

# **Stadt Rosenheim Flächennutzungsplan**

**Inhalt des 24. Änderungsverfahrens  
„Wachtelweg Nord“**

M 1 : 5000  
Planfassung vom Juni 2005  
Stadtplanungsamt

**Stadt Rosenheim**  
**Flächennutzungsplan**  
24. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Wachtelweg Nord“  
**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.08.2004 die Einleitung des Verfahrens zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wachtelweg Nord“ beschlossen.

STADT ROSENHEIM  
15.07.2005  
I.A.  
  
Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

Die Bürger wurden am 29.11.2004 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wachtelweg Nord“ informiert (§ 3 (1) BauGB).

STADT ROSENHEIM  
15.07.2005  
I.A.  
  
Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.12.2004 an der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wachtelweg Nord“ frühzeitig beteiligt (§ 4 (1) BauGB).

STADT ROSENHEIM  
15.07.2005  
I.A.  
  
Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.04.2005 die Behandlung der Bedenken aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wachtelweg Nord“ gebilligt und die Verwaltung mit der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beauftragt.

STADT ROSENHEIM  
15.07.2005  
I.A.  
  
Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wachtelweg Nord“ wurde in der Zeit vom 11. Mai bis 13. Juni 2005 öffentlich ausgelegt.

STADT ROSENHEIM  
15.07.2005  
I.A.  
  
Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.05.2005 an der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wachtelweg Nord“ beteiligt (§ 4 (1) BauGB).

STADT ROSENHEIM  
15.07.2005  
I.A.  
  
Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29.06.2005 den Bericht über die Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gebilligt und die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wachtelweg Nord“ festgestellt.

STADT ROSENHEIM  
15.07.2005  
I.A.  
  
Gabriele Bauer  
Oberbürgermeisterin

Die Regierung von Oberbayern hat die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 05.09.2005, Az.: 34.2-4621-RO-1/05 gem. § 6 Abs. 1 - 4 BauGB genehmigt.

