



Gemeinde Söchtenau

**Bebauungsplan Nr. 31
„Untershofen Mitte II“**

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

zum Entwurf vom 27.01.2020
in der Fassung vom 24.07.2020

Planung
Fuchs Architekten

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs
Architekt
Friedrich-Ebert-Str. 15
83059 Kolbermoor

Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Städtebauliche Ziele
03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung
04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes
05. Berührte gemeindliche und private Planungen
06. Bestandsanalyse
07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept
08. Plankonzeption
09. Festsetzungen
10. Grünordnung
11. Örtliche Bauvorschriften
12. Hinweise
13. Flächenbilanz
14. Umweltbericht
15. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
16. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen
17. Auswirkungen

Quellenverzeichnis

Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Der zu überplanende, ca. 0,81 ha große Bereich liegt innerhalb des geschlossenen Bebauungszusammenhangs des Ortsteil Unterschofen der Gemeinde Söchtenau. Bei der Fläche handelt es sich um eine Brachfläche die zuletzt als Abstellfläche für Geräte durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wurde. Aufgrund der Aufgabe des Betriebs kann die Fläche jetzt anderweitig genutzt werden. Lage, vorhandene umgebende Erschließung und Infrastruktur einerseits und die hohe Nachfrage an Wohnraum -speziell auch von Einheimischen- andererseits legen eine Ausweisung als Wohnbaufläche nahe. Die Gemeinde Söchtenau beabsichtigt jetzt auf einem Teil der Fläche Bauland für Einheimische zu schaffen, während der restliche Teil des Baulandes von den Grundstücksbesitzern genutzt werden bzw. frei verkäuflich sein soll.

Das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt sich vorrangig:

- aus dem städtebaulichen Ziel einer Aktivierung bestehender Flächenpotenziale,
- aus dem Ortsentwicklungsziel weiterer Wohnungen in Ortsteilen,
- aus dem Ortsentwicklungsziel der Schaffung von öffentlichen Grün- und Spielflächen in Ortsteilen,
- aus dem gemeindepolitischen Ziel der Schaffung von Bauland für Einheimische.

Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung ist in Anlage 1 zur städtebaulichen Begründung ausführlich dokumentiert.

Das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB wurde gewählt, weil durch die Bauleitplanung Maßnahmen der Innenentwicklung begünstigt werden, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1(6)7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und es auch keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes- Immissionschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des §3(1) BauGB soll durchgeführt werden. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

02. Städtebauliche Ziele

- Entwicklung von Wohnbauflächen für Einheimische (ca. 60%) und zur freien Veräußerung (ca. 40%),
- Beschränkung der Bebauung auf 1- Familienhäuser und Doppelhäuser im Bereich der kleinteiligen Nachbarbebauung,
- Bau eines Mehrfamilienhauses im Bereich der großmaßstäblichen Nachbarbebauung,
- Erschließung des Baugebiets über eine Verkehrsspanne von der „Innthaler Straße“ zur Straße „Am Mühlfeld“,
- Verbreiterung der „Innthaler Straße“ und der Straße „Am Mühlfeld“ zum Bau von Gehwegen
- Umnutzung der bestehenden Güllegrube zu einem unterirdischen Löschwasserbehälter
- Schaffung einer öffentlichen Grün- und Spielfläche.
- Bau eines öffentlichen Spielplatzes

03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. der Teilfortschreibung vom 01.01.2020

Gemäß Landesentwicklungsprogramm sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 3.2)).

Regionalplan 18 Südostoberbayern i.d.F. der Teilfortschreibung vom 08.09.2018

Eine organische Siedlungsentwicklung soll regelmäßig gewährleistet sein. (RP 18 All 1)

04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Baugesetzbuch i.d.F.v. 27.03.2020

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und

andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2) 1 BauGB).

Bundesnaturschutzgesetz i.d.F.v. 01.12.2019

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne (...) für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt (§11(1)1 BNatSchG).

