



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 111 „Kunstmühlgelände“ – 4. Änderung

Gliederung

1. **Planungsanlass und Planungserfordernis**
2. **Flächennutzungsplan**
3. **Historische Entwicklung des Kunstmühlgeländes**
4. **Derzeitige naturräumliche Situation**
5. **Nutzungsänderung**
6. **Verkehr**
7. **Denkmalschutz**
8. **Grünordnung**
 - 8.1 **Mühlbach**
 - 8.2 **Aufgelassener Garten mit Brombeergestrüpp und Gehölzen**
 - 8.3 **Weiher mit Röhricht und Wasserpflanzenbeständen**
 - 8.4 **Mangfallkanal**
 - 8.5 **Obstwiese südlich des Mangfallkanals**
9. **Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**
10. **Hochwasserschutz**

Stadtplanungsamt Rosenheim, 18. September 2003

Stadt Rosenheim
Stadtplanungsamt
Königstraße 24
83022 Rosenheim
Tel. 08031 361641
Fax 08031 362047
stadtplanung@rosenheim.de

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Der seit dem 25. Juli 1995 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 111 „Kunstmühlgelände“ setzt für den Bereich der denkmalgeschützten Weizenmühle und des Silogebäudes mit stadtbildprägendem Turm Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) fest. Innerhalb dieser Gemeinbedarfsfläche ist auf dem unbebauten Grundstück westlich der bestehenden Gebäude das Baufeld für eine Turnhalle definiert. Südlich des Mühlbaches sieht der Bebauungsplan zwei Gemeinbedarfsflächen für Schulgärten vor.

Die Schulnutzung war für die Waldorfschule Rosenheim festgesetzt worden; aus verschiedenen Gründen ist dieser Standort für den Aufbau einer Waldorfschule ausgeschieden. Da der Erhalt des Silogebäudes einen besonderen Aufwand erfordert – nur ca. 30 % des Gebäudevolumens sind künftig nutzbar – fehlt für die bisher im Bebauungsplan festgesetzte Schulnutzung vor allem die wirtschaftliche Basis.

In den Vorberatungen um alternative Nutzungskonzepte favorisierte der Stadtrat die Planungen für den Ausbau eines „luK-Parks“. Aufgrund der Stagnation in diesem Technologie-Sektor fehlen aktuell die Voraussetzungen für eine Ausrichtung der Büroflächen ausschließlich auf den luK-Bereich. Der private Investor, der die Grundstücke in der Zwischenzeit erworben hat, plant daher den Ausbau des denkmalgeschützten Mühlen- und des Silogebäudes zu einem Dienstleistungs-Zentrum. Hochwertige Büroflächen, die mittelständischen Dienstleistungsunternehmen und damit künftig auch Firmen aus dem Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie zur Verfügung stehen, werden ergänzt durch nicht-störende gewerbliche Nutzungen.

Auf der Fläche westlich des Silogebäudes - bisher Planung einer Schulturnhalle – soll ein Wohngebäude errichtet werden.

Die im Südwesten gelegene Fläche, die als Schulgarten vorgesehen war, wird künftig als private Grünfläche gesichert, um so im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zur dominierenden Baumasse der ehemaligen Weizenmühle und des Silogebäudes ein angemessenes Freiflächenangebot zu leisten.

Auf der im Südosten gelegenen, bisher als Schulgarten definierte Fläche sollen ebenfalls zwei Wohnhäuser errichtet werden; die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes zu schaffen.

2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan war bisher im Bereich der Kunstmühle die Gemeinbedarfsfläche für eine Schule dargestellt. Parallel zum Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wurde der Flächennutzungsplan – den neuen Zielvorstellungen entsprechend – im Verfahren nach BauGB geändert; es wurde ein „Sondergebiet Kunstmühle – Erhaltung und Revitalisierung des Industriedenkmals Kunstmühle, Dienstleistungszentrum“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO und für die östliche Teilfläche auf der Insel, den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Kunstmühlgelände“, ein WA-Gebiet dargestellt.

Die Regierung von Oberbayern genehmigte mit Bescheid vom 07.11.2002 die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Planfassung vom Juni 2002 mit Auflagen und Hinweisen.

