

## STADT ROSENHEIM

### E. BEGRÜNDUNG

**Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 206**

**„WEKO Küchenfachmarkt“ mit integriertem Grünordnungsplan**

Fassung: 04.11.2024

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH  
Nymphenburger Straße 29  
80335 München

Bearbeitung: Christine Ohlen, Dipl. Ing. Stadtplanung M.A. Angewandtes  
Management  
Tamara Göller, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung  
Christian Pacholke, M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

**Die Unterlagen zum Bebauungsplan unterteilen sich in zwei Planteile:**

**Planteil I: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung**

- A: Planzeichnung
- B.1: Planzeichenerklärung
- B.2: Hinweise durch Planzeichen
- C.1: Festsetzungen durch Text
- C.2: Hinweise
- D: Verfahrensvermerke
- E: Begründung

**Planteil II: Vorhaben- und Erschließungsplan**

1. Freiflächengestaltungsplan
2. Übersichtsplan Erdgeschoss
3. Grundriss Obergeschoss
4. Dachaufsicht
5. Schnitte
6. Fassadenkonzept

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Verfahrensart .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung.....</b>	<b>8</b>
3.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse .....	8
3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	8
3.2.1	Landes- und Regionalplanung .....	8
3.2.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	9
3.2.3	Geltende Bebauungspläne .....	9
3.2.4	Planungsrechtliche Beurteilung .....	10
3.2.5	Relevante Satzungen und Verordnungen.....	10
3.3	Bestehende städtebauliche Situation.....	10
3.4	Grünordnerische Grundlagen.....	11
3.5	Artenschutz.....	13
3.6	Denkmalschutz.....	14
3.7	Verkehr und Erschließung .....	14
3.8	Ver- und Entsorgung.....	14
3.9	Vorbelastungen .....	15
3.9.1	Altlasten .....	15
3.9.2	Kampfmittel.....	15
3.9.3	Immissionen .....	15
<b>4</b>	<b>Ziele des Bebauungsplanes.....</b>	<b>16</b>
4.1	Städtebau .....	16
4.2	Grünordnung.....	16
<b>5</b>	<b>Planungskonzept.....</b>	<b>17</b>
5.1	Städtebauliches Konzept .....	17
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	18

5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	19
5.4	Höhenentwicklung .....	25
5.5	Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen .....	26
5.6	Unterirdische Anlagen.....	26
5.7	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	27
5.8	Fassadengestaltung .....	27
5.9	Stellplätze und Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrtsbereiche .....	27
5.10	Abstandsflächen .....	31
5.11	Werbeanlagen.....	33
5.12	Einfriedungen .....	33
5.13	Immissionsschutz .....	33
5.14	Grünordnungskonzept .....	34
5.15	Artenschutz.....	38
5.16	Klimaschutz- und Klimaanpassung (Ökologisches Konzept) .....	41
5.17	Verkehrskonzept .....	42
5.17.1	Erschließungskonzept .....	42
5.17.2	Beurteilung des Verkehrsaufkommens .....	43
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>44</b>
6.1	Städtebau und Grünordnung .....	44
6.2	Verkehr und Erschließung .....	44
<b>7</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>45</b>
7.1	Einleitung .....	45
7.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	45
7.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	46
7.1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	55

7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden .....	56
7.2.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	56
7.2.2	Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden .....	62
7.2.3	Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche.....	64
7.2.4	Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser .....	65
7.2.5	Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima und Luft .....	67
7.2.6	Auswirkungen auf den Landschaft .....	69
7.2.7	Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch / Gesundheit / Bevölkerung 70	
7.2.8	Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000 Gebiete .....	73
7.2.9	Auswirkungen auf den Umweltbelang Kulturgüter und sonstige Sachgüter	73
7.2.10	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie mit Natura 2000 Gebieten.....	74
7.2.11	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	74
7.2.12	Risiken der Planung für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. infolge von Unfällen oder Katastrophen.....	74
7.2.13	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger Umweltprobleme in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und die Nutzung von Ressourcen.....	75
7.2.14	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels.....	75
7.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen .....	77
7.3.1	Effiziente und sparsame Nutzung von Energie sowie Nutzung erneuerbarer Energien	77
7.3.2	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	77

7.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Wahl der endgültigen Planungsvariante.....	82
7.5	Zusätzliche Angaben .....	82
7.5.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Daten .....	82
7.5.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt .....	83
7.5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	83
<b>8</b>	<b>Datengrundlagen .....</b>	<b>86</b>

**Anlage: Fassadenkonzept**

## **1 Anlass der Planung**

Das bestehende WEKO-Möbelhaus südlich von Rosenheim soll um einen Küchenfachmarkt zur Ausweitung des Sortiments und Angebots im Küchensegment erweitert werden. Am 26.04.23 wurde im Stadtrat die Einleitung des Verfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Weko-Küchenfachmarkt“ beschlossen.

Entsprechend soll gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB mit Grünordnung der Auslegungsbeschluss und die Billigung des Vorentwurfs vom Stadtrat beschlossen werden. Teil der Begründung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß Planteil II.

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung für die Erweiterung des Möbelhauses um einen Küchenfachmarkt wurden durch die INBAU GmbH in München eine Standortentwicklung erarbeitet, die nun die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet. Das Vorhaben sieht die Erweiterung des bestehenden Möbelhauses um einen südlichen Anbau vor, in dem Küchen inkl. E-Geräte, Arbeitsplatten, Nischenrückwände, Spülen, Amaturen, Mülltrennsysteme, etc. angeboten werden sollen. Eine Erweiterung des innenstadtrelevanten Sortiments wird nicht vorgenommen.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan über das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ausgearbeitet und wird sich im Laufe des Verfahrens zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sowie zur Realisierung des Vorhabens in einem Durchführungsvertrag verpflichten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit der Stadt Rosenheim abgestimmt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 206 besteht aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Durchführungsvertrag sowie der Begründung.

Ziel der Bauleitplanung ist die Festsetzung eines Sondergebietes SO - Küchenfachmarkt, welches die geplanten Nutzungen planungsrechtlich abbilden soll. Dadurch soll Baurecht für die Realisierung des Küchenfachmarktes unter der Voraussetzung aller grünordnerischen Belange geschaffen werden.

## **2 Verfahrensart**

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Küchenfachmarktes und für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu schaffen, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich. Da sich die geplante Bebauung sowohl über einen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 136 „WEKO“, sowie über die südlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche erstreckt, ist es notwendig den Bereich des Bebauungsplans Nr. 136 in den neuen Bebauungsplan mit einzubeziehen und zu überplanen. Der bestehende Bebauungsplan Nr. 136 wird hierfür nicht in Gänze geändert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 206 ersetzt dadurch die Teile des Bebauungsplans 136, die neu überplant werden.

Für den geplanten Küchenfachmarkt wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB erstellt. Mit dem Vorhabenträger wird nach § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag geschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Teil der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und damit Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan stellt das zukünftige Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Demnach ist eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan nicht gewährleistet. Da der Bebauungsplan für das Planungsgebiet ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO vorsieht, wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

### **3 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse**

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans liegt ca. 6 km südlich der Stadt Rosenheim im Gewerbegebiet nördlich der A8. Es ist über die St 2078 und die B15 erschlossen. Das Planungsgebiet reicht vom bestehenden WEKO-Möbelhaus im Westen über die bestehende Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 136 „WEKO“ bis in die Ackerfläche des Nachbargrundstücks.

Der Umgriff des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,9 ha und umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 671 und 668 der Gemarkung Aising.

Das Flurstück Nr. 671 befindet sich im Eigentum der WEKO Wohnen Rosenheim GmbH & Co. KG. Das Flurstück Nr. 668 befindet sich im Eigentum eines privaten Eigentümers und wurde von der WEKO Wohnen Rosenheim GmbH & Co. KG durch Erbpacht angekauft.

#### **3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

##### **3.2.1 Landes- und Regionalplanung**

Die Stadt Rosenheim ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern gemäß Anhang 2 „Strukturkarte“ und im Regionalplan des Regionalen Planungsverbandes Südostoberbayern gemäß der Karte 1 „Raumstruktur“ als Oberzentrum im Regierungsbezirk Oberbayern als Verdichtungsraum ausgewiesen und liegt im Kreuzungspunkt zweier Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung. In der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ sind die im Plangebiet gelegenen Flächen südlich der Staatsstraße 2078 in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße 15. Die Stadt Rosenheim liegt des Weiteren laut Karte 3a „Landschaft und Erholung, Gebiete für Tourismus und Erholung“ im Tourismus- und Erholungsgebiet Nr. 6 „Inn/ Mangfallgebiet“.

Der Regierung von Oberbayern wurde ein Gutachten zur raumordnerischen und landesplanerischen Verträglichkeit vorgelegt. Die Verträglichkeit des Vorhabens wurde durch die Regierung von Oberbayern bestätigt. Es ist kein Raumordnungsverfahren durchzuführen.



### 3.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der gültige Flächennutzungsplan von 1995 stellt das Planungsgebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans derzeit als Fläche für die Landwirtschaft mit geplanten geschützten Landschaftsbestandteilen der Gehölzstrukturen im Süden dar. Für das bestehende Möbelhaus gilt die 4. Änderung des Flächennutzungsplans des 1. Bauabschnitts des Gewerbegebiets Rosenheim Süd in der Fassung vom 19.11.2002, in der das Plangebiet des WEKO-Möbelhauses als Sondergebiet „Möbelhaus“ dargestellt ist.

Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mit der geplanten Nutzung übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Vorgesehen ist die Darstellung eines Sondergebietes für den Planbereich, so dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.



**Abbildung 1:** Flächennutzungsplan mit SO „Möbelhaus“ (QUELLE: Stadt Rosenheim; 2002)

### 3.2.3 Geltende Bebauungspläne

Auf dem Grundstück 671 gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 136 „WEKO“ mit Satzungsbeschluss vom 19.06.2002. Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet für ein großflächiges Möbelhaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 30.000 m<sup>2</sup> zzgl. Lagerfläche, Büroräumen, Gastronomiebetrieb sowie eine Wasch- und Wartungshalle mit Hausmeisterwohnung fest. Außerdem beinhaltet der Bebauungsplan insgesamt 839 Stellplätze, davon ebenerdig 588 Stellplätze sowie ein Parkdeck für 251 Stellplätze.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 206 „WEKO-Küchenfachmarkt“ wird der im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 136 liegende Teil ersetzt.

Durch die Überplanung eines Parkplatzbereichs im Süden des alten Bebauungsplanes wird das Verhältnis von versiegelter zu unversiegelter Fläche verändert. Auf diesen Aspekt wird im Punkt Maß der Nutzung weiter eingegangen. Da im Bestandsbebauungsplan die zulässige GR als absolute Zahl festgesetzt ist, hat das Herausschneiden eines Teils der Grundstücksfläche keine Auswirkungen auf diese Festsetzungen.

Weiterhin verändert sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze. Da jedoch bereits mit einem Stellplatzüberhang geplant wurde, der sogar das neue Vorhaben mit abdecken könnte, sind hier keine Anpassungen vorzunehmen.

Für die restliche Erweiterungsfläche besteht derzeit kein Baurecht.

### **3.2.4 Planungsrechtliche Beurteilung**

Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich nach § 30 Abs. 2 BauGB.

### **3.2.5 Relevante Satzungen und Verordnungen**

Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine abweichenden Regelungen festgesetzt sind, gelten:

- Die „Stellplatzsatzung“, in der Fassung vom 25.03.2010, geändert durch Satzung vom 06.09.2011, 05.03.2013 und 20.12.2013.
- Die Baumschutzverordnung der Stadt Rosenheim, in der Fassung vom 13.01.1998, geändert durch Verordnung vom 22.12.2009 (ABL. S.292)

## **3.3 Bestehende städtebauliche Situation**

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans befindet sich das bestehende viergeschossige WEKO-Möbelhaus mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 30.000 m<sup>2</sup> zuzüglich Lagerfläche und Büroräumen. Das Gelände des bestehenden Möbelhauses liegt als Solitär außerhalb des Siedlungszusammenhangs innerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Südlich des bestehenden Möbelmarktes befindet sich in ca. 150 m eine Hofanlage, weiter westlich die Rosenheimer Straße.

Das rechteckige Möbelhaus enthält einen Eingangsbereich, Restaurant, ein Kinderland sowie verschiedene Warengruppen. Südlich des Möbelkaufhauses befindet sich eine Wasch- und Wartungshalle mit einer Wohneinheit. Das Gebäude hat eine Höhe von 14,00 m und ist mit einem Flachdach ausgestattet, dass größtenteils mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie aber auch mit begrünten Flächen sowie einem begehbaren Freibereich versehen ist. Die Fassade ist fensterlos, nur der Eingangsbereich ist durch eine verglaste Fläche betont, um die Besucher zu leiten.

Das Möbelhaus ist nördlich durch eine Überdachung mit einem zweigeschossigen überdachten Parkhaus verbunden. Der große Parkplatz nordöstlich des WEKO-Möbelhauses wird durch die von der Staatsstraße abgehende Straße „Am Gittersbach“ erschlossen. Sowohl durch die Anordnung der Gebäude als auch durch den Parkplatz ist das Gelände zu einem Großteil versiegelt.

### **3.4 Grünordnerische Grundlagen**

#### Lage und Topographie

Das Planungsgebiet liegt bei einer Geländehöhe zwischen ca. 455 m bis ca. 457,20 m ü. NHN.

#### Naturraum

Das Planungsgebiet befindet sich nach Meynen/Schmithüsen in der Naturraum-Einheit „Inn-Chiemsee-Hügelland“ und nach Ssymank in der Naturraum-Haupteinheit „Voralpines Moor- und Hügelland“.

#### Boden

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1:25.000) beschreibt den Bereich des Planungsgebietes als „fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Sand (Talsediment).“

Für das Planungsgebiet liegt aktuell ein Baugrundgutachten (Grundbaulabor München GmbH, 08.12.2022) vor, welches vertiefende Aussagen über die genauere Zusammensetzung des Bodens gibt.

Aus dem Gutachten geht hervor, dass das Bauvorhaben im Bereich des Rosenheimer Beckens, das im Verlaufe der Vereisung Süddeutschlands durch die nach Norden vordringende Gletscherzunge des Inntalgletschers ausgeschürft wurde, liegt. Nach Rückzug des Gletschers bildete sich der Rosenheimer See aus, auf dessen Grund es zur Ablagerung von feinkörnigen limnischen Sedimenten in Form von Ton, Schluff und Feinsand kam. Kiese und Sande, die von Inn und Mangfall fluvial herantransportiert wurden, überlagern diese Sedimente. Die sandig-kiesigen Talablagerungen werden von feinsandigen Tonen und Schluffen sowie humosen Stillwasserbildungen wie Torf in unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert.

Die Aufschlussbohrungen in Rosenheim zeigen junge Mangfallkiese bis in Tiefen von 9 m unter dem Gelände auf. Limnisch angelagerte Seetonböden des ehemaligen Rosenheimer Sees in Form von Tonen und Schluffen folgten darunter.

Es ergibt sich folgender Bodenaufbau:

- Unter dem Oberboden (KB1) oder der Oberflächenversiegelung (KB2) bis in Tiefen zwischen 0,25 und 1,0 m Auffüllungen (Kies, sandig, schluffig)
- Darunter folgen bis in rund 3 m Tiefe überwiegend gemischtkörnige Böden aus stark kiesigen und schwach bis stark schluffigen Sanden
- Darunter folgen bis in rund 4,5 – 5,0 m Tiefe überwiegend gemischtkörnige Böden aus stark sandigen, schwach schluffigen Kiesen und vereinzelt Sanden
- Darunter folgen bis in rund 7,0 – 8,0 m Tiefe überwiegend gemischtkörnige Böden aus einem schwach schluffigen Gemisch aus Sand und Kies oder schwach schluffigen, stark sandigen Kiesen

Generell wies der Boden eine leichte Bohrbarkeit in allen Tiefen auf.

Der Boden im Planungsgebiet ist teilweise durch anthropogene Einflüsse geprägt und kann somit nur in eingeschränktem Maße seiner natürlichen Funktionsfähigkeit nachkommen. Die Versiegelung innerhalb des Planungsgebiets beträgt derzeit durch Gebäude, Erschließungsflächen und Nebenanlagen ca. 1.530 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 17 %.

#### Wasserhaushalt

Im Planungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer oder ausgewiesene Überschwemmungsbereiche vor. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Gittersbach, welcher sich ca. 200 m nordwestlich befindet. In weiterer Entfernung befinden sich noch der Moosbach und der Inn.

Aus dem Baugrundgutachten (Grundbaulabor München GmbH, 08.12.2022) geht hervor, dass bei dem Auftreten von Böden aus Kiesen und Sanden eine gute Versickerungsfähigkeit des Bodens im Planungsgebiet angenommen wird. Zudem wird erläutert, dass in diesem Gebiet zusammenhängendes Grundwasser bereits ab ca. 2,8 - 3,1 m unter GOK auf Kote 454,4 m ü. NHN auftritt.

Für den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wird eine Entwässerungsplanung umgesetzt. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen wird auf Empfehlung der Stadt Rosenheim der Wert für den Mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf 454 m ü. NN festgelegt.

#### Klima und Luft

Das Klima in Rosenheim ist warm und gemäßigt. Die durchschnittliche mittlere Jahreslufttemperatur (gemessen im Zeitraum von 1981 bis 2010) beträgt in Rosenheim 9,4 °C. Der durchschnittliche Jahresniederschlag (gemessen im Zeitraum von 1971 bis 2000) beträgt 1268,5 mm.

Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebiets ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades durch die Parkflächen und der reflektierenden Fassade des Bestandgebäudes als hoch einzustufen. Durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Staatsstraße und den Parkflächen herrscht zudem eine Vorbelastung für das Mikroklima und die Luft.

Zudem liegt das Planungsgebiet in der Luftschneise des „Erler Windes“. Südlich des Planungsgebietes befindet sich ein 25 Meter hoher Gehölzstreifen, der in der Schneise des „Erler Windes“ liegt.

#### Vegetation und Baumbestand

Im südlichen Teil des Planungsgebietes sind mehrere Bäume innerhalb eines zusammenhängenden Gehölzbestandes in Form einer bereits bestehenden Ausgleichsfläche sowie einige einzelstehende Bäume auf den Parkflächen des Möbelhauses vorhanden. Diese befanden sich überwiegend in einem schlechten Zustand aufgrund des zu geringen Wurzelraumes. Diese Bäume wurden in der Zwischenzeit neu gepflanzt und mit einem Bewässerungssystem ergänzt. Der Baumbestand setzt sich unter anderem aus Spitz-Ahorn, Hänge-Birke, Sal-Weide, Gemeiner Esche, Hainbuche und Berg-Ahorn zusammen und wird teilweise arrondiert

von Rasenflächen und Sträuchern. Zudem befindet sich südlich der bestehenden Ausgleichsfläche eine Ackerfläche.

Der vorhandene Baumbestand der bestehenden Ausgleichsfläche ist größtenteils als erhaltenswert und vital einzustufen. Es befinden sich aber auch Gehölze mit einem geringen bis mittleren Totholzanteil und stehengebliebene Baumstämme (Totholz) im Bestand.

#### Nationale Schutzgebiete und Biotop

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop, Naturschutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete.

### **3.5 Artenschutz**

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Biologie Chiemgau, Fassung vom 10.10.2022) wurde überprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie (VSch-RL), Arten des Anhangs IV Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) eintreten können und ob eine naturschutzfachliche Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen ist.

Dazu wurde im Zeitraum zwischen März bis August 2022 der Gebäudebestand sowie die vorhandenen Vegetationsstrukturen auf das tatsächliche Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten, bei denen im Rahmen der Relevanzprüfung eine verbotstatbeständige Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden konnte, untersucht. Es handelt sich hierbei um Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien und Brutvögel.

#### Fledermäuse

Das Ergebnis der Kartierungen im Rahmen der saP ist, dass keine ein- oder ausfliegenden Fledermauskolonien am Gebäude erfasst werden konnten sowie keine Fortpflanzungsstätten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden konnten.

#### Haselmaus

Die Haselmaus konnte im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Haselmäuse besitzen mit hinreichender Sicherheit Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Gehölzbestand innerhalb der bestehenden Ausgleichsfläche. Im Laufe der Vegetationsperiode konnten maximal sechs Individuen gesichtet werden. Es waren 19 von insgesamt 26 Niströhren belegt. Die Niströhren mit Nestern sind über die gesamten Gehölzbereiche verteilt. Anhand der Ergebnisse kann von einer stabilen Population von mindestens sechs Individuen ausgegangen werden, die im Laufe der Zeit immer wieder die Röhren wechselten.

#### Vögel

Der Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis: insgesamt wurden 31 Vogelarten im Untersuchungsgebiet und der Umgebung nachgewiesen. Davon sind 4 Brutvogelarten saP-relevant (Haussperling, Feldsperling, Gelbspötter und Stieglitz).

Zudem wurden Rauchschwalbe, Mäusebussard und Turmfalke nachgewiesen. Diese sind nur als Nahrungsgäste und Durchzügler einzustufen bzw. besitzen in der Nähe Brutplätze.

#### Zauneidechse

Es konnten keine Individuen der Art sowie andere Reptilienarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.

### **3.6 Denkmalschutz**

Nach bisherigem Kenntnisstand des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege befinden sich innerhalb des Planungsgebietes keine Bodendenkmäler. Aufgrund von Lesefunden in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet lassen sich jedoch Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs vermuten. Unmittelbar nördlich des Vorhabens zeugen Lesefunde römischer Keramik von einer Nutzung des Gebiets in der römischen Kaiserzeit. Südlich des Vorhabens wurde vorgeschichtliche Keramik und Siedlungsspuren aus der Urnenfelderzeit gefunden. Insgesamt liegt die Planung in einem sehr siedlungsgünstigen Raum, da sie sich auf dem überschwemmungssicheren Abschnitt der Inn-Terrasse befindet.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

### **3.7 Verkehr und Erschließung**

Das Planungsgebiet ist über die Straße am Gittersbach sowie im weiteren Verlauf über die St 2078 erschlossen, welche über die B15 nach Rosenheim sowie nach Süden an die A8 Richtung München und Salzburg anbindet. Das Planungsgebiet ist überörtlich gut angebunden.

In südlicher Richtung befindet sich in vier Kilometern Entfernung der Regionalbahnhof Raubling. Das Planungsgebiet wird stündlich durch die Regionalbuslinie 9490 mit der Rosenheimer Innenstadt verbunden. Es ist durch den ÖPNV gut erschlossen.

Des Weiteren ist das Planungsgebiet durch den Fuß- und Radverkehr erschlossen. Auf der vom Möbelhaus abgelegenen Seite der St 2078 und Am Gitterbach verläuft ein Fuß- und Radweg mit einer Querung der Straße auf Höhe der Einfahrt zum Möbelhaus.

### **3.8 Ver- und Entsorgung**

Da es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, ist die technische Ver- und Entsorgung grundsätzlich gegeben. Das Planungsgebiet wird durch die Stadtwerke Rosenheim mit Trinkwasser versorgt. Die Abwasserentsorgung wird von der Stadt Rosenheim abgewickelt. Die hierfür erforderlichen Leitungen befinden sich in den umgebenden öffentlichen Straßen. Die Beseitigung des Abfalls erfolgt nach den örtlichen Vorschriften über die kommunale Abfallentsorgung bzw. den dafür zuständigen Betrieb.

Das Möbelhaus wird abgehend von der öffentlichen Verkehrsfläche von Leitungen (Telekommunikation, Wasser und Strom) versorgt, die derzeit südlich des Möbelhauses unterhalb der versiegelten Fläche liegen. Zukünftig werden die Leitungen unter dem Neubau verlaufen. Sie werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Um die Stromversorgung des Neubaus zu gewährleisten, wird eine Trafostation geplant.

Die kommunale Abfallentsorgung kümmert sich um die Entsorgung des Hausmülls, die Entsorgung des Verpackungsmülls wird von WEKO direkt organisiert.

Die Ver- und Entsorgung ist auch zukünftig dadurch gesichert.

### **3.9 Vorbelastungen**

#### **3.9.1 Altlasten**

Laut Baugrundgutachten (Grundbaulabor München GmbH, 08.12.2022) wurden im Zuge der Geländearbeiten künstlich aufgefüllte Böden bis in eine Tiefe von 1,0 m festgestellt. Dieses sensorisch auffällige Material wird bei einem Aushub anfallen. Dabei ist es zu entnehmen, zu separieren und zur Beprobung gemäß LAGA PN98 zu Haufwerken zu maximal 250 m<sup>3</sup> aufzuteilen. Alternativ kann auch eine Schurfbeprobung In-situ vorgenommen werden, sollte die Belastung im Bereich  $\leq Z\ 1.2$  liegen und der Aushub überwacht werden. Die Entsorgung von verunreinigtem Bodenmaterial muss vorschriftsmäßig gemäß LVGBT bzw. DepV stattfinden, dies ist dem Baugrundgutachten zu entnehmen.

