

**Begründung zur
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
(2. Änderung)**

Bad Endorf, den 22.3.2012

**Gemeinde Söchtenau
für den Bereich Innthal
Landkreis Rosenheim**

Planung:

Architekturbüro Christian Laukemper
Brünsteinweg 5,
83093 Bad Endorf
Tel: 08053-796253, Fax 08053-796249
E-Mail :Christian_Laukemper @ yahoo .de

Dipl.Ing.(FH) Architekt
Christian Laukemper

Plangrundlage für eine nach
(§34 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 BauGB)
verbundene
Klarstellungssatzung gem.
(§34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB)
mit einer Ergänzungssatzung
(§34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

erfassen die Grundstücke mit den Fl.Nr.
4693/1, 4693/2, 4768/5, 4768/4
und 4768/2. Die beiden genauen
Abgrenzungen ergeben sich aus dem
beigefügten Lageplan. Der Lageplan ist
Bestandteil dieser Satzung.

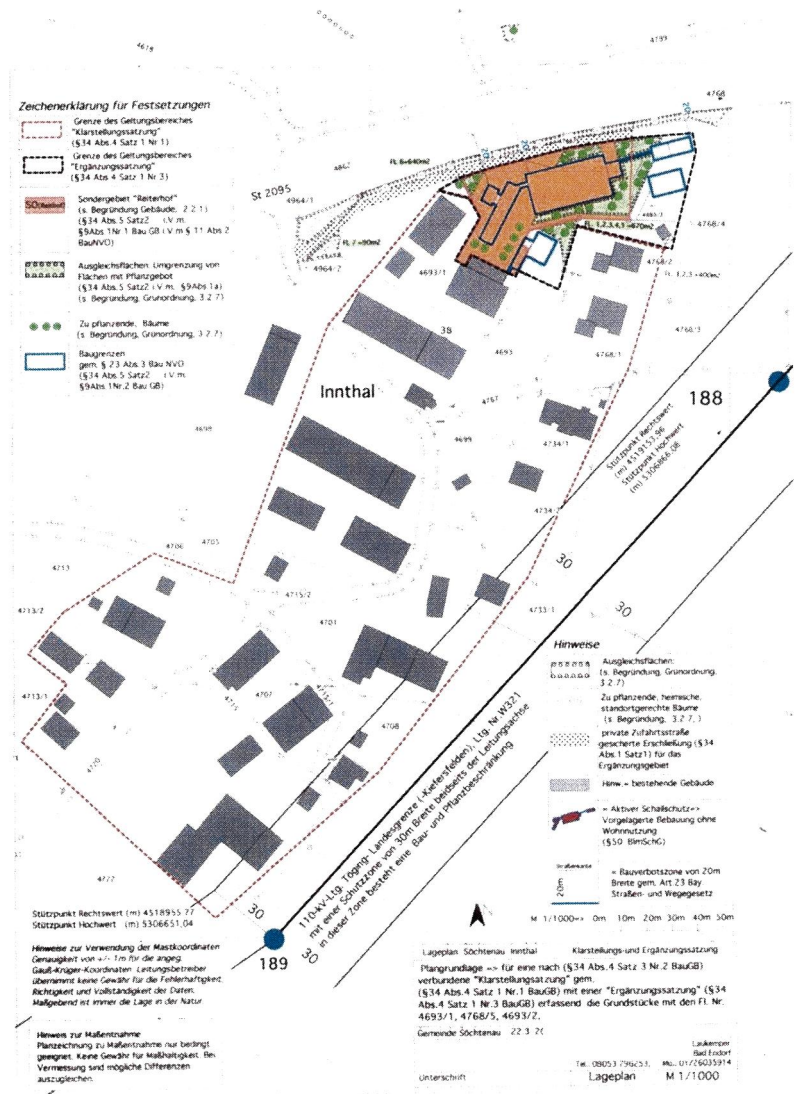


Bild 1 (verkleinerte Übersicht ohne Maßstab)

