässer vorhanden, der nächste Graben verläuft ca. 150 m südlich. Hier wurde im Rahmen der Flurneuordnung eine Verrohrung geöffnet und ein Absetz- und Rückhaltebecken mit Bepflanzung errichtet und zu einer ökologisch wertvollen Fläche entwickelt.

Südlich von Osterfing, in ca. 30 m Entfernung, befindet sich eine kleine denkmalgeschützte Kapelle (D-1-87-174-16 "Wegkapelle", Benehmen hergestellt). Im Ort ist beim Anwesen Osterfing 2 ein Stadel und Getreidekasten von 1862 als Baudenkmal erfasst (D-1-87-174-28, Benehmen hergestellt). Die Umgebung von Osterfing ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker- und Wiesenflächen mit anschließenden Wäldern geprägt.

Amtlich kartierte Biotope befinden sich erst in 250 bis 300 m Entfernung und liegen wesentlich tiefer als der Ort.

Schutzgebiete

Der Ort Osterfing liegt in keinem Schutzgebiet.

Das Landschaftsschutzgebiet "Moor- und Tallandschaften bei Söchtenau" (RO-32) liegt ca. 150 bis 200 m vom Ort entfernt. Biotope und ökologisch wertvolle Flächen sind bis auf den Streuobstbestand und Laubbäume nicht vorhanden.

Osterfing liegt nicht in Natura-2000-Gebieten (FFH- bzw. EU-Vogelschutzgebiete SPA). Diese Gebiete beschränken sich im Wesentlichen auf die weit entfernten Biotope (Waldgebiete und den Talraum zwischen Hafendorf und Osterfing (Fuschbach) - Entfernung jeweils mind. 250 bis 300 m.

Auf das Landschaftsschutzgebiet und das FFH-Gebiet 302 Moore und Seen nordöstlich Rosenheim hat die Planung in keiner Weise negativen Auswirkungen.

Die Tatsache, dass dem Planungsgebiet gem. Regionalplan 18 im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 20 Seen und Feuchtgebiete nördlich Prutting ein besonderes Gewicht einzuräumen ist, wird durch eine ländliche ortstypische Baugestaltung und umfangreiche Eingrünungs-, Durchgrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Landschaftsbild wird dadurch nicht negativ beeinflusst, sondern im Gegenteil durch die neue durchführbare Eingrünung des Ortsrandes mit Obstbäumen verbessert.

Planung

Geplant sind die ortsplanerische Ordnung und die Sicherung des Bestandes sowie die dem Bestand untergeordnete verträgliche Erweiterung zur Ansiedlung junger Ortsansässiger. Dabei besteht der Wunsch sowohl bestehende Nebengebäude zu Wohnzwecken umzunutzen als auch zur Errichtung von sechs neuen Einfamilienhäusern / Doppelhaushälften, ggf. mit Einliegerwohnungen. Gestalterische und planliche Festsetzungen wurden so getroffen, dass der Bestand gesichert bleibt und die Neubebauung sich harmonisch in den Bestand einfügt. Die Eingrünung erfolgt mittels einer umfassenden Streuobstwiese. Außerdem wird auch der noch nicht eingegrünte Ortsrand mit teilweise massiv in Erscheinung tretenden Gebäuden durch weitere Streuwiesenanlagen zusätzlich eingegrünt. Dies ist ebenfalls nur durch die Baulandausweisung möglich, indem die Bauwerber auch hierfür die notwendigen Flächen zur Verfügung stellen. Zur Durchgrünung sind heimische Laubbäume geplant. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung (landwirtschaftliche Betriebe und Wohnnutzung) soll der Ort als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Dabei soll auch bei den geplanten Neubauten die Möglichkeit offen gehalten werden, Kleingewerbe (z.B. Büro, Maler o.ä.) anzusiedeln. Der gesamte Planungsbereich wird als Dorfgebiet ausgewiesen, da ein größerer landwirt-

schaftlicher Betrieb im Ort bleiben wird (ein Betrieb wird in absehbarer Zeit aussiedeln) und in den weiteren frei werdenden Gebäudeflächen ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe auch nichtstörendes Gewerbe ermöglicht werden soll. Die maximale Zahl der Wohneinheiten wurde begrenzt, um eine dörfliche Struktur zu erhalten, die Versiegelung durch notwendige Parkplätze in Grenzen zu halten und die Verkehrsbelastung auf den bestehenden Ortsstraßen nicht übermäßig zu erhöhen. Um einen weiteren dörflichen Charakter zu bewahren, wurde für Teile der bestehenden landwirtschaftlich genutzten Gebäude festgesetzt, dass hier nur landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzung zulässig ist.