#### **3.9.2 Kampfmittel**

Es liegen keine Kenntnisse zu Kampfmitteln im Planungsgebiet vor.

Das Baugrundgutachten (Grundbaulabor München GmbH, 08.12.2022) weist darauf hin, dass vor Ausführen der Erdarbeiten und eventueller Spezialtiefbauarbeiten eine digitale Luftbildauswertung hinsichtlich Kampfmittelverdacht durchgeführt werden sollte. Bei einem positiven Befund hat eine technische Kampfmittelsondierung des Grundstücks durch einen vom bayerischen Staatsministerium zertifizierten Kampfmittelsuchdienst zu erfolgen. Sollte ein Freimessen des Baufeldes im Vorfeld der Erdarbeiten nicht möglich sein, müssen die Aushubarbeiten durch einen Kampfmittelspezialisten gemäß §20 SprengG begleitet werden.

#### **3.9.3 Immissionen**

##### Schienen- und Straßenlärm; Gewerbelärm

Die Stadt Rosenheim gab im Rahmen der Planung des Gewerbegebietes Rosenheim Süd eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag. Diese untersuchte das vorliegende Gebiet hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen auf das Plangebiet infolge der vorhandenen Verkehrswege sowie der Immissionen auf vorhandene bzw. geplante Bebauung innerhalb und außerhalb des Planbereichs infolge der neuen Gewerbeflächen.

Für den Bebauungsplan des Küchenfachmarktes wurde daher kein Gutachten angefertigt.

#### Erschütterungen

Erschütterungen sind aufgrund der Entfernung von ca. 500 m zur nächsten Bahnlinie nicht zu erwarten.

## **4 Ziele des Bebauungsplanes**

### **4.1 Städtebau**

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:

- Ergänzung des WEKO-Möbelhauses durch ein weiteres Sondergebiet „Küchenfachmarkt“
- Gewährleistung der architektonischen und städtebaulichen Qualität der Ortsrandsituation
- Nutzungsintensivierung des Baugrundstücks
- Erweiterung der gewerblichen Infrastruktur für die Stadt Rosenheim
- Errichtung eines funktionalen und modernen Anspruchs gerecht werdenden Küchenfachmarktes in engem räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Möbelhaus
- Sicherung von ausreichend Stellplätzen für Kfz und Fahrräder

### **4.2 Grünordnung**

Die grünordnerischen Ziele sind:

- Randliche Eingrünung des Planungsgebiets im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft
- Teilweiser Erhalt der bestehenden Ausgleichsfläche als hochwertige Grünfläche mit wertvollem Baumbestand und Artenvielfalt sowie Neupflanzungen als Ausgleich für den Gehölzverlust innerhalb der überplanten Ausgleichsfläche
- Schaffung einer hochwertigen Durchgrünung sowie Pflanzung von Bäumen mit entsprechenden Güteanforderungen für die Pflanzqualität als Ersatz für die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zu fällenden Bäume
- Schutz der bestehenden Artenvielfalt durch gezielte Artenschutzmaßnahmen
- Verbesserung des Kleinklimas durch Dach- und Fassadenbegrünung sowie angemessener Durchgrünung des Planungsgebiets
- Begrenzung des Eingriffs in die Ausgleichs- und Ackerfläche u.a. durch Verzicht auf die Herstellung aller nachzuweisenden Stellplatzflächen durch Verrechnung der Stellplätze mit dem Stellplatzüberhang des WEKO-Möbelhauses



## **5 Planungskonzept**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

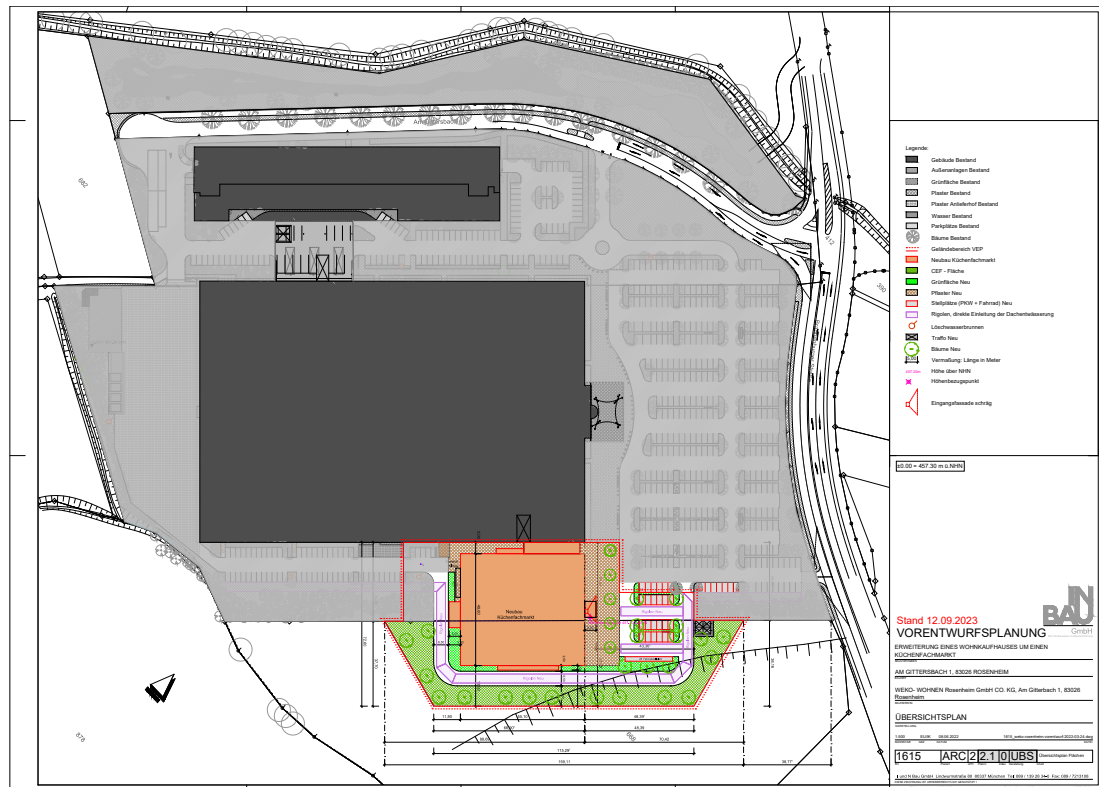
Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans bilden die Vorhaben- und Erschließungspläne von der INBAU GmbH in München in Verbindung mit dem Freiflächengestaltungsplan von Landschaftsarchitektur Oberbauer.

Die Planung sieht die Situierung eines neuen zweigeschossigen Baukörpers südöstlich an das bestehende Möbelhaus anschließend vor. Im Gebäude des neuen Küchenfachmarkts werden neben der Verkaufsfläche von Küchenmobiliar, ein Technikraum, Büroräume sowie ein Bistro untergebracht. Auf der Nordost-Seite, an der Eingangssituation des Küchenfachmarkts, entsteht ein gepflasterter Vorbereich sowie die Terrasse für das Bistro und im Gebäude eine Eingangssituation mit einem offenen Luftraum. Die Fassade wird mit unterschiedlichen Materialanteilen (mind. 17 % Begrünung, mind. 18 % Holz, mind. 6% transparente Materialien, mind. 2 % Solarthermie und Photovoltaik, Metall) und vorgesetzten Stäben gestaltet sein.

Der neue Baukörper ist durch einen Verbindungsbau direkt an das bestehende Gebäude angeschlossen. Somit ist es möglich, zwischen den beiden Gebäuden zu wechseln, ohne sie verlassen zu müssen. Diese Begebenheit betont neben anderen Aspekten die Verschmelzung der beiden Planungen zu einem Vorhaben.

Das Flachdach wird, zusätzlich zu den Dachaufbauten in Kombination mit PV-Anlagen extensiv begrünt (siehe Dachaufbauten). Dadurch wird die gesamte Dachfläche ausschließlich der Dachaufbauten und der Oberlichter einer ökologischen Nutzung zugeführt und entspricht damit einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Ausrichtung. Weiterhin wird der Vorhabenträger eine Fassadenbegrünung realisieren, die zur Kühlung und Strukturierung des Gebäudes beiträgt. Um anfallendes Regenwasser auch weiterhin nutzen zu können, wird unter der westlichen Treppe des Neubaus eine Zisterne angelegt. Damit betont der Vorhabenträger seinen Willen, ökologische Aspekte in der Planung umzusetzen.

Die erforderlichen Stellplätze werden in Verbindung mit den Stellplätzen des bestehenden Möbelhauses nachgewiesen. Die durch den Neubau entfallenen 68 Stellplätze des Weko Möbelhauses werden zusammen mit den nötigen Stellplätzen für den Küchenfachmarkt östlich des Gebäudes in Verlängerung des bestehenden Parkplatzes nachgewiesen. Insgesamt werden 31 neue Stellplätze erstellt, wovon 22 Stellplätze im Geltungsbereich des Weko Küchenfachmarkts und 9 im Geltungsbereich des Weko Möbelhauses hergestellt werden.



**Abbildung 2:** Übersichtsplan (Quelle: I und N-BAU GmbH; 09/23)

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Um das Nutzungskonzept der Vorhabenplanung umzusetzen, wird ein Sondergebiet „Küchenfachmarkt“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Damit wird das großflächige Möbelhaus um einen Anbau im Küchensegment erweitert. Das Sondergebiet „Küchenfachmarkt“ dient der Unterbringung von Verkaufsflächen, Büros, Bistro, sonstiger Nebenräume und Erschließungsflächen, sowie der Bereitstellung von Fahrrad- und Kfz-Stellplätzen.

Die Zulässigkeit innerhalb der raumordnerischen Aspekte wurde bereits im Vorfeld (Analyse zur landesplanerischen Verkaufsflächenzulässigkeit für die Ansiedlung eines Küchenfachmarktes in Rosenheim – BBE Handelsberatung, August 2022) untersucht und der Regierung vorgelegt. Das Gutachten hat die Verträglichkeit sowie die landesplanerische Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit bestätigt. Die Regierung von Oberbayern kam zu dem Schluss, dass kein Raumordnungsverfahren nötig wird. Die geplante Ansiedlung des Küchenfachmarkts am Standort des bestehenden WEKO Einrichtungshauses geht mit einer Attraktivitätssteigerung einher, jedoch dürfte sich diese nicht in einer signifikanten Steigerung an Kundenbesuchen und höheren Abverkaufszahlen im Bereich der innenstadtrelevanten Sortimente widerspiegeln, sodass ökonomische und städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Rosenheim und der angrenzenden Gemeinden auszuschließen sind.

Es sind insgesamt 4.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, innerhalb der Küchen verkauft werden. Das geplante Sortiment entfällt komplett auf das Kernsortiment Möbel inkl. Küchen. Randsortimente, die im Sinne der Landesplanung zum Innenstadtbedarf zählen, werden nicht angeboten. Laut Gutachten ergibt sich eine landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche von 7.350 m<sup>2</sup>, die somit deutlich über der geplanten Fläche liegt.

Innerhalb der Zweckbestimmung des Sondergebiets, sind weiterhin die Nutzungen zulässig, die im Sortiment keine Konkurrenz zum Rosenheimer Zentrum darstellen. Die innenstadtrelevanten Randsortimente gem. Einteilung der Sortimente der Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (Stand: 01.09.2013, geändert am 01.03.2018), wie beispielsweise Haushaltselektronik und Haushaltswaren, sind daher im Sondergebiet „Küchenfachmarkt“ nicht zulässig.

Die mit in das Gebäude eingebundenen Nutzungen, wie Büroräume, Nebenräume und Erschließungsflächen (z.B. Feuerwehrumfahrung) sowie die zugehörigen oberirdischen Stellplätze sind nötig, um die Funktion des Küchenfachmarkts zu unterstützen und einen funktionierenden Betrieb gewährleisten zu können.

Die Trafostation ist durch eine Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Satz 12 BauGB planungsrechtlich gesichert. Sie dient der Versorgung des Küchenfachmarktes und hat damit keine öffentliche Versorgungsfunktion.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche, die Geschossfläche und die festgesetzten Wandhöhen bestimmt. Die Höhenentwicklung erfolgt im darauffolgenden Kapitel.

#### Grundfläche (GR):

Die Grundfläche (GR) wird für den Geltungsbereich festgelegt, der aus den Teilflächen des Flurstücks Nr. 671 – Teilfläche des Grundstücks des WEKO-Möbelhauses – und der durch den Vorhabenträger durch Erbpacht erworbenen Teilfläche des Flurstücks Nr. 668 besteht.

Es wird eine absolute Grundfläche von 3.200 m<sup>2</sup> festgesetzt (Gebäude und Trafostation), die durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze, Fahrradstellplätze, Erschließung) bis zu einer Grundfläche von 6.300 m<sup>2</sup> überschritten werden darf. Die Überschreitung beinhaltet damit alle baulichen Anlagen ober- und unterhalb der Geländeoberfläche (Hauptgebäude und Nebenanlagen) und schließt ebenso Erschließungsflächen und Stellplätze mit ein.



**Abbildung 3:** Grundflächen (Quelle: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH; 10/23)

Die Gesamtversiegelung liegt damit bei ca. 70 %. Dadurch ergibt sich eine GRZ von ca. 0,7. Laut § 12 BauGB muss sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung halten. Dennoch ist zu betonen, dass die GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO damit unter dem Orientierungswert von 0,8 von Sondergebieten liegt.

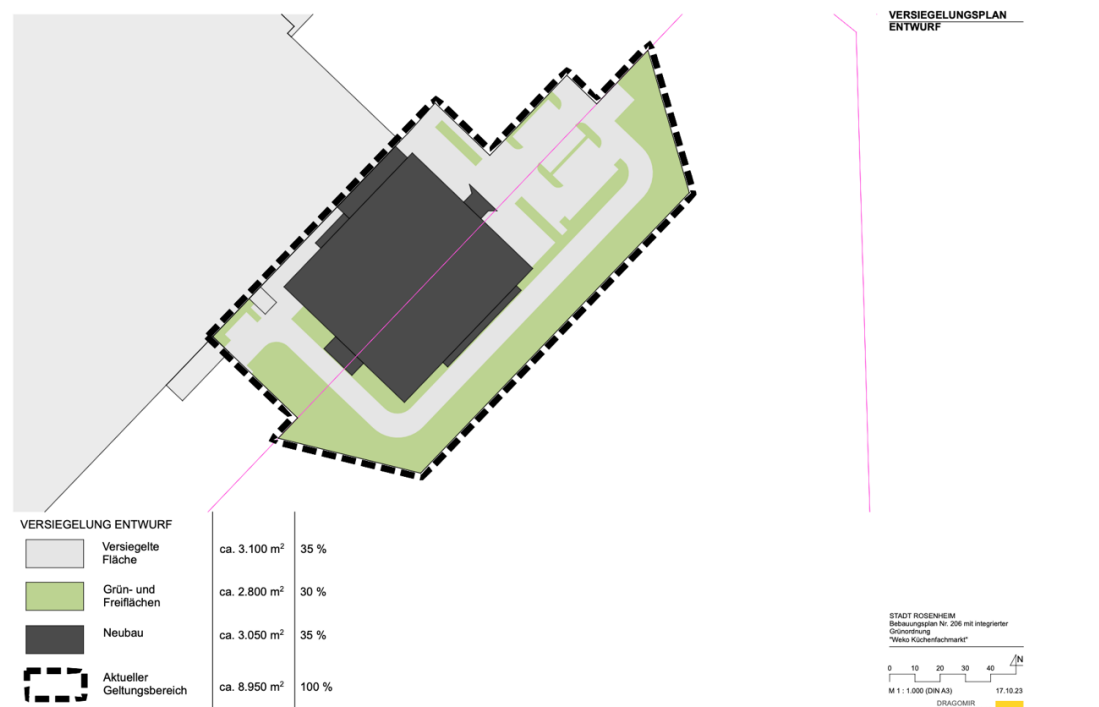
Es wird die Überschreitungsregelung der festgesetzten Grundfläche angewandt, um zu gewährleisten, dass die Fläche des Küchenfachmarktes die 3.200 m² nicht übersteigen kann. Durch die Festsetzung der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO in Zusammenhang mit den Baugrenzen soll gewährleistet werden, dass sich das Gebäude als Erweiterung des bestehenden Baukörpers des Möbelhauses versteht und die im Vorhabenplan festgelegte Größe nicht überschreitet. Dadurch kann ein einheitliches, verträgliches Ortsbild gewahrt bleiben. Die Erweiterung ordnet sich dadurch städtebaulich dem Bestand unter.

Die Erschließungsflächen und damit der hohe Versiegelungsgrad sind notwendig, um die Bedienung der Stellplätze sowie der Anlieferung und Feuerwehrumfahrung zu gewährleisten.

Die Gegenüberstellung von Bestandsversiegelung (Abb.4) und zukünftiger Versiegelung (Abb.5) macht deutlich, dass die Überplanung durch den Küchenfachmarkt die Versieglung im zukünftigen Geltungsbereich von 17 % auf ca. 70 % (Versiegelung + Gebäude) deutlich steigert.



**Abbildung 4:** Versiegelungsplan Bestand (Quelle: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH; 09/23)



**Abbildung 5:** Versiegelungsplan Entwurf (Quelle: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH; 10/23)

Die Versiegelung wird durch folgende Maßnahmen teilweise kompensiert:

Durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung bzw. der Baumpflanzungen und Eingrünung des Planungsgebiets wird der Versiegelung entgegengewirkt und diese als verträglich eingestuft. Weiterhin sind 30 % des Plangebiets von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen, um den ökologischen und klimatischen Auswirkungen durch die Neuplanung entgegenzuwirken. Die Maßnahmen zur Eingrünung tragen zusätzlich dazu bei, ein Ortsbild innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen zu schaffen, dass sich in die umgebende Landschaft einfügt.

Die Planung des Küchenfachmarktes hat ebenso Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 136. Durch die Überplanung eines Teilbereiches des Bebauungsplans Nr. 136 ändert sich die GRZ für den bestehenden Möbelmarkt, da der ursprüngliche Geltungsbereich kleiner wird. Dadurch wird die GRZ des Bebauungsplans Nr. 136 in Zukunft entsprechend größer, da sich das Verhältnis von versiegelter Fläche und Freifläche ändert.

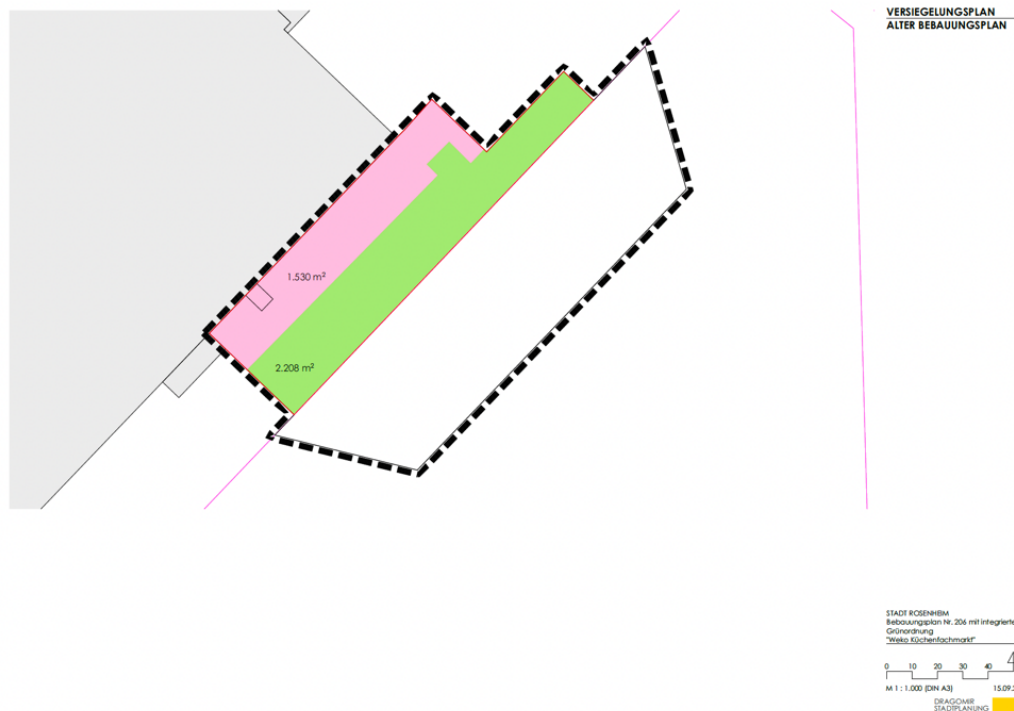
Aus dem Bebauungsplan 136 wird durch die Überplanung durch den neuen Bebauungsplan insgesamt eine Fläche von 3.735 m<sup>2</sup> überplant (Abb. 6). Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 136 von 61.610 m<sup>2</sup> (laut Begründung zum BP 136) verringert sich damit auf 57.875 m<sup>2</sup> ( $61.610 \text{ m}^2 - 3.735 \text{ m}^2 = 57.875 \text{ m}^2$ ).

Laut der Begründung zum BP 136 beträgt die versiegelte Fläche des Bebauungsplans 136 insgesamt 49.018 m<sup>2</sup>.

Innerhalb der durch den neuen Bebauungsplan überplanten Fläche des Bebauungsplans 136 beträgt die versiegelte Fläche ca. 1.530 m<sup>2</sup>, die Freifläche entsprechend 2.185 m<sup>2</sup> ( $3.735 - 1.530 = 2.205$ ).

Daher verringert sich die ursprünglich versiegelte Fläche des Bebauungsplans 136 von 49.018,23 m<sup>2</sup> um 1.530 m<sup>2</sup> auf jetzt 47.488,23 m<sup>2</sup> ( $49.018,23 \text{ qm} - 1.530 \text{ m}^2 = 47.488,23 \text{ m}^2$ ).

Setzt man diese Fläche mit der Fläche des verringerten Geltungsbereichs in Relation ergibt sich eine GRZ von 0,82 auf dem Bereich des Bebauungsplans 136, der nach der Überplanung durch den neuen Geltungsbereich noch übrig ist ( $47.488,23 \text{ m}^2 / 57.875 \text{ m}^2 = 0,82$ ). Damit wurde die GRZ leicht um 0,02 erhöht.



**Abbildung 6:** Versiegelungsplan Bestand, Überlagerung Fläche BP 136  
(Quelle: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH; 09/23)

Das Herausschneiden eines Teils der Grundstücksfläche hat keine Auswirkungen auf die Festsetzung der Grundfläche, da diese als absolute Zahl festgesetzt ist.

Bei Umrechnung des damals geplanten Vorhabens auf das Baugrundstück ergab sich laut Begründung des Bebauungsplans 136 eine GRZ von 0,8, die damit innerhalb der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO lag. Die GRZ auf dem übrig gebliebenen Bereich des BP 136 liegt nun bei 0,82 und damit knapp über den Orientierungswerten der BauNVO von 0,8.

