

GEMEINDE FLINTSBACH A.INN

LANDKREIS ROSENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN
"AN DER ARIBONENSTRASSE"**

Bebauungsplan nach § 13b BauGB

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 04.09.2020

Entwurf: 18.01.2021

Entwurfsverfasser:

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

Allgemeines

Die Gemeinde Flintsbach a.Inn mit ca. 3.025 Einwohnern (Stand: 31.12.2019) befindet sich im Süden des Landkreises Rosenheim, im Regierungsbezirk Oberbayern.

Zur Gemeinde Flintsbach a.Inn gehören 17 Ortsteile. Die Fläche der Gemeinde umfasst 31,30 qkm.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.12.2019 beschlossen, den Bebauungsplan "An der Aribonenstraße" aufzustellen, um die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen zu begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Beschreibung des Gebietes

Das überplante Gebiet liegt in Flintsbach a.Inn östlich der Rosenheimer Straße (St 2089). Die Planungsfläche wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist im Wesentlichen frei von Baum- und Strauchbewuchs. Lediglich im Osten befinden sich einige kleinere Bäume.

Der nordöstliche Teil der Planungsfläche ist im Wesentlichen eben, während der westliche Teil zur Staatsstraße hin ansteigt.

Die Anbauverbotszone von 10 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße ist im Bebauungsplan dargestellt.

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Mit der BauGB-Änderung 2017 wurde das beschleunigte Verfahren auf den Ortsrand erweitert (§ 13 b BauGB), um hierdurch gerade solchen Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotenzial an ihre Grenzen gekommen sind, erleichtert eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen.

Die gesetzliche Regelung enthält insbesondere folgende tatbestandliche Voraussetzungen:

- Flächen schließen sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile an (= beplanter oder unbeplanter Innenbereich);
- Beschränkung auf Flächen, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 qm,
- Befristung bis zum 31.12.2019 (= späteste Frist für Aufstellungsbeschluss; Satzungsbeschluss muss bis zum 31.12.2021 gefasst werden).

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde am 17.12.2019 gefasst.

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 21 BauGB sind nicht erforderlich.

Planungsanlass

In der Gemeinde Flintsbach a.Inn besteht eine große Nachfrage an Wohnbauflächen auch unter der einheimischen Bevölkerung.

Diese Nachfrage kann durch Wiedernutzbarkeitmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung nicht gedeckt werden.

Die Gemeinde möchte mit der Ausweisung des Baugebietes die Nachfrage an Baugrundstücken decken. Das geplante Baugebiet befindet sich im Außenbereich angrenzend an den Siedlungsrand und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Die Größe des Bebauungsplangebietes umfasst eine Fläche von ca. 4.954 qm. Es sollen sieben Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und zwei Doppelhaushälften errichtet werden. Die Baugrundstücke weisen Größen zwischen ca. 268 qm und ca. 543 qm auf.

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen ist in den letzten zehn Jahren von 2.954 auf 3.025 gestiegen (ca. 1.350 Haushalte).

Das geplante Vorhaben weist maßvoll neue Bauflächen mit Anbindung an vorhandene Bebauung aus. Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort.

Da es sich um eine maßvolle Ergänzung der vorhandenen Bebauung handelt, kann die vorhandene Infrastruktur mitbenutzt werden.

Umgebung

Im Norden, Osten und Süden grenzt Wohnbebauung an die Planungsfläche. Im Südwesten verläuft die St 2089 (Rosenheimer Straße) und anschließend wieder Wohnbebauung. Im Nordwesten grenzen Freiflächen bzw. gärtnerisch genutzte Flächen an.

Erschließung

Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Stichstraße mit kleinem Wendehammer und Anschluss an die Aribonenstraße, die in die Kirchstraße mündet.

Regenwasser

Für die Regenentwässerung wird von einem Fachbüro eine Ableitung mit vorgeschalteter Regenrückhaltung konzipiert. Entsprechend dem Bodengutachten ist eine Versickerung aller Wahrscheinlichkeit nach nicht möglich (Ohin GmbH, 22.06.2020).