Bayerisches Naturschutzgesetz i.d.F.v.10.12.2019

Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; sie können dabei auf Teile des Bebauungsplans beschränkt werden. (Art. 4(2)2 BayNatSchG).

05. Berührte gemeindliche und private Planungen

Flächennutzungsplan Gemeinde Söchtenau i.d. digitalen Fassung vom 20.10.2016

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Plangebiet/Umfeld wie folgt dargestellt:

Planbereich: „Grünfläche Gemeinbedarf“. Die im FNP markierte Grünfläche erstreckt sich auch in geringem Maße auf angrenzende, bebaute Bereiche.

Umfeld:

nördlich: Landwirtschaftsflächen,

nordöstlich bis südöstlich: Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet WA),

südlich: Dorfgebiet MD,

westlich: Dorfgebiet MD und Grünfläche Gemeinbedarf.

Grunderwerbsvereinbarungen zwischen der Gemeinde und den Grundstücksbesitzern zur Schaffung von Bauland für Einheimische

Kommunale Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Söchtenau - hier besonders Richtlinien der Gemeinde Söchtenau für die Vergabe von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken i.d.F.v. 17.10.2019

Bauwünsche von Grundstückseigentümern im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes

06. Bestandsanalyse

Lage

- Unterschofen ist einer der 36 Ortsteil der Gemeinde Söchtenau und liegt gem. Regionalplan Südostoberbayern im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume, jedoch außerhalb der raumstrukturellen Entwicklungsachsen.
- Unterschofen ist naturräumlich Teil der biogeographischen Region 2 „kontinental“, der Großlandschaft 2 „Alpenvorland“, der Naturraum- Haupteinheit D66 „Schwäbisch- Oberbayerische Voralpen“, der Naturraum- Einheit 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“, der Naturraum- Untereinheit 038-N „Rosenheimer Becken“.
- In naher Umgebung befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 25 (Simssee und Umgebung einschl. Priental).
- In weiterer Umgebung befindet sich die Landschaftsschutzgebiete LSG-00111.01 Simssee und Umgebung
- In weiterer Umgebung befinden sich das Naturschutzgebiet NSG-00433.01 „Südufer des Simssees“ und NSG-00154.01 „Eggstätt-Hemhofer Seenplatte“.
- In Unterschofen befinden sich gem. Bayernatlas keine kartierten Baudenkmäler/ Bodendenkmäler.
- Unterschofen ist im Bayernatlas - Teil Hochwassergefahrenflächen - wie folgt gelistet:

HQ100 häufig	-
HQ100	-
HQ extrem	-
wassersensibler Bereich	-

Plangebiet

Das Plangebiet liegt nördlich des dörflichen Ortskerns von Unterschofen mit Anbindung an die Ortsverbindungsstraße „Inntaler Str.“. Es ist unbebaut und fällt von Nordwesten nach Süden. Vormalig vorhandene landwirtschaftliche Gebäudeteile im Süden des Plangebietes wurden bereits abgebrochen. Nordöstlich bis südöstlich schließt ein überwiegend kleinteilig bebautes Wohngebiet an, das weitgehend mit Einfamilienhäusern bebaut ist. Die Gestaltung der Gebäude ist ländlich geprägt. Satteldächer sind vorherrschend. Die Zahl der Vollgeschoße beträgt 1 Vollgeschoß + Dachgeschoß, max. 2 Vollgeschoße. Südlich befindet sich der Ortskern von Unterschofen, mit zum Teil größeren Gebäuden (II+D) an. Einzelne Gebäude wurden oder werden landwirtschaftlich genutzt.

Erschließung:

Das Plangebiet ist über die nordwestlich tangierende Ortsverbindungsstraße „Inntaler Str.“ sowie die östlich angrenzende Straße „Am Mühlfeld“ hinreichend angebunden. Der Querschnitt dieser Straßen variiert von ca. 4,5 m bis 6,5 m.