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|------|
| Deckblatt | 1 |
| Lageplan groß | 2 |
| Inhaltsverzeichnis | 3 |
| <u>1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Grundstückes</u> | 4 |
| <u>2) Rechtsgrundlage § 34 BauGB</u> | 5 |
| 2.1 „Klarstellungssatzung“ | 5 |
| 2.2 „Ergänzungssatzung“ | |
| 2.2.1 | |
| 2.3 Verbindung von Satzungen | 6 |
| 2.4 Voraussetzung gem. §34 Abs. 5 Satz 1 BauGB | 6 |
| 2.4.1 Städtebauliche Entwicklung | 6 |
| 2.4.2 Bauvorhaben unterliegt keiner Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 | 6 |
| <u>2.5 Festsetzungen und Hinweise, Art und Maß der Nutzung</u> | 7 |
| <u>3. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz</u> | 8-10 |
| 3.1 Schonender Umgang mit Grund und Boden | 8-10 |
| 3.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 3.1.2 Immissionsschutz | 8 |
| 3.1.3 Schallschutz | 8 |
| 3.1.4 Hinweis | 8 |
| <u>3.2 Grünkonzept und Ökologie</u> | 9 |
| 3.2.1 Der heimische Baumbestand | 9 |
| 3.2.2 Klima / Energie / Bauweise | 9 |
| 3.2.3 Wärme + Licht | 9 |
| 3.2.4 Regenwassernutzung | 9 |
| 3.2.5 Wasser | 10 |
| 3.2.6 Grünflächen | 10 |
| 3.2.7 Grünordnung | 10 |
| <u>3.3 Erschließung, Versorgung und Entsorgung</u> | 11 |
| 3.3.1 Die Befestigung von Stellplätzen | 11 |
| 3.3.2 Die Wasserversorgung | 11 |
| 3.3.3 Die anfallenden Dach- und Hofabwässer | 11 |
| 3.3.4 Die Stromversorgung | 11 |
| 3.3.5 Die Beseitigung der Abfälle | 11 |
| 3.3.6 Düngelagerung | 11 |
| <u>3.4 Keine Beeinträchtigung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes</u> | 11 |
| 4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | |
| <u>4.1 Die Ausgleichsflächen</u> | 12 |
| 4.2 Berechnung der Ausgleichsflächen | 12 |
| 5. Ergänzende Erläuterungen (Erschließung, Pferdeweiden) | 13 |
| 6. <i>Quellennachweis Literaturnachweis</i> | 14 |
| | 14 |

1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Grundstückes

Das Klarstellungs-Ergänzungsgebiet liegt nord-östlich von Rosenheim an der Staatsstraße 2095. Der Ergänzungsbereich befindet sich nördlich des Ortsteils Innthal. Im Westen schließt die ca. 1,9ha große Weidefläche für das Sondergebiet „Reiterhof“ an und im Osten und Norden wird das Baugebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und die Staatsstraße 2095 (Bad Endorf - Rosenheim) begrenzt. Im Süden schließt das neue Planungsgebiet an die bestehende Bebauung an.

Der neue Geltungsbereich („Ergänzungsbereich“) umfasst eine Fläche von ca. 3500m²

Entfernung des Baugebietes zu folgenden Einrichtungen:

