

## **Bebauungsplan Nr. 193 „Grünfeldstraße Ost“**

### **Zusammenfassende Erklärung**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### **1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Angesichts des dringend benötigten Wohnraums sowie eines hohen Siedlungsdrucks - unter anderem für Familien mit Kindern - verfolgt die Stadt Rosenheim eine langfristig angelegte Baulandpolitik unter Heranziehung unterschiedlicher Wohnformen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 193 „Grünfeldstraße Ost“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer maßvollen Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage und mehreren Doppelhäusern und ggf. einem Einfamilienhaus geschaffen werden.

Die geplante Bebauung vervollständigt damit die vorhandene Bebauung entlang der Grünfeldstraße, die auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits vorhanden ist und führt die Nutzungsfestsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) fort, das im westlich angrenzenden Wohngebiet sowie auf der Südseite der Grünfeldstraße bereits besteht.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 193 „Grünfeldstraße Ost“ wurde parallel zur 50. Änderung des Flächennutzungsplans „Grünfeldstraße Ost“ im Regelverfahren geführt.

#### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 193 „Grünfeldstraße Ost“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Die Ergebnisse dieser Studie sind im Umweltbericht nach § 2a BauGB zusammengefasst. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Inhalte der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt. Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch die Umsetzung der Bauleitplanung in den untersuchten Bereichen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nicht kompensiert werden können. Es wurden verschiedene umweltbezogene Gutachten erstellt (z.B. Bodengutachten, Versickerungskonzept, Schall- und Geruchsgutachten in Bezug auf die genehmigte Freilandhühnerhaltung östlich des Planungsbereiches), deren Ergebnisse im Umweltbericht enthalten sind.

### Schutzgut Boden:

Zur Beurteilung der Bodensituation wurde ein Gutachten (Ohin, Büro für Bauerkundung, 22.04.2020) erstellt. Aufgrund der Abgrabungen des bestehenden Bodens durch Baumaßnahmen und der Verfüllungen von anstehendem Boden im Planungsgebiet sowie aufgrund der entstehenden Versiegelungen sind hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Dem gebotenen, schonenden Umgang mit Grund und Boden wird im Bebauungsplan durch eine optimierte Erschließung und verdichtete Haustypologien Rechnung getragen. Dadurch, dass die Grünfeldstraße bereits vorhanden und einseitig bebaut ist, kann der Erschließungsaufwand für das neue Baugebiet insgesamt gering gehalten werden. Neue Erschließungsstraßen beispielsweise müssen nicht angelegt werden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden durch die Bebauungen an den jeweiligen Grundstücken wird durch verschiedene Festsetzungen soweit möglich minimiert.

### Schutzgut Fläche:

Die von der Bebauungsplanung betroffene Fläche liegt außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete, regionaler Grünzüge und Schwerpunktgebiete des regionalen Biotopverbundes. Die Erschließung erfolgt flächensparend über die B 15 und die Grünfeldstraße. Grund und Boden werden möglichst sparsam in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan löst eine naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis aus (siehe unten: Ausgleich / Ausgleichsflächen). Die Größe des Ausgleichsflächenbedarfs beträgt 1.250 m<sup>2</sup>.

### Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer: Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Eine Einleitung von Dach- oder Hofentwässerung in den westlich des Planungsbereiches verlaufenden Flurgraben ist nicht geplant und eigentumsrechtlich auch nicht möglich. Oberflächengewässer sind damit nicht betroffen.

Hochwasser: Das Planungsgebiet befindet sich laut Bayernatlas weder in einem HQ100 noch in einem HQ100 extrem Gefahrengbiet. Allerdings befindet sich der Planungsraum lt. Bayernatlas in einem wassersensiblen Bereich.

Grundwasser: Laut Angaben des geotechnischen Gutachtens des Büros Ohin vom 22.04.2020 wurde der mittlere höchste Grundwasserstand MHW auf Grund der Pegelaufzeichnungen auf 448,0 m ü NN abgeschätzt. Damit liegt der Bemessungswasserstand zwischen 1,10 m und 0,80 m unter dem bestehenden Gelände.

Durch die Baumaßnahme wird in das Grundwasser eingegriffen. Eine Veränderung der bisherigen Grundwasserströme ist deshalb nicht auszuschließen.

