

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 169 „Schulweg / Pestalozzistraße“ - Gemeinbedarfsfläche - Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung

I. Planungsbericht

1. Lage des Plangebietes

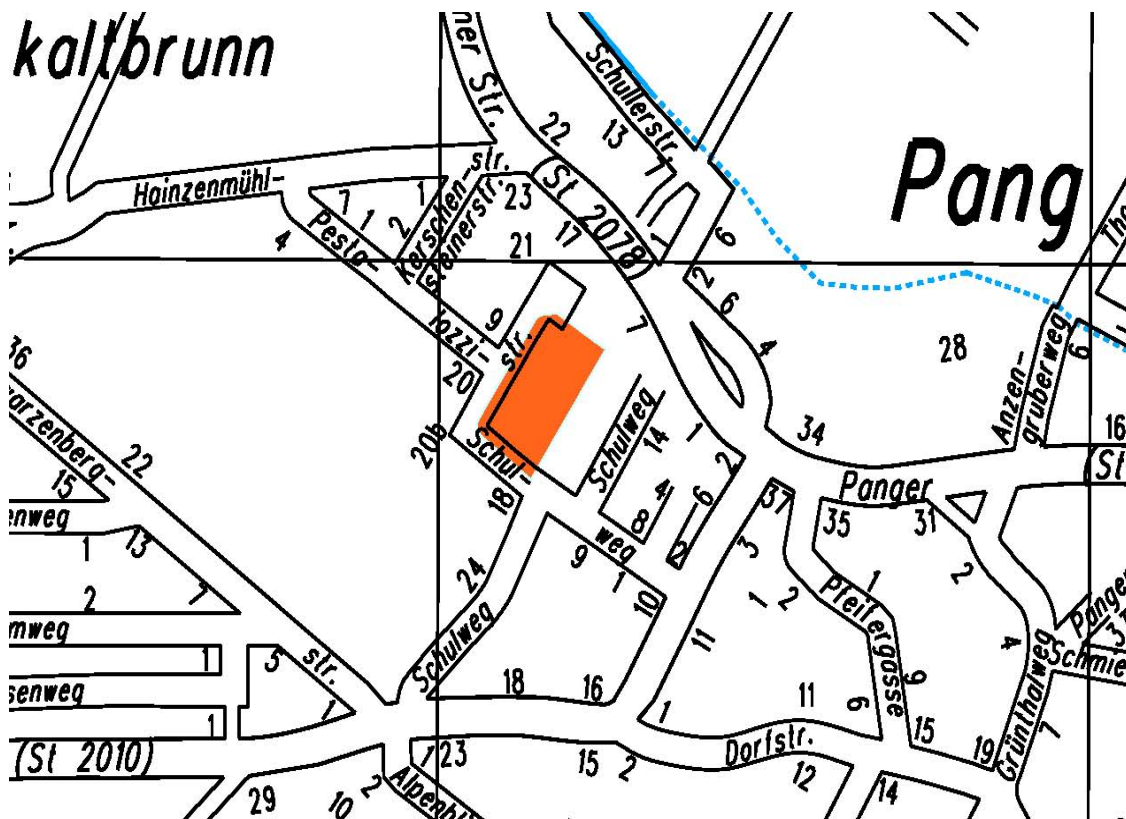
Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteiles Pang in integrierter Lage südlich der Hohenofener Straße (Staatsstraße 2078). Es wird begrenzt im Osten durch die Grundschule Pang, im Süden und Westen durch die Straße Schulweg und im Norden durch die Flurstücke Nr. 143/22 und 143/24 Gemarkung Pang. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 169 „Schulweg / Pestalozzistraße“ - Gemeinbedarf umfasst die Flurnummer 143/25 der Gemarkung Pang.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 4874 qm (ca. 0,49 ha).

Übersichtsplan

Nord Δ

ohne Maßstab



2. Flächennutzung

2.1 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist bereits entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 119 „Schulweg - Pang“ und dessen 1. vereinfachte Teiländerung erschlossen und als Schulsportfläche ausgebaut. Derzeit befinden sich auf der Fläche ein großes, zur Grundschule gehörendes Rasenspielfeld, eine Laufbahn sowie eine Weitsprungbahn. Im Süden ist vom Schulweg eine Stellplatzanlage mit ca. 13 Stellplätzen anfahrbar, die der Grundschule zuzuordnen ist. Das Plangebiet befindet sich genau wie das östlich angrenzende Schulgrundstück Flurstück Nr. 143/8 Gemarkung Pang im städtischen Eigentum.

Das städtebauliche Umfeld im Norden, Westen und Süden ist durch Wohnbebauung, vornehmlich durch ein- bis zweigeschossige Einzel-, Doppel- sowie Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise geprägt. Östlich schließt sich die zwei- bis dreigeschossige Grundschule Pang mit Turnhalle und Schulhof sowie das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Pang an. Unmittelbar dahinter grenzt weitere Wohnbebauung in ein-bis zweigeschossiger Bauweise an. Südöstlich des Schulwegs befindet sich ein Spielplatz sowie ein Allwetterplatz.

Im Plangebiet bestehen kaum Gehölze. Hochwertige Biotope oder unter gesetzlichem Schutz stehende Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Der seit 12.12.1995 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Die geplanten Festsetzungen einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule mit schulergänzenden Einrichtungen“ sowie „Schulsportfläche“ lösen einen Änderungsbedarf der Darstellungen im Flächennutzungsplan aus. Da der vorliegende Bebauungsplan Nr. 169 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist allerdings kein paralleles Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst werden. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Für das Plangebiet gilt der seit 12.12.2000 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 119 „Pang-Schulweg“, der für den räumlichen Geltungsbereich des sich hier in Aufstellung befindenden Bebauungsplans Nr. 169 Flächen für Gemeinbedarf - Schulsportfläche sowie für Stellplätze darstellt. Direkt an das Plangebiet grenzt der seit 02.10.2012 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 119 „Pang-Schulweg“ - 1. vereinfachte Teiländerung, der hauptsächlich Festsetzungen zu den Verkehrsflächen enthält.

3. Verfahren und Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 169 „Schulweg / Pestalozzistraße“ - Gemeinbedarfsfläche wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der Innenentwicklung durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- Das Plangebiet liegt im Stadtteil Pang und ist von Wohnbebauung umschlossen. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich somit um eine andere Maßnahme

der Innenentwicklung und Nachverdichtung zur Schaffung von öffentlicher Infrastruktur, die der Betreuung von Kindern der angrenzenden Wohnquartiere dient.

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit ca. 4.874 qm deutlich unter 20.000 qm.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 169 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Des Weiteren liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter der FFH-Gebiete sowie der Europäischen Vogelschutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b vor.
- Außerdem werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben von überörtlicher Bedeutung vorbereitet.

Damit sind die Voraussetzungen nach § 13a BauGB erfüllt. Das Verfahren wird daher als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung durchgeführt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, der ausschließlich konkretisierende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie Grünordnung und Gestaltung trifft. Da das Gebiet bereits vollständig gemäß dem Bebauungsplan Nr. 119 „Schulweg - Pang“ und dessen 1. vereinfachter Teiländerung erschlossen ist und einen vornehmlich durch Wohnnutzung geprägten Charakter aufweist, so dass weitere Regelungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung über einen qualifizierte Bebauungsplan nicht erforderlich sind, beschränkt sich das mit der Planung verfolgte städtebauliche Konzept auf die Feinsteuerung der hier zulässigen Nutzungsarten und ihre planungs- und bauordnungsrechtliche Ausgestaltung im Sinne einer städtebaulich verträglichen Ordnung und Entwicklung des Plangebietes. Weitere Regelungen erfolgen nach den Einfügungsbestimmungen des § 34 BauGB.

Zur Einleitung des förmlichen Verfahrens hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 24.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 169 „Schulweg / Pestalozzistraße“ - Gemeinbedarfsfläche im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen und gleichzeitig den Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange freigegeben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 02.12.2014 bis einschließlich 30.12.2014. Dabei wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich zur Planung vom 28.08.2014 zu äußern. Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Rosenheim am 02.12.2014 sowie in der Tagespresse bekannt gemacht. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Aufstellung des Bebauungsplans unterrichtet und aufgefordert, sich zum Planentwurf zu äußern.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten hausinternen Stellungnahmen haben eine Änderung und Ergänzung der Planung ausgelöst. Um den Bedürfnissen des Schul- und Sportamtes Rechnung zu tragen und den südlichen Teil des Grundstücks Nr. 143/25 nicht nur für den geplanten Kinderhort vor-

zuhalten, sondern auch als Erweiterungsmöglichkeit für die Grundschule planungsrechtlich zu sichern, wurde eine Anpassung der textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung erforderlich. Festgesetzt wird nun eine Fläche für den Gemeinbedarf „Schule mit schulergänzenden Einrichtungen“. Hierdurch sind sowohl schulische Einrichtungen als auch schulergänzende Einrichtungen wie Kinderhort, Kindergarten oder Kinderkrippe einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zulässig. Außerdem wurde die vorhandene Schulsportfläche im Bestand weiterhin gesichert. Diese Fläche wurde als Gemeinbedarfsfläche „Schulsportfläche“ mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielfläche festgesetzt. Neben der schulischen Nutzung der Schulsportfläche ist nun auch eine Nutzung durch den geplanten Kinderhort möglich. Des Weiteren wurde die Planung in Teilen konkretisiert.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 169 „Schulweg / Pestalozzistraße“ wurde vom Stadtrat am 20.05.2015 gebilligt und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und für die öffentliche Auslegung freigegeben. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 15.06.2015 bis einschließlich 17.07.2015. Parallel hierzu wurden vom 08.06.2015 bis einschließlich 17.07.2015 die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, eingeholt.

Die Wertung der im Rahmen der hausinternen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen hat eine redaktionelle Überarbeitung des Plans sowie der Begründung ausgelöst. So wurde der Hinweis zur Erstellung eines Baugrundgutachtens aufgenommen da die kf-Werte im Plangebiet stark variieren können und diese u.a. für die Bemessung der Rigolenversickerung erforderlich sind. Des Weiteren wurde mit der redaktionellen Ergänzung des Punkt II.1.1 Abstandsflächen klargestellt, dass Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten sind, mit Ausnahme der östlichen Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 143/8 (Schulgrundstück) an die angebaut werden darf, um der Forderung nach einer möglichen Schulerweiterung Rechnung zu tragen. Da die vorgenommenen Änderungen nachrichtlicher Natur sind und lediglich einen klarstellenden Charakter besitzen, sind weder eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 169 „Schulweg / Pestalozzistraße“ - Gemeinbedarfsfläche noch eine erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich. Infolge der vorgenommenen redaktionellen Ergänzungen erhielt der Bebauungsplan einschließlich Begründung das Datum vom 21.08.2015. Die abschließende Beschlussfassung des Stadtrats über den Bebauungsplan ist für den 30.09.2015 vorgesehen.

4. Ausgangssituation und Planungsanlass

In seiner Sitzung am 04.07.2013 hat der Ausschuss für Kinder, Jugendliche und Familien die Errichtung eines zweigruppigen schulnahen Kinderhortes á 25 Kinder für die Schüler der Grundschule in Pang beschlossen. Die Notwendigkeit entstand aus dem herrschenden Mangel an Mittags- bzw. Ganztagsbetreuungsmöglichkeiten für Schulkinder in Pang. Waren in den Vorjahren bereits 53 Kinder in der Mittags- und Ganztagsbetreuung, sind es im laufenden Schuljahr 2014 /2015 bereits ca. 59 Kinder, bei steigender Tendenz.

Neben der Schulbetreuung wächst auch der Bedarf an Ferienbetreuung stetig. Eine Elternbefragung der Schulleitung in den Klassen 1 - 3 sowie bei den Schulan-

fängern 2014 / 2015 ergab einen Bedarf von ca. 40 Plätzen. Aufgrund der bereits jetzt mehr als beengten Raumverhältnisse können in der Grundschule die notwendigen Räumlichkeiten für die Kinderbetreuung nicht vollständig bereitgestellt werden, da einige der Klassen bereits jetzt in Mehrzweckräumen sowie in Musik- und Textilarbeitsräumen unterrichtet werden und damit der Grundschule im Zuge des Ausbaus der Ganztagschule ohnehin schon Räume fehlen. Ein schulnaher Kinderhort existiert nicht.

Im Zuge der Suche nach einem Standort wurden in einer Machbarkeitsstudie drei Standortmöglichkeiten in Schulinähe auf ihre Eignung für die angestrebte Nutzung untersucht: Das Gemeindehaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 98, das Grundstück Fl.Nr. 84/2 „Hartplatz und Spielplatz“ südöstlich der Grundschule sowie der südliche Teil der Schulsportfläche Fl.Nr. 143/25, jeweils Gemarkung Pang. Neben Lage, Größe und Charakteristik der Grundstücke sind auch die eigentums- und planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie Planungsrestriktionen in die Standortbewertung eingeflossen.

Die Standorte 1 und 2 wurden verworfen, da u.a. mit der Umnutzung der Gebäude die Räumung der dort untergebrachten Mietwohnungen einhergehen würde. Aus Sicht des Bedarfsträgers und der Schulleitung wird der Standort auf dem südlichen Teil der Schulsportfläche favorisiert, da dieser aufgrund seiner Lage und seines Einzugsbereiches im Stadtteil Pang für die vorgesehene Nutzung als besonders geeignet ermittelt wurde. Durch die direkte Anbindung des Kinderhortes an die Grundschule ergeben sich für die Kinder keine zusätzlichen Wege und sie werden keiner zusätzlichen Verkehrsgefahr ausgesetzt, da eine Erschließung über das Schulgrundstück möglich ist. Außerdem bietet diese Standortvariante, sollte langfristig das Ziel einer Erweiterung des geplanten Kinderhortes nicht weiter verfolgt werden, die Möglichkeit das obere Geschoss des Gebäudes bei Bedarf zu schulischen Zwecken auszubauen und so die noch fehlenden, notwendigen Räumlichkeiten für die Ganztagschule zu schaffen. Ferner können durch die direkte Nähe die Sportfläche, der Schulhof sowie die Turnhalle je nach Auslastung oder Verfügbarkeit mit genutzt werden. Somit sprechen räumlich-funktionale Zusammenhänge zwischen Kinderhort und Grundschule sowie die damit verbundenen positiven Synergieeffekte für diesen Standort. Des Weiteren zeichnet sich dieser Standort aufgrund seiner integrierten Lage durch seine besonders gute fußläufige Erreichbarkeit aus, da hier Wohngebiete in kurzer Entfernung liegen und somit kurze Wege für die Kinder bestehen. Außerdem befindet sich das Grundstück vollständig im städtischen Eigentum, so dass eine zügige Umsetzung des Vorhabens möglich ist. Insgesamt wird durch die Errichtung des Kinderhortes, der langfristig den Bedarf und die Bedürfnisse der Panger Familien nach schulnaher Betreuung sichert, der Wohnstandort Pang zusätzlich aufgewertet.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Standortes für den geplanten Kinderhort, einschließlich der erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten sowie Grün- und Außenspielflächen, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Pang-Schulweg“ erforderlich. Der Stadtrat hat deshalb in seiner Sitzung am 24.09.2014 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 169 „Schulweg / Pestalozzistraße“- Gemeinbedarfsfläche beschlossen.

5. Planungskonzeption

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines langgestreckten Gebäudes auf der Südseite der bisherigen Sportfläche vor. Das maximal zweigeschossige Gebäude mit einer maximalen Längenentwicklung von 45 m und einer maximalen Wandhöhe von 8,0 m über Straßenniveau knüpft an die Baustruktur der benachbarten Schule an und schirmt die Wohnbebauung südlich des Schulwegs von der Schulsportfläche ab. Mit dieser Anordnung ergeben sich die geringsten Eingriffe in die Schulsportfläche, deren Funktionalität durch die Flächenreduzierung nicht beeinträchtigt wird. Die vorhandenen Stellplätze am Schulweg können weiterhin genutzt werden.

Der Standort des Gebäudes auf dem Grundstück ist so gewählt, dass eine Verbindung mit der Grundschule über einen gemeinsamen Verbindungstrakt möglich ist, der zu einem späteren Zeitpunkt als gemeinsamer Eingangsbereich dienen kann. Gegenwärtig erfolgt die innere Erschließung des Kinderhortes über die Schulhoffläche bzw. die neu anzulegende Zuwegung vom Schulweg aus.

Die Freiflächen sollen als Spiel- und Aufenthaltsflächen gestaltet und begrünt werden. Durch die direkte Anbindung des Kinderhortes an die Grundschule können die Sportflächen, der Schulhof sowie die Turnhalle je nach Auslastung oder Verfügbarkeit mit genutzt werden.

5.2 Allgemeine Ziele

Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 169 „Schulweg / Pestalozzistraße“ - Gemeinbedarfsfläche ist es, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Konzeption die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines schulnahen Kinderhortes mit Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Somit soll ein Beitrag zum Ausbau des Kinderbetreuungsangebotes während geleistet und der konkrete Bedarf im Stadtteil Pang abgedeckt werden. Geplant ist zunächst die Errichtung eines eingeschossigen Gebäude für zwei Kinderhortgruppen á 25 Kinder. Bei Bedarf soll das Gebäude auf II Geschosse erweitert werden und so Platz für ca. 100 Betreuungsplätze bieten. Da angesichts des demographischen Wandels jedoch nicht abzusehen ist, ob auch langfristig Bedarf für einen derart großen Kinderhort in Pang besteht, soll zugleich eine angemessene Nachnutzung des geplanten Neubaus durch geeignete Gemeinbedarfsnutzungen gesichert werden, vorrangig für schulische Zwecke, da bereits hier erheblicher Bedarf an Unterrichtsräumen besteht. So wird für den südlichen Teilbereich des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule mit schulergänzenden Einrichtungen“ festgesetzt, so dass neben einem Kinderhort auch schulische Einrichtungen errichtet werden können. Damit wird zugleich dem Wunsch des Schul- und Sportamtes Rechnung getragen, bei Bedarf die noch fehlenden Klassenräume im geplanten Gebäude unterbringen zu können, sollte eine Erweiterung des Kinderhortes langfristig nicht mehr angestrebt werden.

Um das Nutzungsspektrum künftig nicht unnötig einzuschränken und dem Bedarf an erforderlichen Kinderbetreuungseinrichtungen in Pang langfristig Rechnung zu tragen wurden ferner Kindergärten, Kinderrippen, Kindertagesstätten sowie sonstige Einrichtungen, die der Betreuung von Kinder und Jugendlichen dienen, zugelassen. Mit der getroffenen Festsetzung ist die Palette an Nutzungen ausreichend gefächert, um eine nachhaltige Nutzung des Gebäudes zu ermöglichen und

gleichzeitig den Bedarf an unterschiedlichen Betreuungs- und Bildungseinrichtungen im Stadtteil Pang langfristig zu sichern.

Des Weiteren soll die vorhandene Schulsportfläche im Bestand gesichert und für die neue Nutzung zugänglich gemacht werden, um für den geplanten Kinderhort ausreichend Grün- und Außenspielflächen zu sichern. Die bisher als Grünfläche festgesetzte Schulsportfläche wird daher als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schulsportfläche - „Schul- und Spielfläche“ festgesetzt.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen *Gemeinbedarfsfläche Schule mit schulergänzenden Einrichtungen*

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung „Errichtung eines zeitgemäßen, schulnahen Kinderhortes mit Erweiterungsmöglichkeiten sowie Sicherung einer angemessenen Nachnutzung, ggf. für die Grundschule sowie anderweitige Kinderbetreuungs- und Kinderbildungseinrichtungen“ wird auf dem südlichen Teilbereich des Plangebietes eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule mit schulergänzenden Einrichtungen“ festgesetzt. Hier sind sowohl schulische Einrichtungen als auch schulergänzenden Einrichtungen wie Kinderhort, Kindergarten, Kinderkrippe, Kindertagesstätte und sonstige Einrichtungen, die der Betreuung von Kindern und Jugendlichen dienen, zulässig. Diese Festsetzung erlaubt nicht nur die Errichtung des geplanten Kinderhortes einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten, sondern sie trägt auch dem Wunsch des Bedarfsträgers und der Schulleitung Rechnung, die Räumlichkeiten bei Bedarf auch schulischen Zwecken zugänglich zu machen, sollte das Ziel einer Erweiterung des Kinderhortes nicht länger verfolgt werden.

Um den erforderlichen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in Pang Rechnung zu tragen und für die geplante Nutzung einschließlich Erweiterungsmöglichkeiten einen zeitgemäßen und ausreichend großen Baukörper errichten zu können, wird auf der Fläche für Gemeinbedarf „Schule mit schulergänzenden Einrichtungen“ ein Baurahmen mit einer Grundfläche (GR) von max. 630 qm und einer Geschossfläche von max. 1260 qm festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht damit der Entwurfsplanung und wird mit der Deckung der geforderten Betreuungsplätze begründet. Gleichzeitig berücksichtigen die festgesetzten Grund- und Geschossfläche nicht nur die Anforderungen an barrierefreies Bauen, sondern bieten zugleich auch ausreichend Spielraum für zukünftige Erweiterungen wie z.B. die Schaffung eines gemeinsamen Eingangsbereiches, der die geplante Einrichtung mit der Grundschule verbinden soll.

Da die nach § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 50 % für Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und Nebenanlagen für die vorliegende Freiflächenplanung nicht ausreicht, wurde von der in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen zu treffen. Abgestimmt auf den vorliegenden Entwurf wurde die zulässige Überschreitung auf 80% festgesetzt. Der höhere Prozentsatz lässt sich damit begründen, dass auf dem relativ kleinen Baugrundstück eigene Stellplätze einschließlich der Schulstellplätze, Zufahrten, Hofflächen, Fluchttreppen und -balkone sowie Terrassen als Aufenthalts- und Spielflächen für die Kinder vorgehalten werden müssen.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung künftiger Erweiterungsoptionen wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäudelängen über 50 m zulässig

sind. Auf der östlichen Grundstücksgrenze können Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Eine Gebäudelänge von 50 m kann jedoch nur mit der Erweiterung des geplanten Baukörpers hin zum bestehenden Schulgebäude auf der Fl. Nr. 143/8 erreicht werden. Mit dieser Festsetzung wird dem Wunsch des Schul- und Sportamtes Rechnung getragen, bei Bedarf eine Verbindung zum Hauptgebäude der Grundschule zu schaffen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Das Baufenster entspricht der Entwurfsplanung, berücksichtigt jedoch notwendige Erweiterungsmöglichkeiten. Zur Unterbringung der erforderlichen Fluchttreppen, Fluchtbalkone und Terrassen ist eine Überschreitung des Baurahmens um 2,0 m zulässig. Aufgrund der bereits vorhandenen Stellplätze entlang des Schulweges wird der Baurahmen von der südlichen Grundstücksgrenze Richtung Norden abgerückt. Damit wird auch sichergestellt, dass die Abstandsflächen zu der südlichen und westlichen Wohnbebauung gemäß der Bayrischen Bauordnung (BayBO) eingehalten werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Die zweigeschossige Bauweise berücksichtigt nicht nur den aktuellen sondern auch den künftigen Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen. Insgesamt kann der Kinderhort auf 4 Gruppen á 25 Kinder ausgebaut werden, wodurch auch der künftigen Nachfrage nach entsprechenden Kinderbetreuungsplätzen Rechnung getragen wird. Gleichzeitig wird mit der zweigeschossigen Bauweise ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Zur Deckung des gegenwärtigen Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen in Pang soll das geplante Gebäude zunächst eingeschossig für zwei Gruppen á 25 Kinder errichtet werden. Erst bei wachsendem Bedarf an Betreuungs- bzw. schulischen Einrichtungen ist ein weiterer Ausbau des Baukörpers auf zwei Vollgeschosse vorgesehen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als absolute Höhe über Normalnull (NN) angegeben. Die zulässige Traufhöhe wird auf eine Höhe von max. 476,35 m ü.NN festgesetzt und bezieht sich bei geneigten Dächern auf den Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut (an der Traufseite) bzw. bei Flachdächern auf den oberen Abschluss der Wand (Oberkante Attika bzw. Brüstung). Die zulässige Firsthöhe wird auf eine Höhe von max. 476,75 m ü.NN festgesetzt. Sie gilt nur für geneigte Dächer und bezieht sich auf den höchsten Punkt der Dachhaut. Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen dient der Schachtdeckel im Schulweg in unmittelbarer Nähe zur östlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes mit einer Bezugshöhe von 468,35 m ü.NN. Die zulässige Traufhöhe darf durch technische Aufbauten, Solaranlagen, Aufzüge und Lüftungsanlagen um max. 1,0 m überschritten werden, sofern diese von der Außenkante der Dachfläche 1,5 m entfernt sind.

Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen lassen nicht nur künftige Erweiterungsmöglichkeiten zu, sondern gewährleisten zugleich auch eine an das vorhandene Umfeld angepasste Höhenentwicklung des geplanten Baukörpers. Außerdem sichert die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen mit einer Traufhöhe von max. 8,0 m und einer Firsthöhe von max. 8,40 m über Straßenniveau einen maßvollen Übergang zwischen dem zweigeschossigen Schulgebäude und der weitgehend zweigeschossigen Bebauung entlang des Schulweges sowie der Pestalozzistraße.

Insgesamt entsprechen die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhe baulicher Anlagen den Anforderungen

an gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse. Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Einhaltung der Abstandsflächen insbesondere zu der Wohnbebauung ermöglicht eine ausreichende Belüftung und Belichtung des geplanten Baukörpers sowie der umgebenden Bebauung. Die zulässige Gebäudelänge und Höhe fügt sich in die bestehende Gebäudestruktur insbesondere der angrenzenden Gemeinbedarfsflächen ein. Nachbarliche Belange werden mit dem Entwurf berücksichtigt.

Gemeinbedarfsfläche Schulsportfläche

Die sich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindende Schulsportfläche sowie die Lauf- und Weitsprungbahnen bleiben im Bestand erhalten. Das Rasenspielfeld sowie die Laufbahn werden jedoch in ihrer Länge geringfügigen beschnitten, was keine Auswirkungen auf die Nutzbarkeit für den Schulsport hat. Die Schulsportfläche weist künftig eine Größe von 40 m x 56,50 m statt 40 m x 60 m und die Laufbahn eine Länge von ca. 50 m auf. Da die Schulsportfläche künftig nicht nur der Schule zu Sportzwecken zur Verfügung stehen, sondern auch dem geplanten Kinderhort als Außenspielfläche dienen soll, ist eine Erweiterung der Nutzfunktion erforderlich. Entsprechend der Zielsetzung wird eine Fläche für Gemeinbedarf Schulsportfläche - „Sport- und Spielfläche“ festgesetzt. Zulässig sind künftig Sport- und Spielflächen einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen, die der Schule und der angrenzenden schulergänzenden Einrichtung dienen. Die getroffene Festsetzung sichert nicht nur den Erhalt des bestehenden Rasenspielfeldes sondern auch ihre Nutzung als Spielfläche für die schulnahen Kinderbetreuungseinrichtung. Zur Unterbringung der Sportgeräte für den Betrieb der Sportanlage wird die Errichtung eines erdgeschossigen Gerätehauses mit einer Grundfläche von max. 75 qm zugelassen.

5.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes einschließlich des Bring- und Abholverkehrs der Schulkinder erfolgt über die bestehenden Straßen Am Wasen, Schulweg und Pestalozzistraße, die an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden sind, so dass einerseits für die Kinder kurze und bequeme Wegeverbindungen zur Schule und zum Hort bestehen, andererseits ein guter Anschluss an das qualifizierte Straßennetz der Hohenofener Straße und Panger Straße (Staatstraßen) gegeben ist. Mit dem Ausbau der Pestalozzistraße und der Straße Schulweg zu Tempo 30-Zonen wird ein gefahrloser Schulweg sichergestellt. Der Zugang zum Kinderhort erfolgt über das Schulgelände bzw. eine neu anzulegende Zuwegung vom Schulweg aus.

Darüber hinaus verfügt Pang über ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegesystem, so dass eine rad- und fußläufige Erreichbarkeit des geplanten Kinderhortes gewährleistet ist. Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird gegenwärtig durch die Bushaltestellen Schule Pang / Post, Pestalozzistraße sowie Dorfstraße ausreichend sichergestellt.

Die erforderlichen Stellplätze für Personal und Besucher der Grundschule sowie des Kinderhortes werden auf der bereits jetzt im Plangebiet bestehenden Stellplatzfläche nördlich des Schulweges nachgewiesen. Um die erforderliche Stellplatzfläche auch künftig weiterhin planungsrechtlich zu sichern, wird im Plangebiet entlang des Schulweges eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Die gesamte Stell-

platzfläche wird in der Tiefe um 1 m nach Norden erweitert, um bei einer gegenwärtigen Straßenbreite von 5 m ein problemloses Ein- und Ausparken zu gewährleisten.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Rosenheim ermittelt. Diese sieht für Tageseinrichtungen für Kinder einen Stellplatz je 20 Kinder und für Grundschulen einen Stellplatz je Klasse vor. Gegenwärtig stehen insgesamt 13 Stellplätze zur Verfügung, von denen zukünftig drei dem Kinderhort und 10 der Schule (10 Schulklassen) zuzuschreiben sind. Da langfristig eine Erweiterung des Kinderhortes bzw. der Schule nicht ausgeschlossen werden sollen, stehen bereits heute weitere Personal- und Besucherstellplätze auf dem Grundstück der Grundschule Fl.Nr. 143/8 zur Verfügung. Diese können bei Bedarf weiter ausgebaut werden.

5.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ausreichend erschlossen. Alle wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Gas, Strom, Kanal, Kabelanschluss) mit Ausnahmen eines Regenwasserkanals sind bereits im Straßenraum vorhanden. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal. Die Abwässer werden der vollbiologischen Kläranlage der Stadt Rosenheim zugeführt und dort entsprechend den einschlägigen Regeln der Abwassertechnik gereinigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass an der südlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes im Schulweg eine Wasserleitung DN 200 verläuft. Diese kann nicht verlegt werden. Sie ist mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 5,0 m gesichert. Die genaue Lage der Wasserleitung ist dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 119 „Pang-Schulweg“ zu entnehmen.

Des Weiteren wird auf die östlich des Plangebietes Grundstück Fl.Nr. 143/8 verlaufende Hausstrom- und Mittelspannungsleitung der STWRO sowie eine Gasleitung hingewiesen. Diese sind beim weiteren Ausbau der Grundschule zu berücksichtigen bzw. zu verlegen.

5.6 Oberflächenentwässerung

Eine entwässerungstechnische Erschließung für die Niederschlagsentwässerung liegt für das Plangebiet nicht vor. Es ist daher eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers erforderlich. Durch das Ingenieurbüro Dipl. Geol. F. Ohin GmbH wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 119 „Pang-Schulweg“ ein Versickerungsgutachten erstellt. Dieses Gutachten wurde im Oktober 2011 durch ein Geotechnisches Baugrundgutachten für den Bereich des Schulsportplatzes ergänzt. Beide Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers von unbelasteten Flächen wie Dächern, Terrassen und sonstigen Freiflächen grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken möglich ist. Jedoch muss aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse die Versickerung über Rigolen erfolgen. Mittels eines Ergänzungsberichtes vom 21.04.2015 wurde der Nachweis erbracht, dass die Niederschlagswasserversickerung über Rigolen grundsätzlich auch auf dem Grundstück des geplanten Kinderhortes möglich ist. Auf die Gutachten des Ingenieurbüros Dipl. Geol. F. Ohin GmbH vom 20.07.2000, 13.09.2011 und 21.04.2015 wird verwiesen.

Mit der getroffenen Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung kann ein weiterer Anstieg der durch die zunehmende Bodenversiegelung hervorgerufenen deutlich erhöhten Abflussspitzen für Regenwasser verhindert und die Grundwasserneubildungsrate verbessert werden.

Zur Optimierung der Abflussminderung wurde des Weiteren im Bebauungsplan festgesetzt, dass Dächer der baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 15° dauerhaft extensiv mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen sind. Es sind insgesamt mind. 80% der tatsächlichen Dachflächen zu begrünen.

5.7 Grundwasser

Da im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden kann, dass Kellergeschosse im Grundwasser zu liegen kommen, wurden entsprechende Hinweise zur technischen Ausbildung von Kellern sowie Lichtschächten in den Satzungstext aufgenommen. Bei einer Behinderung der Grundwasserströmung kann es z.B. erforderlich sein, Grundwasserdüker oder Filterkiesmäntel vorzusehen. Die notwendigen Maßnahmen müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt und beantragt werden.