Das Plangebiet kann über das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz der tangierenden Straßen hinreichend erschlossen werden.

Bodenrelief:

Das Plangebiet befindet sich im geneigten Gelände. Der Höhenunterschied zwischen dem nordwestlichen und dem südöstlichen Rand des Planungsbereiches beträgt ca. 9 m.

Geologie

Das Plangebiet ist im Bayernatlas- Teil Geologische Karte von Bayern 1:500.000 wie folgt beschrieben:

- Geologische Einheit: Moräne (Till), würmzeitlich
- Gesteinsbeschreibung:
unbekannte Mischung verschiedener Gesteinskomponenten, mit wechselnden Anteilen bindiger und nichtbindiger Lockergesteine sowie Festgesteine

Böden:

Gemäß Baugrundgutachten des IB Geoplan Bericht Nr. B2002045 vom 15.05.2020 werden Oberböden auf Moränenablagerungen mit den Merkmalen Humus, Sand, Kies, Schluff und Ton erwartet.

Grundwasser/ Schichtenwasser:

Gem. Baugrundgutachten des IB Geoplan Bericht Nr. B2002045 vom 15.05.2020 wird Grundwasser im Baubereich erst in größeren Tiefen zu erwarten. Schichtenwasserspiegel können auftreten.

Versickerung:

Gem. Baugrundgutachten des IB Geoplan Bericht Nr. B2002045 vom 15.05.2020 können Bodenschichten (Moränenablagerungen) ab 1,55-1,80 m unter Gelände ggf. zur Versickerung geeignet sein.

Vegetation:

Der Planungsbereich ist frei von größeren Gehölzen. Drei ältere Walnussbäume wurden Ende 2019 gerodet.

07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept

Städtebau

- Wohnbebauung mit 1- Familienhäusern und Doppelhäusern, 1* 3- Familienhaus in offener Bauweise
- 2- seitig 1- reihige Bebauung an neuer Verbindungsstraße
- 1 seitig 1 reihige Bebauung an Inntaler Straße und der Straße „Am Mühlfeld“
- Doppelgaragen pro Wohngebäude nach Möglichkeit mit indirekter Zufahrt vom Hof (geschlossene/ offene Garagen),
- Gestaltungsvorschriften nur zu Dächern, Dachaufbauten, Solaranlagen, Einfriedungen, Sichtschutzwänden, Geländeänderungen.

Grünordnung

- Spielplatz im Süden des Baugebiets mit darunterliegendem Löschwasserbehälter,
- 1- seitig straßenbegleitende Bäume, Baumtore bei Straßenanfängen,
- Großbäume an räumlich wirksamen Standorten
- Pflanzgebote zu Hausgärten, Bauteilbegrünung.

08. Plankonzeption

Der Bebauungsplan ist gegliedert in die Abschnitte Planzeichnung, Festsetzungen (durch Planzeichen und Text), Grünordnung, örtliche Bauvorschriften und Hinweise.

Der Planinhalt des Bebauungsplanes wurde auf ein erforderliches Mindestmaß zurückgeführt, das die städtebauliche Qualität sichert ohne die Umsetzung zu sehr einzuschränken (schlanke Bebauungsplan). Die Darstellungen des Planinhaltes werden ggf. durch ergänzende Hinweise zu den Festsetzungen/ Vorschriften erläutert. Dies ist damit begründet, dass mit diesen ergänzenden Hinweisen diverse Nachfragen zum Vollzug des Bebauungsplans reduziert werden können. Es wird für sinnvoll erachtet, Hinweise wenn möglich in den jeweils aktuellen Zusammenhang zu stellen und nicht nur summarisch im offiziellen Hinweisteil aufzuführen. Die Formulierung „Hinweis“ im Abschnitt der Festsetzungen deutet rechtssicher darauf hin, dass es sich hierbei um keine Festsetzung handelt.