Schmutzwasser

Der Schmutzwasserkanalanschluss erfolgt über den gemeindlichen Kanal.

Trinkwasser

Eine ausreichend dimensionierte Trinkwasserleitung ist in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Strom und Telekommunikation

Strom- und Telekommunikationsleitungen verlaufen bereits in unmittelbarer Nähe.

Boden

Zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden fünf Rammkernsondierungen (Tiefe 7,0 m bis 10,0 m) sowie vier Rammsondierungen (Tiefe 8,0 m bis 14,0 m) ausgeführt.

Teilweise wurde bis in eine maximale Tiefe von 0,6 m eine Auffüllung angetroffen. Die Auffüllung zeigt eine graue bis braune Färbung und besteht aus einem schwach schluffigen und stark sandigen Fein- bis Grobkies, der im Bereich der Grünflächen in einen sandigen und teilweise humosen Schluff übergeht. als Fremdbestandteile wurden vereinzelt Ziegel- und Betonbruch angetroffen.

Teilweise wurde in den Sondierungen der gewachsene Boden in Form der Auenablagerungen bis in eine maximale Tiefe von 6,0 m angetroffen. Die Auenablagerungen bestehen aus einem schwach sandigen bis sandigen und teilweise tonigen Schluff, der abschnittsweise organisches Material enthält.

Teilweise ist entsprechend den chemischen Analysen der Boden in die Klasse Z 0 einzustufen.

Die Auenablagerungen sind entsprechend den chemischen Analysen in die Klasse Z 1.1 einzustufen.

Der erhöhte Gehalt an Nickel und Kupfer im gewachsenen Boden lässt auf eine geogene Hintergrundbelastung schließen. Entsprechend den Hintergrundwerten ist im gewachsenen Boden mit erhöhten Werten von Nickel und Kupfer zu rechnen. Aufgrund des natürlichen Ursprungs des Kupfers und des Nickels ist, um eine Herabstufung des Bodens in eine niedere Z-Klasse zu erhalten, im Wasserwirtschaftsamt eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen. Der Boden darf darüber hinaus keine anderen Belastungen beinhalten. Werden Aushubarbeiten ausgeführt, so wird empfohlen, die einzelnen Bodenschichten getrennt auszuheben und in verschiedenen Haufwerken entsprechend ihres Verunreinigungsgrades zwischenzulagern. Dadurch können die Kosten für eine eventuelle Entsorgung herabgesenkt werden.

Immissionsschutz

Aufgrund der Verkehrsgerausche der Rosenheimer Straße war mit Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV innerhalb des Planungsgebietes zu rechnen. Daher wurden die erforderlichen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ausgearbeitet.

Aufgrund der Verkehrsgerausche ergeben sich folgende Schallimmissionen an der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes während der Tages- und Nachtzeit.

An der ersten Häuserzeile an der Rosenheimer Straße (St 2089) treten Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts an der schallzugewandten Südwestfassade auf. An den Nord- und Südfassaden erreichen die Pegel Werte von bis zu 57 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden an der Südwestfassade tags und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten. An den Nord- und Südfassaden der ersten Häuserzeile betragen die Überschreitungen tags und nachts bis zu 2 dB(A).

An den weiter von der Rosenheimer Straße entfernten Bauräumen der geplanten 2. bis 4. Gebäudezeile treten Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts auf. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden hier überall unterschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden weitgehend unterschritten und nur an den Südwestfassaden geringfügig tags und nachts um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Die schalltechnische Situation aufgrund der planinduzierten Verkehrsgerausche stellt sich als unproblematisch dar.

Aufgrund der Verkehrsgerauschebelastung durch die Rosenheimer Straße sind erhöhte Anforderungen an den passiven Schallschutz zu beachten; diese wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes an der Aribonenstraße für ein WA-Gebiet der Gemeinde Flintsbach a.Inn, sofern die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen entsprechend beachtet werden.

