

Bebauungsplan „Kasberg-Sölden“

Deckblatt Nr. 15

Begründung zur Änderung:

Die Erschließung eines Teilgebiets des Bebauungsplanes „Kasberg-Sölden“ durch den Bau der „Kirchfeldstraße“ wurde nur unvollständig ausgeführt, weil für die komplette Umsetzung des Bebauungsplanes eine Bodenneuordnung notwendig gewesen wäre, an der die betroffenen Eigentümer zum damaligen Zeitpunkt kein Interesse hatten.

Mittlerweile hat sich die Situation von damals geändert. Zum einen wurde der Bebauungsplan „Kasberg“ aufgestellt und in dessen Umsetzung die „Lindenstraße“ gebaut, die einen Teil der „Kirchfeldstraßenführung“ abdeckt, zum anderen ist eine so groß bemessene Parzellierung, wie sie der Bebauungsplan für den damals nicht erschlossenen Bereich vorsah, nicht mehr gewünscht. Diesen Umständen soll durch eine neue Planung für das bisher ausgesparte Gebiet Rechnung getragen werden.

Die geplante Änderung verändert den Charakter des Bebauungsplanes „Kasberg-Sölden“ nicht. Sie trägt im Gegenteil dem Gebot des flächensparenden Bauens Rechnung und führt zu einer angemessenen Verdichtung der Bebauung. Gleichzeitig schafft sie die Voraussetzung für einen ordentlichen Abschluss der „Kirchfeldstraße“ mittels Wendepalte.

Umweltbericht:

Einleitung

- a) Gegenstand des Deckblatts Nr. 15 ist eine Fläche von 0,70 ha. Die Planung bezieht sich damit auf einen relativ kleinen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Kasberg-Sölden“, für den die ursprünglich geplante Erschließung nicht bzw. nur teilweise fertiggestellt worden ist. Die neue Planung verkürzt den Straßenbau und verdichtet die Bebauung geringfügig. An der Typisierung „WA“ wird festgehalten.
- b) Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms, nämlich Verhinderung der Zersiedelung und Erhaltung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes werden mit dieser Planung besser erreicht, als mit der bisher gültigen Planung.

Beschreibung und Bewertung

- a) Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Rinchnach liegt vor. Gegenstand des Deckblatts Nr. 15 ist eine Fläche, die bisher landwirtschaftlich als Intensiv-Grünland genutzt wird. Es finden sich keinerlei gliedernde Strukturen (wie Raine oder Hecken) in diesem Areal. Im Süden bildet die „Kasberger Ortsstraße“, im Westen und Norden die „Lindenstraße“ die Grenze für das Plangebiet. Im Osten grenzt an das Gebiet die Wohnbebauung an. Die im Abstand von 80 Metern weiter südlich verlaufende Bundesstraße 85 hat zum gegenständlichen Gelände einen natürlichen Damm und wird zusätzlich durch vorhandene Bebauung abgeschirmt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – für Allgemeine Wohngebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden ausgeschöpft bzw. überschritten. Nachdem jedoch die Baugrenzen nicht näher an die Bundesstraße heranrücken und sich die Gebietseinstufung nicht ändert, ist eine Reaktion auf die schalltechnische Situation nicht zwin-

Bebauungsplan „Kasberg-Sölden“

Deckblatt Nr. 15

gend erforderlich. Eine Abfrage und Abschätzung der Schutzgüter bringt folgendes Ergebnis:

Schutzgut	Beschreibung der Erheblichkeit des Eingriffs	Auswirkungen
Klima, Luftthygiene	kein Kaltluftentstehungsgebiet, für Frischluftzufuhr keine Bedeutung	sehr gering
Boden	Grünland wird sukzessive überbaut, teilweise versiegelt, teilweise gärtnerisch genutzt; Geländeänderungen wahrscheinlich kaum, weil nur leicht abfallend; zusätzliche Versiegelung durch verdichtete Bebauung nur 805 m ² ; dafür statt 4 nun 8 Baufenster	gegenüber bestehender Planung gering, insgesamt gering bis mittel
Grund- und Oberflächenwasser	Bodengutachten nicht vorhanden, gute Sickerfähigkeit feststellbar; wasserführende Schichten nicht berührt	gering
Fauna und Flora	Keine wertvolle Pflanzen und Tierwelt auf Intensiv-Grünland vorhanden; Hausgartengestaltung erhöht Vielfalt	gegenüber bestehender Planung sehr gering, insgesamt gering
Mensch, Lärm und Erholung	geringe Lärmemissionen von Ortsstraßen; Gebiet nicht naherholungsrelevant	gegenüber bestehender Planung sehr gering, insgesamt gering
Landschaftsbild	Intensiv-Grünland wird durch verdichtete Einfamilienhausbebauung abgelöst, die durch Gartengestaltung Strukturvielfalt erhöht	gegenüber bestehender Planung sehr gering, insgesamt gering
Kultur- und Sachgüter	Fehlanzeige	entfällt

Die zu erwartenden Eingriffe sind für die Schutzgüter in ihren Auswirkungen insgesamt als **gering** zu bewerten.