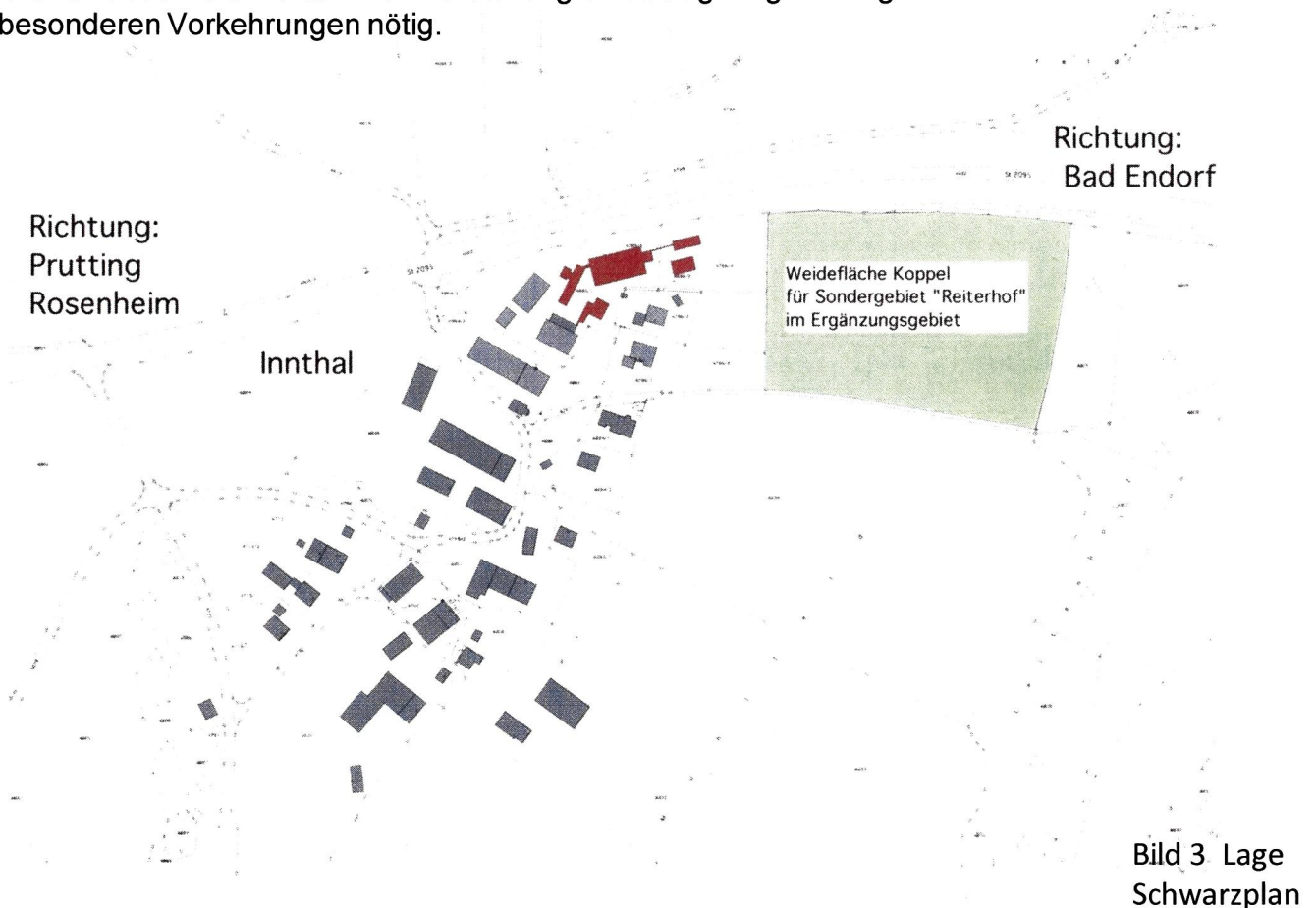
Omnibushaltestelle: ca. 50m

Kirche: ca. 1,5 km

Grund- und Hauptschule: ca. 3 km, Schulbusanbindung

Kindergarten: ca. 1,5-2km

Das Gelände ist eine nach Norden leicht abfallende Hanglage. Im Gründungsbereich ist kein Grundwasser zu erwarten. Zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes sind keine besonderen Vorkehrungen nötig.



2) Rechtsgrundlage § 34 BauGB

2.1 „Klarstellungssatzung“

§34 Abs. 4 (BauGB): Die Gemeinde kann durch Satzung die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen (**§34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 BauGB**).

Mit dieser Regelung wird der Innenbereich und der Außenbereich definiert.

Räumlicher Geltungsbereich „Klarstellungssatzung“

Der räumliche Geltungsbereich der **Außenbereichssatzung** für den Bereich Innthal vom 07. Januar 2004 dient als Grundlage (Lageplan im Maßstab 1:1000) für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden „**Klarstellungssatzung**“.

Die festgelegten Grenzen des Geltungsbereichs dieser Satzung für im Zusammenhang bebauten Ortsteile ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1:1000, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Begründung:

Das Gebiet des Bereiches Innthal ist bereits aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Entwicklung als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinn des §34 BauGB anzusehen und mittlerweile unzweifelhaft dem faktischen Innenbereich nach §34 BauGB zuzurechnen.

Warum: => Erleichterung von Bauvorhaben

Da neben den landwirtschaftlichen Gebäuden in diesem Bereich schon eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, sollen kleinere Bauvorhaben, die Wohnzwecken, sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, erleichtert werden. Somit ist es erforderlich, die Grenzen zwischen dem Innen- und Außenbereich zur Erleichterung des Baurechtvollzugs klarzustellen.

Über die oben genannte voraussetzende Definierung kann dann die Gemeinde durch Satzung

2.2 „Ergänzungssatzung“

einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzende Bereichs entsprechend geprägt sind (**§34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB**).

Zu Punkt 2.2 „Ergänzungssatzung“

Räumlicher Geltungsbereich

Die Grundstücke Fl.Nr. 4693/1, 4693/2, 4768/5, 4768/4 und 4768/2 werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Innthal (§34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1:1000, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Warum: => Erhalt und Fortführung der bestehenden Nutzung (Reiterhof)

Der Geltungsbereich der „Ergänzungssatzung“ mit den oben genannten Fl. Nr. dient der Ortsabrundung und der Fortführung der derzeitigen Nutzung (Reiterhof) mit einem wirtschaftlichen Hintergrund. Die vorhandene städtebauliche Entwicklung wird fortgeführt und bleibt vom Charakter erhalten und fügt sich ein. **s. Anlage 1**

Schwarzplan

Auch das derzeitige langjährige schöne Landschaftsbild der Pferdekoppeln auf dem eingezäunten Grundstück Fl.Nr. 4768 bleibt bestehen.

2.2.1 Wohnbebauung mit einem Sondergebiet SO („Reiterhof“)

Da neben den landwirtschaftlichen Gebäuden im Bestandsbereich Innthal schon eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, soll die Fortführung Wohnzwecken sowie einem kleinen landwirtschaftlich geprägten, freiberuflichen- bzw. gewerblichen Reitbetrieb dienen (zwei Häuser, Reit-Bewegungshalle 16x31,2m, Stallgebäude 5,5x26m mit Nebengebäuden, Scheune, Mistlege). **s. Anlage Lageplan (Bild2) und Flächenplan (Bild4)**

2.3 Verbindung der oben genannten Satzungen

Diese beiden Satzungen können miteinander verbunden werden. **(§34 Abs. 4 Satz 2 BauGB).**

Aber: => der jeweilige räumliche Geltungsbereich muss in der Lageplandarstellung im Maßstab 1:1000 klar definiert sein.