Betrachtet man die Gesamtversiegelung des BP 136 und des BP 206, wird eine Gesamtversiegelung von 80 % (GRZ 0,8) erreicht, die sich folgendermaßen zusammensetzt:

Versiegelung BP 136 nach Abzug der ursprünglich versiegelten Fläche: 47.488 m²

Versiegelung BP 206: 6.300 m²

**Gesamte Versiegelung beider Vorhaben beträgt: 53.788 m²**

Geltungsbereich BP 136 nach Abzug des Umgriffs BP 206: 57.875 m²

Geltungsbereich BP 206: 8.950 m²

Gesamter Bereich beträgt: 66.825 m²

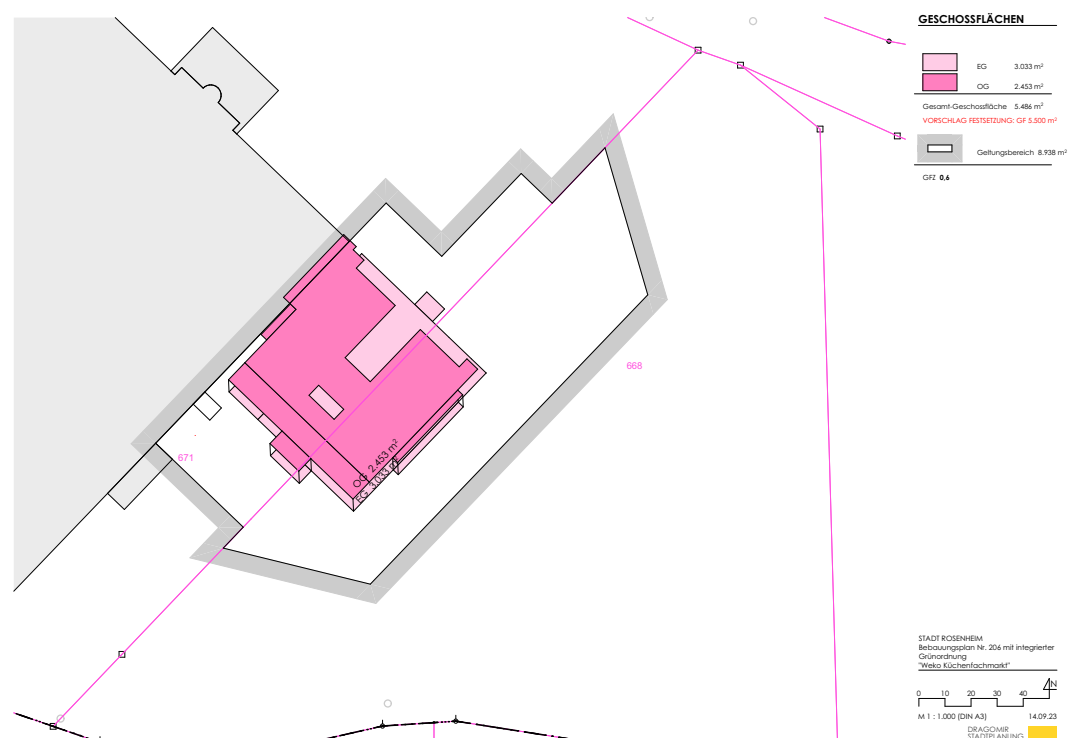
**GRZ: 53.788 m²/66.825 m² = 0,80**

Der Orientierungswert des § 17 BauNVO für Sondergebiete von 0,8 wird also in der Gesamtversiegelung der beiden Vorhaben insgesamt eingehalten, da sich der Versiegelungsgrad im BP 136 minimal auf 0,82 steigert, der des Küchenfachmarktes jedoch nur bei 70 % und damit einer GRZ von 0,7 liegen wird. Da die beiden Bebauungspläne durch verschiedenen Synergieeffekte im Grunde ein einheitliches Vorhaben bilden kann die Gesamtbetrachtung vorgenommen worden. Dennoch handelt es sich um zwei eigenständige Vorhaben.

#### Geschossfläche (GF):

Da sich bei der Errechnung der GF des Vorhabens gemäß der Vorhabenpläne eine unrunde Zahl ergibt (5.486 m<sup>2</sup>), wurde hier entsprechend aufgerundet und eine Geschossfläche (GF) von 5.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Innerhalb des Gebäudes befinden sich diverse Hohlräume, so dass das erste Obergeschoss nicht komplett über die gesamte Grundfläche verläuft. Daher hat das erste Obergeschoss eine kleinere Grundfläche als das Erdgeschoss, wodurch sich die Flächen unterscheiden. Um das Vorhaben abzubilden und deren Umsetzung wie geplant zu gewährleisten, wurde nicht die komplett mögliche Geschossfläche festgesetzt, die sich durch Grundfläche und Wandhöhe ergeben würde.



**Abbildung 7:** Geschossflächen (Quelle: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH; 09/23)



## **5.4 Höhenentwicklung**

Die Höhenentwicklung wird über die Wandhöhe geregelt. Als unterer Bezugspunkt wird ein Höhenbezugspunkt von 457,30 m ü. NHN festgesetzt. Dieser bezieht sich auf einen geplanten Bezugspunkt der Freiraumplanung und befindet sich direkt vor dem Gebäude. Der Bezugspunkt liegt innerhalb des Bauraums am Eingang des Gebäudes auf der Oberkante des Fertigfußbodens. Der Bauraum umfasst die vorgesetzte Fassade, die als Trapezform dem Gebäude vorgelagert ist und unter der sich bereits der Bereich vor dem Gebäude befindet. Die festgesetzte Wandhöhe und die Höhen der Überschreitungen der Wandhöhe entsprechen der Vorhabenplanung.

Im Bebauungsplan sind zusätzlich die Höhenfestpunkte der Stadt Rosenheim als Hinweise aufgenommen worden. Die befinden sich nord-westlich des bestehenden Parkhauses (457,46 ü.NN), sowie auf der Brannenburger Straße (456,532 ü.NN). Der festgesetzte Höhenbezugspunkt befindet sich dazu in Relation zum Parkhaus in etwa auf einer Höhe, die Brannenburger Straße liegt ca. 0,8 m unter dem Bezugspunkt des Bebauungsplans.

Die Wandhöhe der Trafostation bezieht sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt 456,33 ü. NHN (unterer Bezugspunkt). Dieser befindet sich nord-östlich der Trafostation und bezieht sich auf eine bestehende Geländehöhe.

Für den Küchenfachmarkt ist ein Flachdach festgesetzt, wofür der obere Bezugspunkt der Wandhöhe der Attika der aufgehenden Wand entspricht. Damit wird als Wandhöhe der relevante Teil des Gebäudes geregelt, der eine städtebauliche Wirkung zu den Freiflächen bzw. zum Bestandsgebäude entwickelt. Mit der festgesetzten Wandhöhe soll gewährleistet werden, dass sich das Vorhaben an die bestehende Bebauung des Möbelhauses anfügt. Der Anbau des Küchenfachmarktes soll den bestehenden Möbelmarkt städtebaulich und architektonisch in seiner Höhenentwicklung nicht dominieren und die Ortsbildeingrünung nicht überschreiten.

Einzelne Dachaufbauten, die die Wandhöhe überschreiten ergeben sich dennoch, um die Funktionsfähigkeit des Gebäudes zu gewährleisten.

Die festgesetzte Wandhöhe darf daher durch verschiedene Dachaufbauten, die zur Nutzung des Gebäudes (technische Dachaufbauten, Aufzug) nötig sind sowie Treppenanlagen zur Pflege der Dachbegrünung und Solarthermie- und Photovoltaikanlagen überschritten werden:

- Oberlichter um 1,0 m mit einer Fläche von 435 m<sup>2</sup>
- technische Dachaufbauten (z.B. Lüftungsgerät) um 1,50 m
- eine Aufzugsanlage an der nord-westlichen Baugrenze um 2,87 m auf einer Breite von 4,0 m
- Elemente zur Fassadenstrukturierung sowie die Eingangsfassade um maximal 0,7 m

Weiterhin wird zur Belichtung innerhalb des Gebäudes ein Lichtband bzw. Oberlicht oberhalb der Dachfläche geplant, dass für Tageslicht innerhalb der Verkaufsräume sorgen soll. Sie überschreiten die Wandhöhe nicht.

Die Überschreitungen der Wandhöhe durch Oberlichter, technische Dachaufbauten, die Aufzugsanlage mit dem Verbindungsbau sowie Elemente zur Fassadenstrukturierung sind durch die ergänzenden Festsetzungen „Dachgestaltung, Dachaufbauten“ in ihrer Höhe geregelt.

Mit diesen Maßnahmen soll das Ortsbild weiterhin gewahrt bleiben und der Küchenfachmarkt die bestehende Orteingrünung bzw. den Möbelfachmarkt nicht dominieren.

Um keine zu große Dominanz innerhalb des Planungsgebiets zu erreichen, dürfen Nebenanlagen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

## **5.5 Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch einen Bauraum geregelt, der sich am Vorhabenplan für den Küchenfachmarkt orientiert. Die Gebäude im Vorhabenplan werden dadurch komplett abgebildet.

Bei der Realisierung des Gebäudes des Küchenfachmarktes ist bei Einhaltung der Grundfläche die städtebauliche Figur des Planungskonzepts dadurch gewährleistet. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass herausragende Vorbauten (z.B. Vordach, Fassade) oder außerhalb am Gebäude liegende Treppen- und Erschließungsanlagen in die Bauräume integriert werden können. Zusätzlich wurde die Baugrenze mit einem Puffer von der Außenwand des Gebäudes abgerückt, um mögliche Fassadengestaltung in den Bauraum zu integrieren. Die Baugrenze verläuft im Nord-Westen an der Grenze des Geltungsbereichs, um den Anbau an das bestehende Möbelhaus zu gewährleisten.

Aufgrund der eingeschränkten Fläche und der ohnehin hohen Versiegelung sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO nur innerhalb des Bauraums zulässig. Dies gilt nicht für die Stellplätze und Fahrradstellplätze.

Diese werden innerhalb der Freiflächen auf Grundlage des Freiflächengestaltungsplans als Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Dadurch wird in den Außenflächen eine Zonierung geregelt, die die Nutzungen freiraumplanerisch, städtebaulich und verkehrlich verträglich regelt.

## **5.6 Unterirdische Anlagen**

Kellergeschosse sind aufgrund der Beschaffenheit des Bodens und dem nah anstehenden Grundwasser nicht zulässig.

Zur Sicherung der bestehenden Versorgung des Möbelhauses durch Telekommunikation, Wasser und Strom werden die Leitungen, die südlich des Möbelhauses unter dem Neubau verlaufen durch eine bauliche Anlage unter der Geländeoberfläche in Form einer Schachtanlage gesichert.

Unter der Treppenanlage an der südwestlichen Fassade ist eine Regenwasserzisterne bis zu einer Tiefe von 3,5 m ab Oberkante Boden innen zulässig. Mit dieser soll das anfallende Regenwasser aufgefangen werden und zur Bewässerung der Bepflanzung genutzt werden.

## **5.7 Dachgestaltung und Dachaufbauten**

Für die Be- und Entlüftung, Belichtung, Erschließung und technische Versorgung etc. sind Dachaufbauten erforderlich und zulässig. Die technischen Dachaufbauten müssen, um das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebäudes möglichst wenig zu beeinträchtigen, mindestens um das Maß ihrer Höhe, jedoch mindestens um 2 m von der Attika zurückgesetzt sein und dürfen 40 % der Dachfläche nicht überschreiten.

Dies gilt nicht für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien weiter voranzutreiben, ist die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen allgemein zulässig. Errichtete Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren, um dem Klimawandel entgegenzuwirken sowie das Kleinklima zu stärken. Ein Solar-Retentions-Gründach als Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und einer flächigen Begrünung mit einem Abflussbeiwert von 0,5 auch unter den Modulen ist zu errichten, um die Dachfläche möglichst effizient ökologisch zu nutzen. Aufgeständerte Anlagen müssen vom Rand der Dachfläche um die Höhe der Aufständering zurückversetzt sein, mindestens jedoch um 2,0 m; dies gilt nicht, soweit durch die Dachfläche umgrenzende und darüber hinausreichende opake Bauteile die Einsichtigkeit der Dachfläche nicht gegeben ist. Die maximal zulässige Höhe der Aufständering über der Dachfläche beträgt 1 m.

Mit der Beschränkung der technischen Dachaufbauten und der Solarthermie- und Photovoltaikanlagen in ihrer Höhe und ihrer Fläche soll gewährleistet werden, dass diese nicht störend in den öffentlichen und privaten Raum wirken. Die Beschränkung der Dachaufbauten in ihrer Fläche bezieht sich dabei nicht auf Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.

## **5.8 Fassadengestaltung**

Die Fassaden des Küchenfachmarktes werden entsprechend dem Fassadenkonzept (siehe Anhang) gestaltet. Die drei sichtbaren Gebäudeseiten (Weko - Eingangsseite, Seite B15, Südwest) werden mit verschiedenen Fassadenmaterialien wie Holz, Grünanteilen, transparenten Materialien oder Metall versehen, um sich möglichst unaufdringlich in die Umgebung einzufügen. Dabei enthält die Eingangsfassade alle Materialien, die anderen Seiten vereinfachen sich in der Gestaltung. Weiterhin werden PV-Module an der Fassade installiert. Zur Gliederung der Fassade werden Stäbe vorgesetzt, die aus optischen Gründen die Attika um 1,0 m überragen dürfen.

Eine detailliertere Beschreibung und Ausarbeitung der Materialität und Farbigkeit der Fassade sowie die Gliederung durch Bürofenster, die sich im Obergeschoss des Gebäudes befinden, erfolgt im Bauantragsprozess.

## **5.9 Stellplätze und Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrtsbereiche**

Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze sind abweichend zur Stellplatzsatzung der Stadt Rosenheim mit dem Stellplatzschlüssel des Weko Möbelhauses mit einem Stellplatz je 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu berechnen.

Die erforderlichen Stellplätze für den Küchenfachmarkt werden in Verbindung mit den Stellplätzen des bestehenden Möbelhauses verrechnet. Dies ist dadurch möglich, da sich nach dem Bauantrag für das Möbelhaus bereits ein Stellplatzüberhang ergeben hat (Abb. 8). Es wurden damals mehr Stellplätze hergestellt als nötig.

Die Berechnung ergibt sich folgendermaßen:

Erforderliche Stellplätze des Möbelhauses gem. Erstgenehmigung und Durchführungsvertrag: 839 Stpl. (588 oberirdische offene Parkplätze und 251 im Parkdeck)

Durch anschließende Genehmigungsbescheide sind 8 zusätzliche Parkplätze nötig.

→ benötigte Stellplätze des Weko Möbelhauses: 847 Stpl.

Vorhandene Stellplätze auf dem Grundstück des Weko Möbelhauses: 997 Stpl. (gem. Genehmigung des errichteten Vorhabens)

→ Stellplatzüberhang Möbelhaus: 150 Stpl. (997 - 847 Stpl.)

Die Stellplätze für den Küchenfachmarkt wurden folgendermaßen abweichend der Stellplatzsatzung berechnet:

Pro 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche 1 Stellplatz, für Büro- und Verwaltungsflächen pro 30 m<sup>2</sup> Fläche 1 Stellplatz. Der abweichende Stellplatzschlüssel entspricht dem Stellplatzschlüssel des Stellplatznachweises des Weko Möbelhauses.

Verkaufsfläche Möbel: 89 Stpl.

Büro- und Verwaltungsflächen: 11 Stpl.

Insgesamt werden auf dem Grundstück des Möbelhauses und des Küchenfachmarkts ebenerdig 31 Kfz-Stellplätze nachgewiesen. Davon werden im Geltungsbereich 22 Stellplätze nachgewiesen, wovon 18 Stellplätze neu erstellt werden. 4 Stellplätze bestehen bereits auf der Rückseite des Küchenfachmarkts, die ausschließlich den Mitarbeitenden zur Verfügung stehen und durch ein Tor für den Kundenverkehr abgegrenzt werden. 9 Stellplätze werden auf dem Grundstück des Möbelhauses neu errichtet.

Durch den Neubau und die jetzt überplante Fläche des BP 136 entfallen 68 Stellplätze des WEKO-Möbelhauses. Trotz weniger neu errichteter Stellplätze entsteht, gemeinsam für das Möbelhaus und den Küchenfachmarkt, immer noch ein Stellplatzüberhang von 13 Stellplätzen.

89 (Verkauf) + 11 (Bürofläche) + 68 (Abbruch durch Neubau) - 31 Stellplätze (Neuerrichtet vor Neubau) = 137 Stellplätze

→ Überschuss: 150 - 137 = 13 Stpl.

Durch den bestehenden Überschuss können im Geltungsbereich weniger Stellplätze hergestellt werden, als durch die Satzung gefordert sind.

Im Genehmigungsverfahren für den Küchenfachmarkt wird abweichend von den 997 Stellplätzen (s.o.) vom realisierten Bestand der Stellplätze des Weko Möbelhauses ausgegangen.

Das neu geplante Gebäude ist eine Ergänzung des bestehenden Angebots des Möbelfachmarktes. Außerdem sind die beiden Vorhaben durch die gemeinsame Nutzung des Parkplatzes, aber auch durch die Verbindung innerhalb der Gebäude als Einheit zu betrachten. Insofern ist es sinnvoll, bestehende Einrichtungen auch für den Neubau zu nutzen und so Synergieeffekte zu generieren und auszunutzen. Im Sinne einer Verminderung der Versiegelung und dem damit einhergehenden größtmöglichen Erhalt ökologischer und klimatischer Funktionen der Flächen des Plangebiets, ist dieses Vorgehen im Sinne der Nachhaltigkeit zu befürworten.

**STELLPLATZNACHWEIS****BV :** Erweiterung eines Wohnkaufhauses um einen  
Küchenfachmarkt**Flurnummer: 671, Gemarkung: Aising**  
**Am Gittersbach 1, 83026 Rosenheim****Bauherr: WEKO Grundstücks- und Vermietungsgesellschaft mbH**  
**& Co. Objekt Rosenheim KG**  
**Südeinfahrt 1**  
**84347 Pfarrkirchen****Proj.Nr.: 1615****München, den 20.10.2023****I. Flächenaufstellung**

(Werte mit CAD ermittelt)

**Neubau Küchenfachmarkt:**Verkaufsfläche Neu ca. 4.435,00 m<sup>2</sup>Bürofläche neu ca. 318,00 m<sup>2</sup>**Möbelhaus Bestand:**Verkaufsflächen vormals Küchen ca. 2.400,00 m<sup>2</sup>Verkaufsflächen vormals Küchen - Neubelegung mit Möbel ca. 2.400,00 m<sup>2</sup>**II. Stellplatzschlüssel****Neubau Küchenfachmarkt:**Verkauf: 4435,00 m<sup>2</sup>  
pro 50m<sup>2</sup>NF - 1STP 50,00 m<sup>2</sup> = **88,70**Büro und Verwaltungsräume allgemein: 318,00 m<sup>2</sup>  
pro 30m<sup>2</sup> NF - 1STP 30,00 m<sup>2</sup> = **10,60****Möbelhaus Bestand:**Verkaufsfläche vormals Küchen -2400,00 m<sup>2</sup>  
pro 50m<sup>2</sup>NF - 1STP 50,00 m<sup>2</sup> = **-48,00**Verkaufsflächen vormals Küchen -  
Neubelegung mit Möbel 2400,00 m<sup>2</sup>  
pro 50m<sup>2</sup>NF - 1STP 50,00 m<sup>2</sup> = **48,00****III. Stellplatznachweis****Erforderliche STP Bestand 847,00**

gemäß Vorh. B-Plan Nr. 136 839,00

Genehmigung Veränderung Randsortimente vom 28.06.2012 k. Änderung

Genehmigung Veränderung Randsortimente vom 10.03.2016 k. Änderung

gemäß Stellpl. Nachweis Bauantrag Erweiterung Dachterrasse 18.04.2016 k. Änderung

gemäß Stellpl. Nachweis Bauantrag Pavillon 09.05.2017 6,00

gemäß Stellpl. Nachweis Bauantrag Büro vom 16.02.2022 2,00

Verkaufsfläche Neu 89,00

Bürofläche neu 11,00

Verkaufsfläche vormals Küchen -48,00

Verkaufsflächen vormals Küchen - Neubelegung mit Möbel 48,00

**Stellplatzbedarf Neubau 100,00****Stellplatzbedarf Neu gesamt 947****Auf dem Grundstück vorhandene Stellplätze 997****Entfall wegen Neubau (werden überbaut) -68****Werden neu auf dem Grundstück erstellt 31****Auf dem Grundstück vorhandene Stellplätze nach Baumaßnahme 960****Stellplatzüberhang nach Baumaßnahme: 960 STP - 947 STP 13****Abbildung 8:** Stellplatznachweis (Quelle: I und N-BAU GmbH; 10/23)

Die erforderlichen Fahrradstellplätze wurden gem. Stellplatzsatzung der Stadt Rosenheim berechnet. Insgesamt müssen 28 Fahrradstellplätze für die Besucher\*innen vor dem Gebäude nachgewiesen werden. Zusätzlich werden 6 Stellplätze für die

Mitarbeitenden auf der Rückseite des Küchenfachmarkts hergestellt. Dies wurde zusätzlich zur Klarstellung entsprechend des Freiflächengestaltungsplans als textliche Festsetzung aufgenommen.

Des Weiteren können die vorhandenen Fahrradstellplätze vor dem Weko Möbelhaus mitgenutzt werden. Hier ist es auch möglich Lastenfahrräder oder Fahrräder mit Anhänger abzustellen. Durch die Nutzung der Synergieeffekte kann eine weitere Versiegelung für Fahrradstellplätze vermieden werden.

Oberirdisch sind innerhalb der Nebenanlage für Stellplätze im nordöstlichen Bereich und an der westlichen Geltungsbereichsgrenze Stellplätze zulässig.

Um eine geordnete Entwicklung des ruhenden Verkehrs vorzusehen, sind gemäß Stellplätze und Fahrradstellplätze nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

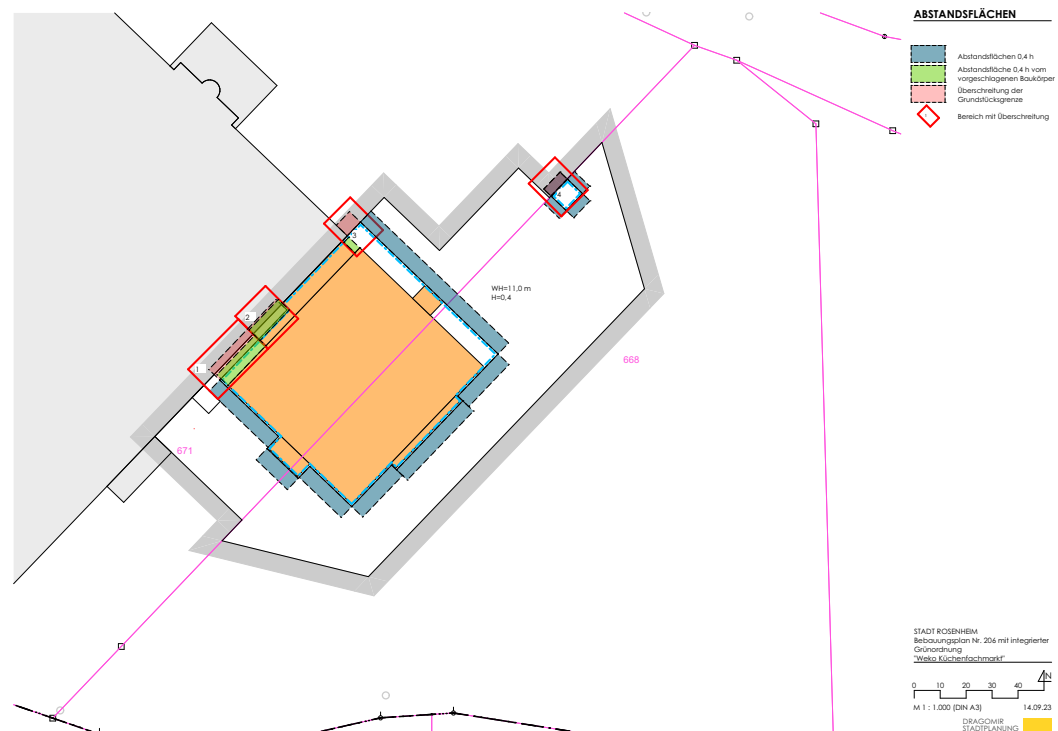
#### **5.10 Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen gem. Artikel 6 BayBO werden im Geltungsbereich eingehalten und sind bei der Baugenehmigung nachzuweisen. So können durch die Planung gesunde Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Abweichend davon ist an der nördlichen Baugrenze die Abstandsfläche nach der Wandhöhe im Zusammenhang mit der zum Geltungsbereich vermaßten Baugrenze zu bemessen. Der Abstand zwischen dem Bestandsgebäude und der neuen Baugrenze des Küchenfachmarktes beträgt hier nur 2,2 m und liegt damit unter dem Mindestabstand von 3,0 m.

Die Verkürzung der Abstandsfläche ist folgendermaßen zu rechtfertigen:

Da die Baugrenze mit einem Puffer um das Gebäude festgesetzt wurde (siehe Kapitel Baugrenzen), beträgt der wirkliche Abstand zwischen Gebäude und Bestand mehr als zur Baugrenze, nämlich 5 m (Bereich 1). Entsprechend liegt die Abstandsfläche in diesem Bereich auf dem Grundstück und im Geltungsbereich.



**Abbildung 9:** Abstandsflächen (Quelle: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH; 09/23)

In einem Bereich weiter nördlich (Bereich 2) kann die vom Gebäude abgehend Abstandsfläche nicht eingehalten werden. Hier ist mit einer Stahlkonstruktion eine Fluchttreppe außerhalb der Fassade aber innerhalb der Baugrenze angebracht. Sie kann gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO nicht unberücksichtigt bleiben, da sie mehr als 1,5 m vor die Außenwand hervortritt. Die Treppe ist jedoch freistehend und aus Stahl, so dass sie auf die Belichtung der Innenräume des Bestandsgebäudes keine Auswirkungen hat.

Daher sind eine Belichtung und Besonnung des Bestands und damit gesunde Arbeitsverhältnisse weiterhin gewährleistet.