- b) Aus dieser Bewertung ergibt sich als Prognose: Mit der durch das Deckblatt Nr. 15 geänderten Bauleitplanung wird nicht negativ in die Umwelt eingegriffen. Eine Erhöhung der Versiegelung durch Verdichtung der Bebauung wird zum Teil durch eine Reduzierung der versiegelten Verkehrsflächen kompensiert. Darüber hinaus werden zusätzliche Festsetzungen für den Umweltschutz in das Deckblatt aufgenommen, was eine deutliche Verbesserung bringt, weil der Bebauungsplan aus dem Jahr 1972 keinerlei Festsetzungen zum Schutz von Natur und Umwelt enthält. Eine verdichtete Bebauung ist unter den gegebenen Bedingungen für den Naturhaushalt wünschenswert, weil damit Baulandausweisung an anderer Stelle und damit „Flächenverbrauch“ vermieden wird.
- c) Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich, weil keine nachteiligen Auswirkungen gegenüber dem Ist-Zustand der Planung durch das Deckblatt Nr. 15 für die Umwelt entstehen.

Bebauungsplan „Kasberg-Sölden“

Deckblatt Nr. 15

- d) Die Untersuchung anderweitiger Planungsmöglichkeiten kann entfallen, da das Gebiet des Bebauungsplanes „Kasberg-Sölden“ weitestgehend bebaut ist und eine Bebauung dieses Teilbereichs sowieso absehbar ist.

Zusätzliche Angaben

- a) Zur Abschätzung der Umweltauswirkungen kann auf Unterlagen wie Boden- oder Lärmschutzgutachten nicht zurückgegriffen werden. Es gibt einen Landschaftsplan, in dem das gegenständliche Gebiet als vorhandene Bebauung mit dem Ziel einer verbesserten Durchgrünung dargestellt ist. Diesem Ziel wird durch die zusätzlichen Festsetzungen Rechnung getragen. Eine Abprüfung nach der Check-Liste zur vereinfachten Vorgehensweise ist erfolgt. Auf einen integrierten Grünordnungsplan wird unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um einen sehr kleinen Ausschnitt aus dem großen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kasberg-Sölden“ aus dem Jahr 1972 handelt, verzichtet.
- b) Die Überwachung umweltrelevanter Belange erfolgt im Zusammenhang mit der Überwachung der bauleitplanerischen Festsetzungen durch die Gemeinde.
- c) Das Deckblatt Nr. 15 zum Bebauungsplan „Kasberg-Sölden“ greift in die geltende Planung unter dem Gesichtspunkt der Prüfung von Umweltauswirkungen nur gering ein. Mit dem erzielten zusätzlichen Baurecht wird Flächenverbrauch vermieden.

Festsetzungen des Deckblatts Nr. 15:

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Kasberg-Sölden“ gelten auch für den neu beplanten Bereich.


Die neuen Baugrenzen, sind dem Blatt 6 dieses Deckblatts zu entnehmen.

Darüber hinaus gelten für den gegenständlichen Bereich folgende Festsetzungen:

- a) „Versiegelungen von Flächen (insbesondere Garagenzufahrten) sind auf das Notwendigste zu reduzieren. Zur Befestigung solcher Flächen sind versickerungsfähige Materialien wie wassergebundene Decke, Rasengitter oder Pflaster mit Fugenbreite größer als 0,5 cm zu verwenden.“
- b) „Auf jedem Baugrundstück sind nach Bezugsfertigkeit 2 Obstbäume oder wahlweise ein groß-kroniger heimischer Laubbaum (z.B. Linde, Eiche, Ahorn) zu pflanzen. Für Hecken sind einheimische Laubgehölze (z.B. Hainbuche) zu verwenden.“

Rinchnach, 29. Juni 2006
GEMEINDE RINCHNACH




Schaller
1. Bürgermeister