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert. Dabei wird unterschieden nach festsetzbaren öffentlichen und privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung und Maßnahmen, festsetzbaren Einzelbäumen mit Arten- und Standortbindung nach §9(1)25 BauGB und einer Grünordnung nach §11(1)1 BNatSchG in Verbindung mit dem BayNatSchG mit Maßnahmen, Pflanzregeln, Pflanzlisten. Mit der Integration in den Bebauungsplan erhalten diese Rechtskraft.

In den Bebauungsplan sind örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO integriert, die die örtliche Bau-tradition im Quartier sichern ohne die Umsetzung des Bebauungsplanes zu sehr einzuschränken (schlanke Bebauungsplan).

Im Hinweisteil wurden nur solche Hinweise aufgenommen, die ergänzend zum Festsetzungs- und Verordnungs- teil die Planlesbarkeit erleichtern (weitere Planzeichen) bzw. die zum Vollzug der Bauleitplanung hilfreich sind.

09. Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

gem. städtebaulicher Zielsetzung

Auf allgemein in Baugebieten zulässige Nutzungen wurde hingewiesen.

02. Maß der baulichen Nutzung

GR

Bauraumbezogene Grundflächenregelung

Das Maß der Grundfläche entspricht ortsüblichen Einfamilienhäusern, Doppelhäuser, kleinen Mehrfamilienhäusern.

Eine zusätzliche Grundfläche für Wohnterrassen (ohne und mit Überdachung) und Wintergärten in definierter Größe wurde festgesetzt, da mit der Grundfläche nach §19(2) BauNVO das Maß der baulichen Hauptnutzung festgesetzt wird und Terrassen und Wintergärten als mitzurechnender Teil der Hauptnutzung die zulässige Gebäudegrundfläche verringern würden.

Analog zu den Terrassen/ Terrassenüberdachungen und Wintergärten als Teil der Hauptanlage im Erdgeschoß wurde auch für die Projektionsfläche von Balkonen und Außentritten im Obergeschoß als Teil der Hauptanlage eine zusätzliche Grundfläche festgesetzt.

Die zusätzliche Grundfläche für Außentritten in definierter Größe wurde festgesetzt, um Mehrgenerationennutzungen der Einfamilienhäuser mit jeweils abgeschlossener Wohnung im EG und OG zu ermöglichen.

Die Ergänzungen zur nominalen Grundfläche nach §19(2) BauNVO (Hauptanlage) sollen einerseits sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen Bauteile für die Wohnnutzung im Freien eindeutig definiert ist. Andererseits soll verhindert werden, dass für nachträgliche Anbauten wie Wintergärten oder Terrassenüberdeckungen jeweils Bebauungsplanänderungen notwendig werden.

Bei einem Summenmaß der zulässigen Grundflächen von 1.435 m² gem. Festsetzungen (ohne zusätzlich zul. Grundfläche) und einer Baulandfläche von 6.512 gem. Flächenbilanz ergibt sich eine GRZ nach §19(2) von durchschnittlich 0,23 (Höchstmaß 0,30).

Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des §19(4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu festgesetzt, da die 50% Überschreitungsregelung nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Der Wert des Summenmaßes nach §19(4) Satz 2 BauNVO entspricht bürointernen Erfahrungswerten und wurde anhand der Entwurfsplanung überprüft.

Bei einem Summenmaß der zulässigen Grundflächen einschl. der zulässigen Überschreitungen von insg. ca. 3.554 m² gem. parzellenbezogener Eigenberechnung und einer Baulandfläche von 6.512 m² gem. Flächenbilanz ergibt sich eine GRZ nach §19(4) von durchschnittlich 0,58 (Höchstmaß 0,74).

Die der Verordnung zu Grunde liegende Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung wurde durch Ersatzmaßnahmen kompensiert (Grünordnung).

