



Gemeinde Nußdorf am Inn

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich Ortsteil Windshausen

Art und Weise wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden

Im Zuge des Parallelverfahrens Aufstellung Bebauungsplan/ Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan „Windshausen“ entsprechend dem dortigen Planinhalt und Detaillierungsgrad ein Umweltbericht erstellt.

Da auf der Ebene der vorbereitenden Planung (Flächennutzungsplan) keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen als auf der Ebene der verbindlichen Planung (Bebauungsplan) ermittelt werden können, wurde auf einen gesonderten Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet (vgl. § 2 (4) 5 BauGB).

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht dargestellt (Bestandsaufnahme, Untersuchung der beeinflussten Schutzgüter und Prognose bei Durchführung der Planung, Festlegung von Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen).

Flächen für Maßnahmen zu Umweltbelangen wurden im Lageplan zum Bebauungsplan festgesetzt. Entsprechend wurden wesentliche Flächen für Durchgrünungs- und Eingrünungsmaßnahmen (Ortsrandeingrünung, innerörtliche Grünflächen, Uferbegrünung) auch im Lageplan zur Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

Konkrete Maßnahmen zu Umweltbelangen wurden im Festsetzungsteil des Bebauungsplanes unter Pkt. 07 „Grünflächen und Einzelbäume“, Pkt. 08 „Grünplanerische Festsetzungen“ und Pkt. 09 „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (externe Ausgleichsflächen, Ausgleichsmaßnahmen)“ in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Die festgesetzten Maßnahmen (z.B. Ortsrandbegrünung, innerörtliche Grünflächen, Ufer- und Straßenbegleitgrün, Ausgleichsflächen, Pflanzungen, Flächenbegrünungen und -befestigungen, Zäune) sind damit verbindlicher Bestandteil von künftigen Objektplanungen, Genehmigungen von Objektplanungen und Objektausführungen.

Der Ausgleichsbedarf nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde ermittelt, im Umweltbericht dargestellt und im Bebauungsplan unter Festsetzungsteil unter Pkt. 09 „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Der entstehende Kompensationsbedarf für die zusätzliche Neubebauung auf Fl. Nr. 2228/1 (Süd) wird am gleichen Grundstück Fl. Nr. 2228/1 (Nord), Gemarkung Nußdorf am Inn, in näherer Umgebung nördlich des geplanten Einfamilienhauses erbracht. Für bestehende Baurechte innerhalb von Windshausen oder für Nachverdichtungsmaßnahmen innerhalb des im Zusammenhang stehenden Ortsteils Windshausen mussten keine Ausgleichsflächen nachgewiesen werden. Bebaute Flächen westlich der RO1 -die im Bereich des Landschaftsschutzgebietes „Inntal Süd“ liegen- waren im bisherigen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsflächen dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden diese bereits bebauten Flächen in die Planungen einbezogen, aber aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet nicht erweitert.

Die Nutzung regenerativer Energien wurden im Bebauungsplan für Dachflächen empfohlen.

In einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde die zu erwartende Emissionen aus dem nahegelegenen, gewerblichen Schreinereibetrieb sowie dem Fahrverkehr an der Autobahn A93 sowie der Kreisstraße RO1 und deren Auswirkungen auf die vorhandene und geplante Wohnbebauungen in Windshausen untersucht.

Ergänzend zu den Festsetzungen zu Umweltbelangen wurden ergänzende grünplanerische Hinweise im Bebauungsplan getroffen.

Die zitierten Ermittlungen und Gutachten sind der Begründung als Anlage beigelegt und in der Bauverwaltung einsehbar.

Die Untere Naturschutzbehörde, die Immissionsschutzbehörde, die Fachstelle „Wasser- und Bodenschutz, Hochwasser“ im Landratsamt Rosenheim und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wurden am Verfahren beteiligt.

Art und Weise wie die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden

Die Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Einwendungen/ Empfehlungen/ Hinweise wurden in öffentlicher Sitzung erörtert und abgewogen, sowie in die Bauleitplanung samt städtebaulicher Begründung und Umweltbericht eingearbeitet.

Art und Weise wie die Ergebnisse der Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden

Die Behörden wurden nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Einwendungen/Empfehlungen/ Hinweise wurden in öffentlicher Sitzung erörtert und abgewogen, sowie in die Bauleitplanung samt städtebaulicher Begründung und Umweltbericht eingearbeitet.

Behandlung von Planungsalternativen

Nachdem es sich um eine ortsspezifische Planung, weitestgehend in einem bestehenden, bebauten Ortsteil handelt, waren Entwicklungsalternativen an anderen Standorten nicht geboten.

Nußdorf am Inn, den 03.09.2025.....



Susanne Grandauer
1. Bürgermeisterin