Eine Gefährdung des Grundwassers während der Bauphase durch den Eintrag von Schadstoffen, besonders lösliche und mobile Spurenstoffe (Maschineneinsatz, Unfälle etc.), ist grundsätzlich als hoch anzusehen, da ein hoher Grundwasserstand vorhanden ist und durch die Baumaßnahmen, wie Bodenaustausch, Bau von Grundwasserwannen für die Unterkellerung und für die Tiefgarage etc. voraussichtlich in das Grundwasser eingegriffen wird. Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen, wie der Versickerung (gem. Konzept zur Niederschlagsentwässerung im Bereich des Bebauungsplanes 193 „Grünfeldstraße Ost“ Ingenieurbüro Späth vom Oktober 2020) der Oberflächenentwässerung und der Dachabwässer über eine Retentionsmulde und einer Rigole, wird sich die Grundwasserneubildung nicht wesentlich negativ verändern. Betriebsbedingte negative Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse sind nicht zu erwarten.

### Schutzgut Klima / Luft:

Die klimatischen Funktionen von Freiflächen stehen in engem Zusammenhang mit deren Vegetationsbestand. Bei Verlust der Vegetation gehen die kleinklimatischen Wirkungen weitgehend verloren. Durch die recht geringe Fläche des Plangebietes und durch die Lage an der bereits jetzt schon durch Fahrverkehr belasteten Grünfeldstraße als Zufahrtsstraße nach Aising ist die Zunahme

der Luftschadstoffe durch Anliegerverkehr zu vernachlässigen. Insgesamt wird sich durch die Zunahme der Bebauung und der versiegelten Flächen die lokalklimatische Situation im Planungsgebiet verschlechtern (Effekt der thermischen Aufheizung). Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Durch die geplante Versiegelung wird die Bildung von Kaltluft auf der Fläche des Planungsgebietes eingeschränkt. Aufgrund der relativ kleinen Fläche des Planungsbereiches sind für das Schutzgut Klima / Luft allerdings lediglich Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Durch einzelne Festsetzungen im Bebauungsplan werden die kleinklimatischen Bedingungen positiv beeinflusst.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Die betroffene Fläche wird im Moment als Ackerfläche genutzt und beinhaltet keine Biotope der bayerischen Biotopkartierung oder sonstige schutzwürdige Flächen. Das Planungsgebiet ist als bislang intensiv genutztes Ackerland zum größten Teil von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Es kommen auch keine nach EG-Richtlinie geschützten Lebensräume oder Arten im Planungsgebiet vor. Negative Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt des Planungsgebietes sind durch die Anlage an sich sowie durch die Nutzung des Wohngebietes nicht zu erwarten. Es sind für das Schutzgut Pflanzen / Tiere Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten. Im Bebauungsplan werden intensive Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen, die den Eingriff minimieren. Zudem werden für den Eingriff Ausgleichsflächen geschaffen. Die Ausgleichsflächen werden zum Teil im Osten des Planungsgebietes sowie an zwei anderen Stellen außerhalb des Planungsbereiches bereitgestellt.

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Das Orts- und Landschaftsbild wird aufgrund der Bebauung der bisher freien landwirtschaftlichen Flächen verändert. Der bisherige freie Raum zwischen den Siedlungseinheiten im Westen und im Süden wird durch die neue Bebauung optisch geschlossen. Die zusätzliche Bebauung mit Doppelhäusern, einem Mehrfamilienhaus und ggf. einem Einfamilienhaus fügt sich optisch in die vorhandene Bebauung ein. Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen, wie der Anlage eines mit heimischen Bäumen und mit Sträuchern bepflanzten 5 m breiten Eingrünungsstreifen im Norden des Planungsgebietes, der Anlagerung einer Ausgleichsfläche im Osten des Plangebietes im Bereich der Ortszufahrt sowie durch die Pflanzung von großkronigen Einzelbäumen entlang der Grünfeldstraße und in den Gärten, können die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild deutlich minimiert werden.