Da die Planung überwiegend den Bestand betrifft, wurden Baugrenzen abweichend von der Abstandsflächenregelung festgesetzt. Durch diese Abweichungen entsteht jedoch keine Beeinträchtigung der Wohnqualität, da sich hier die Baugrenzen am Bestand orientieren. Bei der Neubebauung wurde darauf geachtet, dass die Hauptgebäude jeweils einen Mindestabstand von 3 m zu Flurgrenzen haben. In den meisten Fällen sind die Abstandsflächen größer als nach der Abstandsflächenregelung notwendig. Bei der Neubebauung wurden die Baugrenzen eng gefasst, damit die Bauherren Planungssicherheit bezüglich Nachbareinflüssen haben und die eigene Baugestaltung so ausgeführt werden kann, dass später Beeinträchtigungen durch Nachbarn vermieden werden.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit soll den betroffenen Bürgern erneut die Möglichkeit gegeben werden, die Planung zu prüfen und eventuelle Bau-, Ausbau- oder Änderungswünsche zu äußern sowie festgesetzte Wandhöhen beim Bestand zu kontrollieren. Der Gemeinderat Söchtenau wird dann in seiner Abwägung prüfen, ob dies ortsplanerisch und infrastrukturell vertretbar ist.

Durch die Erweiterungen (flächenmäßig) und nur für den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung werden die Grundsätze und Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans nicht verletzt. Der bisherige Außenbereich wird mit den Erweiterungen als Dorfgebiet dargestellt. Durch die Massivität der bestehenden bzw. ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude kann durch die kleinen Gebäude der Erweiterung die Gesamtfläche als Dorfgebiet gesehen werden.

Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bereits bestehende, gut ausgebaute Gemeindeverbindungsstraße. Die neu geplanten Gebäude im Westen werden durch eine kleine Stichstraße erschlossen. In dieser Straße sind auch die Ver- und Entsorgungsleitungen geplant. Die Straße wird asphaltiert und erhält einen Schotterrasenrandstreifen.

Das zusätzliche Gebäude auf Fl.Nr. 4141/1 Gmkg. Söchtenau wird privat über diese Flurnummer erschlossen. Sämtliche Erschließungsleitungen sind in Osterfing vorhanden.

Im Bebauungsplan wird zwar eine öffentliche Verkehrsfläche für die bestehende Durchgangsstraße von 6 m Breite angestrebt; diese zusätzlichen Flächen sollen jedoch nur als mögliche Abrundungsflächen bzw. Schneelager und Bankette genutzt werden. Ein Ausbau der bestehenden Ortsdurchfahrt auf 6 m Breite ist jedoch nicht geplant.

Die Regenentwässerung erfolgt mittels Rückhaltebecken auf Fl.Nr. 4141 mit Ableitung in den Vorfluter südlich von Osterfing. Die genaue Größe wird im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend den einschlägigen Richtlinien ermittelt. Die notwendige Grundstücksfläche wird auf Fl.Nr. 4141 vom Grundeigentümer zur Verfügung gestellt. Eine Versickerung ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht möglich.

Denkmalschutz

Bei dem denkmalgeschützten Stadel auf Fl.Nr. 4141/1 handelt es sich um ein Gebäude, das bereits im Nordosten von einem großen Nebengebäude und einem neu errichtetem Wohnhaus, im Osten von einem größeren landwirtschaftlichen Gebäude, im Süden von einem großen Wohngebäude und im Westen von einem weiteren größeren Wohngebäude als die geplanten umgeben ist. Lediglich im Norden ist noch eine Baulücke frei, die bebaut werden soll. Somit kann nicht von einer Verdichtung des Ortsbereichs im unmittelbaren Bereich des Denkmals gesprochen werden. Außerdem ist das Erscheinungsbild des Denkmals bereits durch eine großflächige Photovoltaikanlage auf dem Dach beeinträchtigt.