Im Bereich 3 kann die Abstandsfläche, abgehend vom Gebäude, eingehalten werden.

Die Trafostation im Bereich 4 hat eine Wandhöhe von 2,5 m ab der geplanten Geländeoberfläche, wodurch theoretisch eine Abstandsfläche mit den Mindestmaßen von 3,0 m anfallen würden. Nach Art. 6 Abs. 7 BayBO sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer mittleren Wandhöhe von 3,0 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9,0 m jedoch ohne eigene Abstandsflächen zulässig. Daher generiert der Trafo im Grunde keine eigenen Abstandsflächen, so dass die nur zur Verdeutlichung eingezeichnete Überschreitung der Grundstücksgrenze durch die Abstandsfläche im Norden keine Relevanz hat. Da auch hier die BayBO gilt, muss dazu keine eigene Festsetzung aufgenommen werden.



**5.11 Werbeanlagen**

Im Bebauungsplan sollen Regelungen getroffen werden, um eine harmonische Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten. Werbeanlagen sollen hinweisenden Charakter haben und den Standort kenntlich machen. Sie sollen dazu beitragen, den Standort für die Kunden sichtbar zu machen. Hierzu ist ausschließlich eine Werbeanlage mit hinterleuchteten, von der Fassade abgesetzte Metallbuchstaben an der nordöstlichen Fassade (Frontfassade) in einer Größe von 3,0 m Höhe mal 8,0 m Länge zulässig.

Blinkende, blendende und laufende Schriften sowie pulsierende oder in den Luftraum abstrahlende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Zudem darf die Werbeanlage die festgesetzte Wandhöhe nicht überschreiten.

Mit den Festsetzungen wird eine übermäßige Aufdringlichkeit vermieden und der Umfang auf ein verträgliches Maß reduziert.

**5.12 Einfriedungen**

Um das Betreten der Ausgleichsfläche im Süden und eine Störung der Haselmäuse durch das Betreten und Zerstören der Ausgleichsfläche zu verhindern, sind Einfriedungen zulässig. Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu ermöglichen, sind nur offene Einfriedungen ohne Sockel mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zulässig, die eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

**5.13 Immissionsschutz**Schallschutz

Im Rahmen der Planung des Gewerbegebiets „Rosenheim Süd“ wurden verschiedene Untersuchungen zum Immissionsschutz durchgeführt und entsprechende Festsetzungen für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen. Auf diese Ergebnisse wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans 136 zurückgegriffen. Ergebnis dieser Untersuchung war eine Empfehlung für die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel, der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rechnung getragen wird. Die Festsetzungen werden ebenso in den Bebauungsplan Nr. 206 übernommen. Damit werden sowohl innerhalb des Planbereichs als auch außerhalb, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Luftverunreinigung

Das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik ACCON-IMTEC GmbH aus Augsburg hat im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Möbelhaus überprüft, ob im Erschließungsbereich von WEKO unzulässig hohe Luftschadstoffbelastungen künftig zu erwarten sind. Die Prüfung erfolgte auf Grundlage der prognostizierten Verkehrsbelastung wie sie der schalltechnischen Begutachtung, Bericht-Nr. ACIB-5076/01-2, zugrunde gelegt wurde und dem Merkblatt über Luftverunreinigungen an Straßen (MLuS-92, Version 2000). Danach werden unzulässig hohe Luftschadstoffbelastungen (23.BImSchV, EU-Richtlinie 1999/30/EG und 2000/69/EG) nur im unmittelbaren Nahbereich der A8, bis zur Entfernung von 20 m und der B15 im Abstand von 1 m vom Straßenrand berechnet. Eine Veränderung der Luftbelastung

im Bereich schutzwürdiger Bebauung durch das Bauvorhaben WEKO findet nicht statt, da die Zusatzbelastung unter der messtechnischen Nachweisgrenze liegt.

#### **5.14 Grünordnungskonzept**

Das Freiraum- und Grünordnungskonzept für das Planungsgebiet sieht auf Grundlage des vorliegenden Freiflächengestaltungsplans einen weiterhin gut durchgrünten Randbereich des Areals vor.

Standortgerechte Gehölze werden als quantitativer Ersatz für die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zu fällenden Bäumen neugepflanzt. Der teilweise Verlust der bestehenden Ausgleichsfläche wird durch einen adäquaten Ausgleich ersetzt, um eine hochwertige Freiflächengestaltung zu ermöglichen.

Zur Verschattung werden auf den Parkflächen sowie im Eingangsbereich des Küchenfachmarktes vereinzelt Bäume gepflanzt.

Zudem werden Teile der Dach- und Fassadenflächen begrünt.

##### Begrünung der Baugebiete

Um eine ausreichende und nachhaltige Durchgrünung des Planungsgebiets sicherzustellen, wird festgesetzt, dass dieses entsprechend den textlichen und planerischen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen ist. Die neue Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher der Neupflanzung müssen ersetzt werden, um den Vegetationsbestand in seiner Ausprägung zu erhalten.

Die in der Planzeichnung als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, um eine gute Durchgrünung des Planungsgebietes zu gewährleisten.

Zur Minimierung des Versiegelungsgrads und zur Sicherung von ausreichend großen Vegetationsflächen sowie von Versickerungsbereichen sind Zufahrten, Wege sowie offene Stellplätze auf ein Mindestmaß zu beschränken. Wege und offene Stellplätze sind zudem mit sickerfähigen Belägen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 zu versehen, um den öfter auftretenden Starkregenereignissen Rechnung zu tragen.

##### Baumpflanzungen

Bäume haben durch ihre Staubfilterfunktion, Sauerstoffbildung und Luftbefeuchtung eine wichtige lokalklimatische Ausgleichsfunktion und tragen durch ihr Erscheinungsbild zur Aufwertung von Freiräumen bei. Zudem erfüllen sie einen wichtigen Beitrag als Lebensraum vieler Tierarten. Ihre schattenspendende Wirkung führt zu einer Aufwertung der Freiraumqualität und ist insbesondere für die Qualität der gemeinschaftlich genutzten Freiflächen von hoher Bedeutung. Um diese Funktionen schon frühzeitig nach der Planung zu gewährleisten, werden entsprechende Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen an Baumpflanzungen festgesetzt.

Im gesamten Geltungsbereich befinden sich 30 Bestandsbäume. Für die Umsetzung der vorgesehenen Planung müssen voraussichtlich 26 Bestandsbäume gefällt werden.

Um den oben genannten Verlust des Vegetationsbestands auf dem Grundstück zu kompensieren, werden innerhalb des Geltungsbereichs mindestens 28 standortgerechte Laubbäume neugepflanzt, davon 15 Bäume in der bereits neu errichteten Ausgleichsfläche. Dadurch werden 2 Bäume mehr gepflanzt als entnommen. Unter Berücksichtigung des als zu erhalten festgesetzten Vegetationsbestands ergibt sich zusammen mit den erforderlichen Neupflanzungen eine weiterhin gute Durchgrünung des Planungsgebiets.

Die als zu erhalten festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen. Durch den Erhalt von Bestandsbäumen wird der biologischen Vielfalt Rechnung getragen, da sie als wichtiger Lebensraum vieler Tierarten dienen. Die Flächen mit Pflanzbindung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten.

Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen ist eine Mindestfläche von 24 m<sup>2</sup> mit einer durchwurzelbaren, spartenfreie Mindestschichtdicke von 1,50 m vorzusehen, um gesunde, standortgerechte Pflanzbedingungen zu ermöglichen.

In die Hinweise des Bebauungsplans wird des Weiteren aufgenommen, dass ein Baumbestands- bzw. ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen ist.

#### Pflanzliste

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus incana	Weiß-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus colurna	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Es werden standortgerechte Bäume verwendet, um eine langfristige Vitalität zu gewährleisten. Es werden fast ausschließlich heimische Baumarten verwendet, um die lokale Artenvielfalt zu stärken.

### Dach- und Fassadenbegrünung

Auf den Flachdächern des Sondergebiets ist eine Dachbegrünung zu entwickeln. Dabei sind mindestens 60 % der Dachfläche zu begrünen. Die Dächer der Erschließungsanlagen, des Verbindungsbaus, der technischen Dachaufbauten, der Oberlichter, der Trafostation sowie die Verbindung der Eingangsfassade zum Hauptgebäude sind davon aufgrund ihrer technischen Anforderungen ausgenommen. Der Aufbau muss aus einer mindestens 10 cm dicken, durchwurzelbaren Substratschicht bestehen. Die Dachbegrünung leistet zudem einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag, da sie Niederschlagswasser zurückhalten und damit Spitzenabflüsse mindern kann. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich wiederum eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind aus Gründen der zusätzlichen Effizienz dieser Anlagen und der positiven kleinklimatischen Wirkung mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren.

Weiterhin werden zur Verbesserung des Mikroklimas Teile der Fassade begrünt.

### Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasser

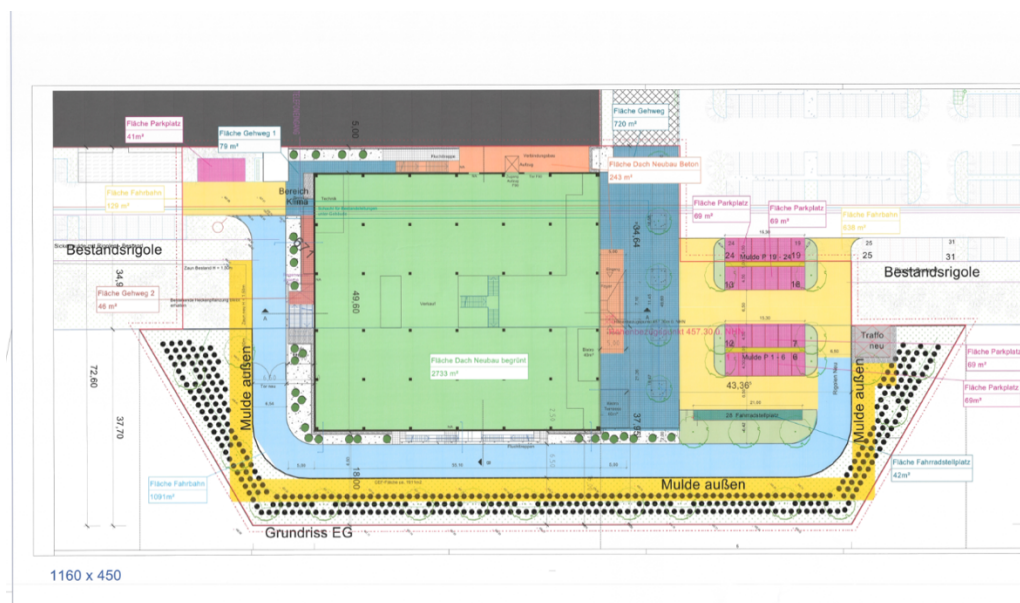
Eine Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß soll durch sickerfähig herzustellende Beläge bei Wegen und offenen Stellplätzen in Form von z.B. Pflasterbelägen mit breiten Fugen oder Sickersteine mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 umgesetzt werden. Für die Dachfläche wird ein Abflussbeiwert von maximal 0,5 festgesetzt. Die sich daraus ergebenden abflussrelevanten Flächen sind der Versickerungsplanung zu entnehmen.

Infolge der hohen zulässigen Grundflächenzahl und um einen weitgehenden Schutz der Bestandsbäume zu ermöglichen und nicht in deren Wurzelräume einzugreifen, ist keine oberirdische, breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers in Form einer Muldenversickerung möglich. Die Versickerung des auf den neuversiegelten Flächen im Planungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers kann nur über unterirdische Rigolensysteme erfolgen. Damit kann den Anforderungen Rechnung getragen werden, das Niederschlagswasser im Planungsgebiet zu versickern. Einen wichtigen Beitrag zur dezentralen Versickerung und Verdunstung des Regenwassers leistet auch das Retentionsvolumen der Dachbegrünung. Die Entwässerung und Versickerung der bestehenden versiegelten Flächen und Dachflächen erfolgt über die bereits vorhandenen Versickerungssysteme.

Die Versickerungsplanung (I und N-Bau GmbH, 26.04.2023) bezieht sich auf das vorliegende Baugrundgutachten (Grundbaulabor München GmbH, 08.12.2022), welches die anstehenden Böden untersucht hat. Dabei werden der Versickerungsbeiwert (kf-Wert) und die Höhe des Grundwasserspiegels ermittelt. Es ist ein Abstand von 1,0 m zum MHGW (Mittleres Höchstgrundwasser) mit den Versickerungssystemen einzuhalten.

Die auf dem Bodengutachten aufbauende Geotechnische Stellungnahme zu den Sickerversuchen (Grundbaulabor München GmbH, 07.09.2023) empfiehlt im Planungsgebiet anstehende Schluffböden vollständig aus dem Sickerbereich zu entnehmen.

Für die Dimensionierung der Sickeranlagen wurde ein Konzept aus Mulden, Rigolen und einer Zisterne (Grundsteiner GmbH, 13.09.2023) erarbeitet. Dabei wird die bestehende Muldenrigole im Bereich des Baufeldes demontiert. Die beiden weiterhin bestehenden Muldenrigolen werden mit einer neuen Rigole verbunden. In die Mulden wird das Regenwasser der Außenanlagen geleitet. Das Regenwasser der Dachflächen wird direkt in die darunterliegende Rigole geleitet.



**Abbildung 10:** Entwässerungsplanung (Quelle: Grundsteiner GmbH 10/23)

Wie der Entwässerungsplanung zu entnehmen ist, wird mit einem Durchlässigkeitsbeiwert des Untergrundes von  $K_f = 1,0 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$  gerechnet (Grundbaulabor München GmbH, 08.12.2022).

Folgende Kenndaten gelten dabei:

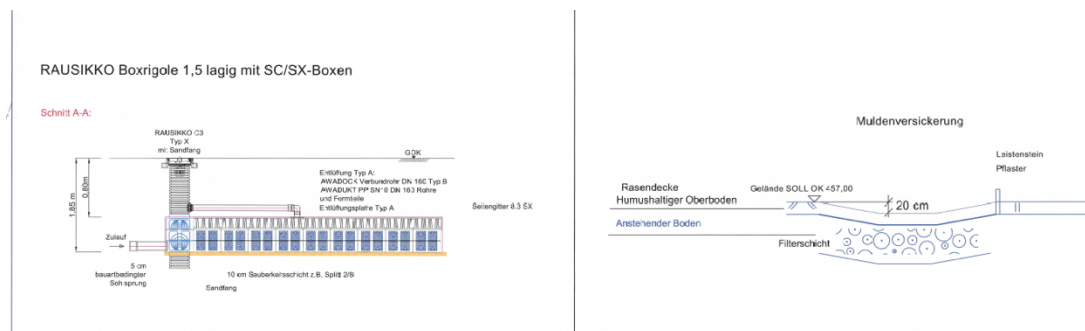
Verbleibende Bestandsmulde:

Muldenoberfläche:	387 m²
Muldentiefe:	0,20 m
Oberboden:	0,30 m

Verbleibende & neue Rigole:

Notwendiges Rigolenvolumen Außenanlagen (Muldenrigole):	91,55 m³
Notwendiges Rigolenvolumen Dachentwässerung:	1323,62 m³
Gesamt notwendiges Rigolenvolumen:	<b>1415,17 m³</b>

Die Boxrigolen werden wie folgt gebaut.



**Abbildung 11:** Darstellung der Boxrigole (Quelle: Grundsteiner GmbH 09/23)

Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen.

Generell sind Gebäude wasserdicht zu errichten sowie gegen eindringendes Niederschlagswasser zu schützen. Durch die entstehende Bebauung darf es gemäß Hinweisen zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG).

#### Auswirkungen auf Biotope

Im Planungsgebiet sind keine Biotope mit Schutzstatus enthalten.

#### Ausgleichsfläche

Die bestehende Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 671) wird um 1.443 m<sup>2</sup> verkleinert und als Ausgleich dafür als 1.852 m<sup>2</sup> großer Streifen am südlichen Rand des Geltungsbereichs (Fl.Nr. 668) erweitert. Die Fläche wird verbunden mit den bestehenden Ausgleichsflächen entlang des Geltungsbereichs und als durchgängiger Schutzstreifen für die Haselmaus gestaltet.

### 5.15 Artenschutz

Die Planung lässt Eingriffe zu, durch welche die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden können. Zum Beispiel können bei Umsetzung des Vorhabens Tiere verletzt oder getötet werden (Tötungs- und Verletzungsverbot), durch Störungen kann sich ggf. der Erhaltungszustand einer lokalen Population verschlechtern (Störungsverbot) und Fortpflanzungs- und Ruhestätten können beschädigt oder zerstört werden (Schädigungsverbot).

Insbesondere sind großflächige Eingriffe in den Lebensraum bzw. in Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Haselmaus (1.443 m<sup>2</sup>) zu erwarten. Daneben ist von einem Verlust von nachgewiesenen Brutplätzen von Vögeln (z.B. Stieglitz, Gelbspötter) auszugehen. Im Zuge der Baufeldfreimachung kann ebenfalls eine Verletzung und Tötung von Tieren nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für anlagebedingte Auswirkungen (z.B. Vogelschlagrisiko).

Um das Eintreten der beschriebenen und weiterer potenzieller Verbotstatbestände auf die nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Arten zu verhindern, sind im

Fachbeitrag zur saP (Biologie Chiemgau, Stand Oktober 2022) verschiedene Maßnahmen genannt. Folgende Maßnahmen sind in der weiteren Planung bzw. Ausführung zu berücksichtigen:

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

##### **Maßnahme M1:** Vorgaben zur Gehölzentnahme

Alle Biotopbäume sind zu erhalten und ihr Wurzelbereich vor Eingriffen zu schützen. Gehölze in der Ausgleichsfläche sind nur außerhalb festgelegten Brut-, Nist-, Lege und Aufzuchtzeiten der Brutvögel zu fällen. Unter Berücksichtigung des Vorkommens der Haselmäuse mit Winterquartieren im Eingriffsbereich ergibt sich ein verkürzter Zeitraum zur Fällung (15.11 - 15.02). Dadurch ist ein verlängerter Verbotszeitraum (16.02. - 14.11.) zu beachten.

Zudem sind alle Gehölze im genannten Zeitraum zur Fällung auf Stock zu setzen (1m). Die Wurzelstöcke sind im Boden zu belassen und erst im folgenden Frühjahr (ab frühestens 14.04.) zu entfernen. Dabei ist auf ein schonendes Zurückschneiden und vorsichtiges Ablegen am Boden empfohlen; um Bodenerschütterungen zu vermeiden.

Zu erhaltende oder versetzende Sträucher und Bäume sind ausschließlich zwischen 15.09. und 20.10. schonend und unter fachlicher Begleitung auszugraben und umzusetzen. Der zu rodende Bereich ist genau einzumessen und farblich dauerhaft zu markieren.

##### **Maßnahme M2:** Vorgaben zur Beleuchtung und Verglasung

Um europarechtlich geschützte Vogelarten vor Tötung und Verletzung (auch Kollisionen) in Folge von Irritationen durch neu installierte Beleuchtungen oder Reflektionen an großen Glasflächen oder anderen Oberflächen (Vogelschlag), sowie vor erheblichen Störungen direkt an ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. in ihren Nahrungshabitaten durch bau-, anlagen- und betriebsbedingt erhöhten Lichtemissionen zu schützen, sind jegliche Beleuchtungseinrichtungen zur Baustellenausführung mit ihrem Lichtkegel ausschließlich auf die vom Bauvorhaben betroffenen Bereiche zu richten. Zudem ist keine Beleuchtung der angrenzenden Bereiche erlaubt. Vorgaben für neu installierte Gebäudebeleuchtungen sind einzuhalten.

Glasflächen müssen entspiegelt sein. Glasflächen ab einer Größe von 1,5 m<sup>2</sup> bzw. größere zusammenhängende Glasflächen und Glasfassaden müssen vogelschlag-sicher sein. Zum Beispiel sind halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas gut geeignet. Genauso wirksam sind Muster in den Scheiben, die während der Herstellung zum Beispiel mit Lasern, Sandstrahlverfahren oder Siebdruck eingebracht werden. Die Gläser sollten maximal zwölf Prozent Außenreflexionsgrad haben. Vermeiden sollte man in jedem Fall transparente Glasflächen, durch die die Landschaft, der Himmel oder Gehölze sichtbar sind. Es wird auf das Maßnahmenblatt „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des LfU verwiesen.

**Maßnahme M3:** Vorgaben zur Baustelleneinrichtung und Baufeldräumung

Die Freimachung und Räumung der Baustelle muss ausschließlich, jedoch sofort nach erfolgter Vergrämung der Haselmäuse (Rodung auf Stock und Wurzelstockentfernung im Frühjahr) und nach Fertigstellung der CEF-Fläche für die Haselmaus (CEF-01; nach M1; 14.05.- 30.04.) erfolgen. Baustelleneinrichtungsflächen sind außerhalb der sensiblen gehölzreichen Bereiche anzulegen und müssen in einem Radius von mindestens 5 m von den Gehölzen entfernt liegen. Zusätzliche Gehölzrodungen und Gehölzentfernungen für Baustelleneinrichtungsflächen sind unzulässig, da ausreichend vegetationsfreie Flächen, wie beispielsweise Asphaltflächen, im direkten Umgriff vorhanden sind. Vor Rodungen und Ausgrabungen sind Haselmausröhren im direkten Eingriffsbereich im September / Oktober zu kontrollieren.

Zum Zeitpunkt der Rodung auf Stock bzw. der Ausgrabung zu verpflanzender Bäume sollten keine Niströhren mehr im Eingriffsbereich vorhanden sein.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**Maßnahme CEF-01:** Langfristiger Ausgleich: Ersatzfläche für Haselmaus, Stieglitz und Gelbspötter

Im Fachbeitrag zur saP sind die geplanten Ersatzlebensräume beschrieben. Die Ersatzlebensräume werden im Süden des Planungsgebietes vorgesehen. Der nötige Flächenbedarf von mindestens 18.345 m<sup>2</sup> Gesamtfläche ist als Gesamtlebensraum anzusehen, der eine Verbindung zu den bestehenden Gehölzstrukturen am westlichen und östlichen Rande des Eingriffsbereiches aufweisen muss. Die Fläche ist wie folgt auszustatten und ist vor allem für die Haselmaus arttypisch anzulegen. Ein zusätzliches Seil (Tau) und Ersatzniströhren sollen die Annahme der Fläche für die Art erleichtern. Nur so ist die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt. Da Stieglitz und Gelbspötter ähnliche Lebensraumstrukturen (mehr und weniger dichte Gehölze mit einzelnen Bäumen) wie die Haselmaus nutzten, kann die Ausgleichsfläche für alle drei Arten angesehen werden, solange die einzelnen Habitatelemente für jede Art vorhanden sind:

- Mindestens 8 m breiter Gehölzstreifen mit Anbindung an die bestehenden Strukturen
- Mindestens dreireihig gepflanzt; Höhe der Pflanzen: Laubbäume und Sträucher mit mindestens 2,5 m bzw. 3 m Wuchshöhe
- Schaffung einer dichten Strauchschicht aus: Haselnuss (50 %), heimische Laubbäume (Birke, Buche, Faulbaum; 25 %), sonstige Sträucher (Kratzbeere, Himbeere, Schneeball, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Holunder; 25 %)
- Verpflanzung bestehender Laubgehölze (siehe M1)
- Rückschnitt der Hecke maximal alle 3 Jahre, nur seitlich, nicht in Höhe
- Anbringung von künstlichen Nisthilfen für die Haselmaus (20 Stück Niströhren); Wartung 3 Jahre
- Natürliches Tau (z.B. aus Hanf) als durchgehende Verbindungslinie zwischen den Gehölzen mit Durchmesser 6 cm; Anbringung an Pfosten mit Mindesthöhe 2 m; Endverknüpfung mit bestehenden Bäumen im Westen und Osten



Aufgrund der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahme für Haselmäuse, Stieglitz und Gelbspötter können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Für nähere und detaillierte Informationen wird auf den Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Fassung vom 10.10.2022 (Biologie Chiemgau) verwiesen. Sämtliche im Fachbeitrag zur saP beschriebenen Maßnahmen V1 bis V3 und CEF-01 werden als textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und über den Durchführungsvertrag rechtlich gesichert.

#### Beleuchtung

Zusätzlich zu den genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Beleuchtung der Stellplatzflächen zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr auszuschalten. Zur Beleuchtung der Stellplatzflächen sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungskörper zu installieren. Diese sind geschlossene, nach unten gerichtete Leuchten, Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70°, UV-arme Leuchtmitteln (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) sowie eine Farbtemperatur zwischen 2200 und 2700 Kelvin. Auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich ist zu verzichten.