#### Schutzgut Mensch:

Im direkten Umfeld der geplanten Baumaßnahme ist eine im Westen und Süden anschließende Wohnbebauung vorhanden. Das Planungsgebiet selbst besitzt für die Öffentlichkeit bisher keinerlei Funktion für die Erholung, da es bislang landwirtschaftlich genutzt wurde und aufgrund seiner straßenbegleitenden Lage wenig attraktiv ist. Eine zusätzliche Belastung für die Anwohner und Anwohnerinnen aus der Umgebungsbebauung durch eine Zunahme von Lärm aus dem neuen Baugebiet ist nur während der Bauphase, jedoch nicht durch die spätere Wohnnutzung zu erwarten. In Bezug auf die genehmigte Freilandhühnerhaltung (ca. 840 Hennen 10 Hähne) mit mobiler Stallung an wechselnden Standorten auf Fl. Nr. 271 östlich des Planungsgebietes wird zusätzlich auf das Schallschutzgutachten 2483-2022, Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising vom März 2022 sowie das Luftreinhaltungsgutachten RO-6234-01 / 6234-01\_E01, Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut vom 24.03.2022 verwiesen. Bei regulärer Bewirtschaftung des Flurstückes 271 durch die genehmigte Freilandhühnerhaltung sind Immissionen über das zulässige Maß hinaus für die geplante Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Grünfeldstraße Ost“ nicht zu erwarten.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden und somit betroffen.

### Ausgleichbedarf/ Ausgleichsflächen:

Der unter Punkt 4.2 des Umweltberichtes beschriebenen Ausgleichsbedarf samt Ausgleichsmaßnahmen für die geplante Bebauung im Planungsgebiet, wird auf drei verschiedenen Flächen erbracht:

Ausgleichsfläche 1: Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf einem Teilbereich der Flurstücksnummer 234/5, Gemarkung Aising, Stadt Rosenheim. Auf einer Fläche von 316 m<sup>2</sup> wird eine Obstbaumwiese angelegt sowie eine Linde gepflanzt.

Ausgleichsfläche 2: Die Ausgleichsfläche 2 liegt auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1254, Stadt Kolbermoor, Gemarkung Pang. Die dortige verbrachte Schilffläche soll als extensiv genutzte Grünlandfläche bewirtschaftet werden. Die Fläche ist knapp 450 m<sup>2</sup> groß. Es werden 300 m<sup>2</sup> angerechnet.

Ausgleichsfläche 3: Die dritte Ausgleichsfläche liegt auf einer Teilfläche der Flurnummer 951 Gemarkung Happing, Stadt Rosenheim. Es handelt sich um eine Sturmwurflläche aus dem Jahr 2011 mit insgesamt 11.960 m<sup>2</sup> Größe. Die Fläche war vor dem Sturm ein strukturarmer Altersklassen- Nadelholzforst und ist momentan mit einem Birken- Weiden- Erlen- Vorwald bestockt. Das Entwicklungsziel ist ein naturnaher Hartholzauwald (L532). Dies wird erreicht durch die zusätzliche Bepflanzung der Fläche mit Stiel-Eiche, Hainbuche, Berg-Ahorn, Vogel-Kirsche und Eberesche.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass der Eingriff in Natur und Landschaft bei plangemäßer Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und Überwachung des Erfolgs der Maßnahmen als ausgeglichen gelten kann.

## **3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Die wesentlichen vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden wie folgt berücksichtigt. Die Auflistungen sind auf die wesentlichen relevanten Punkte beschränkt. Eine sich wiederholende Argumentation bzw. Aufzählung der Belange wurde nach Möglichkeit vermieden.

### 3.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 18.02.2020 mit Monatsfrist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

- Das Landesamt für Denkmalpflege weist auf die gesetzlichen Melde- und Verhaltenspflichten beim Fund von Bodendenkmälern hin. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.
- Das Wasserwirtschaftsamt weist auf die, im voralpinen Bereich besonders heftig auftretenden Starkregenereignisse hin. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde auch unter Berücksichtigung weiterer Belange wie z.B. der Barrierefreiheit ein sehr differenziertes Konzept zur Bewältigung der Gefahren durch Starkregenereignisse erarbeitet und in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen und Hinweisen eingearbeitet.
- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist auf die nahegelegenen, umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen hin. Im Bebauungsplan wurden auf die zu erwartenden Immissionen innerhalb des Planungsgebietes hingewiesen.
- Die Regierung von Oberbayern weist auf die notwendige schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild hin und bittet um die Beteiligung der Bauaufsichts- und Naturschutzbehörden. Entsprechende Fachstellen wurden im Verfahren mehrfach beteiligt und etwaige Anregungen im Bebauungsplan gewürdigt und eingearbeitet. Erforderliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

sowie Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung wurden im Zuge des Planungsverfahrens erarbeitet und durch entsprechende Festsetzungen in der Planung festgeschrieben.