5.8 Gewässer

Es sind keine Gewässer im Geltungsbereich vorhanden.

5.9 Schutz vor Hochwasser und Überschwemmungen

Das Plangebiet liegt nicht im hochwassergefährdeten Bereich. Besondere Hochwasserschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

In Hinblick auf überall mögliche urbane Sturzfluten wird als Maßnahme der Vorsorge festgesetzt, dass Öffnungen von Gebäuden z.B. Eingänge und Kellerlichtschächte baulich zum Schutz vor Überflutungen mit einer Überhöhung von 15 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden sind.

5.10 Grünordnung

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen dem öffentlichen Interesse und sichern ein Mindestmaß an Durchgrünung des Plangebietes und eine Einbindung der Gemeinbedarfseinrichtung in das bereits bestehende von Grün geprägte Straßen-, Orts- und Landschaftsbild. So sind die Freiflächen der Gemeinbedarfsfläche „Schule mit schulergänzenden Einrichtungen“ zu begrünen und mit standortgerechten, heimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Zusätzlich sind Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen mittels Hochstämmen zu gliedern, so dass mind. je 4 Stellplatzflächen 1 Hochstamm gepflanzt werden kann. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neubepflanzung zu ersetzen. Aufgrund des geringen Freiflächenanteils wird den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zugleich ein großer gestalterischer, funktionaler und ökologischer Stellenwert beigemessen.

Um zumindest eine gewisse Kompensation des künftigen Versiegelungsgrades zu erreichen und den lokalen Oberflächenhaushalt sowie das Mikroklima positiv zu

beeinflussen, wird im Bebauungsplan eine extensive Begrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern festgesetzt. Es sind mindestens 80% der tatsächlichen Dachflächen zu begrünen. Zur Vermeidung unwirtschaftlicher Maßnahmen kann ggf. bei dem zunächst nur erdgeschossig geplanten Gebäude vorläufig von einer Dachbegrünung abgesehen werden bis der Ausbau des zweiten Vollgeschosses erfolgt ist. Sollten jedoch besondere Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, ist es ausnahmsweise zulässig, ersatzweise vorhandene Wandflächen im Umfang von mind. 50% der an sich vorgeschriebenen Dachflächenbegrünung zu begrünen und pro 100 qm zu begrünender Dachfläche einen zusätzlichen Baum zu pflanzen.

Zur weiteren Begrenzung der Bodenversiegelung und um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten, bzw. wiederherzustellen werden Festsetzungen getroffen, dass Fußwege, Hofflächen und Stellplätze mit wassergebundener Decke oder Naturstein bzw. Betonsteinbelägen zu versehen sind. Diese Maßnahmen dienen dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft. Sie verbessern die Grundwasserneubildung und gewährleisten eine natürliche Entwicklung der Vegetation durch die Erhaltung und Förderung der Speicherfähigkeit des Bodens.

5.11 Örtliche Bauvorschriften

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird weitestgehend verzichtet, da die Stadt Rosenheim als Trägerin des Projektes selbst einen hohen Anspruch sowohl an die städtebaulichen Anforderungen als auch die architektonische Gestaltung des Bauvorhabens stellt. Lediglich auf die Art der Dacheindeckung sowie die Einfriedungen wird ein Augenmerk gelegt, da diese das Straßen- und Ortsbild erheblich prägen. Entsprechend werden im gesamten Plangebiet dauerhaft glänzende Dacheindeckungsmaterialien ausgeschlossen. Damit sollen Blendwirkungen und ortuntypische Dachgestaltungen vermieden werden.

Als Einfriedungen werden Hecken sowie offene durchsehbare Konstruktionen mit senkrechter Gliederung oder Maschendraht in Verbindung mit Hinterpflanzungen zugelassen. Die maximal zulässige Einfriedungshöhe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,40 begrenzt. Damit wird dem Schutzbedürfnis des geplanten Bauvorhabens im innerstädtischen Bereich Rechnung getragen. Durch die geforderte Hinterpflanzung wird das unbefugte Übersteigen des Zauns erschwert. Eine noch höhere Ausbildung würde jedoch das Gesamtbild der Anlage sowie das Erscheinungs- und Straßenbild beeinträchtigen. Außerdem führt eine höhere Einfriedung zur Abschottung und Abgrenzung des Kinderhortes, was einen unzumutbaren Sachverhalt für die Kinder darstellt. Lediglich für die Ballfangzäune wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Schulsportfläche“ zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung an den Längsseiten eine Einfriedungshöhe von max. 4,0 m und an der Stirnseite eine Zaunhöhe von max. 6,0 m zugelassen. Die Ballfangzäune sind mit Rankpflanzen einzugrünen (alle 2,0 m eine Pflanze). Das Anbringen von Sichtschutzplanen oder Werbeanlagen an Zäunen ist unzulässig.

Um die Sicherheit des Straßenverkehrs nicht zu beeinträchtigen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen im Bereich von Sichtdreiecken eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Hecken und andere Bewuchse sind laufend auf die Höhe zurückzuschneiden. Sockelmauern sind für Einfriedungen unzulässig. Damit soll eine

bessere Vernetzung der gebietstypischen Freiräume und Gärten in Hinblick auf die Fauna (z.B. Igel) erzielt werden.

5.12 Sonstige Festsetzungen

Die allgemeinen Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO) sind mit Ausnahme der östlichen Grundstücksgrenze zur Fl.Nr. 143/8 einzuhalten. Hier können Gebäude mit geringem oder ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Mit dieser Festsetzung wird dem Wunsch des Schul- und Sportamtes Rechnung getragen, bei Bedarf eine Verbindung zum Hauptgebäude der Grundschule zu schaffen. Durch die einzuhaltenden Abstandsflächen nach Süden und Westen wird zugleich eine ausreichende Belichtung und Belüftung des geplanten Vorhabens sowie der angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt.

Freileitungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Diese Festsetzung dient der Sicherung eines harmonischen Ortsbildes. Auch jetzt sind in der näheren Umgebung keine Freileitungen vorhanden. Neue oberirdische Leitungen würden eine Verschlechterung der Situation bedeuten. Mit dem Ausbau des Schulwegs und der Pestalozzistraße wurden die Versorgungsleitungen bereits unterirdisch verlegt.

