

Begründung

zum Bebauungsplan „Breitenfeld-West“ Gemeinde Eiselfing
Landkreis Rosenheim vom 1.3.2006

Umfassend die Grundstücke FlNr. 326 (Teilbereich), 326/37, 326/38 und 317/6 der
Gemarkung Bachmehring

Entwurfsverfasser: Ludwig Lax Architekt Hauptstr. 6 83549 Eiselfing
Tel. 08071/2049 Fax 50621

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Bebauungsplan wird aus dem gemeinsamen Flächennutzungsplan für den
Raum Wasserburg vom 5.8.77 entwickelt.

B. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Die Gemeinde will auf dem Plangebiet in einem Mischgebiet dringend benötigte
Bauflächen für Wohnnutzung und Büro- und Geschäftsnutzung ausweisen.
Da südlich ein Gewerbegebiet anschließt, soll die Büro- und Geschäftsnutzung
hauptsächlich im direkten Anschluss dazu konzentriert werden, also im südlichen
Bereich. Nach Westen soll durch einen 5 m breiten Grünstreifen der Übergang zur
freien Landschaft optisch aufgebessert werden.
Die Gemeinde hat zurzeit keine Möglichkeit, das benötigte Bauland an anderer
Stelle mit geringerem Eingriff in Natur und Landschaft auszuweisen.

C. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:

Das Baugebiet liegt im Südwesten von Eiselfing und grenzt nördlich an das bestehende
Gewerbegebiet an. Östlich davon befindet sich ebenfalls ein Mischgebiet, nördlich und
westlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
Der Geltungsbereich umfasst 0,55 ha.
Die Entfernung zur Grund- und Hauptschule, zur Kirche und zum Kindergarten
Eiselfing beträgt ca. 300 m.
Das Gelände ist eben, der Untergrund besteht aus Kies und Lehm, inwieweit
Maßnahmen für eine Bodenverbesserung notwendig sind, wird sich erst bei
Baugrubenaushub zeigen. Es ist kein Baumbestand vorhanden.

D. Geplante bauliche Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung ist als Mischgebiet mit ca. 0,55 ha festgesetzt,
wobei die Erschließungsstraße den nördlichen, für Wohnbebauung vorgesehenen
Bereich, vom südlichen, für Büro- und Geschäftsnutzung vorgesehenen Bereich,
trennt. Beide Bereiche sind in etwa gleich groß. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3,
die Geschoßflächenzahl 0,6. Es sind 2 Vollgeschoße zulässig, wobei im nördlichen

Teil die Gebäudehöhe etwas niedriger und das obere Geschöß als Dachgeschöß mit Vollgeschößcharakter gestaltet werden soll.
Das Nettobauland umfasst 0,50 ha = 90 % der Bruttobaufläche,
die Verkehrsfläche für die innere Erschließung 0,055 ha = 10 % der Bruttobaufläche.

E. Erschließung:

Das Baugebiet erhält über die Breitenfeldstraße einen Anschluss an das bestehende gemeindliche Straßennetz.

Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Eiselfing zur Kläranlage Wasserburg. Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der „Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NW-FreiV)“ vom 01.01.2000 (GVBl Nr. 3 S 30) und der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ vom 12.01.2000 (AllMBI Nr. 3/2000 S. 84) zu versickern. Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA-A 138 April 2005 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Die Wasserversorgung des Gebietes ist sichergestellt durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe.

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der EON.

Die Beseitigung der Abfälle wird durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim sichergestellt.

F. Umweltbericht nach § 2 a BauGB

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Im Planungsgebiet sollen Bauflächen für gemischte Nutzung nach § 6 BauNVO (Mischgebiet) ausgewiesen werden.

Das Plangebiet umfasst ca. 5.200 qm und grenzt an folgende Gebiete an:

- im Osten an ein Mischgebiet an der Breitenfeldstraße mit einer Gebietsfläche von ca. 19.000 qm und einer Grundflächenzahl von 0,25, Grundfläche ca. 5.000 qm
- im Süden an ein Gewerbegebiet mit einer Gebietsfläche von ca. 660.000 qm und einer Grundflächenzahl von 0,5 (teilweise 0,35) Grundfläche ca. 30.000 qm.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und Ihrer Berücksichtigung.

Von der Planung sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetze, die Abfall-

und Wassergesetze berührt. Die Planung entspricht den Festlegungen der Landschaftsplanung und des Flächennutzungsplanes i. d. F. der 2. Änderung.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Dem Planungsgebiet kommt bezüglich Klima und Luft keine besondere Bedeutung zu.

Bedeutsame Emissionen sind nicht zu erwarten.

Es sind Umweltauswirkungen von geringer Bedeutung zu erwarten.

Schutzgut Boden

Der Boden besteht aus Kies/Lehm.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist möglich.

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ), Straße und Zufahrten werden ca. 36 % der Flächen dauerhaft versiegelt. Die eingeschränkte gewerbliche Nutzung lässt keine nennenswerten betrieblichen Belastungen erwarten.

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Oberflächenwasser kommt im Planungsgebiet nicht vor.

Der Boden weist eine ausreichende Überdeckung über dem Grundwasser auf.

Das Niederschlagswasser sowohl aus dem Straßenbereich als auch aus dem Bereich der Baugrundstücke wird versickert, wodurch die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt wird. Es ergeben sich Umweltauswirkungen von nur geringer Bedeutung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt mit der Folge geringer Biodiversität. Durch die vorgesehene gärtnerische Gestaltung der Bauflächen ist hier eine Verbesserung zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet grenzt von zwei Seiten an bestehende Bebauung an.

Landschaftliche Besonderheiten sind nicht vorhanden.