Der Stadtrat erklärte sich mit Beschluss vom 18.12.2002 mit dem Inhalt des Bescheides einverstanden und billigte die Ergänzungen in der planzeichnerischen Darstellung und im Erläuterungsbericht, jeweils mit Stand vom Dezember 2002.

Die Flächennutzungsplanänderung wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung am 21.01.03 wirksam.

3. Historische Entwicklung des Kunstmühlgeländes

Die heutigen Wasserbauten um die Kunstmühle mit Mühlbach, Fischweiher und Mangfallkanal waren zum Betrieb der ehemaligen Saline Rosenheim in den Jahren um 1800 gebaut worden. Für die Salinen war die Beschaffung von Feuerungsmaterial eine der wichtigsten Fragen. Um die Holzzufuhr nach Rosenheim zu sichern, musste die Mangfall trift- und flößbar gemacht werden.

Zusätzlich war umfangreiches Gelände notwendig für den Triftkanal, den Wasserhof, den Einlasskanal und den weitausgedehnten Holzgarten (heute Bahnhofsgelände und Siedlung "Am Graspoint"). Damals lagen die Anlagen überwiegend im Überschwemmungsgebiet der Mangfallsümpfe.

Über den Triftkanal, ausgehend vom „Oberwehr“ wurde das Holz in ein großes Bassin, den sogenannten Wasserhof geleitet (heute noch ca. zur Hälfte als Fischweiher erhalten und an den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung angrenzend).

Vom Wasserhof gelangte das Holz über den Einlasskanal in sechs Holzgärten (heutiges Bahnhofsgelände).

Um die für die Holzschwemme benötigte Wassertiefe zu erhalten, musste der Wasserhof von Unrat und Schlamm gereinigt werden. Der entfernte Schlamm wurde am Ufer angeglichen und darauf Kartoffelfelder für Salinenarbeiter angelegt.

Im Umfeld der Wasserbauten entwickelten sich im Laufe der Zeit auch weitere Nutzungsmöglichkeiten. So waren im Wasserhof mehrere Inseln entstanden, die dem romantischen Zug jener Zeit entsprechend eingerichtet waren. Die Inseln waren der Treffpunkt für die Oberschicht im Markt Rosenheim.

Nachdem von der Saline der Holzbrand als unrentabel aufgegeben wurde, waren die Triftanlagen überflüssig und wurden 1867 stillgelegt. Nunmehr war Torf das neue Brennmaterial; Im Umfeld der Wasserbauten entwickelten sich andere Nutzungsstrukturen.

An der Klepperstraße wurde das Kraftwerk II errichtet.

1859 – 1872 finden sich die ersten Hinweise auf die Kunstmühle mit der 1854/55 errichteten symmetrischen Anlage und dem Turbinengelände.

Im Zuge der Errichtung des Kraftwerkes II wurden zwischen der Stadt Rosenheim und der Kunstmühle verschiedene Verträge geschlossen. Im Tauschvertrag vom 3.05.1921 verpflichtete sich die Kunstmühle u. a. die Benutzung des um das Ausgleichsbecken herumgehenden Dammes zu öffentlichen Zwecken zu gestatten, sofern dadurch die Betriebe der Kunstmühle und ihrer Unterlieger am Mühl- und Hammerbach keine Störung erleiden.

4. Derzeitige naturräumliche Situation

Die wechselhafte Geschichte des Gebietes spiegelt sich jeweils adäquat in der Freilächennutzung als Gärten oder öffentliche Grünflächen. Bis vor ca. 20 Jahren befand sich zwischen dem noch vorhandenen Waschhaus und dem Fischweiher ein Garten mit Zier- und Nutzgehölzen, die streckenweise noch erkennbar sind (Waldkiefer, Lärche, Kolkwitzie, Beeresträucher).

In dem aufgelassenen Garten hat sich im Laufe der Zeit eine ruderale Vegetation entwickelt. Ein Großteil der Fläche wird von Brombeergestrüpp und spontanem Gehölzaufwuchs aus Esche, Bergahorn und Weiden eingenommen, der im Nordosten in ein dichtes Gebüsch mit Todholzablagerungen (Silberweide) übergeht und am Ufer durch mächtige Haselsträucher begrenzt wird.