München, den 10.10.2005

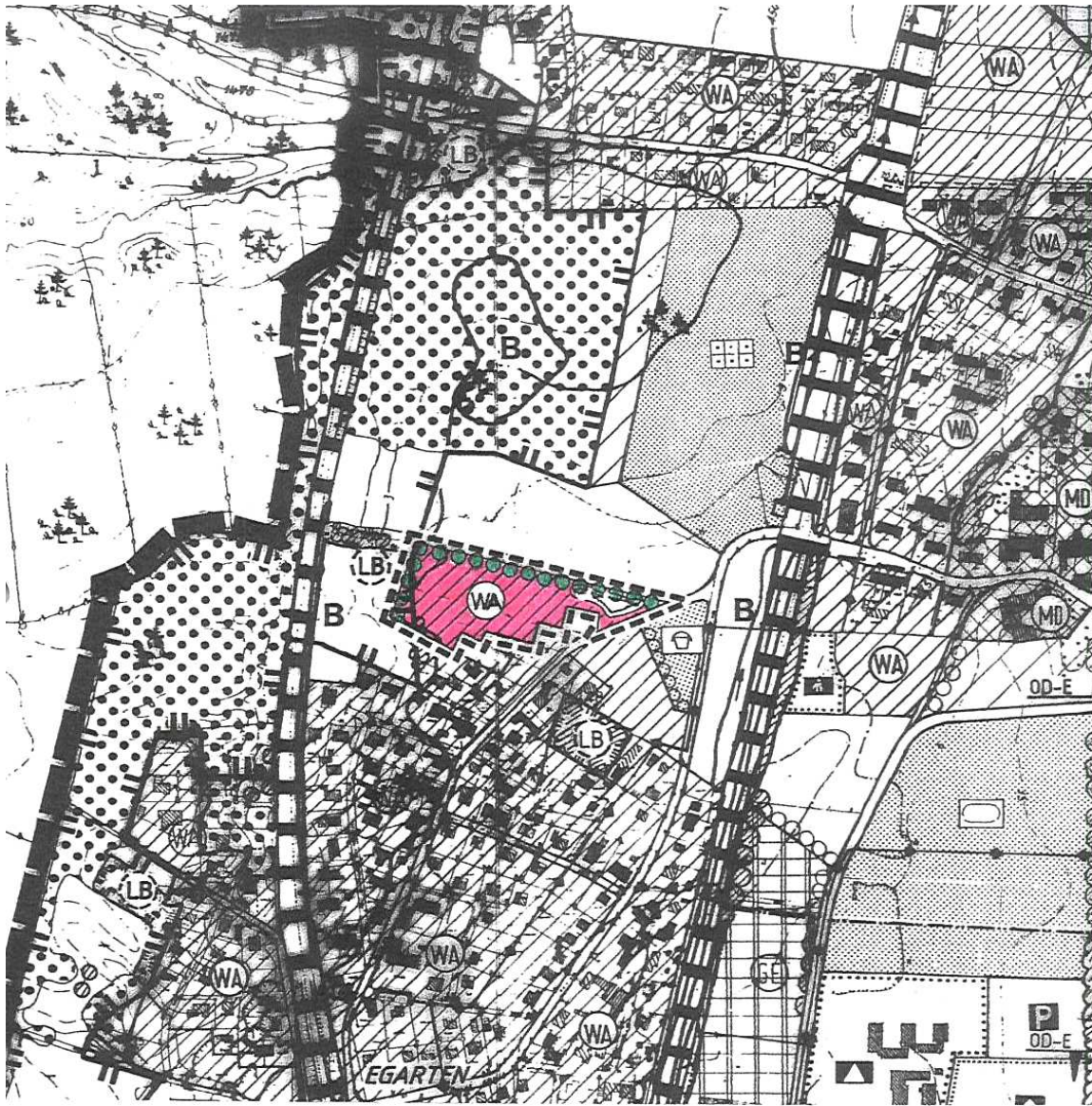
  
Keller  
Ltd. Baudirektor



Die Genehmigung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rosenheim „Wachtelweg Nord“ durch die Regierung von Oberbayern wurde im Amtsblatt Nr. 20 vom 20.09.2005 ortsüblich bekanntgemacht. Damit wurde die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rosenheim wirksam.

STADT ROSENHEIM  
20.09.2005  
I.A.  
  
Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor





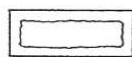
**Stadt Rosenheim  
Flächennutzungsplan**

24. Änderung des Flächennutzungsplanes  
„Wachtelweg Nord“

**Legende**



Allgemeines Wohngebiet



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Flächen, für die eine Begrünung vorzunehmen ist

M 1 : 5000  
Juni 2005

## **Flächennutzungsplan**

### **24. Änderung des Flächennutzungsplanes**

„Wachtelweg Nord“

- Begründung

#### **I. Bericht über die Planung**

##### **Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan – Lage des Plangebiets**

Am nordwestlichen Ortsrand von Egarten stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim vom 12.12.1995 weitgehend den Siedlungsbestand dar, der sich hier als unregelmäßiger Ortsrand präsentiert. Landwirtschaftliche Flächen, die teilweise durch „Flächen mit besonderer Bedeutung für Landschaft und Natur“ überlagert werden, reichen bis an die wirksame Baugebietsdarstellung heran.

Die in diesem Bereich seit langem bestehenden Wünsche nach einer Baugebietserweiterung mußten bislang u.a. mit Hinweis auf die Klärung der Notwendigkeit von Retentionsräumen für die Oberflächenentwässerung zurückgestellt werden.