Wandhöhe

Das festgesetzte Maß der Wandhöhe bei Einfamilienhäusern entspricht max. 6,0 m und ermöglicht zwei Vollgeschoße mit einer lichten Raumhöhe von mindestens 2,4 m gem. Art. 45 (1) BayBO. Damit kann ein 1. Obergeschoße als Vollgeschoß mit offenem Dachraum oder mit einer Decke und darüberliegendem, nicht ausbaufähigem, niedrigem Speicher errichtet werden.

Bei geplanten Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern wurde eine Wandhöhe von max. 6,8 m. Diese Wandhöhe erlaubt einen Dachgeschoßausbau als Nicht-Vollgeschoß.

Höhenlage

Eine zulässige Höhenlage der baulichen Anlage wurde als Bezugshöhe zur Wandhöhenregelung erforderlich und als Höhe über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt. Entsprechend dem Standard bei städtebaulichen Planungen wurde die Höhenlage der Gebäude auf die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoß bezogen. Das Maß der max. Höhenlage von 40 cm (25 cm Bodenabstand OK Kellerdecke + 15 cm Bodenaufbau im EG) entspricht der Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheims nach Oberkante Kellerdecke von mindestens 25 cm über Gelände. Da es neben dem Belang der Schadensbegrenzung bei Starkregenereignissen auch gleichwertige Belange der Barrierefreiheit gibt, bauordnungsrechtliche Belange der Abstandsflächenregelung und auch gestalterische Belange, wurde die Höhenlage nicht zwingend sondern nur als Höchstmaß festgesetzt.

Um auf die Gefahr von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen bei vom Höchstmaß abweichenden Höhenlagen hinzuweisen, wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.

Wohnungen

Eine Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wurde speziell in Hinblick auf die Maßstäblichkeit der Gebäude in Bezug auf die bestehende umgebende Wohnbebauung festgesetzt. Zudem würde eine höhere zulässige Anzahl an Wohnungen die Notwendigkeit zusätzlicher Stellplätze bedingen, die auf den Parzellen eine weitere Versiegelung mit sich bringen würde, die nicht gewünscht ist. Für alle Bauräume mit Ausnahme von Parzelle 6 sind 2 Wohnungen zulässig. Diese Regelung erlaubt auch bei derzeit angedachten Einfamilienhäusern einen späteren Umbau zu einem Zweifamilienhaus oder den Einbau einer Einliegerwohnung (z.B. Altenwohnung). Doppelhäuser (=2 Doppelhaushälften) gelten als 1 Wohngebäude. Auf Parzelle 6, am tiefsten Punkt des Hanges wurde ein 3-Familienhaus geplant entsprechend der größeren Grundfläche.

03. Baugrenzen

Die Bauräume wurden grundflächenbezogen mit begrenzt erweitertem Gestaltungsspielraum für die Situierung von Häusern festgesetzt.

Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen für Wohnterrassen, Balkone, Außentreppe und Standgauben wurde analog dazu eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für diese Gebäudeteile erforderlich.

Die Lage der Bauräume wurde so gewählt, dass die jeweiligen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO in der zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung geltenden Fassung in Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe auf den geplanten und in der Planzeichnung dargestellten Parzellen untergebracht werden können.

04. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Geschlossene/ offene Garagen

Die Garagen- Bauräume wurden hauptsächlich mit indirekter Zufahrt vom Hof aus und parallel zur Straße. Sinn dieser Festsetzung ist, Garagen so nah wie möglich an die Verkehrsfläche zu rücken, um Flächenverluste durch Garagenvorstellflächen und eine damit verbundene Verringerung der Gartenfläche zu minimieren. Einer Verödung des Straßenraums wird durch festgesetzte straßenbegleitende Bäume und der vorgeschriebenen Begrünung von straßenseitigen Garagenwänden ohne Toreinfahrten entgegengewirkt.

Stellplätze

Da die Gemeinde Söchtenau keine eigene Satzung/ Verordnung zum Stellplatzbedarf besitzt, wurde der Stellplatzbedarf im Bebauungsplan geregelt.