Die verbleibende Freifläche zeigt ebenfalls schon Gehölzaufwuchs mit wechselnden Dominanzbeständen von Brennessel und Quecke. Insgesamt dürfte die Fläche relativ nährstoffreich sein. Naturschutzrelevante Pflanzenarten wurden keine gefunden. Von Fledermäusen wird die Fläche höchstens sporadisch als Jagdrevier genutzt (Beobachtung einer überfliegenden Zwergfledermaus), naturschutzrelevante Vogelarten ließen sich hier nicht nachweisen.

Der Fläche kommt sowohl aus vegetationskundlicher als auch aus faunistischer Sicht nur untergeordnete Bedeutung zu.

Städtebaulich hat das Gebiet als kernstadtnaher Grünzug Bedeutung, vor allem durch die direkte Anbindung der im Süden anschließenden Mangfallauen.

Der angrenzende Röhrichtsaum am Ufer des Weihers hat eine Breite von 1,5 bis 3 m und wirkt sehr eutroph. Teilweise sind Arten der Mädesüß-Hochstaudenflur bestandsbildend beigemischt; *Urtica dioica* ist im Unterwuchs ebenfalls stark vertreten.

5. Nutzungsänderung

Nachdem die Aufgabe der Schulnutzung auch die Festsetzung von Schulgärten gegenstandslos macht, waren die betroffenen Flächen südlich des Mühlbachs neu zu bewerten.

Die westliche Fläche erscheint aufgrund ihres dreieckförmigen Zuschnitts in der unmittelbaren Zuordnung zur Weizenmühle bzw. zum Silogebäude als private Grünfläche geeignet (Gegenstand der 3. Bebauungsplan-Änderung).

Die bisher als Schulgarten definierte Teilfläche im Osten der Insel zwischen Mühlbach und Mangfallkanal erweist sich in der städtebaulichen Bewertung als besonders geeignet für eine abrundende Bebauung der Insel, aufgrund der Randlage bevorzugt für Wohnnutzung. Die geplante Größe und Stellung der Baukörper gewährleistet die wünschenswerte offene Bauweise gegenüber dem angrenzenden Naturraum bzw. zur Wasserfläche. Die fachlichen Anforderungen des Naturschutzes sind in besonderer Weise zu berücksichtigen.

6. Verkehr

Erklärtes Ziel ist der Erhalt eines ruhigen Wohngebietes im Umfeld der Kunstmühle.

Die Straßen im Quartier können den zu erwartenden Verkehr aufnehmen.

An das öffentliche Straßennetz werden 5 oberirdische Stellplätze und ca. 12 Tiefgaragenstellplätze angebunden, die auf Flur Nr. 1556/19 errichtet werden. Über die gleiche öffentliche Erschließungsstraße im Süden von Haus Kunstmühlstraße Nr. 19 sind bereits 39 Stellplätze erschlossen.

7. Denkmalschutz

Die „Kunstmühle“ (Weizenmühle und Silogebäude mit Turm) ist als eingetragenes Baudenkmal zu erhalten. Zur Sicherung der Sanierungsziele - zeitnahe Instandsetzung unter Berücksichtigung der Denkmalschutz-Auflagen - schlossen die Stadt und der Bauherr einen Modernisierungsvertrag ab. In diesem Vertrag ist festgelegt, dass die Planreife der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 erst eintreten kann, wenn die Realisierung der Sanierungsmaßnahme sichergestellt ist.

8. Grünordnung

Von der Stadt Rosenheim wurde eine Vegetationskundliche und Zoologische Untersuchung im Umfeld der Kunstmühle Rosenheim in Auftrag gegeben. Dabei kommt Diplom Biologe Axel Beutler in seinem Gutachten vom 25.06.2002 zu folgender Beurteilung der einzelnen Teilbereiche:

8.1 Mühlbach

Dem Mühlbach kommt innerhalb des Planungsgebietes aus vegetationskundlicher Sicht allenfalls eine durchschnittliche Bedeutung zu. Aus faunistischer Sicht kommt dem Mühlbach aufgrund seiner Funktion als Jagdrevier von Fledermäusen eine hohe Bedeutung zu.