Warum: => naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im räumlichen Bereich der Ergänzungssatzung

2.4 Voraussetzung



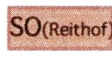
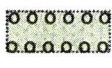


Gem. §34 Abs. 5 Satz 1 BauGB ist die Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nr.3, die Vereinbarkeit,

2.4.1 mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

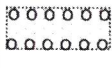
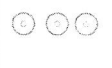




Zur Wahrung des dörflichen Charakters des Ortsteils Innthal, unter Berücksichtigung der schon vorhandenen Bebauung und zur Gewährleistung einer städtebaulich verträglichen Entwicklung werden in der Satzung einzelne Festsetzungen getroffen, so dass sich die zukünftige bauliche Nutzung in ihrer Eigenart nach §34 Abs.1 BauGB in die Eigenart der angrenzenden Umgebung einfügt, ohne in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach §30 Abs. 1 und Abs.2 zu kommen. Diese einzelnen Festsetzungen (Sondergebiet „Reithof“, Baugrenzen, Ausgleichsflächen) gewährleisten ein harmonisches Einfügen bzw. Anpassen und den Erhalt des dörflich geprägten Ortsteils unter Berücksichtigung der Belange der dort vorhandenen Landwirtschaft.

2.4.2 Das geplante Bauvorhaben unterliegt keiner Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Zeichenerklärung für Festsetzungen

| | |
|---|---|
|  | Grenze des Geltungsbereiches "Klarstellungssatzung" (§34 Abs.4 Satz 1 Nr.1) |
|  | Grenze des Geltungsbereiches "Ergänzungssatzung" (§34 Abs.4 Satz 1 Nr.3) |
|  | Sondergebiet "Reiterhof" (s. Begründung Gebäude, 2.2.1) (§34 Abs.5 Satz2 i.V.m. §9Abs.1Nr.1 Bau GB i.V.m § 11 Abs.2 BauNVO) |
|  | Ausgleichsflächen: Umgrenzung von Flächen mit Pflanzgebot (§34 Abs.5 Satz2 i.V.m. §9Abs.1a) (s. Begründung, Grünordnung, 3.2.7) |
|  | Zu pflanzende, Bäume (s. Begründung, Grünordnung, 3.2.7) |
|  | Baugrenzen gem. § 23 Abs.3 Bau NVO (§34 Abs.5 Satz2 i.V.m. §9Abs.1Nr.2 Bau GB) |

Hinweise

| | |
|---|---|
|  | Ausgleichsflächen: (s. Begründung, Grünordnung, 3.2.7) |
|  | Zu pflanzende, heimische, standortgerechte Bäume (s. Begründung, 3.2.7,) |
|  | private Zufahrtsstraße gesicherte Erschließung (§34 Abs.1 Satz1) für das Ergänzungsgebiet |
|  | Hinw.= bestehende Gebäude |
|  | = Aktiver Schallschutz=> Vorgelagerte Bebauung ohne Wohnnutzung (§50 BImSchG) |
|  | Straßenkante = Bauverbotszone von 20m Breite gem. Art.23 Bay. Straßen- und Wegegesetz |

2.5 Festsetzungen und Hinweise (s. Planteil)

2.5.1 Erklärung zu Festsetzungen und Hinweisen:

- a) **Das Maß der baulichen Nutzung:**
Es werden Baugrenzen zur Darstellung der überbaubaren Flächen festgesetzt. Mit Festsetzung der Baugrenzen erfolgt keine weitergehende Regelung

- a) **Die Art der baulichen Nutzung wird zum Teil entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für das Ergänzungssatzungsgebiet festgesetzt.** Durch Vorliegen städtebaulicher Gründe wird durch Festsetzung **Sondergebiet „Reiterhof“** nach §1 Abs.2 i.V.m. 11 Abs.2 BauNVO konkret in einem Teilbereich die Art der Nutzung gegliedert oder eingeschränkt. Im Bereich des Baufensters für die Halle ist nun eine Wohnbebauung nicht zulässig und somit ausgeschlossen. Es werden keine konkreten Zuordnungen/ Festlegungen der vorgesehenen Nutzungen zu den einzelnen überbaubaren Flächen bestimmt. So besteht nicht die Gefahr, dass die Regelungsdichte die Funktion eines Bebauungsplanes übernimmt, was zur Unzulässigkeit bzw. zur Nichtigkeit der Satzung führen würde.

2.5.2 Begründung:

- a) Der §34 Abs. 5 BauGB regelt die Aufstellung von Satzungen nach §34 Abs.4 Satz 1 Nr. 1 und 3

- b) Der §34 Abs. 5 Satz 2 BauGB regelt, dass einzelne Festsetzungen in den Satzungen nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB nach § 9 Abs. 1 Bau GB getroffen werden können. Zudem sind die nach §1a BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz beizufügen. (s. Begründung unter Punkt 3)

3. §1a BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

3.1 (§1a Abs. 2 BauGB) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden:

3.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ 0,30) ergibt sich aus der
⇒überbauten Grundfläche (Baugrenzen) in Bezug auf die Ergänzungsfläche.