- Der Bayerische Bauernverband weist auf die schwierige Einfahrtssituation auf den im Westen an das Planungsgebiet angrenzenden Feldweg hin und fordert eine Versetzung der bestehenden Wertstoffinsel sowie verkehrsrechtliche Regelungen. Bereits im Vorentwurf wurde in der Planzeichnung ein Geh- und Fahrrecht zum leichteren Einfahren in den bestehenden Feldweg eingeplant.

Eine Verschiebung der Wertstoffinsel an einen anderen Standort war zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bereits angedacht, mangels geeigneter Flächen bzw. rechtlich bindender Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern aber noch nicht planerisch dargestellt. Verkehrsrechtliche Regelungen können im Zuge einer Bebauungsplanung nicht geregelt werden.

- Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass die geplante Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, der auszugleichen ist. Für Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches der Planung ist der Ausgleich zwingend von den Eigentümern nachzuweisen. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes, sowie die der externen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Umweltbericht ermittelt und über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Deren Umsetzung wurde im städtebaulichen Vertrag zwischen den Bauwerbern und der Stadt Rosenheim vertraglich vereinbart.

### 3.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 25.06.2021 mit Monatsfrist.

- Das AELF Rosenheim weist auf die im April 2021 erfolgte Genehmigung einer Freilandhühnerhaltung auf der östlich angrenzenden Fl. Nr. 271 und die daraus resultierenden Emissionen hin. In Bezug auf die genehmigte Hühnerhaltung auf Fl. Nr. 271 wurden ein Geruchs- und ein Schallschutzgutachten erstellt, die zu dem Ergebnis kommen, dass sich die Hühnerhaltung nicht wesentlich auf die geplante Bebauung im Planungsbereich auswirken wird. Im Bebauungsplan wurde zusätzlich ein entsprechender textlicher Hinweis auf die benachbarte Hühnerhaltung integriert.
- Der Bayerischer Bauernverband fordert weiter geeignete Maßnahmen, um eine Einfahrt in den bestehenden Feldweg westlich des Planungsbereiches zu erleichtern. Im Bebauungsplan ist bereits ein Geh- und Fahrrecht zur besseren Einfahrt enthalten. Die bislang dort bestehende Wertstoffinsel wurde im Bebauungsplan zwischenzeitlich nach Osten verlagert. Verkehrsrechtliche Anordnungen wie z.B. Parkverbote können nach wie vor nicht im Zuge einer Bauleitplanung geregelt werden. Weiter fordert der Bauernverband, dass die Grundstückseigentümer zusätzliche Stellplätze (über die Stellplatzsatzung der Stadt Rosenheim hinausgehende Anforderungen) errichten sollen, um ein Parken auf öffentlichem Straßengrund zu verhindern. Diese Forderung kann aufgrund einer fehlenden Rechtsgrundlage aber nicht erfüllt werden. Zusätzlich fordert der Bauernverband die Sicherung des bestehenden Feldweges, der mittlerweile die Grundstücksgrenzen zum privaten Flurstück Fl. Nr. 234/1 überschneidet. Diese Forderung wird aufgrund eines Eingriffes in Privateigentum nicht festgesetzt.

### 3.3 erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut am 05.08.2022 mit Monatsfrist an der Planung beteiligt.

- Der Bayerische Bauernverband sowie das AELF Rosenheim kritisieren weiter die aus ihrer Sicht beengte Zufahrtssituation auf den bestehenden Feldweg sowie die fehlende Sicherung der Flächenanteile des Feldweges, die auf dem Privatgrundstück Fl. Nr. 234/1 liegen. Bei einem Ortstermin mit dem Bauernverband und Vertretern der Stadtverwaltung wurde die Situation begutachtet und im Anschluss mit dem Grundstückseigentümer von Fl. Nr. 234/1 eine vertragsrechtliche Übereinkunft zur Benutzung des bestehenden Feldweges zzgl. einem Sicherheitsstreifen von 50 cm getroffen. Die Belange der Landwirtschaft konnten damit einvernehmlich berücksichtigt werden.

## 4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die wesentlichen vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden wie folgt berücksichtigt. Eine sich wiederholende Argumentation bzw. Aufzählung der Belange wurde nach Möglichkeit vermieden.

