

Original

# **GEMEINDE SCHONSTETT**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 2**

**" SONDERGEBIET ACHEN "**

**BEGRÜNDUNG**

**Fertigstellungsdaten:**

**Vorentwurf: 14.07.2000**

**Entwurf: 11.09.2000**

**Planung:**

**H u b e r P l a n u n g s - G m b H**  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031/381091, 381092, Fax 37695

## Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan entwickelt.

## Grund der Aufstellung des Bebauungsplans

Erweiterung eines bestehenden erfolgreichen Schreinereibetriebs.

## Bestand

### \* Baulicher Bestand

Auf dem Gelände befindet sich ein Schreinereibetrieb sowie ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen, das gegenwärtig als Wohngebäude für den Betriebsinhaber mit Nebenfunktionen dient.

### \* Natur und Ökologie

Das Gelände fällt leicht von Nordosten nach Südwesten. Im Westen verläuft die Gunzenhamer Achen, gesäumt von einem Fichtenwald im Südwesten und einem ökologisch wertvollen Auwaldbestand im Nordwesten. Im Süden befinden sich ökologisch wertvolle Feuchtflächen.

Das nördliche Gebiet ist geprägt von gärtnerisch angelegten Flächen zwischen dem ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude und der Schreinerei sowie aufgekiesten Parkplätzen.

Nordöstlich, außerhalb des Planungsgebiets, liegt ein Teich, der sehr natürlich gestaltet wurde und sich zu einer ökologisch bedeutenden Fläche entwickelt hat.

Im Süden und Osten des Planungsgebiets grenzen landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen an. Das Planungsgebiet wird im Norden von Feldgehölzhecken begrenzt.

Die Baum- und Strauchbepflanzung zwischen dem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen und der Schreinerei bleibt als gärtnerisch gestaltete Grünanlage erhalten.

## Planung

Geplant ist die Erweiterung eines bestehenden Schreinereibetriebs mit evtl. möglichen Erweiterungen. Zeichnerische und textliche Festsetzungen wurden auf den gelungenen Bestand und den neuen Bauantrag abgestimmt.

Durch umfangreiche grünordnerische Festsetzungen wird die dauerhafte Sicherung ökologisch wertvollen Bestandes sichergestellt.

Die Einbindung in die Landschaft erfolgt durch Festsetzungen zum Erhalt bestehender ökologisch wertvoller Flächen sowie der Neuanlage eines Baum- und Strauchgürtels mittels heimischen Bäumen und Sträuchern im Osten und Süden.

Das geplante Kompressor- und Lackraumlager muß aus Betriebsgründen vom Hauptgebäude getrennt werden. Der Standort ist der aus betriebstechnischen Gründen nächste zum Hauptgebäude.

## Größe des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt ca. 1,56 ha.

## Erschließung

Die Erschließung ist vorhanden und muß nicht geändert werden.

## Eingriffsregelung

Auf die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird aus folgenden Gründen verzichtet:

- Die Gemeinde besitzt einen kommunalen Landschaftsplan, der beachtet und umgesetzt wird.
- Der Bebauungsplan soll vor dem 01.01.2001 in Kraft gesetzt werden.
- Es handelt sich um ein Sondergebiet mit einer geringen Bebauung (max. 3600 m<sup>2</sup>).
- Es handelt sich nur um einen geringen Eingriff in Ökologie und Landschaftsbild.
- Im Bebauungsplan sind bereits zahlreiche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.
- Die ökologisch bedeutenden Flächen (Auwald, Feuchflächen) werden als zu erhaltend festgesetzt und nicht beseitigt.
- Der Bauherr hat bereits vor Baubeginn umfangreiche ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, z.B. Anlage eines Biotops (natürlich gestalteter Teich im Nordosten, Feldgehölzhecken im Norden).

Schonstett, 11. Sep. 2000

  
Rammelsberger  
1. Bürgermeister

Rosenheim, 11.09.2000

  
Huber Planungs-GmbH