### **5.16 Klimaschutz- und Klimaanpassung (Ökologisches Konzept)**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

#### Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

Dazu wurde ein ökologisches Konzept mit Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen erarbeitet.

Um auch bei zunehmenden Starkregenereignissen die Sicherheit innerhalb des Planungsgebiets zu gewährleisten, ist eine Entwässerungsplanung mit Rigolen, Mulden und Zisterne vorgesehen. In Kombination mit sickertfähigen Belägen und einer Begrünung der Dächer und Fassaden wirken sie sich reduzierend auf den Abfluss des Niederschlagswassers aus. Um das anfallende Regenwasser auch weiterhin nutzen zu können, wird eine Zisterne angelegt. Das aufgefangene Niederschlagswasser aus der Zisterne kann genutzt werden, um in Trockenzeiten die Bepflanzung autark zu bewässern. Zusammen mit der Fassadenbegrünung kann damit eine zeitverzögerte Abgabe und Speicherung von Niederschlägen ermöglicht werden.

Die neu errichtete Ausgleichsfläche, der zu pflanzende Baum- und Vegetationsbestand und die Schaffung von begrünten Flächen ermöglichen ein gut durchgrüntes Areal. Es kommt zu mehr Baumneupflanzungen als Baumfällungen im Planungsgebiet.

Zudem werden Dach- und Fassadenflächen innerhalb des Planungsgebiets begrünt. Dies trägt zur Dämpfung von Temperaturextremen bei und erzielt einen positiven Effekt für das lokale Kleinklima.

Für die Fassaden wurde dazu ein spezielles Konzept erarbeitet. Einzelne Paneele der Metallfassade bestehen aus Holzelementen (mind. 18 %), Solarthermie- und Photovoltaikflächen (mind. 2 %), Fassadenbegrünung (mind. 17 %) und transparenten Elementen (mind. 6 %). Dadurch werden mind. 43 % der gesamten Fassade nicht aus Metall bestehen, sondern sind einer ökologischen Funktion gewidmet.

Durch die Gewinnung von Strom aus erneuerbaren Energien aus Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf dem Flachdach wird dem Ziel der Energiewende Rechnung getragen.

Für das Bebauungsplanverfahren wurden folgende Varianten für ein Energiekonzept ausgearbeitet:

#### Variante 1

Erzeugung der Wärme für das Haupthaus und den Küchenfachmarkt mit Hackschnitzelwerk 550 KW und 2 BHKW je 50/100 KW. Erzeugung der Kälte mit Kaltwassersatzanlage als Wärmepumpenanlage.

#### Variante 2

Erzeugung der Wärme für Haupthaus mit Hackschnitzelwerk 230 KW und 2 BHKW je 50/100 KW. Erzeugung der Wärme und Kälte für den Küchenfachmarkt durch Wärmepumpe Luft Wasser.

#### Variante 3

Erzeugung der Wärme für das Haupthaus und den Küchenfachmarkt mit Hackschnitzelwerk 900 KW und 2 BHKW je 50/100 KW. Erzeugung der Kälte für den Küchenfachmarkt mit Kaltwassersatz Wärmepumpe Luft Wasser.

#### Variante 4

Erzeugung der Wärme für das Haupthaus mit Hackschnitzelwerk 500 KW und 2 BHKW 50/100 KW. Erzeugung der Wärme und Kälte für den Küchenfachmarkt durch Wärmepumpe Luft Wasser.

Laut Umweltbericht des Bebauungsplans 136 werden vorhandene Frischluftschneisen freigehalten. Da der Anbau des Küchenfachmarktes kleiner als das Bestandsgebäude ist und südlich angeordnet davon liegt, kann eine klimatisch sinnvolle Durchlüftung des Quartiers angenommen werden.

## **5.17 Verkehrskonzept**

### **5.17.1 Erschließungskonzept**

Das Planungsgebiet wird über die bestehende Zufahrt des WEKO-Möbelhauses und den Parkplatz östlich des bestehenden Gebäudes erschlossen. Südlich des Küchenfachmarktes gibt es eine Umfahrung, die zu den Mitarbeitereingängen, den dort verfügbaren Mitarbeiterstellplätzen führt und als Feuerwehrezufahrt dient. Diese

Umfahrung wird durch ein Tor auf Höhe des Küchenfachmarktes versperrt, sodass lediglich die berechtigten Personen Zufahrt haben.

Neben den Mitarbeiterstellplätzen südwestlich des Neubaus entstehen Besucherstellplätze nordöstlich des Küchenfachmarkts in östlicher Verlängerung zur bestehenden Parkplatzfläche, die als Senkrechtparker ausgebildet sind. Alle benötigten Stellplätze werden oberirdisch nachgewiesen.

### **5.17.2 Beurteilung des Verkehrsaufkommens**

#### Kundenverkehr:

Eine im Jahr 2020 beauftragte Umsatzprognose für einen 5.000 m<sup>2</sup> großen Küchenfachmarkt am WEKO-Standort Rosenheim ergab für den „best case“ ein Umsatzvolumen von 17,694 Mio. Euro. Im Jahr 2020 wurde im WEKO-Einrichtungshaus in der Küchenabteilung ein Umsatz von 12,671 Mio. Euro realisiert. Für einen separaten Küchenfachmarkt wurden somit 5,023 Mio. Euro Mehrumsatz im best case prognostiziert.

Bei einem Küchen-Durchschnittsumsatz WEKO Rosenheim von 9.601 Euro pro Küchen-Kommission (2021) ergäben sich dadurch ca. 523 Küchen-Kommissionen pro Jahr mehr. Geht man im Schnitt von ca. 1,5 – 1,8 Kundenbesuchen (Erfahrungswerte WEKO) bis zum Kauf der Küche aus, so ergeben sich ca. 941 zusätzliche Kundenbesuche pro Jahr (523 x 1,8).

Bei ca. 300 geöffneten Tagen im Jahr bedeutet dies pro Tag ca. 3,14 zusätzliche Kundenbesuche, die hauptsächlich mit dem PKW getätigt werden. Verteilt auf eine durchschnittliche tägliche Öffnungszeit von 9,5 Stunden ergibt sich eine zusätzliche Besucherzahl von 0,33 Kunden pro Stunde.

Aufgrund der Erfahrungen nach Neueröffnung des WEKO-Küchenfachmarktes 2014 in Pfarrkirchen, nach denen sich der durchschnittliche Küchenkaufvertragswert durch das wertigere Angebot an Küchen im Küchenfachmarkt deutlich nach oben entwickelt hat (ca. 15 % plus), geht WEKO davon aus, dass selbst im best case die oben genannte zusätzliche Besucherzahl (0,33 pro Stunde) eher unterschritten wird und der prognostizierte Mehrumsatz mit weniger als 523 zusätzlichen Kunden realisiert wird.

#### Lieferantenverkehr:

Da Küchen-Kommissionen im Gegensatz zu den meisten Möbel-Kommissionen aus den Produkten verschiedener Lieferanten bestehen (Holz, Arbeitsplatte (größtenteils Granit), Spüle, Armatur, unterschiedliche Elektro-Geräte, Zubehör (Abfallsammler etc.), Nischenrückwände etc.), verteilt sich auch der Anlieferverkehr auf verschiedene Lieferanten, die teils mit LKW (Werksverkehr), Spedition oder Paketdienst (Kleinteile) anliefern.

Dies bedeutet somit, dass die im best case zusätzlich prognostizierten 523 Küchenkommissionen pro Jahr nicht mit 523 zusätzlichen LKW-Transporten angeliefert werden, sondern Großteils auf den bestehenden Anlieferverkehr der Lieferanten

verteilt werden, der dann eben pro Fahrzeug mehr Ware für die Anlieferstelle in Rosenheim geladen hat.

WEKO rechnet durch den neuen Küchenfachmarkt mit nur unwesentlich mehr Verkehr (Kunden sowie Lieferanten) am Standort in Rosenheim.

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Städtebau und Grünordnung**

Die städtebaulichen Auswirkungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ergänzung des WEKO-Möbelhauses durch einen Anbau mit der Erweiterung des Angebots um das Küchensegment
- Erhöhung des Versiegelungsgrades innerhalb des Geltungsbereichs
- Gewährleistung der Durchgrünung des Plangebiets durch Neupflanzungen von Bäumen
- Verlust einer Heckenstruktur in bestehender Ausgleichsfläche; ausgleichende Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern zur Schaffung und Wahrung der Freiflächenqualität der Ausgleichsfläche

Auswirkungen auf die Umweltbelange werden im Umweltbericht behandelt.

### **6.2 Verkehr und Erschließung**

- Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Bereitstellung ausreichender Stellplätze
- Geordnete Abwicklung des Lieferverkehrs

## **7 Umweltbericht**

### **7.1 Einleitung**

Das WEKO-Möbelhaus hat zur Erweiterung des bestehenden Standortes in Rosenheim eine benachbarte Fläche erworben. Für diese Fläche soll nun ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung aufgestellt werden, um das erforderliche Planungsrecht für die geplante Bebauung zu schaffen. Ziel der Bauleitplanung ist die Festsetzung eines Sondergebietes SO - Küchenfachmarkt, welches die geplanten Nutzungen planungsrechtlich abbilden soll. Dadurch soll Baurecht für die Realisierung des Küchenfachmarktes unter Voraussetzung der grünordnerischen Belange geschaffen werden.

#### **7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

##### Standort und Größe des Gebietes

Der Umgriff des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 0,9 ha und umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 671 und 668 der Gemarkung Aising.

Das Vorhabengebiet des Bebauungsplans liegt ca. 6 km südlich der Stadt Rosenheim in einem Gewerbegebiet nördlich der A8. Es ist über die St 2078 und die B15 erschlossen. Das Vorhabengebiet reicht von einem Teil des bestehenden Standortes des WEKO-Möbelhaus im Westen über die bestehende Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 136 „WEKO“ bis in die Ackerfläche des Nachbargrundstücks. Im Nordwesten schließt das Bestandsgebäude des WEKO-Möbelhauses an. Zu allen anderen Seiten grenzen unbebaute Flächen an.

##### Art des Gebietes

Das Vorhabengebiet wird als Sondergebiet festgesetzt. Außerdem wird eine kleine Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

##### Beschreibung der wichtigsten Festsetzungen des Plans

Das Maß der Nutzung wird vor allem durch die Festsetzung einer maximalen GR sowie Baugrenzen festgesetzt. Im Vorhabengebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig, welche extensiv zu begrünen sind. Teile der Fassaden sind gemäß Festsetzungen ebenfalls zu begrünen. Außerdem werden für die Neubauten maximale Wandhöhen festgesetzt. Tiefgaragen sind im Vorhabengebiet nicht zulässig. Oberirdische Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen sowie in der für Stellplätze gekennzeichneten Flächen zulässig.

Des Weiteren werden Bäume zum Erhalt sowie zur Pflanzung festgesetzt. Weiterhin werden sickerfähige Beläge, soweit funktional möglich festgesetzt. Außerdem werden Flächen zu bepflanzen und zu begrünen festgesetzt. Eine kleinere Fläche wird als Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Außerdem wird am südöstlichen Rand des Planungsgebietes herum eine Ausgleichsfläche festgesetzt.

##### Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Planungsgebietes und damit die Größe des festgesetzten Sondergebietes nimmt eine Flächen von ca. 9.100 m<sup>2</sup> ein. Innerhalb des Sondergebietes wird eine absolute Grundfläche von 3.200 m<sup>2</sup> festgesetzt (Gebäude und Trafostation), die durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze, Fahrradstellplätze, Erschließung) bis zu einer Grundfläche von 6.300 m<sup>2</sup> überschritten werden darf. Die restlichen ca. 2.800 m<sup>2</sup> werden begrünt bzw. als begrünte Flächen erhalten oder aufgewertet.

Davon werden 0,3 ha für Erschließung, Stellplätze und Wege, 0,3 ha für den Neubau eines Gebäudes benötigt und 0,3 ha als zu begrünende Freiflächen hergestellt.

#### Wichtigste Ziele des Plans

Die wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes sind in Kapitel 4 der Begründung beschrieben.

### **7.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

#### **Fachpläne**

##### Landesentwicklungskonzept (LEP) / Regionalplan (RP)

Der RP konkretisiert die Zielvorstellungen des LEPs auf regionaler Ebene und bildet einen langfristigen planerischen Ordnungs- und Entwicklungsrahmen für die jeweilige Region. Daher werden insbesondere die Ziele des RP berücksichtigt.

<b>Ziele des Umweltschutzes:</b>	<b>Art der Berücksichtigung:</b>
Die Stadt Rosenheim liegt laut Karte 3a „Landschaft und Erholung, Gebiete für Tourismus und Erholung“ im Tourismus- und Erholungsgebiet Nr. 6 „Inn/Mangfallgebiet“.	Das Vorhabengebiet hat keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung sowie den Tourismus. Zwar wird ein Teil einer Freifläche überplant, dabei handelt es sich allerdings um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die nicht der Erholungsnutzung dient.

##### Flächennutzungsplan (FNP)

<b>Ziele des Umweltschutzes:</b>	<b>Art der Berücksichtigung:</b>
Der gültige Flächennutzungsplan von 1995 stellt das Planungsgebiet derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Für das bestehende Möbelhaus gilt die 4. Änderung des Flächennutzungsplans des 1. Bauabschnitts des Gewerbegebietes Rosenheim Süd in der	Da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht mit der geplanten Nutzung übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Vorgesehen ist die Darstellung eines Sondergebietes für das Vorhabengebiet, so dass der

Fassung vom 19.11.2002, in der das Plangebiet des WEKO-Möbelhauses als Sondergebiet „Möbelhaus“ dargestellt ist. Die Fläche für die geplante Erweiterung ist nach wie vor als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.	vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.
--	--

#### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Kartenteil des ABSP sind für das Vorhabengebiet keine Maßnahmen und Ziele gekennzeichnet. Da im Vorhabengebiet eine Hecke besteht, werden im Folgenden die zutreffenden Ziele aus dem Textteil des ABSP für Hecken und Sträucher beschrieben. Weitere Ziele sind für den Bereich des Vorhabengebietes nicht anwendbar.

<b>Ziele des Umweltschutzes:</b>	<b>Art der Berücksichtigung:</b>
Alle naturnahen Hecken, Gebüsche, Feldgehölze und landschaftsprägenden Heckenkomplexe mit ihrem Strukturreichtum sollen erhalten und dauerhaft gesichert werden. Ist der Erhalt nicht möglich, so ist die Verpflanzung der gefährdeten Gehölze einer Rodung mit anschließender Neupflanzung vorzuziehen.	Ein Teil der Hecke um den bestehenden WEKO-Möbelmarkt kann nicht erhalten werden, da die geplante bauliche Erweiterung hineinreicht. Die betroffene Hecke wird durch Neupflanzung am Rand des Planungsgebietes ersetzt und erweitert.
Aufbau und Entwicklung von Hecken bzw. Heckenkomplexen in weitgehend ausgeräumten, ackerbaulich genutzten Bereichen, am besten ausgehend von vorhandenen Restbeständen. Neuangelegte Hecken sollen im Hinblick auf ihre standortgemäße Zusammensetzung sowie auf eine möglichst große Strukturdiversität gepflegt werden. Die anzustrebende Mindestfläche solcher Komplexe beträgt 60-80 ha; ggf. sind zunächst kleinere Teileinheiten anzustreben. Ferner ist auf folgende "Kenngroßen" zu achten, die erreicht werden sollten, um die biologische Funktion der Hecken zu gewährleisten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Heckenbreite: 4 - 6 m, eine Minimalbreite von 3 m</li> </ul>	Bei einem Teil des Vorhabengebietes handelt sich um einen ackerbaulich genutzten Bereich. Die herzustellende Hecke (etwa 8 m breit und 200 m lang) am Rand des Planungsgebietes wird an die bestehende Hecke angeschlossen. Um die Arten- und Strukturvielfalt zu erhöhen, wird die dreireihige Hecke außerdem mit Bäumen durchsetzt.

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Heckenlänge: ab ca.100 m ökologisch bedeutsam</li> </ul>	
Zur Verbindung von Heckenkomplexen untereinander und zur Anbindung an Siedlungen (bzw. zu deren Einbindung in die Landschaft) sind weitere Hecken in geeigneter Lage anzulegen (nicht in Wiesenbrütergebieten).	Die bestehende Hecke wird durch den geplanten Neubau unterbrochen und durch eine Neuanpflanzung am Rand des Planungsgebietes ersetzt. Die neu angelegte Hecke wird mit der bestehenden Struktur verbunden.  Wiesenbrüter wurden in der angrenzenden Freifläche nicht nachgewiesen.
In Grünordnungsplänen sind im Siedlungsrandbereich Baumreihen bindend festzulegen.	Das Planungsgebiet befindet sich am Rand eines bebauten Bereichs eines Gewerbegebietes. Dem Ziel wird entsprochen, indem die geplante Hecke mit einer Baumreihe durchsetzt wird.
Die Auswahl der Arten soll sich an der Artenzusammensetzung benachbarter, naturnaher Hecken, Gebüsche und Feldgehölze orientieren. Dabei ist autochthones Material zu bevorzugen.	Dem Ziel wird entsprochen. Im Freiflächen- und Gestaltungsplan werden autochthone Arten für die Gehölzpflanzungen festgelegt, die auch in der Bestandshecke zu finden sind.

**Fachgesetze**Baugesetzbuch (BauGB)

<b>Ziele des Umweltschutzes:</b>	<b>Art der Berücksichtigung:</b>
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung stellen insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a, § 2 Abs. 4 und § 2 a dar. Die zu betrachtenden Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt. In § 1 a sind ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz angegeben.	Der Begründung zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht beigelegt, der die Belange ausführlich behandelt.



<p>Gemäß § 1a Abs. 2 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p>	<p>Bodenversiegelungen werden durch die festgesetzten Beschränkungen der GRZ auf das notwendige Maß beschränkt.</p> <p>Das Planungsgebiet schließt an eine bebaute Fläche an und ist selbst zu einem Teil im Bestand versiegelt.</p> <p>Eingriffe in die unbebaute Landschaft (Acker und Hecke) können auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß reduziert werden.</p>
<p>Gemäß § 1a Abs. 3 sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Auswirkungen von nicht vermeidbaren Eingriffen werden durch die Pflanzung von Bäumen, extensiver Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und wasserdurchlässigen Stellplätzen verringert sowie gemäß Eingriffsregelung bewertet. Zur Anwendung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021, StMLU) angewendet. Ein Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen wird durch die Pflanzung einer Hecke fast vollständig im Vorhabengebiet erbracht. Der restliche Bedarf wird auf einer externen Fläche kompensiert. Diese Fläche liegt auf dem Flurstück Nr. 1074, Gemarkung Happung.</p>
<p>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken,</p> <p>als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p><u>Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen:</u></p> <p>Dazu wurde ein ökologisches Konzept mit Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen erarbeitet. Um auch bei zunehmenden Starkregenereignissen die Sicherheit innerhalb des Planungsgebiets zu gewährleisten, ist eine Entwässerungsplanung mit Rigolen, Mulden und Zisterne vorgesehen. In Kombination mit sickerfähigen Belägen und einer Begrünung der Dächer und</p>

	<p>Fassaden wirken sie sich reduzierend auf den Abfluss des Niederschlagswassers aus. Um das anfallende Regenwasser auch weiterhin nutzen zu können, wird eine Zisterne angelegt. Das aufgefangene Niederschlagswasser aus der Zisterne kann genutzt werden, um in Trockenzeiten die Bepflanzung autark zu bewässern. Zusammen mit der Fassadenbegrünung kann damit eine zeitverzögerte Abgabe und Speicherung von Niederschlägen ermöglicht werden. Die neu errichtete Ausgleichsfläche, der zu pflanzende Baum- und Vegetationsbestand und die Schaffung von begrünten Flächen ermöglichen ein gut durchgrüntes Areal. Es kommt zu mehr Baumneupflanzungen als Baumfällungen im Planungsgebiet. Zudem werden Dach- und Fassadenflächen innerhalb des Planungsgebiets begrünt. Dies trägt zur Dämpfung von Temperaturextremen bei und erzielt einen positiven Effekt für das lokale Kleinklima. Für die Fassaden wurde dazu ein spezielles Konzept erarbeitet. Einzelne Paneele der Metallfassade bestehen aus Holzelementen (mind. 18 %), Solarthermie- und Photovoltaikflächen (mind. 2 %), Fassadenbegrünung (mind. 17 %) und transparenten Elementen (mind. 6 %). Dadurch werden mind. 43 % der gesamten Fassade nicht aus Metall bestehen, sondern sind einer ökologischen Funktion gewidmet. Durch die Gewinnung von Strom aus erneuerbaren Energien aus Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf dem Flachdach wird dem Ziel der Energiewende Rechnung getragen.</p>
Gemäß § 2 Abs. 4 soll für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen	Der Begründung liegt ein Umweltbericht bei, in dem die Ergebnisse der Umweltprüfung beschrieben und

Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 beschrieben und bewertet werden; Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen. Gemäß § 2a bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.	bewertet werden. Der Umweltbericht beinhaltet alle Angaben nach Anlage 1.
---	---

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

<b>Ziele des Umweltschutzes:</b>	<b>Art der Berücksichtigung:</b>
Laut § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege fließen über die Festsetzungen des Grünordnungsplans in die Planung mit ein. Eine ausreichende Durchbegrünung des Vorhabengebietes sowie die Berücksichtigung der Entwässerungssituation bilden das Grundgerüst der grünordnerischen Festsetzungen.
§ 18 BNatSchG regelt das Verhältnis der Eingriffsregelung zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.	Der durch die Umsetzung der Planung bedingte Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Dezember 2021, StMB) ermittelt. Außerdem werden mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beschrieben.
Zum Schutz der auf Grundlage nationaler und europäischer Verordnungen und Richtlinien besonders und streng geschützten Arten sind gem. § 44 BNatSchG die Belange des	Die Belange des Artenschutzes wurden in einem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Biologie Chiemgau, Stand 10.10.2022) untersucht. Darin werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie

<p>Artenschutzes zwingend bei allen Plan- und Bauvorhaben zu beachten.</p> <p>Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten gemäß §44 Abs. 5 BNatSchG die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des §44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.</p> <p>Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.</p>	<p>eine CEF-Maßnahme für die Haselmaus formuliert, durch die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG verhindert werden können. Die Erkenntnisse der Abschätzung werden in der Planung in Form von Hinweisen berücksichtigt.</p>
<p>In Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG werden die Grünordnungspläne als Bestandteil den Bebauungsplänen zugeordnet. Grünordnungspläne sind dabei von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.</p>	<p>Dem Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan integriert. Der GOP sieht im Wesentlichen die Vermeidung von Eingriffen durch Vorgaben zur Eingrünung des Gebietes v.a. durch extensive Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vor und setzt diese fest.</p>

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) / Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
<p>Zum Schutz des Bodens sind laut § 1 BBodSchG schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Bei Planungen, Baumaßnahmen und sonstigen Vorhaben ist vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, baulich nicht veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob stattdessen eine Wiedernutzbarmachung von ehemals genutzten oder bereits versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist (§ 1 BBodSchG).</p>	<p>Der derzeitige Standort des WEKO-Möbelhauses in Rosenheim wird erweitert, daher soll auf die direkt angrenzenden Flächen zurückgegriffen werden. Um den Vorgaben des BBodSchG Rechnung zu tragen, wird die Gesamtversiegelung durch die zulässige GR von 6.300 m<sup>2</sup> inkl. Überschreitungen durch Nebenanlagen festgesetzt. Durch den Anschluss an den bestehenden Markt, kann für das geplante Vorhaben Fläche (z.B. Erschließungs- und Logistikfläche) eingespart werden.</p> <p>Als Bewertungsgrundlage für nachteilige Einwirkungen auf den Boden liegt ein Bodengutachten mit Aussagen über den Zustand des vorhandenen Untergrunds vor.</p> <p>Es wurde ein textlicher Hinweis aufgenommen, dass die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ zu beachten ist.</p>

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Bayerisches Wassergesetz (BayWG)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
<p>Das WHG regelt den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Laut § 1 WHG sind Gewässer Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.</p>	<p>Oberflächengewässer sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Gleiches gilt für Trinkwasserschutzgebiete.</p> <p>Es werden textliche Hinweise zum Bauen im Grundwasser bzw. schadlosen Versickern von Niederschlagswasser aufgenommen, die im Bauvollzug zu berücksichtigen sind. Das Versickerungskonzept setzt sich aus einer Kombination von Mulden, Rigolen und Zisterne zusammen.</p>

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) / Verordnung zur Durchführung des  
Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
<p>Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z.B. Wohnen so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Zur Aufstellung des Bebauungsplans GE Süd Nr. 136 wurden verschiedene Untersuchungen zum Immissionsschutz durchgeführt und entsprechende Festsetzungen für die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen. Auf diese Ergebnisse wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans 136 zurückgegriffen. Ergebnis dieser Untersuchung war eine Empfehlung für die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel, der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rechnung getragen wird. Die Festsetzungen werden ebenso in den Bebauungsplan Nr. 206 übernommen. Damit werden sowohl innerhalb des Planbereichs als auch außerhalb, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.</p>
<p>Die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) definiert u.a. Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm. Bei den Grenzwerten wird danach unterschieden, welche Gebiete (z.B. Wohngebiete) betroffen sind. Die 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) legt Art und Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen fest. Die 16. und 24. BImSchV gelten nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen und von Schienenwegen, werden im Lärmgutachten aber gleichwohl als Beurteilungsgrundlage mit herangezogen.</p> <p>Sofern in den Durchführungsverordnungen keine</p>	<p>Um die ins Vorhabengebiet einwirkenden Lärm- und Schadstoffemissionen der nahegelegenen Straßen bzw. Nutzungen abschätzen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung schlägt Festsetzungen für Schallschutzmaßnahmen vor, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden.</p>

<p>Grenzwerte für Emissionen bzw. Immissionen festgelegt sind, gelten die Werte aus der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm).</p> <p>Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist ein lärmtechnisches Regelwerk mit Orientierungswerten für die städtebauliche Planung. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm betragen in Gewerbegebieten 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.</p>	
---	--

Bundes-Klimagesetz (KSG) i.V.m. Bayerischem Klima (BayKlimaG)

<b>Ziele des Umweltschutzes:</b>	<b>Art der Berücksichtigung:</b>
<p>Gemäß § 3 Abs. 1 KSG sind die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schritt-weise bis zum Jahr 2030 um mindestens 65 % und bis zum Jahr 2040 um mindestens 88 % zu mindern.</p> <p>Gemäß Art. 2 BayKlimaG sollen die Treibhausgasemissionen je Einwohner, bezogen auf das Jahr 1990, bis 2020 um mindestens 65 % gesenkt werden. Spätestens bis 2040 soll Bayern klimaneutral sein.</p>	<p>Um die Klimaziele zu erreichen, wird im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen. Dadurch sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie in Kombination mit Dachbegrünung auszustatten. Auch Teilflächen der Fassaden werden mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ausgestattet.</p>

**7.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Die Inhalte des Umweltberichts sind in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB geregelt und entsprechend anzuwenden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung fest.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde ein Scoping durchgeführt, dessen Ergebnis Grundlage für den Umfang, Detaillierungsgrad sowie den Inhalt des vorliegenden Umweltberichts darstellt. Die Stadt Rosenheim hat im Anschluss an das Scoping von § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht und den Umfang und Detaillierungsgrad für diesen Umweltbericht festgelegt.