3.1.2 Immissionschutz (Art. 23 Bay. Straßen und Wegegesetz)

Es gibt eine zwingend planerisch zu beachtende immissionsschutzrechtliche Bebauungseinschränkung des Staatlichen Bauamtes Rosenheim.

⇒Die Bebauung muss mind. 20m von der Staatsstraße entfernt sein. (Bauverbotszone von 20 m gem. Art. 23 Bay. Straßen- und Wegegesetz)

3.1.3 Vorgeschlagener Schallschutz (§ 50 BImSchG)

Desweiteren ist aber eine aktive Schallschutzmaßnahme über die vorgelagerten Gebäudeorganisation für die Wohnbebauung und Raumorganisation bei der Wohnbebauung sehr sinnvoll, da die Orientierungswerte nach § 50 BImSchG durch die Immissionen der St 2095 im Abstand von 30m zur Straßenmitte tags und nachts um 7dB(A) ohne Schallschutzmaßnahme erheblich überschritten werden. Diese nötige Schallschutzbebauung ist bei einer daraus resultierender GRZ von 0,30 auch vertretbar.

Aktiver Schallschutz

Den beiden Wohngebäuden vorgelagert ist eine Bebauung mit Stallungen, Misthaus, Reit- und Bewegungshalle, Scheune, Carport und Schuppen, die mit einer durchgehenden Schallschutzwand verbunden werden. Diese Bauten übernehmen eine gute „aktive Schallschutzfunktion“ zugunsten der innenliegenden Wohnbebauung. Mit dieser aktiven Schallschutzmaßnahme, verbunden mit einer Vergrößerung der Abstände der Wohngebäude zur St 2095 werden in Verbindung mit Schallschutzfenstern und einer geeigneten Grundrissaufteilung die geforderten Innenraumpegel für die dahinterliegende Wohnbebauung eingehalten. (Wand- und Firsthöhe von ca. 4,5m -7,8m)

3.1.4 Hinweis:

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen. Eventuelle künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) nicht durch den Eigentümer geltend gemacht werden.

§1a BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

Zu 3.1 (§1a Abs. 2 BauGB) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden:

Kompensierungen durch:

Der **Flächenverbrauch** erfordert ökologische Ausgleichsmaßnahmen. => s. 4.1

Ausgleichsflächen .

Durch die vorteilhafte Struktur kann **ohne nennenswerte Mehraufwendungen** ein Höchstmaß an ökologisch vorteilhaftem Bauen erreicht werden.

Solaranlage, Regenwassernutzung (Bewässerung der Reithalle) bzw. -Versickerung, eine Luft-Wärme-Pumpe, Niedrigenergiebauweise ermöglichen ökologisches Wohnen bei kostengünstiger Erstellung und Unterhalt.

3.2 Grünkonzept und Ökologie:

Mit der Inanspruchnahme der **bisher genutzten landwirtschaftlichen Fläche** für das neue Bauvorhaben sollen größtmögliche ökologische Maßnahmen in sinnvollen ökonomischen Umfang zu einem **ökologisch günstigen** Gesamtergebnis führen.

3.2.1 Der heimische Baumbestand auf dem zu bebauenden Grundstück **wird vergrößert.**

Die gute Durchgrünung der angrenzenden Bebauung wird zum **Leitbild** für die neue kleine Reitanlage. Die vorgeschlagene **Bepflanzung** (auch Obstbäume) der Grünflächen verschiedener Prägung steht als Ausgleich für die versiegelten Flächen und trägt zur Integration der Baukörper bei. Diese schaffen gute kleinklimatische Verhältnisse und unterstützen naturnahes Bewusstsein der Bewohner.

Die Wohnbebauung erhält hier eine Umgebung zum Spielen, Lernen, Entdecken, Erholen und den Kontakt zu Tieren im direkten Wohnumfeld. **Siehe auch Grünordnung 3.2.7**

3.2.2 Klima / Energie/ Bauweise:

Die Reithalle, die Stallgebäude mit den dazugeh. Nebengebäuden und die Wohngebäude sollen vorwiegend in einer gängigen Holzbauweise errichtet werden. Dies ermöglicht eine annähernd ausgeglichene Ökobilanz.

3.2.3 Wärme+Licht:

Die kompakte Bauweise und der hohe Anteil an **Südorientierung** (Hallendach) schaffen die Basis für eine optimale aktive und passive Solarenergienutzung.