Die Wegkapelle aus der 1. Hälfte des 18. Jahrhunderts befindet sich im Abstand von ca. 45 m zur Grundstücksgrenze bereits jetzt vorhandener und bebauter Grundstücke. Zu der mit der Planung verbundenen Neuausweisung von Bauflächen beträgt der kürzeste Abstand ca. 210 m zu den neuen Bauflächen. Die neuen Bauflächen beeinträchtigen aufgrund der großen Entfernung das Erscheinungsbild und die Lage der Wegkapelle in keiner Weise.

Immissionen

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen zwei noch aktive landwirtschaftliche Betriebe (Milchviehhaltung). Der Abstand zum nächsten neu geplanten Wohnhaus beträgt ca. 80 m, zu den Fahrsilos ca. 40 m. Die Fahrsilos auf Fl.Nr. 4167 sind im selben Eigentum und Besitz wie die Baugrundstücke auf Fl.Nr. 4141.

Die bestehenden Wohngebäude auf den Fl.Nrn. 4168 und 4141/1 sind näher an den Fahrsilos als die neu geplanten Gebäude.

Fl.Nr. 4277 wurde nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, da unmittelbar im Süden anschließend die Güllegrube, die Fahrsilos und die Stallungen eines großen landwirtschaftlichen Betriebes sind und dieser Betrieb in seiner Existenz nicht gefährdet werden soll. Der Gemeinderat von Söchtenau befürchtet hier massive Beeinträchtigungen des landwirtschaftlichen Betriebes. Diese Ansicht teilt auch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Rosenheim in seiner Stellungnahme. Vom Grundeigentümer der Fl.Nr. 4277 wurde kein Nachweis erbracht, dass eine nachteilige Auswirkung für den Landwirt nicht eintreten würde, wenn Fl.Nr. 4277 bebaut würde.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Fläche, die neu bebaut wird, liegt im Westen des Ortes Osterfing.

Der Flächenumfang beträgt ca. 4.000 m² incl. Grünflächen mit Eingrünung für Fl.Nr. 4141 und ca. 800 m² für Fl.Nr. 4141/1. Die Fläche wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt (Fl.Nr. 4141 als Maisacker). Sie ist überwiegend relativ eben und fällt dann nach Norden hin ab (siehe Geländeaufmaß). Sie wird im Süden von einem Gemeindeweg begrenzt.

Sie wird eingeordnet in Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung (im Osten Bebauung angrenzend, intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerfläche)), Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, $GRZ \leq 0,35$. Aufgrund der Lage, angebunden an einen dörflichen Ortsrand, und der Umgebung mit landwirtschaftlichen Flächen wird hier der obere Wert von 0,5 als Ausgleichsfaktor gewählt. Dies ergibt bei einer Eingriffsfläche von 4.000 m² + 800 m² einen Ausgleichsflächenbedarf von 2.000 m² + 400 m². Da die Bebauung auf Fl.Nr. 4141 einen neuen Ortsrand darstellt, wird hier die Ausgleichsfläche für diese Fläche mit einem Faktor von 1,5 zusätzlich auf 3.000 m² Ausgleich vergrößert. Der Ausgleich erfolgt für Fl.Nr. 4141/1 auf demselben Grundstück in Form einer extensiven Streuobstwiese [siehe Bebauungsplan Osterfing] und für Fl.Nr. 4141 auf zwei externen, bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Flächen, die in eine extensiv genutzte Wiesenfläche mit einigen Bäumen und Sträuchern umgewandelt werden. Der Ausgleich erfolgt zu 1.543 m² auf Fl.Nr. 4336

und zu 1.457 m² auf Fl.Nr. 4348 und wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Flächen werden dann dem Ökoflächenkataster gemeldet und dinglich gesichert.

Söchtenau, 07. Sep. 2015

Forstner
Erster Bürgermeister



Rosenheim, 02.07.2015

Huber Planungs-GmbH