Regionalplan 18 Südostoberbayern

Flintsbach ist umgeben von den Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten Nr. 04, Vorberge westlich des Inns bzw. Nr. 23, Inntal von Kiefersfelden bis Rosenheim. Die Ortsbereiche von Flintsbach und Brannenburg sind davon ausgenommen. Andere Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete weist der Regionalplan hier nicht aus.

Schutzgebiete Naturschutz

Durch die Planung sind keine Schutzgebiete berührt.

Das Landschaftsschutzgebiet LSG-00595.01 (RO-28) *Inntal Süd* im Osten von Flintsbach ist ca. 360 m Luftlinie vom Planungsgebiet entfernt; dazwischen liegen der Ortskern mit dem Rathaus und der Wimmersee.

EU-Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Naturschutzgebiete sind im Planungsbereich und seiner Umgebung nicht vorhanden.

Biotopkartierung

Es befinden sich keine Biotope in der näheren Umgebung, damit hat die Planung keinen Einfluss auf Biotopflächen.

Heilquellenschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete

Durch die Planung sind keine entsprechenden Schutzgebiete berührt.

Denkmaldaten

Durch die Planung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler betroffen.

Die nächstliegenden Denkmäler sind der Friedhof Tatzelwurmstraße 2, D-1-87-131-15, im Nordwesten der Planungsfläche, getrennt durch die Staatsstraße sowie die katholische Pfarrkirche St. Martin am Kirchplatz 1, D-1-87-131-4, im Nordosten der Planungsfläche.

Im Planungsumfeld befinden sich keine Bodendenkmäler, erst im Bereich der katholischen Pfarrkirche bzw. westlich des Friedhofs Tatzelwurmstraße sind entsprechende Flächen im Denkmalatlas verzeichnet. Siehe auch Hinweis D. 5.2. im Planteil.

Ensembles oder Landschaftsprägende Denkmäler sind hier nicht ausgewiesen.

Durch die Planung werden damit keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden unterbrochen.

Gewässer

Auf der Planungsfläche und in der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer.

Planung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 4.954 qm.

Davon sind ca. 1.913 qm Baufläche West, ca. 2.000 m Baufläche Ost, ca. 629 qm Verkehrsfläche und ca. 412 qm sonstige Flächen (Anbauverbotszone zur Staatsstraße).

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) zur Errichtung von sieben Ein- bzw. Zweifamilienhäusern und zwei Doppelhaushälften.

Textliche und planliche Festsetzungen wurden so gewählt, dass die geplante Bebauung der Umgebungsbebauung entspricht (Dachneigung, Dachgestaltung, Wandhöhe, Gebäudegröße).

Höhenlage

Um die Höhenlage der Gebäude eindeutig festsetzen zu können, wurde eine Geländevermessung durchgeführt und darauf aufbauen für jedes Gebäude eine NN-Höhe festgesetzt, ab der die maximale Wandhöhe gemessen wird.

Grünordnung

Da die Planungsfläche bereits von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben ist, beschränkt sich die Grünordnung auf die Forderung einer Mindestbepflanzung sowie die Festsetzung eines Baum- und Strauchgürtels entlang der Staatsstraße.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist nicht anzuwenden, da das Aufstellungsverfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt wird.

Umweltverträglichkeitsprüfung, Umweltbericht

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da bereits im Vorfeld der Planung die Schutzgüter Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter bewertet und die Auswirkungen der Planung darauf abgewogen wurden. Dabei wurde festgestellt, dass durch die Planung keines der Schutzgüter wesentlich negativ beeinflusst wird. Ein eigenständiger Umweltbericht ist aufgrund des Verfahrens nach § 13 b BauGB nicht erforderlich.

Flintsbach a.Inn,

Rosenheim, 18.01.2021

Lederwascher
Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH