

Stadt Rosenheim Flächennutzungsplan

**Inhalt des 09. Änderungsverfahrens
„Schwaig Süd“**

M 1 : 5000
Planfassung vom September 2003
Stadtplanungsamt

Stadt Rosenheim
**09. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Schwaig Süd“
VERFAHRENSVERMERKE**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 01.03.2000 die Einleitung des Verfahrens zur 09. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

STADT ROSENHEIM
01.10.2003
I.A.

Dr. Antusch
Ltd. Baudirektor

Die Bürger wurden am 28.03.2000 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur 09. Änderung des Flächennutzungsplanes informiert (§ 3 (1) BauGB).

STADT ROSENHEIM
01.10.2003
I.A.

Dr. Antusch
Ltd. Baudirektor

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.01 an der 09. Änderung des Flächennutzungsplanes beteiligt (§ 4 (1) BauGB).

STADT ROSENHEIM
01.10.2003
I.A.

Dr. Antusch
Ltd. Baudirektor

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 28.05.2003 den Bericht über die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gebilligt und die Planung für die öffentliche Auslegung freigegeben.

STADT ROSENHEIM
01.10.2003
I.A.

Dr. Antusch
Ltd. Baudirektor

Die 09. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 16. Juli bis 19. August 2003 öffentlich ausgelegt.

STADT ROSENHEIM
01.10.2003
I.A.

Dr. Antusch
Ltd. Baudirektor

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.09.2003 über die eingegangenen Anregungen beraten und die 09. Änderung des Flächennutzungsplanes festgestellt.

STADT ROSENHEIM
01.10.2003

Gabriele Bauer
Oberbürgermeisterin

Die Regierung von Oberbayern hat die 09. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 04.12.2003 genehmigt.



Regierung von Oberbayern
München, den 02.02.04

Keller
Baudirektor

Die Genehmigung der 09. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rosenheim durch die Regierung von Oberbayern wurde im Amtsblatt Nr. 32 vom 09.12.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Damit wurde die 09. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rosenheim wirksam.



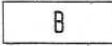

STADT ROSENHEIM
12.12.2003
I.A.

Dr. Antusch
Ltd. Baudirektor



Stadt Rosenheim Flächennutzungsplan

9. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Schwaig-Süd“

- 
Mischgebiet
- 
Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten
- 
Ökologisch wertvolle Fläche
- 
Landschaftsgliedernde Pflanzungen

M 1 : 5000
September 2003
Stadtplanungsamt

Stadt Rosenheim
Flächennutzungsplan
9. Änderung des Flächennutzungsplanes;
„Schwaig-Süd“
• Erläuterungsbericht

Bisherige Nutzung und Darstellung im Flächennutzungsplan

Planungserfordernis

Ursprüngliche Zielsetzung zur neunten Änderung des Flächennutzungsplanes war es, die Abhängigkeiten verschiedenster Rahmenbedingungen im Bereich Schwaig neu zu regeln. Dabei waren auch Planungsinhalte und Flächen im Schwaiger Umfeld, die durch die Westtangente berührt werden, Gegenstand des Verfahrens.

Im Planungsverlauf haben sich in wasserwirtschaftlicher Hinsicht wesentliche Verschärfungen ergeben, die die Planungs- und Bautätigkeit erheblich beschränken. Andererseits konnten manche Unsicherheiten im Zusammenhang mit den nicht abgeschlossenen Planungsverfahren zur Westtangente noch nicht ausgeräumt werden.

Daher wurde das weitere Planungsverfahren auf den Bereich Schwaig – Süd beschränkt, in dem der private Neuordnungsbedarf im Bereich "Schwaiger Hof" bzw. den anschließenden Grundstücksbereichen (P+R – Flächen im Westen, Mischgebietsflächen im Osten) südlich der St 2078 Gegenstand des Verfahrens ist.

Nutzungsänderungen

Für die Darstellung der Nutzungen ergeben sich damit folgende wesentliche Gesichtspunkte:

P+R – Flächen entfallen: mit der vorgesehenen Trasse der Westtangente und ihrer Verknüpfung mit der Staatsstraße ist die unmittelbare Anbindung der bisher vorgesehenen P+R wegen der dann auftretenden Häufung von durch Lichtsignalanlagen gesteuerten Verkehrsknoten nicht mehr möglich. Eine Anbindung der P+R-Flächen durch Schwaig-Süd hindurch und am Kindergarten vorbei scheint nicht zumutbar.

Daher ist – sofern sich die Sinnhaftigkeit der P+R-Idee an dieser Stelle bestätigen sollte – die Verlegung entsprechender Flächen nördlich der Staatsstraße notwendig. Dies ist in weiterführenden Planungen zu prüfen.

Erweiterung Baugebiet – Ortsabschluss: die landesplanerischen Forderungen nach einer gegliederten Siedlungsstruktur beinhaltet die Gestaltung klarer Ortsränder und definierte Ortsabschlüsse.

Nachdem die Trasse der Westtangente zukünftig die Stadtgrenze im Bereich Schwaig eindeutig markieren wird, soll der Ortseingang zur Stadt auch baulich-architektonisch klar definiert werden.

