



Bebauungsplan Nr. 171 „Mitterfeld West“

Zusammenfassende Erklärung der Stadt Rosenheim gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Ziel der Bebauungsaufstellung

Angesichts des dringend benötigten bezahlbaren Wohnraums sowie eines hohen Siedlungsdrucks verfolgt die Stadt Rosenheim eine langfristig angelegte Baulandpolitik.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171 „Mitterfeld West“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer weitgehend autofreien Wohnsiedlung geschaffen werden, deren offene Baustruktur sich an einer zentralen Platzanlage orientiert. Hierzu werden eine Weiterführung des „Allgemeinen Wohngebietes“ aus dem angrenzenden Wohngebiet Mitterfeld sowie ein Anteil gewerblicher Nutzungen in einem „Mischgebiet“ vorgesehen.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 171 „Mitterfeld West“ wurde parallel zur 29. Änderung des Flächennutzungsplans „Mitterfeld West“ geführt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 171 „Mitterfeld West“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Die Ergebnisse dieser Studie sind im Umweltbericht nach § 2 a BauGB zusammengefasst. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Inhalte der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt. Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch die Umsetzung der Bauleitplanung in den untersuchten Bereichen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die unter Punkt 5 des Umweltberichtes beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen für das Planungsgebiet, in Form einer ökologischen Aufwertung eines Waldes (Teilfläche der Flurnr. 1785, Gemarkung Pang, Bereich Pösling auf dem Stadtgebiet Kolbermoor), wurden bereits umgesetzt. Es wurden verschiedene umweltbezogene Gutachten erstellt, deren Ergebnisse im Umweltbericht enthalten sind.

Klima / Luft: Das Baugebiet liegt am nördlichen Stadtrand im Einflussbereich einer Frischluftschneise von Westen. Die Überbauung bringt zwar negative Auswirkungen für das Klima durch eine verstärkte Versiegelung gegenüber dem jetzigen Zustand, aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes wird die Zirkulation der Luftströme jedoch nur in geringem Maße eingeschränkt. Durch einzelne Festsetzungen im Bebauungsplan werden die kleinklimatischen Bedingungen positiv beeinflusst.

Boden: Zur Beurteilung der Bodensituation wurde ein Gutachten (Ohin Büro für Baugrunderkundung, 15.06.2016) erstellt. Im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube wurden oberflächennahe Bodenauffüllungen festgestellt. Die Sanierung ist im Bereich der geplanten Baugrube beabsichtigt. Die Auffüllungen außerhalb der Baugrube sollen verbleiben, insofern ein Verbleiben seitens der Fachstellen nach Auswertung der Untersuchungsergebnisse als unbedenklich erachtet wird. Kontaminierte Materialien werden fachgerecht entsorgt und ein Bodenaustausch vorgenommen.

Durch die Kampfmittelvorerkundung (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, 06.07.2016) konnte im Projektgebiet eine potentielle Kampfmittelbelastung festgestellt werden. Es besteht das Risiko, auf Brandbombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg zu stoßen.

In den Hinweisen des Bebauungsplans und dessen Begründung wird auf mögliche Vorkommen im Planungsgebiet sowie auf anstehende Untersuchungen hingewiesen.

Dem gebotenen schonenden Umgang mit Grund und Boden wird im Bebauungsplan durch eine optimierte Erschließung und verdichtete Haustypologien Rechnung getragen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch verschiedene Festsetzungen minimiert.

Seitens der Telekom ist geplant, die derzeit im Planungsgebiet befindlichen, heute nicht mehr benötigten Leitungen an den Grundstücksgrenzen des Plangebietes zu kappen. Ein Hinweis hierzu ist in der Begründung enthalten.

Wasser: Die Fläche liegt in keinem Überschwemmungsgebiet. Untersuchungen des Büros für Baugrunderkundungen Ohin kommen zu dem Ergebnis, dass sich der kiesige Untergrund aufgrund seiner Beschaffenheit und der Höhenlage des Grundwassers überwiegend zur Versickerung eignet. In Bereichen mit erschwerter Durchlässigkeit müssen Schichten für die Entwässerung durchstoßen werden. Zur Versickerung eignen sich Rohrrigolen und, wo nötig, Schächte. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan vorgesehen.

Pflanzen und Tiere: In der Stadtbiotopkartierung Bayern von 2006 ist kein schützenswertes Biotop auf der Fläche des Baugebiets kartiert. Das Planungsgebiet ist als intensiv genutztes Grünland zum größten Teil von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Eine spezielle Artenschutzkartierung wurde, nach Rücksprache mit dem Fachamt, nicht vorgenommen. Es sind keine Rote-Liste- bzw. FFH- Tierarten zu erwarten, da die ausgeräumte landwirtschaftliche Fläche weder Strukturen für Vögel und Fledermäuse noch Lebensraum bzw. Nistplätze für geschützte Eidechsen, Amphibien oder Insekten wie den Eremit bietet. Im Bebauungsplan werden intensive Begrüßungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen, die den Eingriff minimieren. Die Ausgleichsflächen werden an anderer Stelle bereitgestellt.

Mensch: Das Planungsgebiet besitzt bisher keinerlei Funktion für die Erholung, da es nicht zugänglich und stark durch Straßenlärm beeinträchtigt ist. Durch die geplanten, ortsrandbegleitenden Rad- und Fußwege mit Ortsrandeingrünung wird die Erholungsfunktion für die Öffentlichkeit gesteigert. Im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung (Kirchner BKK, 21.06.2016) wurden durch die zu erwartende Verkehrslärmbelastung in Teilbereichen Überschreitungen der schalltechnischen Grenzwerte ermittelt. An den straßenzugewandten Gebäudefassaden werden daher Schallschutzmaßnahmen am Gebäude notwendig. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen vorgesehen.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 27.04.2016 in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung in Zusammenhang mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans „Mitterfeld West“ durchgeführt. Die öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.11.2016 bis 12.12.2016.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 18.04.2016 bis 20.05.2016 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.11.2016 bis 12.12.2016.

Die wesentlichen vorgebrachten Anregungen aus den Beteiligungen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht weist die Regierung von Oberbayern darauf hin, dass die südlichen Wohngebäude sich in unmittelbarer Nähe zur Ebersberger Straße befinden. Der vorgebrachte Hinweis wird durch die Ergebnisse des vorliegenden Schallgutachtens bestätigt. Demnach werden an den zur Ebersberger Straße orientierten Gebäudeseiten Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der Bebauungsplan sieht für Wohngebäude, die sich nahe der Ebersberger Straße befinden, Schallschutzmaßnahmen am Gebäude (bspw. Schallschutzfenster) vor. Schlafräume und Kinderzimmer bzw. sonstige Räume, die vorwiegend dem Schlafen dienen, werden an Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln von mehr als 49 dB(A) nachtsüber grundsätzlich ausgeschlossen.
- Das Wasserwirtschaftsamt weist auf die im voralpinen Bereich besonders heftig auftretenden Starkregenereignisse hin. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde auch unter Berücksichtigung weiterer Belange wie z.B. der Barrierefreiheit ein sehr differenziertes Konzept zur

Bewältigung der Gefahren durch Starkregenereignisse erarbeitet und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Dieses Konzept weicht in einzelnen Punkten von den Standardvorschlägen des Amtes ab. Auf die Aufnahme dieser pauschalierten Vorgaben wurde daher im Bebauungsplan verzichtet, da durch konkrete Festsetzungen z.B. zur Höhenlage den Belangen bereits Rechnung getragen wurde. Entsprechende Festsetzungen, wie Höhenfestsetzungen für Fußbodenoberkanten von Erdgeschossen und das Geländeprofil, wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Ergänzende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Das Landesamt für Denkmalpflege weist auf die Nähe des Planungsgebietes zu bekannten Bodendenkmälern aus der römischen Siedlungszeit hin. In diesen Bereichen bedürfen Bodeneingriffe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis hierzu. Ebenso wurde ein Hinweis in die Begründung integriert.
- Die Deutsche Telekom teilt mit, dass sich im Planungsgebiet hochwertige Telekommunikationslinien befinden, die wegen der geplanten Maßnahmen verlegt werden müssen. Seitens der Telekom ist geplant, die derzeit im Planungsgebiet befindlichen, heute nicht mehr benötigten Leitungen an den Grundstücksgrenzen des Plangebietes zu kappen. Ein Hinweis hierzu wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.
- Der Bayerische Bauernverband führt an, dass geringe Abstände zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnsiedlungen zu Problemen aufgrund der in der Landwirtschaft auftretenden Emissionen kommen kann. In der Begründung wird auf mögliche Emissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft (Lärm und Geruch) nachrichtlich hingewiesen.
- Die Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt verweisen bezüglich der Auffüllungen der ehemaligen Kiesgrube auf die zu beachtenden Sachverhalte im Zuge von Aushubmaßnahmen und die zu kontaktierenden Fachstellen. Die Hinweise wurden im Bebauungsplan ergänzt.
- Die Untere Wasserbehörde verweist auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung, sobald bzgl. der Versickerungsanlagen die Einzugsfläche pro Rigole 1.000 m² übersteigt oder altlastenverdächtige Flächen betroffen sind. Der Hinweis wurde dem Bebauungsplan hinzugefügt.