### 4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde vom 18.02.2020 bis zum 20.03.2020 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

- Seitens eines Anwohners wurde die Verlegung der Wertstoffinsel angeregt. Diese wurde im Zuge der Bebauungsplanung in den Osten des Plangebietes verlegt.
- Seitens eines Anwohners wurde die Befürchtung geäußert, dass durch eine zusätzliche Bebauung im Bereich der Grünfeldstraße eine zusätzliche Belastung auf den Flurgraben durch eingeleitetes Oberflächenwasser entstehen könnte. Durch Erstellung eines Versickerungskonzeptes des IB Späth vom Oktober 2020 konnte nachgewiesen werden, dass eine Versickerung von Dachflächen- und Oberflächenwasser auf den Bauflächen durchgeführt werden kann. Eine Einleitung in den Flurgraben ist nicht notwendig und eigentumsrechtlich auch nicht möglich.

### 4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 30.06.2021 bis zum 05.08.2021.

- Seitens des Grundstückseigentümers von Fl. Nr. 271 wurde darauf hingewiesen, dass auf seinem landwirtschaftlich genutzten Grundstück eine Freilandhühnerhaltung mit 840 Hühnern und 10 Hähnen im April 2021 genehmigt wurde. In Bezug auf diese genehmigte Nutzung wurde im Zuge des weiteren Verfahrens ein Geruchs- und ein Schallschutzgutachten erstellt, die zu dem Ergebnis kommen, dass sich die genehmigte Hühnerhaltung nicht wesentlich auf die geplante Bebauung im Planungsbereich auswirken wird. Ein entsprechender Hinweis zur Hühnerhaltung wurde in den Bebauungsplan übernommen.

### 4.3 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurden erneut vom 10.08.2022 bis zum 12.09.2022 an der Planung beteiligt.

Folgenden Anregungen konnte nicht gefolgt werden:

- Seitens verschiedener Anwohner wurde die Hühnerhaltung auf dem im Osten benachbarten Flurstück 271 bemängelt, da mit dieser erhebliche Lärm- und Geruchsbelästigungen für die Anwohner befürchtet werden. Allerdings wurde die Hühnerhaltung auf Fl. Nr. 271 über eine Baugenehmigung beantragt und genehmigt. Durch den Bebauungsplan entsteht kein Bau- oder Nutzungsrecht für die Hühnerhaltung auf Fl. Nr. 271. Im Bebauungsplan konnte lediglich über ein Schall- und ein Geruchsgutachten untersucht werden, wie sich die Auswirkungen der genehmigten Hühnerhaltung auf die neu geplante Bebauung auswirkt.

Die detaillierte Behandlung der Stellungnahmen kann den Stadtratsbeschlüssen vom 05.02.2020 (Billigungs- und Auslegungsbeschluss), vom 18.02.2021 (Würdigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit), vom 27.07.2022 (Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden, der Träger

öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit) und 01.03.2023 (Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sowie Satzungsbeschluss) entnommen werden.

## 5. Wahl der Planvariante und Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt in Anbetracht des dringend benötigten Wohnraums sowie des bestehenden hohen Siedlungsdrucks. Im Rahmen einer Bedarfsanalyse zur Wohnraumentwicklung (basierend auf der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamts für Statistik aus dem Jahr 2015) wurde von der Stadt Rosenheim untersucht, inwieweit eine Ausweisung von neuen Bauflächen im Stadtgebiet notwendig ist.

Hiernach wäre bei einer Geschossflächenzahl von 0,7 in den nächsten 15 Jahren eine Ausweisung von insgesamt rund 50 ha neuen Bruttobaulands inklusive Erschließungsflächen (32,5 ha Nettowohnbauland) erforderlich, um genügend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Da sich die Baulandreserven im Innenbereich als nicht ausreichend erweisen, ist es erforderlich auch Arrondierungsflächen am Stadtrand in eine Entwicklung zu bringen. Auf einer Fläche von ca. 4.200 m<sup>2</sup> kann das Planungsgebiet "Grünfeldstraße Ost" einen kleinen Teil des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen in Rosenheim decken. Die Fläche an der Grünfeldstraße steht zudem in einem bereits bestehenden Siedlungszusammenhang und weist günstige Erschließungsvoraussetzungen auf.

Fuchs Architekten, 17.10.2023

Stadtplanungsamt Rosenheim, .....