Nicht behandelt werden die folgenden Umweltbelange:

- Oberflächengewässer
- Natura 2000 Gebiete

Die wesentlichen Ergebnisse der erstellten Fachgutachten sind im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt. Die Umweltprüfung beschränkt sich ferner auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise erwartet werden kann.

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden**

In den folgenden Kapiteln wird zunächst der Ist-Zustand (Bestand) des Vorhabengebietes beschrieben. Im Anschluss werden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange bei Durchführung der Planung dargelegt (Prognose) und die Maßnahmen aufgezeigt, die zur Vermeidung, Verminderung bzw. zum Ausgleich der Auswirkungen durchgeführt werden.

Zur Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen wird eine fünfstufige Skala verwendet. Diese unterscheidet positive Auswirkungen, nicht erhebliche Auswirkungen sowie negative Auswirkungen geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Dabei wird eine Beurteilung für jeden Umweltbelang einzeln vorgenommen. Die Erheblichkeit hängt von der Wertigkeit des Umweltbelangs im Bestand und von der zu erwartenden Beeinträchtigungsintensität ab.

Die Beschreibung der erheblichen Auswirkungen in den Kapiteln 7.2.1 bis 7.2.10 erstreckt sich dabei auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens.

Bei der Bewertung der Auswirkungen wird geprüft, inwieweit die unter Nr. 2 b) aa) - dd) der Anlage 1 zum BauGB genannten Punkte als Ursache in Frage kommen können. Hinsichtlich der unter ee - hh (Anlage 1 BauGB) aufgeführten potenziellen Ursachen erfolgt keine Bezugnahme auf die einzelnen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB. Hier werden in sich geschlossene Ausführungen unter den Pkt. 7.2.11 bis 7.2.14 erstellt.

### **7.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### **Pflanzen**

##### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustand

Die potenziell natürlicherweise vorkommende Vegetation wäre ein Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald; örtlich mit Silberweiden-Auenwald. Der Biotoptyp kommt im Planungsgebiet nicht vor.



Der südöstliche Teil besteht aus einer ca. 0,5 ha großen landwirtschaftlich genutzten Fläche (Acker). Aufgrund der intensiven Nutzung ist die Fläche artenarm ausgeprägt. Im Nordwesten des Vorhabengebietes befindet sich eine ca. 0,2 ha große, bereits versiegelte Fläche, die zum bestehenden Standort des WEKO-Möbelmarktes gehört. Mittig wurde das Vorhabengebiet von einer dichten ca. 0,15 ha großen Feldhecke aus heimischen, standortgerechten Arten durchzogen. Diese Hecke wurde vormals als Ausgleichsfläche für den Bau des WEKO-Einrichtungshauses festgesetzt. In dieser befanden sich vor allem Weiden (*Salix sp.*), Birken (*Betula pendula*), Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Ahorne (*Acer sp.*). Dicht beigemischt sind überwiegend Haselnuss- (*Corylus avellana*) und Hartriegelsträucher (*Cornus sp.*). An den Rändern und in den lückigeren Bereichen wuchs Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*). Die Gehölzreihe wurde bereits im Zuge einer CEF-Maßnahme aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf Stock gesetzt, um die Haselmaus im Winterhalbjahr in die neu gepflanzte Hecke am Rand des Planungsgebietes zu vergrämen.

Im gesamten Geltungsbereich befinden sich 30 Bestandsbäume, die Stammumfänge von 50 cm bis ca. 140 cm aufweisen.

Pflanzen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen im Vorhabengebiet aufgrund der bestehenden Nutzung nicht vor, da ihre Standortansprüche nicht vorherrschen.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Durch die Planung erhöht sich die Versiegelung in dem Gebiet von 17 % auf bis zu ca. 70 % der Fläche. Durch diese Bebauung mit Gebäuden, Parkplätzen sowie sonstigen versiegelten und befestigten Flächen gehen Freiflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,7 ha verloren. Bei den betroffenen Freiflächen handelt es sich um 0,5 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie 0,15 ha der ehemaligen Gehölzreihe.

Durch die Neuplanung sind Ausgleichsflächen in Form von einer großen Feldhecke aus heimischen, standortgerechten Arten in einem Umfang von etwa 0,2 ha und Flächen zu begrünen in einem Umfang von etwa 0,1 ha im Vorhabengebiet vorgesehen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf einer externen Fläche kompensiert. Diese Fläche liegt auf dem Flurstück Nr. 1074, Gemarkung Happing. Darüber hinaus sind Teile der Dachflächen extensiv zu begrünen und mind. 17 % der Fassade werden bepflanzt.

Durch die Festsetzung einer neuzupflanzenden Feldhecke aus Sträuchern und Bäumen in der Ausgleichsfläche kann der Verlust des Teils der Hecke, der gerodet wurde, innerhalb des Vorhabengebietes ersetzt werden. Um eine Zerschneidung des Biotopverbundes der Hecke auszugleichen, wurde die neu gepflanzte Gehölzreihe mit der bestehenden verbunden. Darüber hinaus werden weitere Baumpflanzungen im Planungsgebiet festgesetzt. Insgesamt erhöht sich demnach die Anzahl der Bäume im Planungsgebiet.

Während der Bauphase kann es darüber hinaus zu Baumschädigungen durch Baustellenfahrzeuge oder Grabungen im Wurzelbereich von Bäumen kommen, wenn keine ausreichenden Schutzmaßnahmen getroffen werden. Deshalb sind entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen zum Baustellenschutz für zu

erhaltende Bäume zu treffen und zu überwachen. Die Vorgaben der DIN 18920 und der RAS-LP4 sind zu beachten. Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf den restlichen Baumbestand außerhalb des Eingriffsbereiches zu rechnen.

Betriebsphase: Während der Betriebsphase kommt es zu Kunden- und Anlieferverkehr. Dadurch entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf den Umweltbelang Pflanzen.

Die erheblichen Auswirkungen der Planung auf den Umweltbelang Pflanzen werden als mittel eingestuft.

## **Tiere**

### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die 0,5 ha große landwirtschaftliche Fläche hat kaum Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Die 0,15 ha große Hecke ist hochwertiger und weist eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere auf.

Für das Vorhabengebiet liegen naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros *Biologie Chiemgau* vom 10.10.2022 vor. Dafür wurden Datenaufnahmen zum Vorkommen von Vögeln, Reptilien, Fledermäusen und der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) im Zeitraum zwischen März und September 2022 durchgeführt. Dabei wurden die angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche und die angrenzende Gehölzreihe mitbetrachtet. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Untersuchungen nach Artengruppen bzw. Arten geordnet beschrieben:

### Fledermäuse

Im Rahmen der Untersuchungen wurden keine ein- oder ausfliegenden Fledermäuse am Gebäude erfasst. Es gab außerdem keine Kotspuren an der Gebäudefassade. Fortpflanzungsstätten können somit mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Das Vorkommen von Winterquartieren wird aufgrund der Gebäudekonstruktion als sehr gering eingeschätzt. Einige Fledermäuse, darunter die Arten Zwergfledermaus, Rauhauffledermaus, Großer Abendsegler und Bartfledermäuse, jagen entlang der südlichen Gehölzreihe bzw. im Luftraum darüber. Dieser Bereich wird als Teilhabitat zur Nahrungssuche gewertet.

### Haselmaus

Die Haselmaus konnte im Vorhabengebiet nachgewiesen werden. Haselmäuse besitzen mit hinreichender Sicherheit Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Gehölzbestand innerhalb des Vorhabengebietes. Im Laufe der Vegetationsperiode konnten maximal sechs Individuen gesichtet werden, allerdings waren 19 von insgesamt 26 Niströhren belegt, welche über die gesamten Gehölzbereiche verteilt sind. Anhand der Ergebnisse lässt sich ableiten, dass im Vorhabengebiet eine stabile Population von mindestens sechs Individuen vorkommt, die im Laufe der Zeit immer wieder die Röhren wechselten.

### Zauneidechse

Es konnten keine Individuen der Art sowie andere Reptilienarten im Vorhabengebiet sowie in den, das Vorhabengebiet umgebenen, geeigneten Strukturen nachgewiesen werden.

#### Vögel

Insgesamt wurden 31 Vogelarten im Vorhabengebiet und der Umgebung nachgewiesen. Davon sind 4 Brutvogelarten saP-relevant (Haussperling, Feldsperling, Gelbspötter und Stieglitz). Zudem wurden Rauchschwalbe, Mäusebussard und Turmfalke nachgewiesen. Diese sind nur als Nahrungsgäste und Durchzügler einzustufen bzw. besitzen in der Nähe Brutplätze.

Ein Vorkommen aller anderen saP-relevanten Tier- und Pflanzenarten kann im Vorhabengebiet ausgeschlossen werden.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Während der Bauphase kommt es zu Eingriffen in Lebensräume saP-relevanter Tierarten.

Da einige Fledermäuse das Vorhabengebiet (v.a. die Gehölzreihe) und dessen Umgebung als hoch frequentiertes Nahrungshabitat nutzen, kann es mit Umsetzung des Vorhabens zu lichtbedingten Störungen auf ihren Nahrungsflügen kommen. Um Verstöße gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nrn. 1 – 3 i.V.m Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, werden Vorgaben zur Beleuchtung sowie spiegelnden Glasfassaden (Maßnahme M2) gegeben.

Die bau- und anlagenbedingten Wirkprozesse können Störungen von Individuen der Haselmaus hervorrufen. In Anbetracht der zeitlichen Abfolge und dem Umfang der geplanten Maßnahme, ist vor allem mit Verlärmung, visuelle Störungen, Bodenerschütterungen, etc. im Lebensraum der Haselmaus zu rechnen. Gegenüber Verlärmung und optischen Störwirkungen reagiert die Art nur wenig empfindlich, sodass insbesondere Bodenerschütterungen als die maßgeblichen Störeffekte zu vermeiden sind. Darüber hinaus geht Lebensraum der Art verloren und das Tötungsrisiko- und Verletzungsrisiko steigt. Um Tötungen und Verletzungen der Tiere während ihrer Fortpflanzungszeit im Sommer oder während des Winterschlafes zu vermeiden, müssen die Tiere aus dem Baufeld vergrämt werden. Dafür wurde der Teil der Hecke, der im Vorhabengebiet liegt, im Winterhalbjahr auf Stock gesetzt. Anschließend sind die Wurzelstöcke im folgenden Frühjahr zu entfernen. So werden die Tiere in möglichen Winterquartieren im Wurzelwerk von Gehölzen nicht getötet. Nach der Winterruhe werden sie dann in die benachbarten Bereiche vergrämt, da keine Gehölze mehr im Baufeld vorhanden sind. Mit der Baufeldräumung nach erfolgter Vergrämung, sowie Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb der sensiblen Randbereiche ihrer Lebensräume wird zudem verhindert, dass Tiere massiv gestört oder getötet werden (Maßnahme M3). Außerdem wird mit der vorgezogenen Anlage von Ersatzflächen innerhalb der neu angelegten Fläche, künstlichen Nisthilfen und der Rückverbindung (mit Strauchpflanzungen) zu den bestehenden Gehölzen an den Rändern wird sichergestellt, dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt wird und es nicht zu

einer dauerhaften Zerschneidung (Barriere) oder Verlust des Haselmauslebensraumes kommt (Maßnahme CEF-01). Eine Verschlechterung der lokalen Population ist unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen nicht zu erwarten, sodass ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 – 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG demnach nicht ausgelöst wird.

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in nachgewiesene Brutplätze von Gelbspötter und Stieglitz verbunden. Beide Arten gründen zwar ihre Brutreviere jährlich neu, bleiben jedoch i.d.R. im gleichen Biotopverbund / Gebiet. Die zeitliche Einschränkung der Rodungsarbeiten und Arbeiten zur Baufeldräumung auf das Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit (01.10. bis 28.02) verhindern, dass Fortpflanzungshabitate während der Brutzeit direkt zerstört oder geschädigt werden (Maßnahmen M1 und M3). Ebenso reduzieren sie das Risiko einer Aufgabe der Brut während der Umsetzung des Bauvorhabens. Mit der Ausgleichsfläche für die Haselmaus finden auch die Brutvögel während des Bauvorhabens und auch langfristig neue Lebensraumbedingungen vor, auch wenn die Entwicklung der Fläche erst in einigen Jahren dem vollen Ausmaß der bestehenden Fläche entspricht. Die Pflanzung von dichten, höheren Sträuchern in Kombination mit Laubbäumen stellt sicher, dass die Fläche durch die betroffenen Arten rasch besiedelt wird. Die beiden Arten gelten weiterhin als wenig störungsunempfindlich. Vogelfreundliche Beleuchtungseinrichtungen für die Baustelle sowie für den Neubau bzw. die Erweiterung tragen dafür Sorge, dass das Störungsrisiko deutlich minimiert wird (Maßnahme M2). Tötungen und Verletzungen in Folge von Kollisionen an spiegelnden Glasflächen werden maßgeblich reduziert, indem spezielle Vorgaben für Verglasungen am Neubau formuliert werden. Demnach ist unter Einhaltung der genannten Maßnahmen nicht mit einem Verstoß gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1-1 i.V.m. Abs. 5 zu rechnen.

Die Arten Haus- und Feldsperling brüten auf der Südseite des WEKO-Gebäudes, wo zum jetzigen Zeitpunkt keine Eingriffe geplant, sodass die Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten nicht betroffen sind. Erhebliche Störungen für die Arten sind mit Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten, sofern ihre Lebensstätten jederzeit und dauerhaft frei anfliegbar sind. Eine Ein- oder Versperrung der Nistplätze mit Gerüsten, Planen, Maschinen o.Ä. ist nicht zulässig. Sollten Eingriffe in diesem Bereich zwingend erforderlich sein, so sind diese nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der Arten (außerhalb von 01.03 - 30.09.) zulässig und umgehend mit einer Fachbiologin oder einem Fachbiologen abzustimmen.

Betriebsphase: Betriebsbedingt kann es zu einer Erhöhung von Lärm und Licht durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie der Nutzung des geplanten Küchenmarkts in geringem Maße gegenüber dem jetzigen Zustand kommen. Die oben beschriebenen Maßnahmen gelten über die Bauphase hinaus auch für die Betriebsphase weiterhin. Dadurch können die potenziellen Störungen durch die geringe Erhöhung der Lärm- und Lichtimmissionen minimiert bzw. vermieden werden. Zudem werden Festsetzungen zur Beleuchtung der Stellplatzflächen getroffen, die potenziellen Störungen minimieren.

Neue zusätzliche Verkehrswege zur Erschließung und Anbindung werden für das Vorhaben nicht benötigt, da es bereits jetzt von Nordwesten aus erschlossen ist. Daher ist nicht zu befürchten, dass das Kollisionsrisiko für Tiere während der Bauzeit erheblich steigen wird.

Ergebnis: Die erheblichen Auswirkungen der Planung auf den Umweltbelang Tiere werden als mittel eingestuft.

### **Biologische Vielfalt**

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Flächen, die für die biologische Vielfalt von besonderem Wert sind, z.B. sehr artenreiche oder seltene Biotoptypen (z.B. Magerrasen, Moore) sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Das Vorhabengebiet umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche und eine Feldhecke aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen mittig im Vorhabengebiet.

Im Vorhabengebiet befinden sich keine kartierten Biotope oder europarechtlich geschützte Gebiete gem. FFH-RL oder VS-RL.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Betriebs- und Bauphase: Mit der Bebauung sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu denjenigen Auswirkungen zu erwarten, die bereits unter Tiere und Pflanzen berücksichtigt wurden.

Durch die Entwicklung der Biotoptypen im Vorhabengebiet in Verbindung mit der Verwendung von gebietsheimischen Arten können erhebliche negative Auswirkungen auf die Biodiversität im Gebiet und der direkten Umgebung verringert werden.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>	
<b>Festsetzungen</b>	<b>Hinweise</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Flächen zu begrünen und zu Bepflanzen</li><li>▪ Fläche mit Bindung für Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung</li><li>▪ Dachbegrünung</li><li>▪ Fassadenbegrünung</li><li>▪ Bäume zum Erhalt</li><li>▪ Bäume zu Pflanzen</li><li>▪ Festsetzungen zur Beleuchtung</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Hinweise zum Baumschutz</li><li>▪ Maßnahme M1: Vorgaben zur Gehölzentnahme</li><li>▪ Maßnahme M2: Vorgaben zur Beleuchtung und Verglasung</li><li>▪ Maßnahme M3: Vorgaben Baustelleneinrichtung und Baufeldräumung</li><li>▪ Maßnahme CEF-01: Langfristiger Ausgleich: Ersatzfläche für Haselmaus, Stieglitz und Gelbspötter</li></ul>
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>	

Festsetzung einer Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen (Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen)

### 7.2.2 Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden

#### Schadstoffbelastungen/ Altlasten

##### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Laut Baugrundgutachten (Grundbaulabor München GmbH, 08.12.2022) wurden im Zuge der Geländearbeiten künstlich aufgefüllte Böden bis in eine Tiefe von 1,0 m festgestellt.

##### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Betriebsphase: Über die Bauphase hinaus sind keine Auswirkungen zu erwarten.

#### Kampfmittel

##### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Es liegen keine Kenntnisse zu Kampfmitteln im Vorhabengebiet vor. Außerdem ist das Vorhabengebiet in Teilen unbebaut. Auch der Versiegelte Teil des Vorhabengebietes stellt sich als Parkplatzfläche, also ohne Gründung im Erdreich, dar.

##### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Das Baugrundgutachten (Grundbaulabor München GmbH, 08.12.2022) weist darauf hin, dass vor Ausführen der Erdarbeiten und eventueller Spezialtiefbauarbeiten eine digitale Luftbilddauswertung hinsichtlich Kampfmittelverdacht durchgeführt werden sollte. Bei einem positiven Befund hat eine technische Kampfmittelsondierung des Grundstücks durch einen vom bayerischen Staatsministerium zertifizierten Kampfmittelsuchdienst zu erfolgen. Sollte ein Freimessen des Baufeldes im Vorfeld der Erdarbeiten nicht möglich sein, müssen die Aushubarbeiten durch einen Kampfmittelspezialisten gemäß §20 SprengG begleitet werden.

Betriebsphase: Über die Bauphase hinaus sind keine Auswirkungen zu erwarten.

#### Bodenfunktionen

##### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1:25.000) beschreibt den Bereich des Planungsgebietes als „fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Sand (Talsediment).“

Boden nimmt insbesondere Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Nahrungsmittelproduktion, Wasserspeichermedium und Versickerung, Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ein.

Für das Vorhabengebiet liegt aktuell ein Baugrundgutachten (Grundbaulabor München GmbH, 08.12.2022) vor, welches vertiefende Aussagen über die genauere Zusammensetzung des Bodens gibt.

Das Bauvorhaben kommt in würmeiszeitlichen Moräneböden des Isar-Vorlandgletschers zum Liegen. Aus dem Gutachten geht hervor, dass das Bauvorhaben im Bereich des Rosenheimer Beckens, das im Verlaufe der Vereisung Süddeutschlands durch die nach Norden vordringende Gletscherzunge des Inntalgletschers ausgeschürft wurde, liegt. Die anstehenden Böden setzen sich im Wesentlichen aus bindigen Sanden und kiesigen Sanden zusammen.

Im Vorhabengebiet wurden Bohrungen durchgeführt, um Aufschluss über den Untergrund zu bieten. Es ergibt sich folgender Bodenaufbau:

- Unter dem Oberboden (KB1) oder der Oberflächenversiegelung (KB2) bis in Tiefen zwischen 0,25 und 1,0 m Auffüllungen (Kies, sandig, schluffig)
- Darunter folgen bis in rund 3 m Tiefe überwiegend gemischtkörnige Böden aus stark kiesigen und schwach bis stark schluffigen Sanden
- Darunter folgen bis in rund 4,5 – 5,0 m Tiefe überwiegend gemischtkörnige Böden aus stark sandigen, schwach schluffigen Kiesen und vereinzelt Sanden
- Darunter folgen bis in rund 7,0 – 8,0 m Tiefe überwiegend gemischtkörnige Böden aus einem schwach schluffigen Gemisch aus Sand und Kies oder schwach schluffigen, stark sandigen Kiesen

Der Boden im Vorhabengebiet ist fast ausschließlich durch anthropogene Einflüsse geprägt und kann somit nur in eingeschränktem Maße seiner natürlichen Funktionsfähigkeit nachkommen. Die Versiegelung innerhalb des Vorhabengebietes beträgt derzeit durch Gebäude, Erschließungsflächen und Nebenanlagen ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von ca. 17 %. Die Versiegelung beschränkt sich auf den nordwestlichen Teil des Planungsgebietes.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

**Bauphase:** Der Versiegelungsgrad erhöht sich baubedingt durch den Neubau des Gebäudes sowie Erschließungs- und Stellplatzflächen nach Fertigstellung auf ca. 6.300 m<sup>2</sup> (ca. 70 %). Im Bereich von zusätzlicher Versiegelung verliert der Boden seine Funktionen vollständig.

Durch Vermeidungsmaßnahmen wie Dachbegrünung, Pflanzung von Bäumen und Sträucher sowie die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen innerhalb des Vorhabengebietes können die Auswirkungen reduziert werden.

Bei Umsetzung der Planung werden baubedingt die Bodenfunktionen für die Baugrube, Lager- und Erschließungsflächen sowie Baustelleneinrichtung temporär negativ beeinflusst. Über die oberflächige Versiegelung hinaus kommt es auch zu

tieferen Eingriffen in den Boden, durch Aushubarbeiten für die Gründung des geplanten Gebäudes.

Betriebsphase: Über die Bauphase hinaus sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis: Die erheblichen negativen Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden sind insgesamt als mittel einzustufen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Festsetzungen	Hinweise
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen</li> <li>▪ Festsetzungen zu überbaubaren Flächen</li> <li>▪ Festsetzung von Flächen zu begrünen</li> <li>▪ Festsetzung von Dachbegrünung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die DIN 19639 ist zu beachten</li> <li>▪ Hinweise zum Umgang mit Altlasten bei Aushubarbeiten</li> <li>▪ Empfehlung von Vorsichtsmaßnahmen im Hinblick auf Kampfmittel</li> </ul>
Ausgleichsmaßnahmen	
Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.	

### 7.2.3 Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Derzeit setzt sich die Fläche innerhalb des Vorhabengebietes zu einem Teil aus versiegelten Parkplatzflächen, einer Hecke sowie einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zusammen.

Das Vorhabengebiet befindet sich teilweise innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes sowie südöstlich angrenzend an den bestehenden, ca. 6 ha großen Standort des WEKO-Möbelmarktes, der bereits bebaut ist. Zu allen anderen Seiten grenzen landwirtschaftlich genutzt Freiflächen an das Vorhabengebiet an.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Die Neubeanspruchung von Flächen für das Vorhaben erhöht sich um 0,5 ha, dies hat erhebliche negative Auswirkungen auf den Flächenverbrauch zufolge.

Eine Zerschneidung von offener Landschaft findet nicht statt, jedoch die Umnutzung einer ca. 0,5 ha großen landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Sondergebiet.

Die maximal zulässige GRZ von 0,7 inklusive Überschreitungen durch Nebenanlagen wird im Bebauungsplan als Obergrenze festgesetzt. Somit wird die verfügbare Fläche kompakt und dicht ausgenutzt. Um die benötigte Grundfläche möglichst gering zu halten bzw. einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen, wird für das geplante Gebäude eine Wandhöhe von 11 m ermöglicht.

Außerdem kann durch die Erweiterung eines bestehenden Standortes verhindert werden, dass auf einen komplett neuen Standort zurückgegriffen werden muss.



Dadurch, dass an die bestehenden Flächen angeschlossen wird, wird der Flächenverbrauch für den Ausbau reduziert. Durch die Ergänzung des Bestandsgebietes kann vor allem Fläche für Erschließung und Logistik eingespart werden.

Betriebsphase: Über die Bauphase hinaus sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis: Für den Umweltbelang Fläche sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
<b>Festsetzungen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Festsetzung einer maximalen GR von 6.300 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Maximale Wandhöhen von 11 m</li> <li>▪ Festsetzung von ca. 30 % des Vorhabengebietes als zu begrünenden sowie als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</li> </ul>
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>
Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### 7.2.4 Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser

##### Grundwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Vorhabengebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich. Außerdem liegt ein Großteil des Stadtgebietes, inklusive des Vorhabengebietes in einem Bereich mit hohen Grundwasserständen. Trinkwasserschutzgebiete gibt es im Vorhabengebiet nicht.

Es liegt ein geotechnisches Gutachten (Grundbaulabor München GmbH, 08.12.2022) vor. Daraus geht hervor, dass in diesem Gebiet zusammenhängendes Grundwasser bereits ab ca. 2,8 - 3,1 m unter GOK auf Kote 454,4 m ü. NHN auftritt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Untergeschosse oder Tiefgaragen sind nicht geplant. Daher wird voraussichtlich nicht in den Grundwasserleiter oder wasserführende Bodenschichten eingegriffen. Von einem Aufstau des Grundwassers durch den Neubau ist nicht auszugehen. Auch eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Schadstoffe ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Betriebsphase: Über die Bauphase hinaus sind keine Auswirkungen zu erwarten.

##### Entwässerung / Versickerung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Vorhabengebiet ist größtenteils unversiegelt. Nur im Nordwesten der Fläche sind versiegelte Flächen in Form von Parkplätzen und Straßenflächen vorhanden. In dem versiegelten Bereich liegt eine Bestandsrigole entlang der Grenze des Bebauungsplangebietes. Die Versickerung in der unversiegelten Fläche erfolgt im Bestand über den belebten Oberboden.

In der Fläche des nordwestlich angrenzenden, bestehenden Standortes des WEKO-Möbelmarktes liegen weitere Füllkörperrigolen.

Neben dem geotechnischen Gutachten liegt eine geotechnische Stellungnahme zu Sickerversuchen (Grundbaulabor München GmbH, 07.09.2023) vor. Die Ergebnisse der Absinkversuche und der Kornverteilungsuntersuchungen ergeben Wasserdurchlässigkeiten der Böden (kf-Wert) zwischen  $2 \cdot 10^{-5}$  m/s und  $1 \cdot 10^{-7}$  m/s. Nach DIN 18130 sind diese Böden als schwach durchlässig zu klassifizieren.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Für die sachgemäße Entwässerung während der Bauphase ist der Bauträger verantwortlich, was von der zuständigen Behörde im Bauvollzug geregelt und kontrolliert wird.

Betriebsphase: Für den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wird eine Entwässerungsplanung umgesetzt. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen wird auf Empfehlung der Stadt Rosenheim der Wert für den Mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) auf 454 m ü. NN festgelegt.

Ein Teil der bestehenden Rigole in der nördlichen, bereits versiegelten Fläche fällt durch das Vorhaben weg. Dafür wird eine Verbindungsrigole entlang des Randes des Vorhabengebietes errichtet, die die verbleibenden Bestandsrigolen miteinander verbindet. In die geplante Rigole wird das Regenwasser der Dachflächen geleitet. Am Rand der geplanten Rigole wird weiterhin eine Versickerungsmulde angelegt, in die das Regenwasser der Außenanlagen geleitet wird. Weitere, kleinere Sickermulden sind zwischen den Stellplätzen im Vorhabengebiet geplant.

Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen.

Ergebnis: Insgesamt sind für den Umweltbelang Wasser Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Aufgrund der getroffenen Verminderungsmaßnahmen, wie z.B. der Einbau einer extensiven Dachbegrünung und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Wege und Stellplätze des Vorhabengebietes können die Auswirkungen reduziert werden.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Festsetzungen	Hinweise

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anlage von Dachbegrünung</li> <li>▪ Verwendung von sickerfähigen Belägen</li> <li>▪ Vollständige Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hinweise zur wasserdichten Herstellung von Gebäudeteilen, die in das Grundwasser reichen könnten</li> <li>▪ Hinweis zum schadlosen Versickern (TRENGW und NWFreiV)</li> </ul>
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>	
Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.	

## 7.2.5 Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima und Luft

### Luftaustausch / Lokalklima / Thermik und Flächenaufheizung

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Rosenheim liegt im kontinental beeinflussten Klimabereich Südbayerns. Die durchschnittliche mittlere Jahreslufttemperatur (gemessen im Zeitraum von 1981 bis 2010) beträgt in Rosenheim 9,4 °C. Der durchschnittliche Jahresniederschlag (gemessen im Zeitraum von 1971 bis 2000) beträgt 1268,5 mm.

Das Vorhabengebiet liegt in der Luftschneise des „Erler Windes“. Südlich des Vorhabengebietes befindet sich ein 25 Meter hoher Gehölzstreifen, der in der Schneise des „Erler Windes“ liegt.

Das Vorhabengebiet ist größtenteils unversiegelt und nicht bebaut. Nur der nordwestliche Teil des Vorhabengebietes besteht aus einem Teil der Parkplatzfläche des WEKO-Möbelmarktes. Nordwestlich grenzt an das Vorhabengebiet das große Bestandsgebäude des WEKO-Möbelmarktes an, welches eine reflektierende Fassade aufweist. Außerdem ist das Bestandsgebäude von großflächigen Parkplatzflächen umgeben. Trotz der unversiegelten Fläche und der Lage in der Luftschneise „Erler Wind“, ist die thermische Belastung im Bestand v.a. wegen der reflektierenden Fassade des Möbelmarktes, verhältnismäßig hoch.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bau- und Betriebsphase: Durch die Anlage der Gebäude, der Erschließungs- und Stellplatzflächen werden bis zu 70 % der Flächen versiegelt. Ausgleichend lokalwirksamer Vegetationsbestand im Bereich der Gehölzreihe wurde bereits entfernt. Dies kann zu einer Beeinträchtigung des Lokalklimas führen, insbesondere durch eine höhere Aufheizung der versiegelten Flächen.

Der herzustellende Baum- und Vegetationsbestand, die Festsetzungen zur Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünung sowie Schaffung von begrünten Flächen innerhalb des Vorhabengebietes tragen zur Dämpfung von Temperaturextremen bei. Eine entsprechende Grünausstattung kann somit die Auswirkungen auf das lokale Kleinklima kompensieren.

### Lufthygiene

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Vorhabengebiet befindet sich nicht in einem Gebiet, in dem die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten werden.

Durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Staatstraße 2078 und den angrenzenden sowie im Gebiet liegenden Parkplatzflächen herrscht dennoch eine Vorbelastung durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen.

Durch den landwirtschaftlichen Betrieb in der Nähe kann es zudem zu Geruchsimmissionen kommen.

Weiterhin ist mit einem hohen Luftschadstoffvorkommen im Bereich der B15 und der A8 zu rechnen. Da die B15 ca. 150 m und die A8 ca. 1 km vom Vorhabengebiet entfernt liegen, ist nicht von einer Betroffenheit auszugehen.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Während der Bautätigkeiten kann es durch Baumaschinen oder sonstige Bautätigkeiten zu Luftverunreinigungen durch Staub bzw. Abgase kommen. Da diese Beeinträchtigungen nur temporär auftreten, sind diese als nicht erheblich einzustufen.

Betriebsphase: Gemäß Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim vom 17.05.2023 kann auf die Erstellung eines Verkehrsgutachtens verzichtet werden. Nach einer Ersteinschätzung erhöht sich der Verkehr durch das Vorhaben nur so gering, dass nicht von erheblichen negativen Auswirkungen durch zusätzliche Emissionen von Schadstoffen, Stäuben und Gerüchen auszugehen ist. Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen kann es im Planungsgebiet zu Lärm, Staub- und Geruchsimmissionen kommen. Diese sind zu tolerieren und ggf. durch bauliche Maßnahmen abzumildern.

Durch die Ortsrandlage und die gute Durchlüftung des Gebietes kann erfahrungsbedingt davon ausgegangen werden, dass die maßgebenden Grenzwerte der 39. BImSchV nicht überschritten werden. Die unten genannten Maßnahmen tragen außerdem zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität bei.

Ergebnis: Die erheblichen Auswirkungen auf den Umweltbelang Luft sind insgesamt als gering einzustufen.

#### Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
<b>Festsetzungen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Festsetzungen zu überbaubaren Flächen und zu begrünenden Flächen</li> <li>▪ Festsetzung zu pflanzenden Bäumen</li> <li>▪ Dachbegrünung</li> <li>▪ Fassadenbegrünung</li> <li>▪ Festsetzung zu Bauraum und Höhenentwicklung</li> <li>▪ Festsetzung zu erhaltenden Bäume</li> </ul>

Ausgleichsmaßnahmen					
Festsetzung	einer	Ausgleichsfläche	(Fläche	mit	besonderen
Entwicklungsmaßnahmen)					

### 7.2.6 Auswirkungen auf den Landschaft

#### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Vorhabengebiet befindet sich teilweise innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes sowie südöstlich angrenzend an den bestehenden, ca. 6 ha großen Standort des WEKO-Möbelmarktes, der bereits bebaut ist. Das Gelände mit einem einzelnen, bestehenden Möbelhauses außerhalb des Siedlungszusammenhangs wird von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Das Bestandsgebäude ist mit einem Flachdach ausgestattet, weist vier Vollgeschosse auf und kommt damit auf eine Höhe von 14 m auf. Das Möbelhaus ist nordwestlich durch eine Überdachung mit einem zweigeschossigen Parkhaus verbunden. Nordöstlich des Bestandsgebäudes liegt eine große Parkplatzfläche, während südwestlich des Bestandsgebäudes eine kleinere Parkplatzfläche liegt. Die Parkplätze sind durch Grüninseln mit Bäumen unterbrochen.

Das Vorhabengebiet selbst besteht zu einem Teil aus 0,2 ha versiegelten Parkplatzflächen, aus 0,5 ha Ackerfläche und 0,15 ha Hecke aus Sträuchern und Bäumen, die bereits auf Stock gesetzt wurde. Die Gehölzreihe führt in Richtung Nordosten und Südwesten weiter und schirmt das angrenzende Bestandsgebäude optisch von der offenen Landschaft ab. Sie bestand aus einer zusammenhängenden Baumstruktur bestehend aus Spitzahornen, Hänge-Birken, Sal-Weiden, Gemeine Eschen, Hainbuchen und Berg-Ahornen sowie einem Landschaftsrasen mit Kleingehölzen. Östlich anschließend an die ehemaligen Gehölze ist das Vorhabengebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Diese wiederum wird ebenfalls zu allen Seiten von weiteren Gehölzreihen umstanden.

Ca. 40 m südlich des Vorhabengebietes grenzen im Ortsteil Hochstraß weitere versiegelte und bebaute Flächen an. In ca. 85 m östlicher Richtung befindet sich die Rosenheimer Straße, an der das Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ liegt.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Das zu errichtende Gebäude orientiert sich mit einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 11 m an der nordwestlich angrenzenden Bestandsbebauung und gliedert sich damit an den bestehenden WEKO-Möbelmarkt an. Das geplante Gebäude weist eine kleinere Grundfläche auf als das angrenzende Bestandsgebäude. Aus Richtung der südöstlich an das Vorhabengebiet angrenzenden Freiflächen ist das Bestandsgebäude bereits gut sichtbar. Das Heranrücken an die Freiflächen durch ein weiteres, kleineres Gebäude wird von Südosten aus keine erhebliche Veränderung darstellen.

Der Teil der Gehölzreihe, der innerhalb des Vorhabengebietes liegt, wurde im Zuge einer CEF-Maßnahme in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bereits auf Stock gesetzt.

Das Vorhaben wird durch eine ansprechende Begrünung mit Baumpflanzungen und Baumerhalt sowie Strauchpflanzungen in die landschaftliche Umgebung eingebunden. Darüber hinaus wird ein Teil der Fassade mit Holzelementen gestaltet und ein weiterer Teil (ca. 17 %) begrünt. Um eine Eingliederung an die südöstlich angrenzende Freifläche zu gewährleisten und den Verlust eines Teils der Gehölzreihe auszugleichen, wird ein ca. 8 m breiter Streifen entlang der südöstlichen Grenze des Vorhabengebietes als Ausgleichsfläche festgesetzt, die ebenfalls als Gehölzreihe gestaltet wird.

Es kann zudem durch die Errichtung von Baustelleneinrichtungen zu Störungen des Landschaftsbildes kommen. Da diese allerdings temporär begrenzt sind, sind sie als nicht erheblich einzustufen.

Betriebsphase: Zur Sicherstellung eines verträglichen Erscheinungsbildes während der Betriebsphase werden geeignete Regelungen zur Anordnung und Gestaltung von Außenwerbung getroffen. So darf diese beispielsweise eine Fläche von 3,0 m Höhe mal 8,0 m Länge nicht überschreiten und ist nur an der nordöstlichen Fassade (Frontfassade) orientiert zum Parkplatz zulässig. Die angebrachte Außenwerbung darf während der Bau- und Betriebsphase nicht blinken, blenden, pulsieren oder in den Luftraum abstrahlen.

Ergebnis: Es kommt durch die Umsetzung der Planung zu einer grundlegenden Änderung des Landschaftsbildes im Vorhabengebiet. Da allerdings in Richtung Nordwesten eine bereits bebaute Fläche an das Vorhabengebiet anschließt und innerhalb des Vorhabengebietes umfangreiche Begrünungsmaßnahmen festgelegt werden, sind die Auswirkungen als mittel zu bewerten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen					
Festsetzungen					
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begrenzung der GR und Höhenentwicklung</li> <li>▪ Zum Erhalt festgesetzte Bäume</li> <li>▪ Begrünte Flächen sowie Baumpflanzungen</li> <li>▪ Fassadengestaltung mit Holzelementen und teilweise Begrünung</li> <li>▪ Regelungen zur Außenwerbung</li> </ul>					
Ausgleichsmaßnahmen					
Festsetzung einer Ausgleichsfläche (Fläche mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen), ausgestaltet als Gehölzreihe.					

## 7.2.7 Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch / Gesundheit / Bevölkerung

### Lärm

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Schutzwürdige Gebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Für das bestehende Sondergebiet unmittelbar angrenzend im Norden, dem Gewerbegebiet 300 m östlich

sowie dem 100m südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb sind keine Konflikte zu erwarten.

Im Jahr 2000 wurden eine schalltechnische Machbarkeitsstudie (Accon IMTEC, 24.08.2000) und eine schalltechnische Untersuchung (Dr. Brenner + Münnich, Ausgabestand 22.12.2000) im Zuge des Baus des WEKO-Möbelmarktes erstellt. Diese untersuchte das vorliegende Gebiet hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen auf das Plangebiet infolge der vorhandenen Verkehrswege sowie der Immissionen auf vorhandene bzw. geplante Bebauung innerhalb und außerhalb des Planbereichs infolge der neuen Gewerbeflächen. Da der geplante Küchenmarkt eine Erweiterung des bestehenden Möbelmarktes darstellt, können die damals erstellten Gutachten auch auf das geplante Vorhaben angewendet werden. Da nachts kein Betrieb im geplanten Gewerbegebiet stattfindet, wurde nur die Tagzeit untersucht. Dies lässt sich auch auf das Vorhaben des Küchenmarktes anwenden.

Weiterhin befindet sich am Standort des WEKO-Möbelmarktes hauptsächlich gewerbliche Nutzung. Lediglich eine Wohneinheit für Hausmeisterwohnen befindet sich dort.

Für die Berechnung des Verkehrslärms wurden Fahrbewegungen von Pkws zu den Stellplätzen, Parkierung von Pkws auf den Stellplätzen im Freien, die Abstrahlung der Geräusche aus dem Parkhaus über seitliche Öffnungen, Fahrbewegungen von Lkws sowie Anlieferung inkl. Rangierbewegungen und Ladegeräusche an der Laderampe berücksichtigt.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Während der Bauphase können, verursacht durch Baustellenverkehr und z.T. geräuschintensive Bauarbeiten, deutlich erhöhte Lärmemissionen im Vergleich zur Bestandssituation entstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 66 Abs. 2 BImSchG die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ maßgebend ist.

Unter Zugrundelegung der darin genannten Grenzwerte und der zeitlichen Begrenzung der Bauphase werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.

Betriebsphase: Das Vorhabengebiet wird als Sondergebiet konzipiert. Eine Nutzung in der Nachtzeit ist nicht vorgesehen.

Es zeigt sich, dass die vorgeschlagenen flächenbezogenen Schallleistungspegel (60 dB(A) tags) ausreichen, um einen genehmigungsfähigen Betrieb des Möbelmarkts zu ermöglichen. An den drei schutzbedürftigen Immissionsorten (Hochstraß, Aising-Schönau, Happing) wird der Immissionsrichtwert nach TA Lärm unterschritten.

#### **Natürliche und künstliche Belichtung**

##### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

An das Gebiet angrenzend befindet sich der bestehende Standort des WEKO-Möbelmarktes. Das Vorhabengebiet ist daher bereits von künstlicher Beleuchtung beeinflusst.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Während der Bauphase ist von einer Beleuchtung der Baustelle auszugehen. Hier kann es zu zusätzlichen Lichtimmissionen in das Vorhabengebiet kommen. Aufgrund der temporären Begrenzung der Baustellenbeleuchtung sind erhebliche Beeinträchtigungen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht zu erwarten.

Betriebsphase: Durch die Nutzung des geplanten, 11 m hohen Neubaus und der Erweiterung in Richtung Südosten, wird sich die künstliche Beleuchtung im Gebiet erhöhen. Genauso nimmt die Verschattung im und um das Vorhabengebiet zu.

Die geplante künstliche Beleuchtung in den Abendstunden wird durch die umgebende Randeingrünung geringfügig abgeschirmt. Außerdem ist nur eine leuchtende Werbeanlage an der nordöstlichen Fassade zulässig. Vor dieser Fassade ist eine Parkplatzfläche geplant. Blinkende Werbeanlagen sind im Vorhabengebiet allgemein nicht zulässig.

Beim Betrieb der Gebäude im Vorhabengebiet ist nur von einer Inbetriebnahme in den Tagesstunden zu rechnen. Nächtliche Nutzungen sind im Vorhabengebiet sowie der näheren Umgebung nicht geplant. Die Beleuchtung der Stellplatzflächen wird zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ausgeschaltet.

Wohnräume sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Eine natürliche Belichtung und Besonnung der Arbeitsplätze ist gegeben, da die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden. Am angrenzenden Standort des WEKO-Möbelmarktes ist eine Wohneinheit vorhanden, welche von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

#### **Erholung**

##### Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Untersuchungsgebiet besteht derzeit teilweise aus versiegelter Parkplatzfläche, teilweise einer auf Stock gesetzten Hecke und teilweise aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Nordwestlich an das Gebiet angrenzend befindet sich der bestehende Standort des WEKO-Möbelmarktes. Zusätzlich herrscht Lärmeinwirkung durch den Verkehr. Daher weist das Gebiet eine verminderte Eignung für eine Erholungsnutzung auf.

Fuß- und Radwege befinden sich nicht im Vorhabengebiet. Eine Begehbarkeit des Großteils des Vorhabengebietes durch die Öffentlichkeit ist nicht gegeben. Auf Grund der Nutzung als Parkplatzfläche sowie als landwirtschaftlich genutzte Fläche ist das Vorhabengebiet nicht zur Erholungsnutzung geeignet.

##### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Während der Bauphase des Vorhabens können die angrenzenden Freiflächen zeitlich begrenzt an Erholungsqualität verlieren. Auf Grund der zeitlichen Begrenzung der Bauphase werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.

Betriebsphase: Das Vorhabengebiet weist aktuell selbst keine Flächen zur Erholungsnutzung der Öffentlichkeit auf. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans



fallen keine öffentlich zugänglichen Grünflächen weg. Es werden auch sonst keine Verbindungen der Fuß- und Radwege beeinträchtigt.

Ergebnis: Die erheblichen Auswirkungen auf den Umweltbelang Mensch sind insgesamt als gering einzustufen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
<b>Festsetzungen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Festsetzungen zur immissionsfreundlichen Ausfertigung und Nutzung der Gebäude</li> <li>▪ Die DIN 4109 ist zu beachten</li> <li>▪ Einhaltung der Abstandsflächen gem. BayBO</li> <li>▪ Regelungen zur Außenwerbung</li> <li>▪ Festsetzungen zur Begrünung des Vorhabengebietes</li> </ul>
<b>Ausgleichsmaßnahmen</b>
Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 7.2.8 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000 Gebiete

Im Vorhabengebiet befinden sich keine Natura 2000 Gebiete. Auch in der näheren Umgebung sind keine Natura 2000 Gebiete bekannt (Bayernatlas Umweltdaten, abgerufen am 01.12.2023). Planungsbedingte Auswirkungen oder Beeinträchtigungen von Natura 2000 Gebieten sind daher auszuschließen.

#### 7.2.9 Auswirkungen auf den Umweltbelang Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Vorhabengebiet befinden sich laut BayernAtlas keine Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler. Auch in der unmittelbaren Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt (BayernAtlas Denkmaldaten abgerufen am 01.12.2023).

Nach bisherigem Kenntnisstand des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege lassen sich aufgrund von Lesefunden in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet jedoch Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs vermuten. Unmittelbar nördlich des Vorhabens zeugen Lesefunde römischer Keramik von einer Nutzung des Gebiets in der römischen Kaiserzeit. Südlich des Vorhabens wurde vorgeschichtliche Keramik und Siedlungsspuren aus der Urnenfelderzeit gefunden. Insgesamt liegt die Planung in einem sehr siedlungsgünstigen Raum, da sie sich auf dem überschwemmungssicheren Abschnitt der Inn-Terrasse befindet.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

### **7.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie mit Natura 2000 Gebieten**

Wesentliche planungsrelevante Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen folgenden Umweltbelangen:

- Durch den Verlust der Gehölzreihe gehen Lebensräume und Nahrungshabitate für verschiedene Tierarten verloren. Durch die festgesetzte Ausgleichsfläche wird der Verlust im Vorhabengebiet ausgeglichen.
- Die Bebauung wirkt sich auf die thermische Belastung vor Ort aus. Die geplanten Neupflanzungen sowie die Dachbegrünung können dazu beitragen die thermische Belastung zu reduzieren.
- Durch die neue Versiegelung ist der Oberflächenabfluss erhöht. Im Zuge der Planung wird eine Dach- und Fassadenbegrünung hergestellt, durch die der Abfluss des Niederschlagswassers gedrosselt wird.
- Durch die Bebauung von unversiegeltem Boden geht Lebensraumangebot für bodenbewohnende Lebewesen und Pflanzen verloren.

Aus diesen Wechselwirkungen - soweit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen – ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte.

### **7.2.11 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Mittelfristig würde die landwirtschaftliche Nutzung im Osten des Gebietes weitergeführt werden. Die Gehölze in der Hecke würden zunächst erhalten bleiben und an Alter und Größe zunehmen. Für die Umweltbelange Tiere, Boden, Landschaft, Wasser, Klima und Luft wären durch das Gleichbleiben des Ist-Zustands positive Auswirkungen zu erwarten. Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung auf die Umweltbelange Oberflächenwasser, Kultur- und Schutzgüter sowie Natura 2000 Gebiete wären nicht zu erwarten, da diese nicht im Vorhabengebiet vorhanden sind.

Langfristig ist in diesem Bereich eine Erweiterung des bestehenden Möbelmarkts im Gewerbegebiet Rosenheim Süd oder die weitere Ausweisung von Gewerbeflächen in diesem Bereich wahrscheinlich. Auch bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung ist daher zukünftig mit einer Bebauung der Fläche zu rechnen.

Außerdem kann durch die Erweiterung eines bestehenden Standortes verhindert werden, dass auf einen komplett neuen Standort zurückgegriffen werden muss. Durch den Anschluss an den bestehenden Standort kann Fläche (v.a. für Erschließung und Logistik) eingespart werden. Auch die Auswirkungen durch die Anlieferung sind geringer als bei einem neu erschlossenen Standort, da Küchenteile teilweise mit denselben Lkws geliefert werden, wie Möbel für den Möbelmarkt.

### **7.2.12 Risiken der Planung für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. infolge von Unfällen oder Katastrophen**

Gemäß der Begriffsbestimmung des Art. 2 Satz 1 i.V. Art. 3 Seveso III-Richtlinie befindet sich weder ein Betrieb nach Anhang I im Vorhabengebiet noch in der näheren Umgebung. Aufgrund seiner zukünftig zulässigen Nutzung handelt es sich bei der Planung nicht um ein gefährdungsrelevantes Vorhaben.

Von einer Gefährdung oder erheblichen nachteiligen Auswirkung infolge von Unfällen und Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt kann bau- und betriebsbedingt nicht ausgegangen werden.

Im gesamten Vorhabengebiet befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet.

Es liegen keine Informationen zu Kriegshinterlassenschaften im Gebiet vor. Sollten im Rahmen der Bauvorbereitungen Auffälligkeiten bzw. Kampfmittel festgestellt werden, sind diese durch hierfür ausgebildetes Personal fachgerecht zu entsorgen.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht absehbar.

In Kapitel 7.2.7 wird genauer auf die Auswirkungen auf den Menschen durch die Planung eingegangen.

#### **7.2.13 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger Umweltprobleme in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und die Nutzung von Ressourcen**

Eine Kumulierung der Auswirkungen mit anderen Vorhaben, sodass zusätzliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase hervorgerufen werden, ist nicht zu erwarten. Außerdem liegt das Planungsgebiet nicht in einem Gebiet mit spezieller Umweltrelevanz und die Nutzung von Ressourcen.

#### **7.2.14 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Es wurde ein ökologisches Konzept mit Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen erarbeitet.

##### Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima

Um auch bei zunehmenden Starkregenereignissen die Sicherheit innerhalb des Planungsgebiets zu gewährleisten, ist eine Entwässerungsplanung mit Rigolen, Mulden und Zisterne vorgesehen. In Kombination mit sickertfähigen Belägen und einer Begrünung der Dächer und Fassaden wirken sie sich reduzierend auf den Abfluss des Niederschlagswassers aus. Um das anfallende Regenwasser auch weiterhin nutzen zu können, wird eine Zisterne angelegt. Das aufgefangene Niederschlagswasser aus der Zisterne kann genutzt werden, um in Trockenzeiten die Bepflanzung autark zu bewässern. Zusammen mit der Fassadenbegrünung kann damit eine zeitverzögerte Abgabe und Speicherung von Niederschlägen ermöglicht werden.

Die neu errichtete Ausgleichsfläche, der zu pflanzende Baum- und Vegetationsbestand und die Schaffung von begrünten Flächen ermöglichen ein gut durchgrüntes Areal. Es kommt zu mehr Baumneupflanzungen als Baumfällungen im Planungsgebiet.

Zudem werden Dach- und Fassadenflächen innerhalb des Planungsgebiets begrünt. Dies trägt zur Dämpfung von Temperaturextremen bei und erzielt einen positiven Effekt für das lokale Kleinklima.

Für die Fassaden wurde dazu ein spezielles Konzept erarbeitet. Einzelne Paneele der Metallfassade bestehen aus Holzelementen (mind. 18 %), Solarthermie- und Photovoltaikflächen (mind. 2 %), Fassadenbegrünung (mind. 17 %) und transparenten Elementen (mind. 6 %). Dadurch werden mind. 43 % der gesamten Fassade nicht aus Metall bestehen, sondern sind einer ökologischen Funktion gewidmet.

Durch die Gewinnung von Strom aus erneuerbaren Energien aus Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf dem Flachdach wird dem Ziel der Energiewende Rechnung getragen.

Für das Bebauungsplanverfahren wurden folgende Varianten für ein Energiekonzept ausgearbeitet:

Variante 1

Erzeugung der Wärme für das Haupthaus und den Küchenfachmarkt mit Hackschnitzelwerk 550 KW und 2 BHKW je 50/100 KW. Erzeugung der Kälte mit Kaltwassersatzanlage als Wärmepumpenanlage.

Variante 2

Erzeugung der Wärme für Haupthaus mit Hackschnitzelwerk 230 KW und 2 BHKW je 50/100 KW. Erzeugung der Wärme und Kälte für den Küchenfachmarkt durch Wärmepumpe Luft Wasser.

Variante 3

Erzeugung der Wärme für das Haupthaus und den Küchenfachmarkt mit Hackschnitzelwerk 900 KW und 2 BHKW je 50/100 KW. Erzeugung der Kälte für den Küchenfachmarkt mit Kaltwassersatz Wärmepumpe Luft Wasser.

Variante 4

Erzeugung der Wärme für das Haupthaus mit Hackschnitzelwerk 500 KW und 2 BHKW 50/100 KW. Erzeugung der Wärme und Kälte für den Küchenfachmarkt durch Wärmepumpe Luft Wasser.

Laut Umweltbericht des Bebauungsplans 136 werden vorhandene Frischluftschneisen freigehalten. Da der Anbau des Küchenfachmarktes kleiner als das Bestandsgebäude ist und südlich angeordnet davon liegt, kann eine klimatisch sinnvolle Durchlüftung des Quartiers angenommen werden.

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es ist anzunehmen, dass Hitzeereignisse und Dürreperioden zukünftig weiter zunehmen. Bäume bieten Schatten und tragen zur Reduzierung der thermischen Belastung bei. Neupflanzungen von Gehölzen bzw. eine Mindesteingrünung des Gebietes sollen diese Wirkung unterstützen. Daher werden Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen getroffen. Durch die Festsetzung standortgerechter Bäume wird sichergestellt, dass die Gehölze auch klimaangepasst sind.

Das Gebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und sonstigen gefährdeten Gebieten (z.B. bei Hanglagen). Daher sind auf Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

### **7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen**

Bau- und betriebsbedingte Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden - auf die einzelnen Umweltbelange bezogen - in Kap. 7.2.1 bis 7.2.7 genannt.

Zur Überwachung der fachgerechten Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird außerdem eine ökologische Baubegleitung eingesetzt. Dies wird im Durchführungsvertrag rechtlich gesichert.

#### **7.3.1 Effiziente und sparsame Nutzung von Energie sowie Nutzung erneuerbarer Energien**

Die Nutzung von Sonnenenergie wird gemäß Bebauungsplan zukünftig auf Flachdächern durch Anlagen für Solarthermie- und Photovoltaik möglich sein. Weiterhin werden an den Fassaden einzelne Paneele der Fassade aus Anlagen für Solarthermie- und Photovoltaik bestehen.

Weitere Aussagen zur effizienten und sparsamen Nutzung von Energie sowie Nutzung erneuerbarer Energien können auf Bebauungsplanebene nicht getroffen werden.

#### **7.3.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 1 a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB.

Die Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (LfU, Stand 2021) vorgenommen. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, auch im Rahmen der Grünordnung vorgesehen und festgelegt. Diese Maßnahmen vermindern die Auswirkungen des Eingriffs und fördern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

Gemäß Leitfaden können Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, aus der Betrachtung zur Ausgleichsberechnung ausgeklammert werden.

#### **Bestandserfassung und -bewertung**

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Vorhabengebiet vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und

Nutzungstypen der Biotopwertliste zugeordnet. Die Bewertung aller weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Bereits versiegelte Flächen (z.B. der bereits bestehende Parkplatz des Möbelhauses sowie Erschließungsflächen) haben keine Bedeutung als Schutzbelang.

Dem überwiegenden Teil des Vorhabengebietes wird eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume zugewiesen. Dies trifft auf die intensiv genutzte Ackerfläche zu.

Eine Einstufung für das Schutzgut Arten und Lebensräume in die mittlere Bedeutung erfolgt für eine Hecke aus heimischen Arten, die im Zuge der Fertigstellung des Möbelhauses als Ausgleichsfläche gepflanzt wurde.

Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)
keine	Versiegelte Flächen, Parkplatz	0 WP
gering	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	3 WP
mittel	Mesophile Hecke aus heimischen Arten (bestehende Ausgleichsfläche)	8 WP

### Ermittlung der Eingriffsschwere

Mit einer Versiegelung gehen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Somit kann die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen insbesondere aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient in der Regel die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ).

Da die geplante Ausgleichsfläche als Ausgleich berücksichtigt wird, kann diese nicht zugleich als Vermeidungsmaßnahme angerechnet werden. Aus diesem Grund wird die im Bebauungsplan festgesetzte, neue Ausgleichsfläche nicht als Eingriffsfläche berücksichtigt. Dementsprechend verdichtet sich die maximal zulässige Bebauung in den restlichen Bereichen des Baugebietes. Anhand der zulässigen Bebauung bis zu maximal 70 % des gesamten Baugebietes ergibt sich bei Herausnahme der geplanten Randeingrünung (Ausgleichsfläche) aus dem Eingriffsbereich ein Versiegelungsgrad von 88 % im restlichen Bereich. Daher wird dieser ermittelte Versiegelungsgrad als Beeinträchtigungsfaktor herangezogen.



**Abbildung 12:** Eingriffsregelung (Quelle: Kataster; Stadt Rosenheim; Quelle: Planung; DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH; 09/24)

*Tabelle 1: Berechnung des Ausgleichsbedarfs*

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungs-faktor	Ausgleichsbedarf (WP)
<b>Sondergebiet</b>				
Gering	3.352	3	0.88	8.849
Mittel Für Eingriff in Ausgleichs-fläche	1.443	8	0.88	10.159
<b>Gerundete Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten (ohne Berücksichtigung des Planungsfaktors)</b>				<b>≈ 19.000</b>

#### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Über den Planungsfaktor können eingriffsminimierende Maßnahmen umgesetzt und Wertpunkte angerechnet werden. Beispielhaft dafür können Baum- und Strauchpflanzungen, zu begründende Flächen, versickerungsfähige Stellplätze und

insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen sowie die Reduzierung des Vogelschlagrisikos genannt werden.

Tabelle 2: Bewertung des Planungsfaktors innerhalb des Vorhabengebietes

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Mind. 60 % Begrünung der Dachflächen mit heimischen Arten mit mind. 10 cm Substratschicht	Steigerung der Artenvielfalt + Lebensraum für Pflanzen und Tiere + Verbesserung des Mikroklimas + Rückhalt von Niederschlagswasser + Verringerung des Energieverbrauchs	Festsetzung
Fassadenbegrünung	Steigerung der Artenvielfalt + Lebensraum für Pflanzen und Tiere + Verbesserung des Mikroklimas	Festsetzung
Vorgaben zur Beleuchtung und Verglasung	Vermeidung von Vogelschlag	Städtebaulicher Vertrag
Verwendung versickerungsfähiger Beläge mit einem Abflussbeiwert von 0,7	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung
<b>Summe (max. 20 %)</b>		20 %
<b>Summe in Wertpunkten</b>		3.800
<b>Gerundete Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten nach Abzug des Planungsfaktors</b>		<b>≈ 15.200</b>

#### Verbalargumentative Bewertung der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Luft / Klima und Landschaftsbild

**Schutzgut Boden und Fläche:** Die für das Vorhaben zulässige Versiegelung erhöht sich demnach gegenüber dem Bestand um ca. 4.750 m<sup>2</sup>. Dort wo zusätzliche Flächen versiegelt werden, gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Dachbegrünung als Vermeidung beschreiben → keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich

**Schutzgut Wasser:** Ein direkter Eingriff in das Grundwasser ist durch die Planung nicht zu erwarten. Durch Maßnahmen (extensive Dachbegrünung, Sicherung von ca. 30 % unversiegelter Flächen, Verwendung versickerungsfähiger Beläge) wird die Wasseraufnahmefähigkeit im Vorhabengebiet erhalten.

**Schutzgut Luft / Klima:** Durch die Ortsrandlage und die gute Durchlüftung des Gebietes kann eine ausreichende Luftzufuhr / Durchlüftung des Gebietes gewährleistet werden. Dies gilt auch für die nordöstlich angrenzenden Flächen im Gewerbegebiet.

Die Mehrbelastung des Verkehrs ist so gering, dass dadurch keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu erwarten ist.



**Schutzgut Landschaftsbild:** Das zu errichtende Gebäude orientiert sich mit der max. zulässigen Gebäudehöhe von 11 m an der nordwestlich angrenzenden Bestandsbebauung und gliedert sich damit an den bestehenden WEKO-Möbelmarkt an. Das Heranrücken an die Freiflächen durch ein weiteres, kleineres Gebäude wird von Südosten aus keine erhebliche Veränderung darstellen. Der ca. 8 m breite Streifen entlang der südöstlichen Grenze des Vorhabengebietes, der als Hecke gestaltet wird, schirmt das Vorhabengebiet zusätzlich gegenüber den angrenzenden Freiflächen ab. Ebenfalls zur optischen Einbindung werden Teile der Fassade begrünt.

#### Fazit

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaftsbild sowie Klima und Luft werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt bzw. werden die Auswirkungen durch Maßnahmen wie z.B. Baum- und Strauchpflanzungen sowie Dachbegrünung minimiert.

#### Entwicklungsziel

Der Großteil des anfallenden Ausgleichsbedarfs wird innerhalb des Vorhabengebietes erbracht. Dazu wird eine Fläche als Ausgleichsfläche am südöstlichen Rand des Gebietes festgesetzt. Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche ist eine mesophile Hecke aus heimischen Arten. Diese schließt in ihrer Artzusammensetzung an die bestehende Hecke an. Darüber hinaus stellt dies gleichzeitig eine artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Haselmaus, die ihren Lebensraum in der Bestandshecke hat, dar.

Tabelle 3: Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes

Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungs- faktor	Ausgleichs- umfang (WP)
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	B112	Mesophile Hecke aus heimischen Arten	10	1.852	8	-	14.816
<b>Gerundete Summe des Ausgleichsumfanges innerhalb des Vorhabengebietes</b>									<b>≈ 14.800</b>
<b>Gerundetes verbleibendes Kompensationsdefizit</b>									<b>400</b>

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf einer externen Fläche kompensiert. Diese Fläche liegt auf dem Flurstück Nr. 1074, Gemarkung Happing. Das Flurstück ist bereits im Eigentum von WEKO.

Die Ausgestaltung dieser Flächen wird im Durchführungsvertrag rechtlich gesichert.

#### **7.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Wahl der endgültigen Planungsvariante**

##### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz handelt es sich bei den laut BauGB zu prüfenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Vorhabengebietes. Dazu wurden keine Alternativen im Planungsgebiet untersucht.

#### **7.5 Zusätzliche Angaben**

##### **7.5.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Daten**

###### Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Um die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange qualitativ zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten, wurden die vorliegenden Fachgutachten als ausreichend eingeschätzt.

Folgende Methoden bzw. technische Verfahren wurden bei der Erstellung der Fachgutachten angewendet:

###### saP:

- Regelmäßige Begehungen zu den Arten / Tiergruppen Vögel, Reptilien und Fledermäuse sowie der Haselmaus zu den jeweiligen Tageszeiten. Dabei wurde auf Sicht und Gehör kartiert

###### Schallgutachten:

- Bewertung des Verkehrslärm- und Anlagenlärmsituation erfolgte auf Grundlage der DIN 1800
- Ermittlung der Immissionen auf das Vorhabengebiet infolge der vorhandenen Verkehrswege und der Immissionen auf vorhandene bzw. geplante Bebauung innerhalb und außerhalb des Vorhabengebiet infolge der neuen Gewerbeflächen

###### Baugrundgutachten:

- Es wurden Kleinbohrungen, Rammsondierungen und bodenmechanische Laborversuche durchgeführt, um den Bodenaufbau zu erkunden
- Anlage von drei Schürfen mit Hydraulikbagger, Absinkversuche und bodenmechanische Laborversuche zur Beurteilung der Wasserdurchlässigkeit

###### Technische Lücken und fehlende Kenntnisse:

Es liegen keine Angaben über folgende Daten vor:

- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und Abwässer und ihrer Beseitigung und Verwertung
- Eingesetzte Techniken und Stoffe

### 7.5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Im Monitoring sollen gem. § 4c BauGB erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter überwacht werden:

- Überprüfung der Neupflanzung nach Fertigstellung im Jahr nach der Pflanzung zur Kontrolle des Anwacherfolgs sowie Kontrolle der Entwicklungspflege bis 5 Jahre nach Pflanzung
- Pflege der Vermeidungsmaßnahmen: Jährliche Kontrolle des Etablierungserfolgs von Dachbegrünung (ggf. Pflege durch Auslichtung bzw. Gehölzaufwuchs entfernen)
- Anlage, Pflege und Erfolgskontrolle der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen mittels eines zu beauftragenden Monitoringkonzeptes: Kontrolle innerhalb der ersten vier Jahre nach Herstellung einmal jährlich, Dokumentation der Ergebnisse an die zuständige Behörde, anschließend Kontrolle und Dokumentation alle fünf Jahre
- Kontrolle der artenschutzrechtlichen Maßnahmen M1 – M3 sowie CEF1 gemäß saP

### 7.5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Umweltbelang	Erheblichkeit	Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen
1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel	Gegenwärtig wird der Großteil des Vorhabengebietes aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft eingestuft. Ein weiterer Teil (die Gehölzreihe) wurde als Fläche mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft bewertet. Natürliche Biotoptypen hoher Bedeutung sind nicht vorhanden. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans müssen Vegetationsbestände entfernt werden. Der vorhabenbedingte Verlust von Vegetationsstrukturen wird durch die vorgesehenen Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern ausgeglichen. Der Eingriff ist in der Ausgleichsermittlung berücksichtigt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Biologie Chiemgau Stand 10.10.2022) kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie

		der CEF-Maßnahme die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden können.
2. Boden	mittel	Mit einer geplanten Versiegelung von ca. 70 % innerhalb des Vorhabengebietes findet durch die Planung ein erheblicher Eingriff statt. Dieser soll jedoch durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Grünordnung reduziert werden. Die verbleibende Beeinträchtigung ist in der Ausgleichsermittlung berücksichtigt.
3. Fläche	mittel	Derzeit setzt sich die Fläche innerhalb des Vorhabengebietes zu einem Teil aus versiegelten Parkplatzflächen, einer Gehölzreihe sowie landwirtschaftlich genutzter Fläche zusammen. Aufgrund der Erweiterung eines bestehenden Standortes kann verhindert werden, dass auf einen komplett neuen Standort zurückgegriffen werden muss. Dadurch, dass an die bestehenden Flächen angeschlossen wird, wird der Flächenverbrauch für den Ausbau reduziert. Durch die Ergänzung des Bestandsgebietes kann vor allem Fläche für Erschließung und Logistik eingespart werden. Durch eine Höhenentwicklung bis zu 11 m sowie den Anschluss an den bestehenden Standort des WEKO-Möbelmarktes wird an Grundfläche eingespart. Der Eingriff in den Umweltbelang Fläche ist in der Ausgleichsermittlung berücksichtigt.
4. Wasser	gering	Im Vorhabengebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Durch die mögliche Versiegelung von bis zu 70 % werden sich die Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser verschlechtern. Durch die im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Maßnahmen zur Retention des Niederschlagswassers durch Dachbegrünung, sickertfähige Beläge und zu begrünende Flächen, können erhebliche Eingriffe reduziert werden. Da der Boden eine schwache Wasserdurchlässigkeit aufweist wird das Niederschlagswasser außerdem mit Mulden, Rigolen und Zisternen zurückgehalten. Der Eingriff in den Umweltbelang Wasser ist in der Ausgleichsermittlung berücksichtigt.
5. Luft und Klima	gering	Die Überbauung der bisher unversiegelten Flächen innerhalb des Untersuchungsgebietes führt zu Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima. Eine großflächige Bebauung führt zur Änderung der bodennahen Temperaturen und dem Feuchteverlauf des Bodens. Durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wie Anlage von begrünten, unversiegelten Flächen,

		Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Dach- und Fassadenbegrünung können diese Auswirkungen reduziert werden.
6. Landschaft	mittel	Das Vorhabengebiet liegt größtenteils im unbebauten Raum neben einer bereits bebauten Fläche. Durch entsprechende Festsetzungen zu den Bauräumen und zur Höhenentwicklung wird gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Topographie einfügt. Durch entsprechende Festsetzungen zur Begrünung des Vorhabengebietes sowie zur Fassadengestaltung soll ein Beitrag geleistet werden, dass sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Der verbleibende nicht zu minimierende Eingriff ist in der Ausgleichsermittlung berücksichtigt. Ein Teil des zu erbringenden Ausgleichs wird in Form einer Gehölzreihe auf einem ca. 8 m breiten Streifen im Südosten des Vorhabengebietes erbracht, wodurch das geplante Gebäude von der offenen Landschaft optisch abgeschirmt wird.
8. Mensch / Gesundheit / Bevölkerung	gering	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in seinem Umfeld tritt durch die Planung eine geringe Zunahme der bestehenden Lärmbelastung auf. Daher werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, durch die eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit vermieden werden kann.
7. Kultur- und Sachgüter	Keine	Im Vorhabengebiet befinden sich laut Bayernatlas keine Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler. Nach bisherigem Kenntnisstand des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege lassen sich aufgrund von Lesefunden in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet jedoch Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs vermuten.
9. Natura 2000	Keine	Im Vorhabengebiet und der nahen Umgebung sind keine Natura 2000 Gebiete vorhanden.

Durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden die Eingriffe in die Umweltbelange minimiert. Durch die Planung kommt es dennoch zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft, die ausgeglichen werden müssen. Es entsteht ein Ausgleichsbedarf von 14.816 Wertpunkten, der hauptsächlich im Gebiet durch Neupflanzung einer Hecke nachgewiesen werden kann. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf einer externen Fläche kompensiert. Diese Fläche liegt auf dem Flurstück Nr. 1074, Gemarkung Happing.

## **8 Datengrundlagen**

Folgende Quellen wurden für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

### **Gutachten:**

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bauvorhaben „WEKO-Erweiterung Küchenfachmarkt“ auf Teilbereichen der Flurstücke 668 und 671 in der Stadt Rosenheim, Gemarkung Aising, in Oberbayern (Biologie Chiemgau, Stand 10.10.2022)

Geotechnisches Gutachten – Voruntersuchung gem. DIN 4020 (Baugrundlabor München, Stand 08.12.2022)

Geotechnische Stellungnahme – Sickerversuche vom 18.08.2023 (Baugrundlabor München, Stand 07.09.2023)

Gewerbegebiet „Rosenheim Süd“ – Schalltechnische Untersuchung 1. Fertigung, Schlussbericht (Dr. Brenner + Münnich, Stand 22.12.2000)

Schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung zum Neubau des WEKO-Möbelhauses in Rosenheim (Kurzbericht) (IN-Bau GmbH, 24.08.2000)

### **Darüber hinaus standen folgende Grundlagen zur Verfügung:**

Kartenmaterial und Grundlagen aus dem „Bayern Atlas“ vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (Stand Juli 2024)

Kartenmaterial und Grundlagen aus dem „UmweltAtlas Bayern“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand Juli 2024)

Kartenmaterial und Grundlagen aus „FIN-Web“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand Juli 2024)

Kartendienst Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand Juli 2024)

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Rosenheim (Stand Dezember 1995)

Klimakarten Bayern 1971 bis 2000 vom Bayerischen Landesamt für Umwelt

Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.06.2023) vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Regionalplan der Region 18 „Südostbayern“ (15. Änderung am 10.11.2021) vom Regionalen Planungsverband München

Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim, Stand 26.07.1995 sowie 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rosenheim 19.11.2002

Schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung (Stand 24.08.2000) vom Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik ACCON-IMTEC GmbH aus Augsburg

Rosenheim, den .....

---

Herbert Hoch - Amtsleitung