Folgenden Anregungen konnte nicht gefolgt werden:

- Von Seiten des Bund Naturschutz und des Bayerische Bauernverbands heißt es, die Inanspruchnahme neuer Flächen gehe zu Lasten von Stadt und Bürgern bzw. der Landwirtschaft. Es wäre wichtig, im Sinne eines sparsamen Umgangs im Flächenverbrauch, zuerst innerstädtische Baulücken zu erschließen, bevor landwirtschaftliche Nutzflächen am Stadtrand erschlossen würden. Bezüglich der Anregung wird auf die Bedarfsanalyse zur Thematik Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zur Schaffung von Wohnraum in der Begründung zum Verfahren verwiesen. In Anbetracht des für Rosenheim ermittelten Wohnraumbedarfs wird ein Verzicht auf die Ausweisung neuer Bauflächen in der Abwägung aller Belange als keine gangbare Alternative erachtet. Die Flächeninanspruchnahme wird durch eine verdichtete Bauweise möglichst gering gehalten.
- Der Bund Naturschutz fordert, zugunsten der Umsetzung des Klimaschutzziels die Sonnenenergie-Nutzung zwingend vorzuschreiben und neben dem Parkdeck auch weitere Dächer und Fassaden zu begrünen. Von einer Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet von Kolbermoor hätten Mensch und Natur vor Ort nichts. Die geplante Obstwiese im Westen der Bebauung wäre kaum als ökologische Kompensation anzusehen. Hier fehle die Vielfalt der Natur (z.B. Wasserflächen in Geländemulden, artenreiche Blumenwiesen und Kalksteinbruchaufschüttungen). Im Bebauungsplan wird von der Festsetzung von Sonnenkollektoren und weiteren begrünten Dächern und Fassaden zugunsten der städtebaulichen Einordnung des neuen Wohnquartiers in die Umgebungsbebauung abgesehen. Eine einseitige Festlegung mit Zwang zur Sonnenenergienutzung wird nicht als vertretbar erachtet, da dank neuer Technologien verschiedenste erneuerbare Energien zur Verfügung stehen. Die angesetzte Ausgleichsfläche in Kolbermoor befindet sich im Besitz eines der Vorhabenträger und wurde bereits im Vorfeld hergestellt. In Anbetracht dessen erscheint die Forderung der Herstellung zusätzlicher Ausgleichsflächen unverhältnismäßig. Die Obstwiese stellt keine ökologische Kompensation im Sinne einer anzurechnenden Ausgleichsfläche dar. Die Freiflächengestaltung wird im Bebauungsplan nicht derart detailliert festgesetzt wie vorgeschlagen. Sie erfolgt im Rahmen des Freiflächengestaltungsplanes zum Bauantrag des jeweiligen Vorhabenträgers.

Die detaillierte Behandlung der Stellungnahmen kann den Stadtratsbeschlüssen vom 26.10.2016 (Billigungs- und Auslegungsbeschluss) und 01.02.2017 (Satzungsbeschluss) entnommen werden.

4. Wahl der Planvariante und Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt in Anbetracht des dringend benötigten bezahlbaren Wohnraums sowie des bestehenden hohen Siedlungsdrucks. Im Rahmen der Begründung zum Verfahren wurde eine Bedarfsanalyse zur Wohnraumentwicklung durchgeführt. Hiernach ist in den nächsten 15 Jahren eine Ausweisung von insgesamt rund 50 ha Wohnbauland erforderlich. Da sich die Baulandreserven im Innenbereich sich als nicht ausreichend erweisen, ist es erforderlich auch Arrondierungsflächen am Stadtrand in eine Entwicklung zu bringen. Auf einer Fläche von 1,6 ha kann das Planungsgebiet Mitterfeld West einen Teil des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen in Rosenheim decken.

Die Entwicklungsmöglichkeiten von Wohnbauland wurden im Jahr 2015 im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes „Rosenheim 2025“ für die gesamte Stadt geprüft und bewertet. Das Gebiet Mitterfeld West wurde hierbei den Flächen mit guten Entwicklungspotenzialen zugeordnet.

Vor der Einleitung der Bauleitplanverfahren wurde durch die Vorhabensträger ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Hierbei wurden verschiedene Planungsvarianten erarbeitet. Der städtebauliche Entwurf des ersten Preisträgers diente als Grundlage für die Bauleitplanung. Er zeichnet sich durch eine effektive Nutzung des Bodens sowie eine Einbindung des neuen Wohnquartiers in die Landschaft und die umgebende Bestandsbebauung aus.

Stadtplanungsamt Rosenheim, 02.02.2017



D. Reichelt