Nebenanlagen

Festsetzung gemäß allgemeiner Erfordernis und überwiegendem Bedarf bei ländlichen Wohnanlagen.

05. Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen der Neuerschließung wurden nach Vorgabe mit 6,0 m festgesetzt. Für tangierende bestehende Straßen („Inntaler Str.“ und Straße „Am Mühlfeld“) wurden zusätzliche Verkehrsflächen für einen Ausbau mit Gehwegen festgesetzt.

Parzelle 5 und 6 werden über einen kurzen Wohnweg erschlossen.

06. Grünflächen und zu pflanzende Bäume
 Die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) dient der Ortsdurchgrünung und liegt nahe der Ortsteilmitte. Lagebestimmend war zudem die ehemalige Güllegrube, die in der öffentlichen Grünfläche integriert werden kann, ohne Bauflächen zu schmälern.
 Die mit Arten- und Standortbindung festgesetzten Straßenbäume sollen in und regelmäßigen Abständen die Straße gestaltend begleiten. Die Gebietseinfahrten wurden durch ein Baumtor markiert.
07. Sonstige Festsetzungen
 Geltungsbereich nach Zielvorgabe
 Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO

10. Grünordnung

Die Grünordnung konkretisiert die Maßnahmen auf der festgesetzten Grünfläche und enthält Maßnahmen zur Grundstücksbegrünung/ Bauteilbegrünung.
 Die grünordnerischen Maßnahmen sind mit Pflanzregel und Anforderungen an die Gehölze/ Pflanzen detailliert beschrieben und als solche verordnet.
 Konzentriert wurde die Grünordnung auf wenige allgemeine Vorschriften.
 Die Bauteilbegrünung regelt die Wandbegrünung von Garagen und Nebenanlagen.
 Die Grünordnung wurde ergänzt durch Hinweise zu Pflanzabständen gem. dem Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) und anderer Gesetze. Eine Beachtung könnte Nachbarschaftskonflikte minimieren.

11. Örtliche Bauvorschriften

Die Regelungen zu Zulässigkeit, Standort und Größe von Dachaufbauten/ Dacheinschnitten sind Voraussetzung zur Verfahrensfreiheit von Dachgeschossausbauten.
 Mit der örtlichen Vorschrift zu Solaranlagen sollen gestalterisch unbefriedigende Kollektoren Anordnungen verhindert werden.
 Aufgrund des hängigen Geländes wurden Vorschriften zu Geländeänderungen notwendig.
 Die Vorschriften zu Einfriedungen wurden erforderlich, um Tendenzen der Grundstücksabschottung entgegen zu wirken.
 Auf weitere Vorschriften wurde zugunsten einer weitgehenden Baufreiheit verzichtet.

12. Hinweise

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis/ Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich sind, ergänzt durch Hinweise zu Risiken und deren Schadensminimierung.

13. Flächenbilanz

Bauflächen		ca. 0,6511 ha	ca. 80 %
Verkehrsflächen		ca. 0,0987 ha	ca. 12 %
	davon Straßenverkehrsflächen neu	ca. 0,0769 ha	
	davon Straßenverkehrsflächen bestandsergänzend	ca. 0,0154 ha	
	davon Wohnweg, neu	ca. 0,0064 ha	
Grünflächen		ca. 0,0633 ha	ca. 8 %
<hr/>			
Geltungsbereich		ca. 0,8130 ha	100 %

Die % Anteile sind auf ganze Zahlen auf-/ abgerundet.

14. Umweltbericht

Nach §13a (2)1 BauGB in Verbindung mit §13 (3)1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einem Umweltbericht abgesehen.

15. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach §13a (2)4 BauGB in Verbindung mit §13(3)1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a (3)6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird nicht erforderlich.

16. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen

Städtebauliche Ziele

Die unter Abschnitt 02 genannten städtebaulichen Ziele wurden Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend §9 BauGB.

Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die unter Abschnitt 03 genannten Ziele und Grundsätze der Raumplanung wurden Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend §9 BauGB.

Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Die unter Abschnitt 04 dargestellten Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes wurden Grundlage des städtebaulichen Konzepts, der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend §9 BauGB sowie der Grünordnung.

Die Untere Naturschutzbehörde und die Fachstelle „Wasserrecht“ im Landratsamt Rosenheim sowie das Wasserwirtschaftsamt werden am Verfahren beteiligt.

Eine nach §18(1) BNatSchG geforderte Entscheidung über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, wenn bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft erwartet werden, ist bei einem Verfahren nach §13a BauGB nicht nötig.

Berührte gemeindliche Planungen

Die Flächennutzung von Teilflächen entsprechend FNP (Grünfläche Gemeinbedarf) wurde in eine Wohnbaufläche sowie eine Straßenverkehrsfläche und eine Grünfläche Gemeinbedarf geändert. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Berührte private Planungen

Bauwünsche wurden auf Ihre Verträglichkeit mit den städtebaulichen Zielen dieses Bebauungsplans geprüft und bei Verträglichkeit in den Festsetzungen berücksichtigt.

17. Auswirkungen

- Mit Realisierung der Planung wird das Potenzial an Baugrundstücken zur Deckung eines inneren Siedlungsbedarfes im Ortsteil Unterschoten erhöht.
- Die Gemeinde kann für ihr Programm „Bauland für Einheimische“ Grund erwerben und nach den Vergaberichtlinien kostenneutral an Gemeindeglieder weitergeben.
- Mit der Planung können die beschriebenen Ziele und Grundsätze der Raumplanung, des Umweltschutzes und sonstiger berührter Planungen realisiert werden.
- Mit der Planung können die beschriebenen ortsplannerischen Ziele realisiert werden.
- Bei Realisierung der Bauleitplanung kommen auf die Gemeinde Kosten durch den Grunderwerb und den Bau und die Erweiterung von Erschließungsstraßen.
- Bei Realisierung der Bauleitplanung kommen auf die Gemeinde Kosten durch den Grunderwerb und den Bau der Grünfläche.
- Kosten durch die Herstellung von Erschließungsstraßen kommen auf die Grundstücksbesitzer zu durch die Erhebung von Herstellungsbeiträge gem. Erschließungsbeitragssatzung (EBS).
- Nach Abschluss des Verfahrens ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Kolbermoor, 24.07.2020,

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs.

Quellenverzeichnis

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan i.d. digitalen Fassung/ ???/ 30.10.2018

digitale Flurkarte/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert am 23.05.2019

Bestandslageplan/Ingenieurbüro Geishauser/ 26.03.2020

Luftbild/ Google Earth/ Internetabruf am 23.05.2019

Raumstruktur/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern- Zielkarte 1/ Internetabruf am 16.04.2020

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern- Übersichtskarte zur Darstellung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete/ Internetabruf am 16.04.2020

Naturräumliche Gliederung/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern - Begründungskarte zu BI 3.1/ Internetabruf am 16.04.2020

Landschaftsschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 16.04.2020

Naturschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 16.04.2020

Biotopkartierung/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 16.04.2020

Hochwasser/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 16.04.2020

Wassersensible Bereiche/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 16.04.2020

Geodaten/ Bayernatlas- Geobasisdaten/ Internetabruf am 16.04.2020

Denkmäler/ Bayernatlas- Denkmalatlas / Internetabruf am 16.04.2020

Baugrundgutachten/ IB Geoplan Bericht Nr. B2002045/ 15.05.2020

Erhebungen bei Ortseinsicht/ Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs/ 18.07.2019 und 29.01.2020

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Bedarfsprüfung neuer Siedlungsflächen für Wohnen/ 18.02.2020

Anlage 2: Zeichnerische Hinweise Systemschnitte/ 15.04.2020