Eine Beeinträchtigung des Kanals durch die Baumaßnahme ist damit zu vermeiden, beim derzeitigen Planungsstand allerdings auch unwahrscheinlich.

- 8.2 Aufgelassener Garten mit Brombeergestrüpp und Gehölzen
Der Fläche kommt mit Ausnahme des am Weiher gelegenen Röhrichtsaaues (s. Beurteilung Weiher) sowohl aus vegetationskundlicher als auch aus faunistischer Sicht nur untergeordnete Bedeutung zu.
Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den Richtlinien zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu ermitteln (siehe Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen).
- 8.3 Weiher mit Röhricht- und Wasserpflanzenbeständen
Der Weiher, insbesondere seine Uferbereiche, ist aus vegetationskundlicher Sicht hoch zu bewerten. Für die meisten Tiergruppen hat er wohl allenfalls mittlere Bedeutung, ein hoher Stellenwert kommt ihm hingegen als Jagdrevier von Fledermäusen, darunter auch einzelnen stark bedrohten zu, den Ufergehölzen zum Kanal auch aufgrund des Vogelschutzes.
Soweit das Gewässer oder seine Randbereiche durch die vorgesehenen Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Um Schädigungen zu vermeiden, ist die Anlage eines Weges entlang des Nordwestufers strikt abzulehnen; vielmehr sollte hier ein fünf bis zehn Meter breiter Pufferstreifen gegenüber einer etwaigen Bebauung auf dem Grundstück mit dem aufgelassenen Garten (Brombeersukzession, Gehölze) angelegt werden, um Beeinträchtigungen zu minimieren. Unter diesen Bedingungen ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion von Weiher und Röhrichtsaum für FFH-Arten (Fledermäuse), des Röhrichtsaaues oder des Gewässers selbst anzunehmen. Der Pufferstreifen könnte überdies als Wechselwasserzone ausgebildet werden, um die Lebensmöglichkeiten für Wasserinsekten und die Laichmöglichkeiten für Amphibien zu verbessern.
- 8.4 Mangfallkanal
Aus vegetationskundlicher Sicht sind die Röhrichte und Gehölze am Mangfallkanal relativ hoch zu bewerten. Aus Sicht des zoologischen Artenschutzes kommt dem Mangfallkanal aufgrund des Gänsesäger- und Gartenrotschwanzvorkommens sowie aufgrund des Auftretens stark gefährdeter Fledermausarten sehr hohe Bedeutung zu. Eine Beeinträchtigung des Kanals durch die Baumaßnahme ist damit zu vermeiden, beim derzeitigen Planungsstand allerdings auch äußerst unwahrscheinlich.
- 8.5 Obstwiese südlich des Mangfallkanals
Aus vegetationskundlicher Sicht kommt der Obstwiese aufgrund des Baumbestandes ein mittlerer Stellenwert zu, die Ufergehölze sind allerdings zweifellos schützenswert. Aus der Sicht des zoologischen Artenschutzes ist der Obstwiese einschließlich der Ufer des Mangfallkanals aufgrund der Fledermausvorkommen allerdings mindestens eine hohe Bedeutung beizumessen. Auf der Obstwiese jagen verschiedene, zum Teil stark gefährdete und durch die FFH-Richtlinie geschützte Fledermäuse, und einige davon, darunter auch eine stark gefährdete Art haben möglicherweise auch Quartiere in den Obstbäumen.
Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen sind hier nicht zu erwarten; möglicherweise können auf der Fläche Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, falls solche notwendig sind. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Fläche aufgrund der Fledermausvorkommen bereits eine sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung hat, und damit nur bedingt für Ausgleichsmaßnahmen in Frage kommt. Etwaige Maßnahmen müssen deshalb grundsätzlich mit den Belangen des Fledermausschutzes abgestimmt werden. Wichtig ist hier vor allem, dass der lichte Charakter der Obstwiese erhalten bleibt. Wenn mittel- bis langfristig die Umwandlung in einen sehr lichten Eichen-Eschenauwald als Entwicklungsziel angestrebt wird, so sollten zwischen den Obstbäumen lediglich einzelne für Hartholzauen typische Bäume wie Eichen, Ahorne, Hasel, Wildbirnen, Holzapfel, Schlehen, Traubenkirsche, Vogelkirsche, Winterlinde etc. gepflanzt werden.