3.2.4 Regenwassernutzung,

unversiegelte oder wasserdurchlässige Beläge und die Nutzung von regenerativer Energie mit möglichst nachhaltiger Bauweise ermöglichen eine annähernd **ausgeglichene Ökobilanz**. Über ein mögliches Mulden-Rigolensystem wird **Oberflächenwasser und Dachflächenwasser zum Teil** abgeleitet und in nahen Versickerungsflächen (2m breiter Streifen zwischen Zufahrtsstraße und Nördliche Grundstücksgrenze + angrenzende Weidefläche ca. gesamt 1,9 ha) im Grün **versickert**.



§1a BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

3.2.5 Wasser:

Der Verbrauch an Trinkwasser aus dem Leitungsnetz und die Wasserabgabe an das Kanalnetz wird reduziert. Vorgesehen ist der Einbau einer Zisterne zur Wassersammlung für die Verwendung bei der Hallenbewässerung.

Der Boden soll so wenig wie möglich versiegelt werden. Nur die reinen Bebauungsflächen haben eine versiegelnde Wirkung, wobei die Reithalle nur ein Streifenfundament aufweist und über die Bewässerung Regenwasser im Halleninneren dem Boden wieder zugeführt werden kann.

3.2.6 Grünflächen:

Das Baugebiet besteht aus Grünland (Wiese) und einem bestehenden befestigten Sandplatz (Reitplatz mit den Abmessungen ca.20x35m). Zum Teil wird die bisher genutzte befestigte Fläche in eine ortstypische Streuobstwiese umgewandelt. Die Bepflanzung erfolgt mit hochstämmigen Obstbäumen alter Lokalsorten.

3.2.7 Grünordnung (s. Festsetzungen durch Planzeichen):

a) Gärtnerisch zu gestaltende Flächen:

Die unbebauten Flächen des Ergänzungsbereiches sind, soweit sie nicht als Pferdeauslauf (Paddock), Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 300m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum oder 1 Obstbaum heimischer Art zu pflanzen.

b). Nicht zulässig:

Geschnittene Hecken in Verwendung Lebensbaumhecken (*Thuja occidentalis*), Fichtenhecken (*Picea*) ,rotlaubige Hecken usw.

c). Arten – Auswahl zu pflanzender Gehölze:

1. kleinkronige Bäume: Berg-Ahorn, Vogelkirsche, Eberesche, Hainbuche,
2. großkronige Bäume: Rotbuche, Winterlinde, Stieleiche, Esche, Eiche
3. einheimische Obstbäume (Hochstamm) Apfel, Kirsche
4. Sträucher: Hasel, Schlehe, Pfaffenhütchen, Wildrosen, Heckenkirsche, Hartriegel
5. Die vorgeschlagene Pflanzliste kann auch durch artverwandte Gehölze erweitert werden.

d). Ausgleichsflächen:

1. Bepflanzung der äußeren begrenzenden Ausgleichsflächen mit der vorgeschlagene Pflanzliste von c1 und c2.
2. Bepflanzung der inneren Ausgleichsflächen mit Obstbäumen aus alten Lokalsorten als Hochstamm in Baumschulware 3c.
3. Bepflanzung: Pro angefangene 100m² mind.1 Baum von einer Mindesthöhe von 2m .

e). Hinweis zu den Ausgleichsflächen:

Die beiden mit Obstbäumen bepflanzten Ausgleichsflächen sind extensiv als Blumenwiesen ohne Düngemittel- und Pestizideinsatz und mit der 1. Mahd nach dem 15.07. zu pflegen, das Mähgut ist zu entfernen.

§1a BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

Zu 3.1 (§1a Abs. 2 BauGB) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden:

3.3 Erschließung, Versorgung und Entsorgung

Das Baugebiet wird über die vorhandene Gemeindestraße und eine neu zu errichtende Privatstraße erschlossen. Der Belag der privaten Erschließungsstraße soll als befestigte Schotterstraße bzw. Rieselstraße angelegt werden.

3.3.1 Die Befestigung von Stellplätzen, Paddocks, Wegen, Zu- und Ausfahrten ist nur im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau zulässig, z.B. Rasengittersteine oder Abstandspflaster im Kiesbett.

3.3.2 Die Wasserversorgung -Entsorgung ist durch sehr kurze Wege sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Söchtenau. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluss an den bereits auf dem Grundstück existierenden zentralen Kanalanschluss der Gemeinde Söchtenau.

3.3.3 Die anfallenden Dach-und Oberflächenwasser können zum Teil durch breitflächige Verrieselung in den Untergrund abgeleitet werden => z.B. der 2.5m breite Streifen zwischen Erschließungsstraße und nördlicher Grundstücksgrenze. (Ausgleichsfläche) s. auch Punkt 3.2.4 und 3.2.5
Darüber hinaus werden Sickerschächte in ausreichender Größe für sehr starke Regenfälle angelegt.

3.3.4 Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Versorger Sternstrom

3.3.5 Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim.