Zur Erhaltung bzw. Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet sowie seiner näheren Umgebung darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Energieträger Kohle nicht zur Dauerheizung verwendet werden. Nachdem im Planungsgebiet Gas- und Stromleitungen vorhanden sind, stehen unter Berücksichtigung des möglichen Einsatzes erneuerbarer Energien allen Einrichtungen und Haushalten genügend Auswahlmöglichkeiten für Brennstoffe zur Verfügung, so dass die Versorgung des Gebietes zu zumutbaren Bedingungen und Kosten gesichert ist.

Auf die Anforderungen des barrierefreien Bauens gemäß Art. 48 BayBO wird hingewiesen.

6. Eingriffsregelung und Artenschutz

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Da die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

7. Umweltprüfung und Umweltbericht

Der Bebauungsplan Nr. 169 „Schulweg / Pestalozzistraße - Gemeinbedarfsfläche“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Nach den Vorschriften des § 13 BauGB ist die Durchführung einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 nicht erforderlich. Des Weiteren wird von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. Ferner wird vom Monitoring nach § 4 c ebenfalls abgesehen.

8. Immissionen und Emissionen

8.1 Lärmimmissionen

Die Umgebung der geplanten Gemeinbedarfseinrichtung ist im Bebauungsplan Nr. 119 sowie im Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim von 1995 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und weist diesen Charakter auch gemäß der tatsächlichen Nutzung auf. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Kinderbetreuungseinrichtungen entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) generell zulässig.

Gemäß des am 20.07.2011 in Kraft getretenen § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) stellen Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen dar. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenzen und -richtwerte nicht herangezogen werden. Mit dem neuen Absatz 1a ist eine privilegierende Regelung für Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätze und ähnliche Einrichtungen getroffen worden. Die Privilegierung erstreckt sich dabei auf alle Geräuscheinwirkungen durch kindliche Laute wie Sprechen und Singen, Lachen und Weinen, Rufen und Schreien oder auch Kreischen. Überdies gehören auch Geräuscheinwirkungen durch körperliche Aktivitäten wie Spielen, Laufen, Springen und Tanzen dazu, selbst wenn die eigentliche Geräuschquelle in kindgerechten Spielzeugen, Bällen oder Spielgeräten sowie Musikinstrumenten liegt.

Auch gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) können die Immissionsgrenzen und -richtwerte der TA-Lärm nicht herangezogen werden, da in Nr. 1 Satz 2 lit. h „Anlagen für soziale Zwecke“ von ihrem Anwendungsbereich ausgenommen sind. Dieser Ausschluss wurde ausdrücklich mit dem Ziel und dem Hintergrund aufgenommen, dass Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke im Sinne der Baunutzungsverordnung anzusehen sind. Wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung, sollen diese gerade nicht getrennt von Wohngebieten errichtet und betrieben, sondern in solchen Wohngebieten eingebettet werden. Mit dieser Regelung zeigt der Gesetzgeber deutlich, dass Kindertageseinrichtungen und Kinderspieleinrichtungen sowie Bildung und Erziehung untrennbar zum Wohnen gehören und diese möglichst wohnortnah errichtet werden sollen. Eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes sei damit nicht gegeben.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) 2013 hat dieser Tenor auch in die Baunutzungsverordnung ihren Einzug gefunden. Damit sind Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen neben Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) auch in Reinen Wohngebieten (WR) zulässig. Damit hat der Gesetzgeber erneut klargestellt, dass „Kinderlärm“ der von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen wird, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen

gen verursacht und dass die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozial adäquat beurteilt werden und hinzunehmen sind.

Die geplante Gemeinbedarfseinrichtung ist in ihrer Größe auf den Bedarf des Orts- teils Pang ausgelegt und stellt keine übergeordnete Einrichtung dar. Sie ist damit als wohnortnahe Einrichtung mit der umgebenden Wohnnutzung verträglich. Untersuchungen hinsichtlich der Immissionswerte werden dementsprechend als nicht erforderlich erachtet. Weitergehende Regelungen auf der Ebene des Bebauungs- plans sind somit ebenfalls nicht erforderlich.

8.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen ist im Plangebiet mit ort- üblichen landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen. Diese können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten und sind hinzunehmen.

9. Bodenbelastungen

Für das Plangebiet liegen nach bisherigen Erkenntnissen der Stadt Rosenheim keine Hinweise auf Altlasten, Altlastenablagerungen oder sonstige Bodenbelas- tungen vor. Im Altlastenkataster sind innerhalb des Gebietes keine Altlastenver- dachtsflächen kartiert. Sollten solche während der weiteren Planung oder der spä- teren Ausführung bekannt werden, ist umgehend das Umweltamt der Stadt Ro- senheim zu benachrichtigen.

10. Denkmalschutz und Bodendenkmäler

Denkmalgeschützte Gebäude sind weder im Plangebiet selbst noch in der unmit- telbaren Umgebung vorhanden. Es sind auch keine archäologischen Bodenfunde bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmä- ler gefunden werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege un- verzüglich bekannt zu machen sind. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort selbst sind unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmal- schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestatten.

11. Baugrundgutachten

Die in den vorliegenden Versickerungsgutachten und dem Geotechnischen Bau- grundgutachten untersuchten Bereiche beschränken sich auf einige wenige Bohrsondierungen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung. Es wird darauf hingewiesen, dass in Rosenheim die Untergrundverhältnisse und die damit ein- hergehenden kf-Werte auch innerhalb eines kleinen Gebietes stark variieren kön- nen. Den Bauherren wird daher empfohlen, vor der Bebauung ein spezielles Bau- grundgutachten für das konkrete Bauvorhaben mit entsprechenden Hinweisen zur Bauausführung erstellen zu lassen. Dieses ist auch für die verbindliche Untersu- chung der örtlichen Untergrundverhältnisse für die Bemessung der Rigolenversi- ckerung erforderlich.

12. Klimaschutz und Klimawandel

Mit dem Bebauungsplan soll auch der Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsentwicklung gesetzt werden. Zur Umsetzung dieser Zielvorstellung im Hinblick auf die klimatischen und energetischen Belange sind im Bebauungsplan Regelungen getroffen worden, die dem Klimawandel entgegenzutreten und einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen sollen.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie den überbaubaren Grundstücksflächen sind mit dem Ziel erfolgt, einen kompakten Baukörper mit einem energetisch günstigen AV/V-Wert (Verhältnis der wärmeabstrahlenden Außenhülle zum beheizenden Gebäudevolumen) zu entwickeln. Die mögliche Anordnung von solarthermischen als auch photovoltaischen Anlagen ist gewährleistet.

Der Energieträger Kohle darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zur Dauerheizung verwendet werden, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu erhalten und den Feinstaubausstoß zu reduzieren.