Das Pflanzen von Eschen, Weiden, Erlen, Faulbäumen und dergleichen dürfte sich angesichts des natürlichen Aufkommens solcher Pflanzen hingegen erübrigen. Wichtig ist ein großer Abstand zwischen den Bäumen (ca. 50 – 100 m), damit genügend offene Flächen als Jagdrevier für die Fledermäuse erhalten bleiben. Offenerere Flächen können zur Aushagerung und Reduzierung der Verbuschung durch Brombeeren gemäht werden. Die Anlage von temporären Gewässern als Amphibienlaichbiotope kann die Fläche naturschutzfachlich weiter aufwerten.

9. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung **unter Anwendung des aktuellen Leitfadens (1999) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU)**

9.1 Hinweis

Für den Geltungsbereich der 4. Änderung besteht entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.111 seit 25. Juli 1995 Baurecht für einen Schulgarten sowie ein eingeschossiges Funktionsgebäude mit einer maximalen Größe von 10 x 20 m (200 m²).

9.2 Flächenübersicht

Bezeichnung	Bebauungsplan rechtskräftig	4. Änderung

Gesamtfläche ohne öffentliche Wege ca.	3.000 m ²	2.700 m ²
abzüglich:		
- Funktionsgebäude	200 m ²	
Wohngebäude, Neben- und Verkehrsflächen	ca.	1.242 m ²

verbleibende Grünfläche	2.800 m ²	1.458 m ²
Differenz = Bilanzierungsfläche		=1.342 m ²

9.3 Berechnung Ausgleichsbedarf

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich ist als Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad einzustufen (vgl. Abb. 7 des Leitfadens) = B II mit Faktorenspanne von 0,5 – 0,8. Angesetzt wird der untere Wert.

Begründung:

Nach Liste 1b des Leitfadens sind ruderalen Flächen bzw. antropogen überprägte Gartenböden dem unteren Wert zuzuordnen. Zusätzlich kann durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (siehe Liste 2 des Leitfadens) der Kompensationsfaktor niedriger angesetzt werden:

- Erhaltung und Sicherung der Ufer- und Röhrichtzone
- Erhalt von bestehenden Gehölzen und Einzelbäumen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Anpassung der Gebäude an den Geländeverlauf im Anschluss an bestehende Belagshöhen
- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen in Teilbereichen
- Baumüberstellung von Stellplätzen

Berechnung:

1.342 m² x 0,5 = 671,00 m²

abzüglich Ausgleichsflächen im Geltungsbereich

-Entwicklung von Baumgruppen und Hecken durch

Neupflanzung

-145,00 m²

Ausgleichsbedarf extern

526,00 m²

9.4 Vorgesehene Ausgleichsfläche

Lage: Grundstück Flur Nr. 1544 der Gemarkung Rosenheim

Eigentümer: Stadt Rosenheim

Ausgangssituation: Ehemalige Schrebergartenanlage die vor ca. 2 Jahren aufgelassen wurde.

Begrenzt wird die Fläche im Süden und Westen vom Mangfalldamm mit seinen Baumbeständen aus Eschen, Bergahorn, Erlen.

Im Osten bildet die ehemalige Steinsäge den Abschluss und im Norden die neu errichtete Zufahrt zur Steinsäge entlang des Mangfallkanals.

Maßnahmen: Umwandlung von intensiv genutzten Gärten in naturraumtypische Landschaftselemente.

Ziel ist die Entwicklung eines lichten Gehölzes der Hartholzau mit Ahorn, Esche, Traubeneiche, Vogelkirsche, Hasel, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Wasserschneeball etc.

Hinweise zur Vorgehensweise:

Im Zuge der Neuordnung des Gebietes ist auch ein zusätzlicher Wasserschutzdamm vom Wasserwirtschaftsamt vorgesehen. Allerdings kann in der momentanen Planungs- und Abstimmungsphase zwischen der Stadt Rosenheim und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim noch kein genauer Verlauf und keine endgültige Ausformung angegeben werden.