Die vorgesehene Bebauung wird hinsichtlich der Höhenentwicklung abgestuft

Es ergeben sich Umweltauswirkungen von nur geringer Bedeutung.

Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet grenzt im Süden an ein Gewerbegebiet und im Osten an ein Mischgebiet an. Die Erschließung ist durch eine Anwohnerstraße vorgesehen.

Während der Erschließungsphase kommt es kurzzeitig zu einer erhöhten Lärmentwicklung für das angrenzende Mischgebiet durch Baustellenfahrzeug und Baumaschinenlärm. Da bereits Schmutzwasserkanäle vorhanden sind, kann die Erschließungsphase abgekürzt werden.

Aufgrund der bekannten Absichten der künftigen Nutzer wird damit gerechnet, dass ca. 50 % der Bauparzellen binnen 1 Jahres bebaut werden. Auch dadurch kommt es zu einer zeitlich begrenzten erhöhten Lärmentwicklung. Die weitere Bebauung der restlichen Flächen kann nicht beurteilt werden.

Wegen des geringen Umfangs der notwendigen Erschließungs- und Bauarbeiten werden nur mittlere Auswirkungen auf die Umwelt erwartet. Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen sind gering.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind Im Planungsgebiet nicht vorhanden.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.
Bei Nichtdurchführung der Planung wird das gebiet weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt.
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)
- 4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser

Mit der vorgesehenen Versickerung des Regenwassers und der wasserdurchlässigen Ausbildung von Stellplätzen wird eine Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes erreicht. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt.

Schutzgut Landschaft

Die Abstufung der Höhenentwicklung sowie die Ortsrandeingrünung im westlichen Bereich tragen zur Einbindung in die Landschaft bei. Auf eine Ortsrandeingrünung nach Norden wird wegen der absehbaren, im Flächennutzungsplan bereits dargestellten baulichen Weiterentwicklung verzichtet, Hier wird sich die Bebauung langfristig bis zur Ameranger Str. entwickeln und so die Lücke bis zur bereits bestehenden Bebauung im Ortsteil Eiselfing schließen.

- 4.2 Ausgleichsregelung
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

- 4.2.1. Bestandsaufnahme:

Das betreffende Gebiet wurde bisher als Ackerland bzw. intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt und ist daher in ein Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie 1) zuzuordnen.

- 4.2.2 Eingriffsschwere:

Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt, so dass ein niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad die Einstufung in B 1 erlaubt.

- 4.2.3 Erforderliche Ausgleichsflächen:

Bei einem Kompensationsfaktor von 0,35 ist für ein Gebiet von 0,55 ha 1950 m² Ausgleichsfläche notwendig.

4.2.4 Ausgleichsflächen:

Die Gemeinde stellt aus ihrem Ökokonto FlNr. 705, Gemarkung Aham, mit einer Gesamtfläche von 0,36 ha, eine Fläche von 1950 m² zur Verfügung. Der ehemalige Fichtenhorst ist durch einen Windwurf derzeit baumfrei. Es befindet sich bereits Aufwuchs heimischer Laubbäume auf dem Grundstück. Die Fläche soll der natürlichen Entwicklung zu einem standortgerechten Laubmischwald überlassen werden.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Zu der vorgesehenen Erschließung bestehen keine Varianten mit geringeren Umweltauswirkungen. Die unterschiedlichen Grundstücksgrößen tragen der Festsetzung des Planungsgebietes als Mischgebiet Rechnung. Eine gleichmäßige Aufteilung der Baugrundstücke würde eine gewerbliche Nutzung mit höherem Flächenbedarf ausschließen. Umweltbelange sind hiervon nicht berührt.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sind ebenfalls durch die Festsetzung als Mischgebiet bedingt und stellen im Hinblick auf einen sparsamen Verbrauch von Grund und Boden die günstigste Variante dar.

Für die vorgesehene Erschließung ist die bestehende Straße des anschließenden Mischgebietes lediglich in einer Länge von ca. 100 m fortzuführen. Die Gemeinde hat hier einen geringen Erschließungsaufwand und im Gegensatz zu anderen Standorten mit einem geringen Eingriff in Natur und Landschaft die Möglichkeit, neue Bauflächen zu schaffen.

6. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind


Die Bewertung des Eingriffes und des erforderlichen Ausgleiches erfolgte durch die im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen enthaltenen Arbeitsschritte. Das Vereinfachte Verfahren ist dabei nicht anwendbar, da es sich nicht um ein Wohngebiet handelt. Die Einschätzungen zu Grund und Boden sowie zum Grundwasserstand beruhen auf den Erfahrungen durch den bereits verlegten Schmutzwasserkanal.

7. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Die Errichtung der Versickerungsanlagen ist im Vollzug der Entwässerungssatzung der Gemeinde Eiselfing zu überwachen. Die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen für die Straßenentwässerung ist in Abständen von 5 Jahren sowie bei Starkregenereignissen zu überprüfen. Die Verwirklichung der Ortstrandeingrünung ist ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der auf den betroffenen Grundstücken befindlichen Gebäude zu überprüfen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im geplanten Baugebiet soll für Einheimische Bauland für Wohnnutzung und nicht wesentlich störendes Gewerbe im zentrumsnahen Bereich von Eiselfing



geschaffen werden. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch den Pflanzstreifen am Ortsrand soll der Übergang zur freien Landschaft aufgebessert werden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist über die Eingriffsregelung möglich.

- G. Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die benachbarten Wohngebäude und gewerblichen Betriebe auswirken wird. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes soll bald die Planung, Ausschreibung und Vergabe der Erschließungsplanung erfolgen.

Eiselfing den 1.3.2006



.....
Der Entwurfsverfasser



.....
Der Bürgermeister