3.3.6 Dunglagerung: Der alte große Mistplatz (Bestand) wird komplett zurückgebaut => Bedarf nur noch für 10-12 Tiere. Das „Misthaus“ liegt aus hygienischen Gründen etwas Abseits und wird überdacht (dosierte Durchfeuchtung mit Regenwasser => Grundwasserschutz) Die überdachte Mistlege liegt im nord-westlichen Ergänzungsbereich anliegend an der Bestandsbebauung mit einer Bodenplatte mit Gefälle und dichten Betonseitenwänden.
Größe => 32 m2 Außenmaß bei einer Stapelhöhe von 2m

3.4 Nach § 34 Abs.5 Satz 1 Nr.3 BauGB gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der § 1Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§1a Abs. 3 BauGB) und (§9 Abs. 1a BauGB)

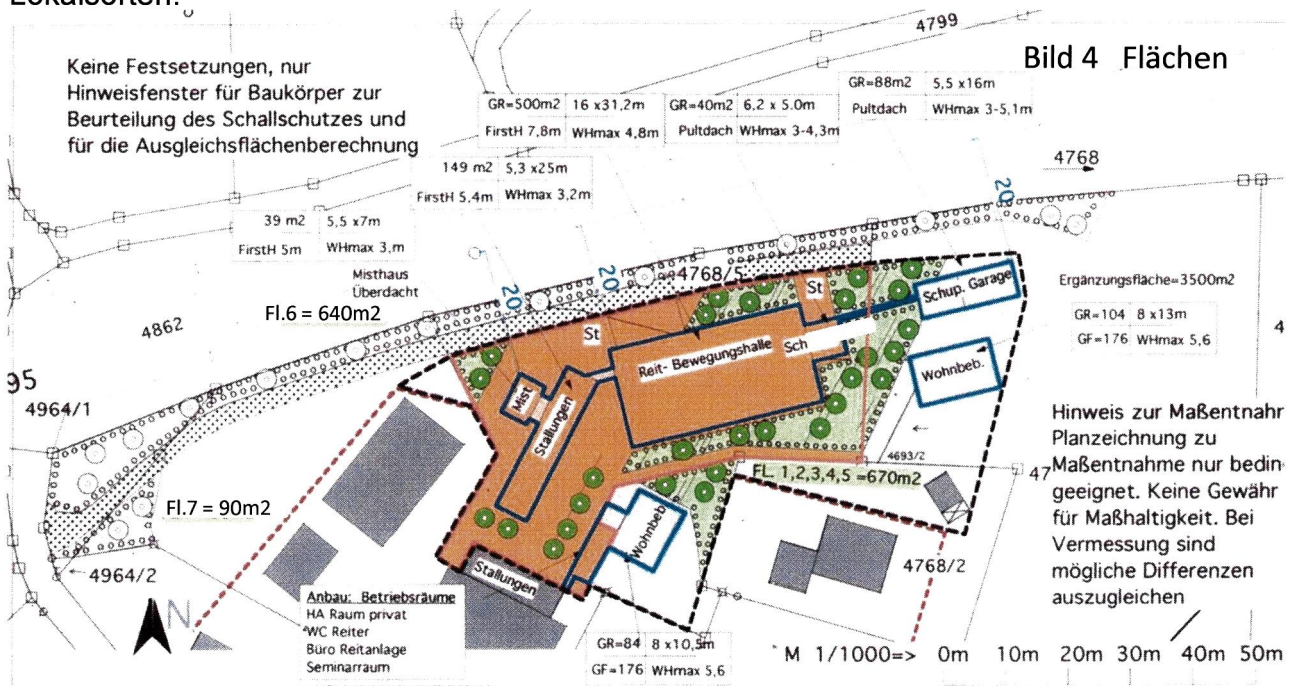
§18 Abs.1 BNatSchG sieht für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor => Ausgleichsregelung => s. Anlage 2 => Flächen:

Neben der Verbreiterung der Ortsrandeingrünung im Norden des Baugebietes, wird ein Teil der Ausgleichsflächen im Ergänzungsbereich zentral gelegt. Durch die **gute Durchgrünung der Ergänzungsfläche** wird sich die Bebauung harmonisch in das Landschaftsbild einfügen.

4.1 Die Ausgleichsflächen:

Ausgl. Fläche 1, 2, 3, 4, 5: Der bestehende Grünzug auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 4693 wird auf den Grundstücken mit den Fl.Nr. 4693/1, 4693/2, 4768/5, 4768/4 fortgeführt. Die Bepflanzung erfolgt mit hochstämmigen Obstbäumen alter Lokalsorten und grenzt die Wohnbauflächen von den übrigen Nutzungen ab. => **Pufferwirkung**

Ausgl. Fläche 6, 7 wird am nördlichen und nordwestlichen Rand des Baugebiets auf dem Grundstücken mit den Fl.Nr. 4964/1, 4693/1, 4768/5, und 4768/4 geschaffen. Die Bepflanzung erfolgt mit in ausreichendem Umfang mit standortgerechten heimischen Gehölzen fortgeführt s. Grünordnung und Festsetzungen, oder zum Teil (Richtung Osten) in eine ortstypische Streuobstwiese umgewandelt. Die Bepflanzung erfolgt mit hochstämmigen Obstbäumen alter Lokalsorten.