In diesem Zusammenhang und abgestimmt auf die Neuplanung werden dann auch die dort sinnvollen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Flächengröße:

Nach Durchführung der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen werden auf dem Grundstück noch ca. 1.500 bis 2.000 m² Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen.

Damit ist der externe Ausgleichsbedarf für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Kunstmühle abgedeckt.

Aufwertung:

Durch die vorgesehene Nutzungsumwandlung wird folgendes erreicht:

- Verringerung der Bewirtschaftungsintensität
- Einstellung des Pestizid- und Nährstoffeintrages
- Wiederherstellung naturraumtypischer Landschaftsbildelemente

Es erfolgt eine Aufwertung um mindestens eine Stufe, sodass ein Gebiet mit mittlerer bis hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild entsteht.

10. Hochwasserschutz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 „Kunstmühlgelände“ liegt im unmittelbaren Einflussbereich der Mangfall. Dieser Bereich und auch die angrenzenden bebauten Flächen sind nicht vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt (der Wahrscheinlichkeitsmaßstab für ein Hochwasserereignis liegt in einer Eintrittswahrscheinlichkeit von unter hundert Jahren). Zur Zeit besteht ein ca. 30-jährlicher Hochwasserschutz.

Für das Stadtgebiet bestehen Vorentwürfe für den Ausbau der Hochwasserschutzdeiche an der Mangfall. Eine ausreichende Hochwassersicherheit für das linke Ufer der Mangfall kann nur erreicht werden, wenn die Deiche ab km 7,4 in der Stadt Kolbermoor bis zur Mündung in den Inn auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgebaut sind und ein Ausgleich für den verlorengegangenen Retentions-raum geschaffen ist. Derzeit ist die Verwirklichung der vorgenannten Hochwasserschutzmaßnahmen nicht absehbar; bei Annahme günstiger Rahmenbedingungen für Planung, Genehmigung, Finanzierung und Realisierung könnte der hundertjährige Hochwasserschutz in 10 Jahren hergestellt sein.

Nach den aktuellen Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim liegt der errechnete Wasserspiegel des hundertjährigen Hochwassers im Planungsgebiet bei ca. 449,20 m üNN (Mangfall-km 2,690). Stellt man diese für den Hochwasserschutz maßgebliche Höhe in Bezug zum Geländebestand, lässt sich die Hochwassergefahr konkretisieren: bei einem hundertjährigen Hochwasser wird das Grundstück um ca. 10 bis 40 cm überflutet.

Für die Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten gilt folgender Grundsatz (vgl. UMS vom 25.10.2000 Nr. 52d-4521-2000/4, Ziffer 1.2) :

„Ist eine Fläche nicht förmlich als Überschwemmungsgebiet festgesetzt, dann ist die Ausweisung von Bauflächen nicht von vornherein ausgeschlossen; dies ist in der Rechtsprechung und Literatur wiederholt anerkannt worden. Die Lage im Überschwemmungsgebiet ist allerdings in der gemeindlichen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.“

Unter Würdigung der vorgenannten Tatsachen zum Hochwasserschutz für das Kunstmühlgelände erscheint die Realisierung der Bauvorhaben im Planungsgebiet aus den nachfolgend dargestellten Abwägungen vertretbar:

- Die Bauleitplanung läuft dem wasserwirtschaftlichen Vorrang zur Sicherung des Hochwasser-Abflusses und –Rückhalts nicht zuwider und erschwert keine der künftigen Maßnahmen zum Hochwasserschutz.

Begründung: Bei Vorhaben, die in einem Abstand von weniger als 60 m zu einem Gewässer oder in einem eingedeichten Gebiet errichtet werden sollen, sind die Belange der Wasserwirtschaft umfassend zu prüfen, vorrangig ist der Erhalt der Überschwemmungsgebiete als natürliche Rückhalteflächen. Das Grundstück der Kunstmühle ist bereits im größeren Teil bebaut, liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und hat damit seinen Charakter als natürliche Rückhaltefläche verloren. Auch der bisher noch unbebaute Grundstücksteil kann aufgrund seiner Größe und Lage nicht für die Rückhaltung von Hochwasser herangezogen werden (vgl. UMS vom 25.10.2000 Nr. 52d-4521-2000/4, Ziffer 6.2).

