

Bebauungsplan Nr. 181 „Weiher-Winkl-Weg / südwestliche Rilkestraße“

- Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

Begründung



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Inhaltsverzeichnis

A	EINLEITUNG	3
A 1	Anlass zur Planaufstellung.....	3
A 2	Lage des Plangebiets / Situationsbeschreibung.....	4
A 3	Übergeordnete Planungen und Planungsrechtliche Vorgaben.....	5
A 4	Städtebauliches Konzept	7
B	PLANUNGSBERICHT	8
B 1	Planungsinhalt und Festsetzungen	8
B 2	Umweltbelange	16
C	ZUSAMMENFASSUNG	21
C 1	Maßnahmen zur Planverwirklichung	21
C 2	Kosten und Finanzierung	21
C 3	Flächenbilanz	21
D	ANHANG	22
D 1	Anlagen	22

A EINLEITUNG

A 1 Anlass zur Planaufstellung

A 1.1 Zielstellung

Westlich einer vorhandenen Bebauung soll im Bereich des Weiher-Winkl-Wegs eine Wohnbebauung zur Arrondierung des vorhandenen Siedlungsgebietes entstehen. Ein für den Standort angemessenes Maß der baulichen Nutzung mit zweigeschossigen Wohngebäuden ist dabei planerisches Ziel. Durch die Planung soll dem Bedarf an günstigem und gut gelegenen Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbauten oder Reihenhäusern Rechnung getragen werden.

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes werden fünf, im südlichen Bereich vier Wohngebäude mit jeweils zwei Vollgeschossen ermöglicht. Höhere Bebauungen werden aus Gründen des Schallschutzes, der Schutzabständen zu den vorhandenen Freileitungen sowie aus städtebaulicher Sicht ausgeschlossen. Die Ausrichtung und Lage der geplanten Wohngebäude ermöglicht eine Energieeffizienz der Gebäude und soll eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität für künftige Bewohner ermöglichen. Derzeit sind auf einer Teilfläche davon auf rechtlicher Grundlage des Bebauungsplans Nr. 31 „Arnulfstraße / Kleiststraße“ Doppelhäuser zulässig.

A 1.2 Bedarfsanalyse

Laut der Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamts für Statistik aus dem Jahr 2018, wird die Bevölkerung der Stadt Rosenheim im Zeitraum von 2017 bis zum Jahr 2036 (20 Jahre) von rd. 63.600 um etwa 2.400 EW (um 3,8 %) auf rund 66.000 EW anwachsen. Bereits heute bestehen ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum sowie ein hoher Siedlungsdruck. So sind in Rosenheim die Baulandpreise (pro m²) von 353 € im Jahr 2010 auf 510 € im Jahr 2016 gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg um 44 % innerhalb von sieben Jahren.

Bis 2036 wird für einen realen Einwohnerzuwachs von 2.400 Personen sowie einem fiktiven Einwohnerzuwachs von 3.900 Personen insgesamt ein zusätzlicher Wohnraum für 6.300 Personen benötigt. Für 6.300 Einwohner wären insgesamt rd. 3.850 Wohneinheiten in den nächsten 20 Jahren erforderlich. Werden die Fluktuationsreserve und der Wohnungsersatzbedarf mit berücksichtigt, ergibt sich ein Bedarf von rund 5.200 neu zu bauenden Wohneinheiten.

Im Jahr 2017 standen rund 62,7 ha an Wohnbaulandreserven in der Gesamtstadt Rosenheim zur Verfügung, 2010 noch rund 69 ha. Aufgrund einer geringen Entwicklungstätigkeit auf Eigentümerseite erfolgte die Bebauung der Baulandreserven in den vergangenen Jahren jedoch nur zögerlich. Bei einem Aktivierungsfaktor von etwa 40 % könnten potenziell rd. 2.730 Einwohner in 1.400 Wohneinheiten untergebracht werden. Damit könnte der o.g. Gesamtbedarf von rd. 5.200 Wohneinheiten für die nächsten 20 Jahre zu rund 27 % gedeckt werden.

Um die restlichen 3.800 Wohneinheiten realisieren zu können, ist eine Ausweisung weiterer Bauflächen und eine Verdichtung in dafür prädestinierten Bestandsgebieten erforderlich. Mit dem Neubaugebiet „Weiher-Winkl-Weg / südwestliche Rilkestraße“ kann ein Teil des Bedarfs an neuen Wohnbauflächen in Rosenheim gedeckt werden. Auf einer Fläche von 1,3 ha wird die Realisierung von ca. 50 Wohneinheiten geplant.

A 1.3 Verfahrenswahl

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 13.05.2017 wurde die Möglichkeit eröffnet, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden, da:

- durch ihn die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen
- die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird
- die Flächen, die versiegelt werden können, in ihrer Summe unter 10.000 m² liegen (Anteile der überbaubaren Flächen der Baugrundstücke in Summe)
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete) vorliegen

Nach den Vorschriften des § 13b BauGB ist die Durchführung einer formellen Umweltprüfung nicht erforderlich, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Aus der Planung ergeben sich weder negative Auswirkungen auf einzelne Umweltbelange noch Eingriffe in Natur und Landschaft (siehe Punkt B2). Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 181 „Weiher-Winkl-Weg / südwestliche Rilkestraße“ überlagert teilweise den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 31 „Arnulf-/ Kleiststraße“. In diesem Bereich wird der vorgenannte Bebauungsplan Nr. 31 ersetzt.

