

GEMEINDE SCHONSTETT

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 11 "KAMPENWANDSTRASSE II"

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

B E G R Ü N D U N G

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 17.01.2022

Entwurf: 20.04.2022

Entwurf: 11.05.2022

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstrasse 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08931 381091
huber.planungs-gmbh@t-online.de

Lage im Raum

Die Planungsfläche liegt am östlichen Ortsrand von Schonstett, Gemarkung Schonstett, im Landkreis Rosenheim, Region 18 Südostoberbayern.

Im Osten führt die Kreisstraße RO 35 am Ort vorbei.

Größe des Umgriffs des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 "Kampenwandstrasse II" umfasst eine Fläche von ca. 1,07 ha. Dies sind die Grundstücke Kampenwandstraße 13, 13a, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 und 29 (an den Bergweg angrenzend) bzw. die Fl.Nrn. 460/2, 461/6, 461/1, 461/7, 462//1, 557, 551/1, 549/1, 547/1, 547/4 sowie Straßenflächen Fl.Nrn. 577/6 T (Kampenwandstrasse) und 559/1 T.

Bestand

Die Planungsfläche entlang der Kampenwandstraße ist vollständig mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Sie wird durch die ausgebaute Kampenwandstraße erschlossen. Sämtliche sonstigen Erschließungen (Schmutzwasserkanal, Trinkwasserleitung, Regenwasserkanal, Stromleitungen und Telekommunikationslinien) sind vorhanden. Die Freiflächen um die Wohngebäude werden gärtnerisch genutzt.

Umgebung

Im Norden, Westen und Südwesten grenzt Wohnbebauung an. Im Südosten ist die Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt.

Denkmalschutz

Der Bayerische Denkmalatlas weist keine Denkmäler für das Planungsgebiet und seine nähere Umgebung aus. Durch die vorliegende Planung werden keine Sichtbeziehungen auf denkmalgeschützte Gebäude unterbrochen.

Die nächstgelegenen Denkmäler sind das ehem. Schloss (jetzt Caritasheim) und untertägige Befunde im Bereich des Schlosses.

Planung

Durch die Planung soll der Bestand gesichert und eine maßvolle städtebaulich geordnete Nachverdichtung ermöglicht werden.

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

Das Maß der Nutzung wurde so gewählt, dass sich die Gebäude am Ortsrand der übrigen Bebauung angleichen - Grundflächenzahl 0,3, maximale Wandhöhe 6,5 m.

Die gestalterischen Festsetzungen wurden dem Bestand angepasst. Aufgrund der bestehenden Wohnnutzung wird die Gesamtfläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Ziel der Planung ist es, den Bestand zu erhalten und ihn maßvoll, städtebaulich vertretbar nachzuverdichten. Dazu wurde festgesetzt, dass die durch Baugrenzen vorgegebenen Bau-räume etwas erweitert und durch die Erhöhung der Wandhöhen zwei Vollgeschosse gebaut werden können.

Die Höhenlage der Gebäude wurde durch die Festsetzung der OK Fußbodenhöhe der Bestandsgebäude festgesetzt.

Für den Bestand wird keine zusätzliche Eingrünung festgesetzt, da der Ort bereits gut ein- und durchgrünt ist.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht, Amtliche Biotopkartierung Bayern Flachland, Aussagen der Regionalplanung

Auf der Planungsfläche und seiner Umgebung befinden sich weder Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht noch amtlich kartierte Biotope.

Der Bereich westlich von Schonstett, etwa von Vogtareuth bis Evenhausen, ist im Regionalplan 18 als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Der Ort Schonstett und damit auch die überplante Fläche ist davon ausgenommen.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Für die Planungsfläche ist kein Ausgleich erforderlich, da keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden. Zudem wird der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt.

Verfahrensablauf (Beschleunigtes Verfahren)

Der Gemeinderat Schonstett hat die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB beschlossen. Damit entfallen Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenverdichtung liegen vor. Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

Durch die Planung wird keines der Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden und Flächen, Grundwasser und Oberflächenwasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter wesentlich negativ beeinflusst.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren). Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schonstett, 19. Mai 2022


P. Dirnecker

Erster Bürgermeister

Ausgefertigt
am 24. Mai 2022


Paul Dirnecker
1. Bürgermeister
der Gemeinde Schonstett



Rosenheim, 11.05.2022


Huber Planungs-GmbH