Die künftig zulässigen Wohnhäuser werden aufgrund ihrer Größe und Lage den Hochwasserabfluss in keiner maßgeblichen Weise verändern.

Die geplanten Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Bereich der Kunstmühle sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 111 „Kunstmühlgelände“ dargestellt, die erforderlichen Grundstücksflächen stehen bereits im Eigentum des Freistaats bzw. wurden durch die Stadt Rosenheim erworben. Die Vorhaben im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes berühren die geplanten Hochwasserschutz-Maßnahmen nicht.

- Dem Vorhaben stehen nach § 15 BauNVO und dem darin enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme keine konkreten und überwiegenden Gesichtspunkte des Schutzes Dritter entgegen.

Begründung: Die künftig auf der „Insel“ zwischen Mühlbach und Mangfallkanal zulässige Bebauung ist bereits, bezogen auf die Grundfläche der Gebäude, zu ca. 80 % im Bestand vorhanden.

Die geplanten zusätzlichen Wohnhäuser und die neue Tiefgarage werden aufgrund ihrer Größe und Lage die Abflussverhältnisse im Hochwasserfall zu Lasten eines Nachbargrundstücks nicht oder nur in nicht messbaren Größenordnungen verändern.

- Die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wird im Ergebnis nicht gefährdet. Der Schutz des Eigentums kann durch entsprechende Maßnahmen weitgehend sichergestellt werden.

Begründung: Die Hochwasserspiegellage bei einem hundertjährigen Ereignis führt auf dem Grundstück nach den derzeit bestehenden Grundstücksverhältnissen zu voraussichtlichen Überflutungen in einer Höhe von 10 – 40 cm.

Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFFB) im Erdgeschoss der geplanten Wohngebäude wird 15 cm über der errechneten Wasserspiegellage auf 449,35 m üNN festgesetzt; Schäden für die Wohnhäuser im Hochwasserfall sind damit weitgehend ausgeschlossen.

Die Tiefgarage wird so ausgebildet, dass sie bei größeren Hochwasserereignissen schadlos geflutet werden kann; Warnmeldeanlagen werden installiert. Die Nutzung ausschließlich durch Hausbewohner gewährleistet, dass die abgestellten Fahrzeuge innerhalb der Vorwarnzeit von 6 – 8 Stunden gefahrlos aus der Tiefgarage entfernt werden können.

Der Bebauungsplan trifft die erforderlichen Festsetzungen zum Schutz gegen Hochwasser; er definiert die Anforderungen an das Hochwasserschutzkonzept, das im Rahmen der Baugenehmigung vorzulegen ist.

Nach diesen Maßgaben kann auch bei einem hundertjährigen Hochwasser die Gefahr für die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ausgeschlossen, die Gefahr für größere Sachschäden als weitgehend abgewehrt bewertet werden.

In der Abwägung aller öffentlichen Belange gegeneinander wird festgestellt, dass die Weizenmühle und das Silogebäude mit stadtbildprägendem Turm zu den wichtigsten Industriedenkmalen der Stadt zählen. Die Revitalisierung, die den Erhalt der Gebäude auf Dauer sichert, liegt in besonderem öffentlichen Interesse. Nach der Planungskonzeption sind die neue Wohnnutzung und die Tiefgarage neben den Mühlengebäuden untrennbar mit der Sanierung und künftigen Nutzung verknüpft. Die Zurückstellung der Modernisierung und Revitalisierung der Kunstmühle ist im Hinblick auf die Bedeutung des Industriedenkmal und die nach der vorstehenden Abwägung sehr weitgehende Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange nicht angezeigt. Da es sich zudem bei der Änderung des Bebauungsplanes im wesentlichen um die Umwandlung bisher bereits festgesetzter Gemeinbedarfsflächen handelt, erfolgt die Ausweisung der Bauflächen bzw. die Festsetzung der neuen Nutzungen unter sachgerechter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange.

Stadtplanungsamt,

Rosenheim, den 18. September 2003

i. A.

Offenberger