Mit dem Einsatz erneuerbarer Energien zur Beheizung und Kühlung der Gebäude bzw. zur Stromerzeugung wird gemäß der aktuellen Fassung der Energieeinsparungsverordnung (ENEV) das Ziel verfolgt, fossile Ressourcen zu schonen und eine nachhaltige Energieversorgung des Gebäudes sicherzustellen. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen gemäß ENEV in Abhängigkeit der eingesetzten erneuerbaren Energie ein definierter Anteil des gesamten Wärme- und Energiebedarfs durch den Einsatz entsprechender Energieträger gedeckt werden. Die Umsetzung erfolgt in Hinblick auf die Art des zu errichtenden Gebäudes und den spezifischen Vorgaben der jeweiligen Gebäudenutzer in der weiteren Gebäudeplanung. Aufgrund der Vorgaben der ENEV sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

Des Weiteren werden auch Maßnahmen zum Schutz vor den Auswirkungen des globalen Klimawandels und zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas festgesetzt. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird festgesetzt, dass Öffnungen von Gebäuden z.B. Eingänge und Kellerlichtschächte baulich zum Schutz vor Überflutungen mit einer Überhöhung von 15 cm gegenüber der angrenzenden öffentlichen Straßenfläche auszubilden sind. Keller, Lichtschächte, Kellerfenster und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.

Der Verbesserung des lokalen Mikroklimas dienen v. a. die Festsetzungen zur Dachbegrünung, da durch diese Pflanzmaßnahmen und die hierdurch erfolgende Verdunstung des Oberflächenwassers die Auswirkungen des im Plangebiet zu erwartenden Stadtklimas gemildert werden können. Zudem sind Fußwege, Hofflächen und Stellplätze mit wassergebundener Decke bzw. Beton- oder Natursteinbelägen auszuführen. Stellplätzen für Fahrzeuge sind bei Beton- oder Natursteinbelägen mit zusätzlichen Rasenfugen zu versehen. Bei Starkregenereignissen können vor allem durch die Dachbegrünung die Abflussspitzen zumindest kurzzeitig gekappt werden.

Des Weiteren tragen die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans dem Erhalt und der Förderung von natürlichen und klimawirksamen Bodenfunktionen Rechnung. Außerdem werden durch die kompakte Bauweise die innerstädti

schen Flächenressourcen optimal ausgeschöpft und damit weitere Flächenversiegelungen im Außenbereich vermieden.

13. Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 169 „Schulweg / Pestalozzistraße“ sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Das Wohnquartier mit seinen öffentlichen Einrichtungen stellt für Frauen und Männer einen gleichermaßen attraktiven Lebens- Wohn- und Arbeitsraum dar. Auch für Kinder stellt das Plangebiet mit seinen kurzen Wegen zur Schule und künftig auch zum Kinderhort sowie zu weiteren Spielflächen einen attraktiven Wohn- und Spielraum dar. Die zentrale Lage der Gemeinbedarfseinrichtung sowie seine direkte Anbindung an die Grundschule ermöglichen den Kindern nicht nur kurze Wege zur Schule und zum Hort, sondern auch innerhalb dieser Einrichtungen, so dass

sich diese keiner zusätzlichen Verkehrsgefährdung aussetzen müssen. Damit sind viele der Kinder nicht mehr gezwungen, zur Kinderbetreuung nach Aising oder Oberwöhr zu fahren, wodurch künftig ein erheblicher Anteil an Abholverkehr entfällt. Außerdem wird mit dem geplanten Kinderhort den Bedürfnissen von Familien und insbesondere von alleinerziehenden Elternteilen entsprochen, da diese künftig Kindererziehung und Beruf besser aufeinander abstimmen können.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans gegenüber der gegenwärtigen Situation für die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, des Mannes und der Frau positive Auswirkungen ergeben und der Wohnstandort Pang zusätzlich aufgewertet wird.

14. Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplans Nr. 169 „Schulweg / Pestalozzistraße“ - Gemeinbedarfsfläche trägt den Interessen der in Pang lebenden Familien und Kindern nach Schulnahe und fußläufig erreichbaren Betreuungseinrichtungen während der Schulzeit und in den Schulferien Rechnung, so dass eine den heutigen Ansprüchen gerechte Wohn-, Lebens- und Arbeitsqualität im Quartier erzielt werden kann. Gleichzeitig dient der Bebauungsplan der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sowie einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden; auf die Inanspruchnahme weiterer wertvoller Flächen im Außenbereich kann vermieden werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen insgesamt der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und bieten vor allem den Kindern kurze und sichere Schulwege sowie vielfältige Möglichkeiten zum Erlernen sozialer Kompetenzen sowie Verantwortungsbewusstsein unter der Aufsicht von Erziehern.

Mit der Bebauungsplanaufstellung sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des Ortsbildes sowie Belästigungen für die ortsansässige Bevölkerung verbunden.

Wesentliche Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange sind gegenüber der aktuellen Situation durch die Errichtung des Kinderhortes ebenfalls nicht erkennbar. Die Planung entspricht den bereits bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (Schule, Schulsportfläche) und führt lediglich zu einer Neubebauung im Bereich am Schulweg. Insgesamt werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 169 keine neuen Konfliktsituationen gegenüber der bestehenden Planungssituation ausgelöst.

Durch die neue Gemeinbedarfseinrichtung ist aufgrund der angestrebten Projektart und Größe mit keinen erheblichen, zusätzlichen Immissionen durch erhöhte verkehrliche Belastungen zu rechnen, als dies bisher der Fall ist, da die Kinder nicht mit dem Auto zusätzlich zum Kinderhort gebracht werden müssen, sondern diesen nach der Schule fußläufig erreichen können. Die Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen hervorgerufen werden, stellen keine schädlichen Umwelteinwirkungen dar, sie sind als sozial adäquat zu beurteilen und mit der umgebenden Wohnnutzung verträglich.

15. Planverwirklichung

15.1 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Rosenheim, so dass bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

15.2 Folgekosten

Folgekosten fallen für den Bau und Betrieb des neu geplanten Kinderhortes einschließlich der zugehörigen Freiflächen und der zu errichtenden Versickerungsanlage an. Des Weiteren entstehen Folgekosten für die Verkleinerung des Rasenspielfeldes und der Laufbahn sowie die Neuerrichtung eines erdgeschossigen Gerätehauses.

15.3 Flächenbilanz

Gemeinbedarfsfläche Schule mit schulergänzenden Einrichtungen:	1.379 qm
- zulässige Grundfläche:	630 qm
- zulässige Geschossfläche:	1.260 qm
Gemeinbedarfsfläche Schulsportfläche:	3.495 qm
Gesamtgröße Plangebiet:	4.874 qm

Stadtplanungsamt
Rosenheim, den 21.08.2015



Robin Nolasco