##### **Planungserfordernis: Bauliche Entwicklung**

Inzwischen sind die Berechnungen für den notwendigen Retentionsraum soweit fortgeschritten, dass unter Berücksichtigung der dabei ermittelten Ergebnisse auch die Frage einer Ortsteilabrundung unter Berücksichtigung der naturräumlichen Belange bei gleichzeitiger Wahrung der für den Wasserhaushalt notwendigen Flächen beantwortet werden kann. Daher hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 25.08.2004 die Einleitung des 24. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan „Wachtelweg Nord“ beschlossen.

Insgesamt ist die Bauländerweiterung auf max. 25 Wohneinheiten angelegt. In einem städtischen Vertrag hat sich die Stadt verpflichtet, den Erlös der Grundstücksverkäufe, der ihr im Rahmen der „privaten Umlegung“ zugewiesen wird, zur Förderung von eigengenutztem Wohnraum für Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) einzusetzen.

##### **Städtebauliches Konzept**

Das Bebauungskonzept sieht beidseitig der neuen vom Wachtelweg nach Westen führenden Stichstraße eine lockere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie einer Reihenhäusergruppe als „Dreispänner“ vor. Das für die Oberflächenentwässerung erforderliche Retentionsbecken liegt aufgrund der Geländeneigung am Wachtelweg. Die Sammlung des vom Hang kommenden Oberflächenwassers erfolgt auf der als Maßnahmenfläche und Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Fläche westlich des Baugebietes.

##### **Umweltbericht mit Aussagen zu Natur und Landschaft - Eingriffsregelung**

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes „Wachtelweg Nord“ erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 "Wachtelweg Nord".

Für den Bebauungsplan wurde ein differenzierter und detaillierter Umweltbericht erstellt, der flächenmäßig und inhaltlich den Geltungsbereich von Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan gleichermaßen umfaßt.

Er ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

##### **Grünordnung**

Das Baugebiet ist im Bestand durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt; Biotopflächen und Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Mit der beabsichtigten Ortsabrundung wird der nördliche und westliche Ortsrand neu definiert und als Baugebiet, für das eine Bergünung vorzunehmen ist, dargestellt. Dabei werden die Retentionsflächen bzw. Ausgleichsflächen unter dem Gesichtspunkt naturnaher Gestaltung angelegt. Dies trägt zur Entwicklung und Förderung der Landschaft bei.

##### **Technische Infrastruktur/Erschließung**

Das Planungsgebiet ist verkehrlich wie mit allen nötigen Leitungen zu Ver- und Entsorgung über den Wachtelweg problemlos an die technische Infrastruktur anzubinden.

### **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsbereich von Gewässern. Zum Schutz vor Oberflächenwasser, das aus den westlich des Plangebiets liegenden Flächen aufgrund der Hangneigung in das Plangebiet laufen könnte, sind Maßnahmen erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereichs wurden daher Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses dargestellt. Diese dienen zur Zurückhaltung zusammen mit dem Oberflächenwasser aus dem Plangebiet in einem Retentionsbecken. Kleiner, im Osten gelegene Retentionsflächen konnten im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden; sie werden aber im Bebauungsplan gesichert.

Zum Schutz der Bauparzellen wird die neue Planstraße etwa 15 - 20 cm höher als das ursprüngliche Gelände liegen, wodurch verhindert wird, dass bei heftigen Regenfällen Oberflächenwasser aus den umliegenden unbebauten Flächen in das Baugebiet läuft.

### **Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:**

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### **Hinweis der DB Netz AG**

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstigen Nutzungsberechtigten ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Immissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. In der Bauleitplanung sind wegen der Bahnanlagen Auflagen zur Sicherung umweltgerechter Wohnverhältnisse aufzunehmen.

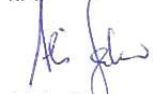
Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

### **Hinweis des Bay. Bauernverbandes**

Grundsätzlich bestehen gegen die Wohnnutzung keine Bedenken; es wird jedoch auf mögliche Immissionen und Emissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft (Lärm und Geruch) hingewiesen.

Stadtplanungsamt Rosenheim, Juni 2005

I.A/



Alois Gartner