Dieser Ortseingang ist nördlich der Staatsstraße durch die Gebäudegruppe eines gewerblichen Betriebes eindeutig festgelegt. Durch eine ebenso eindeutige Gebäudestellung soll diese Situation im Süden der Staatsstraße fortgesetzt und ergänzt werden. Dies ist durch die Situierung von Baukörpern möglich, die über das bisher westlichste Gebäude von Schwaig Süd hinausgehen und eine geringfügige Erweiterung der bisherigen Baugebietsflächen bedeuten.

Die grabenbegleitenden Biotopflächen am Mitterharter Graben bleiben davon unberührt und werden durch landschaftsgliedernde Pflanzungen bis hin zur Staatsstraße ergänzt.

Der Bebauungsplan sichert diese Planungsabsicht durch seine Festsetzungen.

Mischgebietsnutzung: Die zwischenzeitlich geplante Gewerbegebietsausweisung hätte von sich aus der Nähe der Staatsstraße, der Nachbarnutzung nördlich der Staatsstraße und den vorgesehenen Betrieben entsprochen.

Angesichts der südlich und östlich tatsächlich angrenzenden Nutzungen eines Kindergartens sowie Wohnens im Rahmen einer Mischgebietsausweisung muss aber an der Mischgebietsdarstellung festgehalten werden, wobei abgestufte Nutzungsfestsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes getroffen werden.

Die **Kindergartennutzung** bleibt unberührt.

Südliche Ausläufer des Plangebiets: Der im Umgriff der Änderung enthaltene südliche Ausläufer weist landwirtschaftliche Fläche mit Baumöglichkeiten im Rahmen der Außenbereichsregelungen auf; diese Fläche wurde zur Sicherung von Verkehrsflächen im Rahmen des Bebauungsplanes ins Plangebiet aufgenommen, erfährt aber im Flächennutzungsplan keine veränderte Darstellung.

Wasserwirtschaft

Der nordöstliche Teil des Gebietes liegt im Überschwemmungsbereich der Mangfall von 1899. Dieser Teilabschnitt ist noch nicht hochwasserfreigelegt, jedoch mit dem Anwesen „Schwaiger Hof“ bebaut.

Eine Verzögerung einer weiteren baulichen Nutzung bzw. Umnutzung ist im Hinblick auf den relativ hohen Schutzgrad der bestehenden Hochwasserschutzeinrichtungen und die mit Hochdruck laufenden aktuellen Planungs- und Baumaßnahmen zum Hochwasserschutz nicht angezeigt.

Mit dem Abschluss der Hochwasserfreilegung in einem Zeitraum von ca. 10 Jahren kann gerechnet werden.

Natur- und Landschaft

Die bestehende Siedlung an der westlichen Stadtgrenze liegt unterhalb der Terrassenkante zum Mangfalltal und ist geprägt durch einen galerieartigen Gehölzgürtel im Osten, an die direkt anschließende Bebauung. Insbesondere nach Süden ist die Bebauung mit Streuobstbestand zur freien Landschaft begrenzt bzw. eingebunden, der sich kleinräumig und eng mit der vorhandenen Bebauung verzahnt. Das Gebiet wird durch den Schwaiger Graben westlich und im Süden abgegrenzt. Die Streuobstbestände sind aus ökologischer Sicht hoch einzustufen. Der Schwaiger Graben ist aus ökologischer Sicht, bedingt durch die intensive Landwirtschaft direkt bis an den Grabenrand, derzeit nicht hochwertig einzustufen. Durch entsprechende Maßnahmen am Gewässer ist jedoch ein Potential vorhanden.

Eingriffsregelung

Im Rahmen der Bauleitplanung werden entsprechend dem „Leitfaden zur Ausgleichsregelung in der Bauleitplanung“ Ausgleichsflächen am Schwaiger Graben festgelegt und gestaltet. An der südlichen Grenze am Schwaiger Graben sind im Bebauungsplangebiet Ausgleichsflächen von insgesamt 5.080 m² festgesetzt und werden durch entsprechende Maßnahmen gestaltet. Der Bebauungsplan löst jedoch einen rechnerischen Bedarf an Ausgleichsflächen in Höhe von 5.922 m² aus.

Extern sind so zusätzlich 842 m² an Ausgleichsflächen nachzuweisen. Die Stadt Rosenheim stellt hierzu auf der Flur Nr. 3013 Gem. Westerndorf St. Peter eine entsprechende Teilfläche, als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Die ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Fläche im Landschaftsschutzgebiet „Innaun Nord“ wird durch Biotopgestaltungsmaßnahmen aufgewertet.

Lärmschutz

Die erforderlichen ausreichenden Lärmschutzmaßnahmen werden durch entsprechende Festsetzungen im parallel geführten Bebauungsplanverfahren „Nr. 37 „Schwaig - Süd“ - 5. Teiländerung und 1. Ergänzung“ gesichert.

Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur incl. verkehrliche Anbindung war für die alte Nutzung gegeben und ist auch für die neue Nutzung ausreichend gesichert.

Stadtplanungsamt, ergänzt am 09.12.2003

I.A.

Alois Gärtner