| | |
|---|----------------------|
| Ergänzungsfläche | = 3500m ² |
| Summe Grundflächen Gebäude im Geltungsbereich | = 1052m ² |
| => GRZ innerhalb des Geltungsbereiches | 0,30 |
| (Hallenfläche und Nebengeb. voll berücksichtigt Bestandsgebäude ohne Wertung) | |

=> naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 Kompensationsfaktor 0,2-0,5 bei GRZ <= 0,35 -> 0,4
 Ausgleichsflächen ges. => 3500m² x 0,4 = 1400m²
 auf den Grundstücken mit den Fl. Nr. 4964/1, 4693/1, 4768/5, 4768/4 und 4768

Summe Ausgleichsflächen 1-9 => 1400m²

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan
 Planzeichenerklärung s. 2.5

4.2 Berechnung der Ausgleichsflächen:**Art der Flächen im neuen Geltungsbereich:**

| | |
|--|-----------------------|
| Geltungsbereich (Ergänzungsbereich) | = 3500m ² |
| Summe der Grundflächen vorgeschlagene Bebauung (Hallenfläche voll berücksichtigt Bestandsgebäude ohne Wertung) | = 1052 m ² |
| Entspricht einer GRZ innerhalb des Geltungsbereiches | ⇒0,30 |

Bewertungen nach Leitfaden Bay. Staatsministerium**Berechnung des Kompensationsfaktors**

Grundlagen:

Neuer Geltungsbereich (20x30m bestehender Sandplatz)

=> bislang als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt ⇒Kategorie I

Wenn im Geltungsbereich die GRZ $\leq 0,35$ => dann ⇒Typ B**Kompensationsfaktor für neuen Geltungsbereich (Feld B I)** ⇒0,2-0,5

Die Erschließung ist bei diesem Faktor wenn diese sinnvoll ausgeführt wird mit eingerechnet. Für den überplanten Bestandsbereich ist normalerweise kein Ausgleich erforderlich, da keine zusätzliche Versiegelung erfolgt.

Angesetzter Kompensationsfaktor: ⇒0,4

Dieser Faktor ergibt sich aufgrund des geringen Versiegelungsgrades von ca. 30% der Grundstücksfläche

Ausgleichsflächenbedarf:3.500,00m² x 0,4 = 1400m²Für das Baugebiet sind somit Ausgleichsflächen von 1400m² zu erbringen.**Ausgleichsmaßnahmen:**

Die zu erbringenden Ausgleichsflächen werden auf den oben genannten Flurstücken geschaffen.

Ausgleichsflächen:Flächen 1,2,3,4,5 im Ergänzungsgebiet = 670m²Fläche 6 = 640m²Fläche 7 = 90m²Gesamtfläche => =1400m²**Die oben genannten Ausgleichsflächen sind rechtlich zu sichern.**

5. Ergänzende Erläuterungen

Erschließung

Das Baugebiet wird über eine neu zu errichtende Privatstraße (**im Außenbereich**), die in die bestehende Gemeindestraße Fl.Nr. 4715/2 mündet, erschlossen. Der ruhende Verkehr ist auf den Baugrundstücken selbst unterzubringen.

Privatstraße => ca.450m² Bruttofläche

Weideflächen (Pferdekoppeln) (§2 TierSchG)

Die artgerechte Pferdehaltung im Sondergebiet „Reithof“ ist gewährleistet. Die seit Jahren eingezäunte bestehende Weidefläche für Pferdehaltung auf dem angrenzenden Grundstück mit der Fl. Nr. 4768 mit der Größe von ca. 1,9ha steht weiterhin gesichert und zeitlich unbeschränkt zur Verfügung. S. Bild 3

Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§180 Abs.2 BauGB) ist daher nicht erforderlich, da die bestehende Nutzung „Reiterhof“ vorgeführt wird

Zur Verwirklichung der Satzung sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:

Gem. §13 Abs2 Satz1 Nr. 2 und 3


Öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren

Weitere Erläuterungen

Der neue Ergänzungsbereich wurde bisher „landwirtschaftlich“ (private zum Teil gewerbl. Pferdehaltung mit Reitbetrieb) genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Bei archäologischen Bodenfunden besteht Hinweispflicht gem. Art.8 Bay. Denkmalschutzgesetz.

Bad Endorf, den 22. MÄR. 2012

Der Planverfasser 
Dipl. Ing. (FH) Christian Laukemper

Söchtenau, den 04. JUN. 2012


Gemeinde Söchtenau

Forstner, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des gemäß §3 Abs.2 BauGB vom 13. APR 2012 mit 14. MAI 2012 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

6. Quellennachweis, Literaturnachweis

BauGB Beck-Texte im dtv 42. Auflage 2010

Einführung Innenbereichsatzung Pazefal/ Ecker/Katzer, Kommunales Ortsrecht, 281,37