Rund 40 % des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 181 „Weiher-Winkl-Weg / südwestliche Rilkestraße“ waren bisher bereits über den Bebauungsplan Nr. 31 „Arnulf-/ Kleiststraße“ als Baufläche ausgewiesen. Zwischen dem bestehenden Wohngebiet und der St 2362 (Miesbacher Straße) soll über den Bebauungsplan ein Lückenschluss durch Weiterführung der Wohnnutzung erfolgen. Diese Fläche liegt im Zusammenhang mit dem bebauten Ortsteil. Eine weitere Ausdehnung in diesem Bereich ist aufgrund der Begrenzungen durch die Staatsstraße und durch die 110-kV-Freileitungen im Westen nicht möglich. Die aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen (Mähwiesen) befinden sich im Besitz der Vorhabensträger und sind für diese entbehrlich.

A 1.4 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 181 „Weiher-Winkl-Weg / südwestliche Rilkestraße“ wurde vom Stadtrat am 26.09.2018 gefasst. Gleichzeitig wurde das Städtebauliche Konzept gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte ab 18.03.2019 (Anschreiben mit Monatsfrist). Die Öffentlichkeit wurde per öffentlichem Aushang von 25.03.2019 bis 26.04.2019 frühzeitig an der Planung beteiligt.

Mit Stadtratsbeschluss vom 23.10.2019 wurde der Bebauungsplanentwurf gebilligt und für die öffentliche Auslegung sowie für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange freigegeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte ab 10.12.2019 (Anschreiben mit Monatsfrist). Die Öffentliche Auslegung wurde von 18.12.2019 bis 24.01.2020 durchgeführt (zwischen dem 24.12.2019 und dem 01.01.2020 war die Verwaltung geschlossen).

Der Satzungsbeschluss wurde in der Sitzung vom 29.04.2020 durch den Stadtrat gefasst.

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 30.04.2020 ist der Bebauungsplan Nr. 181 „Weiher-Winkl-Weg / südwestliche Rilkestraße“ in der Fassung vom 21.02.2020 in Kraft getreten.

A 2 Lage des Plangebiets / Situationsbeschreibung

A 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt südwestlich des Zentrums von Rosenheim im Stadtgebiet Aisingerwies zwischen der Rilkestraße und der Umgehungsstraße Panorama-Schwaig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 181 „Weiher-Winkl-Weg / südwestliche Rilkestraße“ umfasst die Flur-Nrn. 1786/2 (Teilfläche - T), 1787, 1787/5, 1788 (T), 1788/1 (T), 1788/2 (T), 1790 (T), 1790/2, 1791 (T), 1795/3 und 1853/10 (T) der Gemarkung Aising mit einer Größe von ca. 1,3 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Süden - durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Nordosten und Osten - durch die bestehende Wohnbebauung in der Rilkestraße
- im Norden - durch die Umgehungsstraße Panorama-Schwaig (Fl.-Nr. 1785)

A 2.2 Das Plangebiet und seine Umgebung

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Bereich der Aisingerwies und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es ist frei von Bebauung und hat keinen Baumbestand. Von der Rilkestraße Richtung Nordwesten führt ein Fahrrad-/Fußgänger- und landwirtschaftlich genutzter Weg in Richtung Böschung und Überführung der Querspange Panorama-Schwaig (s. Abb. 1).



Das Planungsgebiet wird umgeben von Wohnbebauung (Osten und Südosten), landwirtschaftlichen Nutzflächen (Westen und Südwesten) sowie einer Staatsstraße (Querspange Panoramaweg im Norden). Eine direkte Anbindung an die St 2362 besteht bisher nicht und wird nicht geplant. Im Südwesten verlaufen zwei 110-kV-Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Abb. 1: Geltungsbereich des BP Nr. 181 und Umgebung (Luftbild Juli 2018)

Eine hinreichend leistungsfähige Erschließung ist über den Ausbau des bestehenden Weiher-Winkl-Wegs bzw. der Rilkestraße vorgesehen. Da von der Staatsstraße Emissionen ausgehen, wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Lärmschutzgutachten sowie ein Gutachten zur Lufthygiene erstellt.

Etwa 90 m östlich des Planungsgebietes beginnt ein FFH-Gebiet. Zur Beurteilung der Verträglichkeit der Planung mit den Zielen des Schutzgebietes wurde eine Untersuchung (FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, Planungsbüro Beutler, München, 25.07.2018) durchgeführt.

A 3 Übergeordnete Planungen und Planungsrechtliche Vorgaben

A 3.1 Landes- und Regionalplanung

A 3.1.1 Landesplanung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) werden folgende wesentlichen landesplanerischen Vorgaben für die Entwicklung des neuen Wohnquartiers getroffen:

Siedlungsstruktur

Flächensparen: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP: 3.1 – G). Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP: 3.1 – G).

Innenentwicklung vor Außenentwicklung: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP: 3.2 – Z).

Vermeidung von Zersiedlung: Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden (LEP: 3.3 – G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP: 3.3 – Z).

Land- und Forstwirtschaft:

Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen: Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden (LEP 5.4.1 – G).

→ Wie unter dem Punkt Bedarfsanalyse beschrieben, geht der Bedarf an Wohnbauflächen über den Bestand der für den Wohnungsbau geeigneten Baulandreserven hinaus. Grundsätzlich besteht theoretisch die Möglichkeit zur Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete innerhalb der im Zusammenhang liegenden Bebauung, den Baulandreserven. Praktisch jedoch verfügt die Stadt Rosenheim kurz- bis mittelfristig nur über eine sehr geringe Anzahl an bebaubaren Grundstücken im Innenbereich. Die privaten Eigentümer innerörtlicher Baulandreserven sind bzgl. einer Veräußerung sehr zurückhaltend. Hintergrund ist neben steuerlichen Aspekten häufig eine Bevorratung für Familienangehörige. Auch in Hinblick auf die derzeit zu erzielenden relativ hohen Verkaufspreise ist keine Verkaufsbereitschaft vorhanden. In Anbetracht dessen und des bestehenden hohen Wohnraumbedarfs sieht sich die Stadt Rosenheim in der Pflicht, weitere Flächen planungsrechtlich für den Wohnungsbau zu sichern.

Das neue Quartier soll an eine bestehende Siedlungseinheit angebunden werden. Es wird darüber hinaus keine weitere Ausdehnung der Bebauung in diesem Bereich erfolgen.

Die vorgesehene Erweiterung der Wohnbauflächen am Siedlungsrand ist auf einer aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche geplant. 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. Da im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13 b BauGB das Erbringen von Ausgleichsmaßnahmen nicht gefordert wird, werden keine weiteren bestehenden landwirtschaftlichen Flächen hierfür beansprucht.

A 3.1.2 Regionalplanung

Folgende Vorgaben sieht der Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) vor:

Natur und Landschaft

Der Planungsbereich liegt im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 22 „Feuchtgebiete südlich von Kolbermoor einschließlich Kaltental“ (RP 18: B I 3.1.3 - Z). Hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern (RP 18: B I 3.1 - Z).

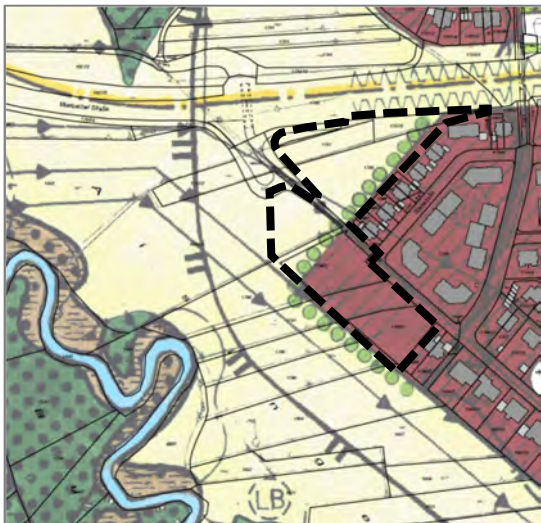
Orts- und Landschaftsbild

Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden (RP 18: B II 3.1 - Z). Die Gebäude sind dabei landschaftsschonend und in einer umgebungsorientierten Baugestaltung zu integrieren und sollten an umliegenden Gebäuden orientiert werden.

→ Auf die Anmerkungen zu den Vorgaben der Landesplanung wird verwiesen.

Aufgrund der Ortsrandlage kommt der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung eine besonders hohe Bedeutung zu. Das Wohngebiet soll mittels einer Ortsrandeingrünung sowie einer Obstbaumwiese landschaftlich in die Umgebung eingebunden werden. Eine deutliche Verschlechterung der ökologischen Bilanz wird nicht befürchtet. Die Baugestaltung wird umgebungsorientiert und landschaftsschonend eingebunden und an umliegenden Gebäuden orientiert.

A 3.2 Flächennutzungsplan



Das Planungsgebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan von 1995 im nördlichen Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ und im südlichen Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Das „Allgemeine Wohngebiet“ wird mit einer Ortsrandeingrünung eingefasst.

An das Planungsgebiet angrenzend befinden sich im Südwesten und Nordwesten ebenfalls „Flächen für die Landwirtschaft“, im Nordosten und Südosten schließen „Allgemeine Wohngebiete“ an. Südwestlich des Gebietes verlaufen die Signaturen für elektrische Freileitungen, in einigem Abstand wird eine Fläche mit besonderer Bedeutung für Landschaft und Natur dargestellt.

Abb. 2: Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan von 1995 und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 181 (schwarz)

Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird der Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung (gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) an die Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 181 „Weiher-Winkl-Weg / südwestliche Rilkestraße“ angepasst. Ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig. Die Flächen werden im Nachgang im FNP als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § BauNVO berichtigt.

A 3.3 Weitere Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 181 „Weiher-Winkl-Weg / südwestliche Rilkestraße“ überlagert teilweise den Bebauungsplan Nr. 31 „Arnulf-/ Kleiststraße“ (rechtsverbindlich seit 18.03.1991). Das

Baurecht in dem Abschnitt, der durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt wird, sah drei Doppelhäuser und ein Einfamilienhaus mit Erd- und Dachgeschoss vor (s. Abb. 3).

Zugunsten einer effektiveren Nutzung von Bauflächen sollen hier zukünftig über den Bebauungsplan Nr. 181 drei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser zulässig sein (s. Abb. 4).



Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 31 „Arnulf- / Kleiststraße“ und in rot der überlagernde Geltungsbereich des BP Nr. 181 „Weiher-Winkl-Weg / südwestl. Rilkestr.“



Abb. 4: Entwurf des Bebauungsplans Nr. 181, „Weiher-Winkl-Weg / südwestliche Rilkestraße“ vom 30.09.2019

A 4 Städtebauliches Konzept

A 4.1 Konzeptbeschreibung



Das Ingenieurbüro Moses hat für die Entwicklung des Planungsgebietes einen städtebaulichen Entwurf erarbeitet (s. Abb. 5).

Das Planungsgebiet wird geprägt von Wohngebäuden in Form von Einzelbaukörpern, die mit ihrer Südwestorientierung und angemessenen Gebäudeabständen optimale Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse für alle Wohnungen bieten und sehr gute Freiraumbezüge aufweisen. Das städtebauliche Konzept sieht eine Höhenentwicklung mit zwei Vollgeschossen vor.

Abb. 5: Städtebaulicher Entwurf (Gerhard Moses, Rosenheim, 20.02.2019)

Das Planungsgebiet wird über die Weiterführung der Rilkestraße erschlossen und endet mit einem Wendehammer, an dem Stellplätze und Tiefgaragenzufahrten angeordnet sind. Ziel dieser kurzen Erschließung ist das Freihalten des Autoverkehrs im Bereich der fünf nördlich gelegenen Wohngebäude 1 - 5, sodass hier nur geringer Besucherverkehr auf den privaten Erschließungsflächen zu erwarten ist.

Westlich der vorhandenen Wohnbebauung soll eine Arrondierung des vorhandenen Siedlungsgebietes durch weitere Wohngebäude erfolgen. Der im Bereich der noch unbebauten Grundstücksflächen

südwestlich der Rilkestraße geltende Bebauungsplan Nr. 31 „Arnulf-/ Kleiststraße“ soll zugunsten einer besseren Grundstücksausnutzung durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 181 ersetzt werden.

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes sollen fünf Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen entstehen. Höhere Bebauungen sind aus Gründen des Schallschutzes sowie aus städtebaulicher Sicht nicht geboten. Im Norden wird die Bebauung durch die vorhandene Quertangente Panorama-Schwaig und dessen Lärmschutzwall natürlich begrenzt.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes, südlich der Rilkestraße und des Weiher-Winkl-Weges, sollen künftig ebenfalls zweigeschossige Wohnbauten ermöglicht werden. Derzeit sind dort im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31 Häuser in Form von Doppelhäusern zulässig. Die Ausrichtung und Lage der Wohngebäude ermöglicht eine optimale Wohnnutzung und soll eine hohe Aufenthaltsqualität für künftige Bewohner im Süden Rosenheims ermöglichen.

Die Grün- und Freiflächenstruktur unterstreicht das städtebauliche Konzept und führt die Freiraumabfolge aus dem Baugebiet Rilkestraße Richtung Westen fort. Im Südwesten ist eine Obstbaumwiese geplant, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten.

Ziel ist es, hier ein Baugebiet mit hoher Aufenthaltsqualität und eigener Identität zu schaffen und die bereits bestehende Bebauung entlang der Rilkestraße sinnvoll und harmonisch zu ergänzen.

A 4.2 Planungsalternativen

Aufgrund der sehr angespannten Wohnungssituation in Rosenheim (s. Punkt A 1.2 Bedarfsanalyse) waren mögliche Bauflächen in bereits erschlossenen Bereichen zu untersuchen. Das vorliegende Planungsgebiet eignet sich aufgrund der integrierten Lage für eine Ergänzung des bestehenden Wohngebietes. Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Nutzung von Boden wurde eine Entwicklung von Geschosswohnungsbau präferiert. Eine anders zugeschnittene Flächenentwicklung war in diesem Bereich aufgrund der Begrenzungen durch die Staatsstraße im Norden und durch die 110-kV-Freileitungen im Westen nicht möglich.

B PLANUNGSBERICHT

B 1 Planungsinhalt und Festsetzungen

B 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Bauflächen des Planungsgebietes werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Aufgrund der geplanten Struktur des Plangebietes, des städtebaulichen Umfeldes sowie der Vorgaben des § 13b BauGB werden Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen. Dies sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine maximal zulässige Grundfläche für jeden Baurahmen festgesetzt. Dabei werden die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung in Bezug auf die Grundflächenzahl (GRZ) für ein „Allgemeines Wohngebiet“ von 0,4 eingehalten.

Da die nach § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der zulässigen Grundflächen von 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Terrassen, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche für die geplanten Freiflächen nicht ausreicht, wurden gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen.

Durch die Festsetzung von maximalen Wand- und Firsthöhen sowie maximal zwei Vollgeschossen, die im Planungsgebiet einheitlich vorgegeben sind, wird sichergestellt, dass sich eine am Bestand orientierte städtebauliche Weiterentwicklung des Baugebietes Rilkestraße realisieren lässt. Als Bezugspunkt für die maximalen Wand- und Firsthöhen wird für jedes Baufeld die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) festgesetzt. Die festgesetzten OK FFB EG liegen mindestens 25 cm über den Verkehrsflächen um Überflutungen z.B. durch Starkregenereignissen vorzubeugen.

Um auch für die Erd- und Obergeschosse gut nutzbare Terrassen bzw. Balkone zu ermöglichen, wurden Festsetzungen getroffen, die ermöglichen, dass u. a. Balkone und Loggien die Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen, wobei Terrassen auf 20 m² und Balkone auf 15 m² je Wohnung

begrenzt sind. Auch Wintergärten, Erker und Pergolen dürfen aus gestalterischen Gründen zur Planung von Vor- und Rücksprüngen die Baugrenzen um 2,0 m überschreiten. Alle Überschreitungen der Baugrenzen sind jedoch auf max. 50 % der jeweiligen Gebäudelänge begrenzt.

Im Baugebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über das Baugrenzengefüge definiert und sind eng gefasst. Dadurch soll gewährleistet werden, dass der städtebauliche Grundentwurf konsequent umgesetzt wird.

B 1.2 Verkehrsflächen / Parkieranlagen

Das Planungsgebiet wird über eine neue Erschließungsstraße an die Rilkestraße angebunden. Dies erfolgt durch den Ausbau des bestehenden Weiher-Winkl-Weges. Die geplante Erschließungsstraße endet in einer Wendeanlage, an der eine private Zufahrt mit Stellplatzmöglichkeiten und Tiefgaragenzufahrten angegliedert sind. In der Weiterführung der öffentlichen Erschließung nach Nordwesten wird das Baugebiet mit dem angrenzenden Fuß- und Radwegenetz vernetzt.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden Tiefgaragen vorgesehen. Die Tiefgaragen sind den Mehrfamilienhäusern direkt zugeordnet und erhalten direkte Zugänge zu diesen. Besucherstellplätze sind oberirdisch, angrenzend an der Erschließungsstraße bzw. an der privaten Verkehrsfläche angeordnet. Aus städtebaulichen Gründen wurden Festsetzungen zur Eingrünung der oberirdischen Stellplätze vorgenommen.

Entlang der St 2362 (Miesbacher Straße) ist eine Anbauverbotszone von 20,0 m ab der Fahrbahnkante einzuhalten. Diese ist im Bebauungsplan eingetragen und wird durch die Planung berücksichtigt. Für den in der Planzeichnung eingetragenen, südlich der Lärmschutzwand an der Miesbacher Straße gelegenen, privaten Wirtschaftsweg sind Dienstbarkeiten durch Bestellung und Eintragung im Grundbuch zugunsten der Stadt Rosenheim und des Staatlichen Straßenbauamtes zu sichern.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann mit der vorgesehenen Erschließung mit Anbindung an die Rilke- bzw. Arnulfstraße leistungsfähig abgewickelt werden. Zukünftig ist eine Verbreiterung des südöstlich gelegenen Abschnitts der Rilkestraße vorgesehen.

B 1.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze und in nicht festgesetzten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung zulässig. Aus städtebaulichen Gründen und Gründen der Einsehbarkeit ist zur Straßenbegrenzungslinie des Weiher-Winkl-Weges sowie der Rilkestraße für Nebenanlagen ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Zur fachgerechten Entsorgung von Müll- und Wertstoffen wird eine private Sammelstelle angrenzend an die öffentliche Erschließung festgesetzt.

B 1.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes (Wasser, Elektrizität, Telekommunikation, Kanalisation und Fernwärme) wird neu erstellt und an die vorhandenen Versorgungsstränge der Rilkestraße angeschlossen.

Das vorhandene Kanalsystem außerhalb des Geltungsbereiches ist für die zusätzliche Abwassermenge ausreichend leistungsfähig. An die bestehenden Einrichtungen kann angeschlossen werden. Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

Für die Wohnbauflächen kann hinsichtlich des Haushaltsmülls gemäß den Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Rosenheim von einem wöchentlichen Müllaufkommen von 25 l pro Person ausgegangen werden. Der Restmüll wird der thermischen Verwertung im Müllheizkraftwerk der Stadt Rosenheim zugeführt, das nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung arbeitet und Fernwärme und Strom produziert. Verwertbare Haushaltsabfälle (wie Altglas, Altpapier, Altmetalle, Verkaufsverpackungen, ausgediente Elektro- und Elektronikgeräte und kompostierbare Grünabfälle) sowie wegen ihres Schadstoffgehalts getrennt vom Hausmüll zu entsorgende Abfälle aus Haushaltungen sind nach dem Bringsystem an den Wertstoffsammelstellen abzugeben oder durch einen Entsorgungsbetrieb von der privaten Sammelstelle abzuholen.

B 1.5 Wasserwirtschaft

B 1.5.1 Gewässer / Grundwasser

Zur Erkundung der Grundwasserverhältnisse und der Bodenverhältnisse wurden Bohrungen durchgeführt und von dem Büro Crystal Geotechnik GmbH ein Bodengutachten erstellt (19.09.2019). Auf die Ergebnisse des Gutachtens wird hingewiesen.

Beim Bau von Tiefgaragen bzw. Untergeschossen wird gegebenenfalls in die Grundwasserströme eingegriffen. Daher sind im Rahmen dieser Vorhaben, einschließlich der notwendigen temporären Verbaumaßnahmen, Fachgutachten und ggf. wasserrechtliche Genehmigungsverfahren erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gewässer.

B 1.5.2 Starkniederschläge / Wassersensibler Bereich

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im voralpinen Bereich immer häufigere und intensivere Starkregenereignisse auftreten, die zu einer flächigen Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken führen können. In der Planung ist dieser Gefährdung durch Starkregen Rechnung zu tragen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch eine entsprechend angepasste Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Die bekannten, natürlichen Gegebenheiten sind durch die planenden Büros zu berücksichtigen. Insbesondere empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses auf mind. ca. 25 cm über Straßenoberkante bzw. Gelände zu legen und die Gebäude bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten. Dabei sollen auch die Keller wasserdicht und ggf. auftriebsicher errichtet und Kelleröffnungen so konstruiert werden, dass ein Eindringen von Grund- und Oberflächenwasser vermieden wird. Tiefgaragenzufahrten sind so konstruktiv zu gestalten, dass Überflutungen von der Straße nicht eindringen können (Schwelle 20 cm über dem Straßenniveau). Planende Büros, die dies nicht berücksichtigen, werden darauf hingewiesen, dass sie für Planungsfehler haftbar gemacht werden können. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums wird verwiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens wird für jedes Gebäude festgesetzt. In Zusammenhang mit der maximalen Höhenlage der Straßenerschließung ist gewährleistet, dass bei Starkregen das mögliche überschüssige Oberflächenwasser über den schmalen Erschließungsweg der Fl.Nr. 1790/3 (T) in die landwirtschaftlich genutzten, tieferliegenden Wiesen abgeleitet werden kann.

Das Planungsgebiet liegt im wassersensiblen Bereich. Hier ist zeitweise mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

B 1.5.3 Oberflächenentwässerung

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach den geltenden Regeln der Technik auf den Privatgrundstücken zu versickern. Auswirkungen auf vorhandene Bebauung dürfen durch die Versickerungen nicht ausgelöst werden.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds wurde im Baugrundgutachten (Crystal Geotechnik GmbH vom 19.09.2019) untersucht. Zur Versickerung von Niederschlagswasser ist der Kies geeignet (stark durchlässig bis durchlässig), der darüber liegende Aue-Lehm ist als gering bzw. nicht durchlässig einzustufen und muss durchstoßen werden, sodass das Oberflächenwasser in tiefere durchlässige Schichten oberhalb des Grundwasserhorizonts versickern kann. Versickerungsanlagen müssen mindestens bis auf die im Baugebiet anstehenden Flussschichten reichen.

Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der DWA-A138 zu berücksichtigen. Die Möglichkeiten zur Herstellung der Versickerungsanlagen sind eng mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Es ist zu beachten, dass eine Versickerung nur über nachweislich verunreinigungsfreiem Untergrund, außerhalb von Auffüllungen erfolgen darf.

Gemäß DWA-A138 ist ein Abstand der Unterkante der Sickeranlage zum maximal möglichen Grundwasserstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Auf Grund dessen, dass mit HHW-Grundwasserständen knapp über Geländeoberkante zu rechnen ist, sind allerdings die Möglichkeiten zur Herstellung von Versickerungsanlagen im Untersuchungsbereich eingeschränkt und bedürfen einer engen Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt.

Die Versickerung von Oberflächenwasser verhindert den beschleunigten Abfluss aus dem Gebiet, vermeidet somit Hochwasserspitzen und erhält die Grundwasserneubildung. Hierdurch kann auch ein gutes Pflanzenwachstum gewährleistet werden, das wiederum die sommerliche Aufheizung der Oberflächen durch Verdunstungskälte reduziert.

Das Staatliche Straßenbauamt weist darauf hin, dass die bestehende Straßenentwässerung der St 2362 (Miesbacher Straße) nicht beeinträchtigt werden darf. Der St 2362 und ihren Nebenanlagen dürfen daher keine Oberflächen-, Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden.

B 1.5.4 Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Mangfall bei HQ_{100} , jedoch im Risikogebiet bei HQ_{extrem} . Die Überflutungstiefe kann hierbei bis zu 1,00 m betragen. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise wird hingewiesen.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Abs. 2 S. 1 WHG). Gemäß dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim ist in der Stadt Rosenheim hiervon auszugehen. Als Bemessungswasserspiegel für den Hochwasserschutz (HQ_{100}) ist von einem HHW von 451,1m NN auszugehen.

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels im Hochwasserfall und den voraussichtlich in das Grundwasser eintauchenden Untergeschossen, kann sich eine Beeinflussung der Grundwasserströmung und ein Grundwasseraufstau ergeben, dem durch bauliche Maßnahmen (z.B. Grundwasserdücker, etc.) entgegenzuwirken ist. Diesbezüglich ist ggf. durch grundwasserhydraulische Berechnungen ein Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen, dass sich durch die Baumaßnahmen keine negativen Beeinflussungen auf den Grundwasserstrom ergeben und ein Grundwasseraufstau durch die Baumaßnahmen sicher ausgeschlossen werden kann.

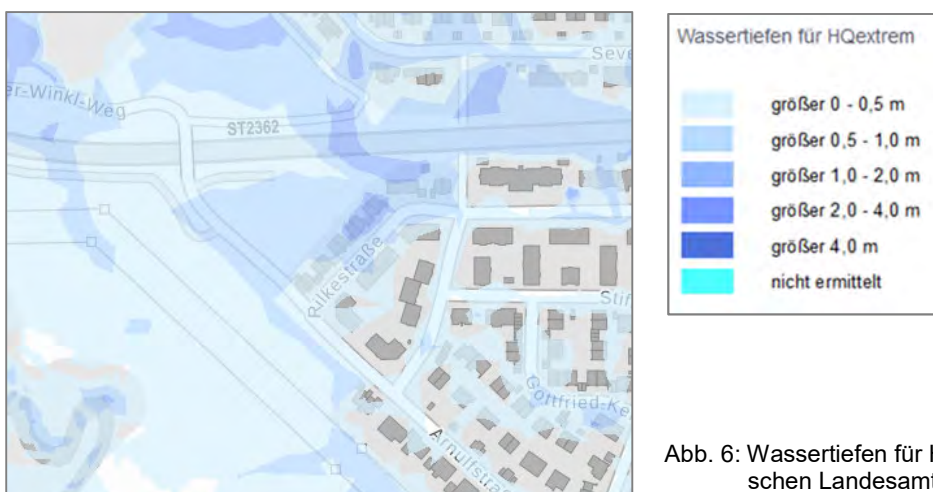


Abb. 6: Wassertiefen für HQ_{extrem} (Internetseite des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Abruf 24.09.2019)

B 1.6 Grünordnung

Wesentlicher Grundsatz für die Grünordnung ist die Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft im Südwesten durch die Anlage einer Obstbaumwiese auf einem 10 m breiten Eingrünungsstreifen. Durch die relativ niedrig bleibenden Obstbaumhochstämme ist eine lockere Eingrünung des Ortsrandes im Bereich der Freileitungen möglich.

Ebenso wird eine Eingrünung nach Norden und Nordwesten zum Lärmschutzwall an der Staatsstraße hin durch die Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen erreicht.

Weitere Baumpflanzungen erfolgen durch die Begrünung der Erschließungsstraße und der sonstigen Erschließungsflächen z.B. der Gemeinschaftsstellplätze.

Durch die Festsetzung, dass auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist, wird eine Durchgrünung der privaten Gärten des Baugebietes erreicht.

B 1.7 Klima- und Immissionsschutz

B 1.7.1 Klimaschutz

Gemäß der Begründung des wirksamen Flächennutzungsplans von 1995 liegt das Planungsgebiet am Rande des Kaltluftentstehungsgebietes der Kaltenaue (s. Abb. 7). Zur Auswirkung der Planung siehe Punkt B 2.3.

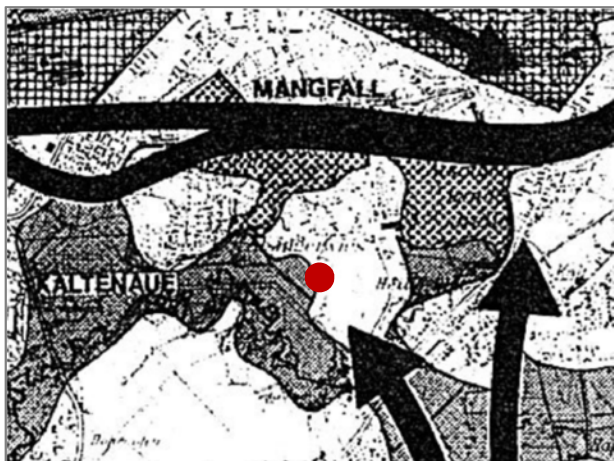


Abb. 7:
Kaltluftentstehungsgebiet Kaltenaue (graue Fläche),
Planungsgebiet (roter Punkt)
(Quelle: Begründung zum Flächennutzungsplan, 1995)

Die Flächenversiegelungen bringen Temperaturerhöhungen mit sich, die Gebäude verändern die örtlichen Windverhältnisse. Durch intensive Durchgrünung und das Vermeiden von Windschneisen können negative Auswirkungen auf das örtliche Klima gemindert werden. Die Festsetzungen zur Grünordnung erhalten und fördern die natürlichen und klimawirksamen Bodenfunktionen. Des Weiteren wird mit Festsetzungen zu Neupflanzungen und Wegeflächen die sommerliche Aufheizung der Oberflächen möglichst gering gehalten. Der Versiegelungsanteil der privaten Grundstücke wird auf ein Minimum reduziert.

Die kompakten und zumeist nach Süden ausgerichteten Baukörper mit einem günstigen AV/V-Wert sind ein zusätzlicher Beitrag zum energiesparenden Bauen. Eine Ausrichtung der Baukörper nach Süden ermöglicht einen Einsatz von Photovoltaikanlagen.

Die energiesparende und verkehrsvermindernde Siedlungs- und Erschließungsstruktur trägt ebenfalls zur Reduzierung des Energieverbrauchs und somit zum Klimaschutz bei.

B 1.7.2 Immissionsschutz

Verkehrslärmemissionen

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung (Ing.-Büro LS:AS, Dr. Alfons Schmalzbauer, 09.05.2019) wurden die auf die bestehenden nachbarlichen Anwesen einwirkenden Belastungen aus dem Planungsgebiet durch Parkplätze, Parkverkehr und Tiefgaragen ermittelt und beurteilt.

Als Ergebnis lassen sich für die bestehende Nachbarschaft nur im Nachtzeitraum geringfügige Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm für Mittelungs- und Spitzenpegelfeststellung erkennen. Daher wurden Auflagen in der Form formuliert, dass Park-, Verkehrsflächen und die Rampen zu den Tiefgarageneinfahrten mit Asphalt bedeckt werden sowie dass die Tiefgaragenein- und -ausfahrten einzuhausen sind.

Die im Geltungsbereich geplante Wohnnutzung befindet sich südlich der Staatsstraße St 2362. Zwischen dem Planungsgebiet und der Staatsstraße besteht eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4,45 m. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Planungsgebiet einwirkenden Verkehrsräuschimmissionen prognostiziert und beurteilt. Die zu erwartenden Verkehrsräuschimmissionen der St 2362 überschreiten nur an den geplanten Gebäuden 1, 2, 3, 4 und 6 an den Nordost- und den Nordwestfassaden sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN

18005 als auch in wenigen Fällen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchG. Hierbei ergeben sich für die geplanten Gebäude je nach Abstand zur St 2362 Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich II - III der DIN 4109. Für die unterschiedlichen Vorgaben zu den erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßnahmen (erf.R_{w,res}) von 30 bzw. 35 dB wurden entsprechende Festsetzungen für die jeweils betroffenen Fassaden formuliert.

Auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung des Büros LS : AS Dr. Alfons Schmalzbauer, München vom 09.05.2019 wird hingewiesen.

Emissionen von Hochspannungsfreileitungen

An Hochspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen (insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif) Geräusche entstehen. Daher sind bei der Bestimmung des Abstandes zum geplanten Wohngebiet die Grenzwerte der TA Lärm unbedingt einzuhalten eine übermäßige Lärmbelastung zu vermeiden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

Landwirtschaftliche Emissionen

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

Lufthygiene

Gemäß dem Gutachten zur Lufthygiene (TÜV-Süd, 06.08.2019) ist als Ergebnis der Prognoserechnungen für den Planungsfall 2030 für den Bereich des Bbauungsplanes Nr. 181 „Weiher-Winkl-Weg / südwestliche Rilkestraße“ in Rosenheim festzustellen, dass der Jahresmittelwert für NO₂ den Grenzwert der 39. BImSchV an keinem Beurteilungspunkt überschreitet. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass der Grenzwert für den Stundenmittelwert an Stickstoffdioxid nicht öfter als 18 mal überschritten wird.

Die Grenzwerte für die Jahresmittelwerte für Partikel PM₁₀ und PM_{2,5} werden ebenfalls eingehalten. Ebenso ist davon auszugehen, dass der Grenzwert für den PM₁₀-Tagesmittelwert nicht öfter als an 35 Tagen überschritten wird.

B 1.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

B 1.8.1 Abstandsflächen

Für das gesamte Planungsgebiet sind die gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten. Im Rahmen der städtebaulichen Entwurfsbearbeitung wurden die Gebäudeabstände unter Berücksichtigung der geplanten Höhenlage und Höhenentwicklung im Abgleich mit den Abstandsflächenregelungen der BayBO überprüft.

B 1.8.2 Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung sehen neben den in der näheren Umgebung vorherrschenden Satteldächern ebenso Pult- und Flachdächer sowie die Zulässigkeit von Solaranlagen vor.

B 1.8.3 Einfriedung

Die Einfriedungen sind gemäß den Festsetzungen ohne durchlaufende Sockel mit einem Bodenabstand von mindestens 12 cm zu errichten, damit diese für Kleinsäuger durchlässig sind.

B 1.9 Bodenbelastungen / Kampfmittel / Baugrundverhältnisse

B 1.9.1 Bodenbelastungen

Es liegen keine Hinweise bezüglich möglicher Bodenbelastungen vor.

B 1.9.2 Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bbauungsplans können Kriegsaltslasten nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, eine Kampfmittelvorerkundung und gegebenenfalls eine Kampfmittelfreimachung vor der Ausführung von Erdarbeiten durchzuführen.

B 1.9.3 Baugrundverhältnisse

Der Untergrund des Baugeländes besteht aus Ablagerungen des Inns in Form von Sand, welche nach Auslaufen des Rosenheimer Sees sedimentiert wurden. Darüber folgen quartäre Kiese. Für die

Erkundungen der Baugrundverhältnisse wurden vom 14. bis 15.05.2019 Bohrungen und Raumsondierungen durchgeführt, die folgende Baugrundprofil zum Ergebnis hatten: Oberboden, Decklehm, quartäre Flusskiese (vgl. Bodengutachten der Crystal Geotechnik GmbH, Wasserburg, 19.09.2019).

B 1.10 Denkmalschutz

Im Planungsbereich sind keine Bau- und Kunstdenkmäler vorhanden, Bodendenkmäler sind im Planungsbereich bisher nicht bekannt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet (auf den Flurnrn. 1853 und 1852/10 der Gemarkung Aising) wurde im Jahr 2005 römische Siedlungskeramik geborgen. Zusammen mit der topographischen Lage, kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einiger Wahrscheinlichkeit mit dem Vorhandensein einer bislang unbekanntes Siedlung, vermutlich aus der römischen Kaiserzeit, gerechnet werden. Es wird daher darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bodeneingriffe jeglicher Art einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchB bedürfen, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

B 1.11 Soziale und kulturelle Bedürfnisse / Gender Mainstreaming

Das neue Baugebiet Weiher-Winkl-Weg / südwestliche Rilkestraße stellt für alle Alters- und Geschlechtergruppen gleichermaßen einen qualitätsvollen und attraktiven Wohn- und Lebensraum dar. Das Planungsgebiet zeichnet sich durch kurze Wege zu öffentlichen Einrichtungen wie Grund- und Mittelschule, Kindergarten, Kinderhort sowie Kinderspiel/Bolzplatz.

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich folgende Einrichtungen:

- Kindergarten Sankt Josef der Arbeiter, nördlich der St 2362
- Waldorfschule Rosenheim
- Grund- und Mittelschule Aising
- Stadtteilkirche Rosenheim am Wasen - Pfarrei Sankt Josef der Arbeiter, Oberwöhr

Alle öffentlichen Einrichtungen können in wenigen Minuten erreicht werden. Ebenso sind Nahversorgungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe vorhanden, die auch durch die sich in der Nähe befindliche Bushaltestelle sehr gut zu erreichen sind. Es besteht eine direkte Anbindung an das städtische Verkehrs- und Wegenetz.

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

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 Weiher-Winkl-Weg / südwestliche Rilkestraße sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Das neue Wohngebiet wird sich positiv auf die Umgebungsbebauung und die bereits ansässigen Bewohner auswirken. Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bewohner werden ausreichend berücksichtigt.

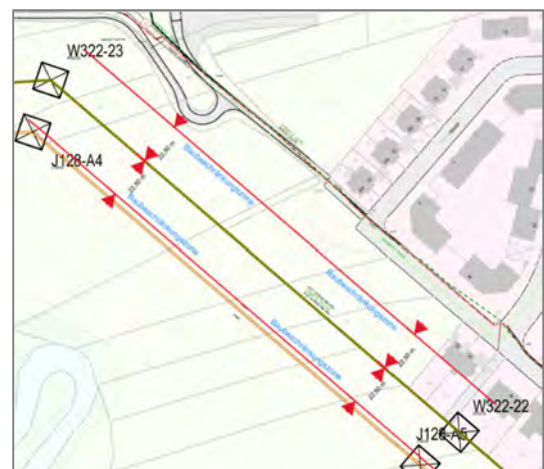
B 1.12 Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH

Im Bebauungsplangebiet und dessen Umfeld befinden sich folgende Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH (s. Abb. 8):

- 110-kV-Leitung Rosenheim - Pang, Ltg. Nr. W322
- 110-kV-Leitung Pang - Sinning, Ltg. Nr. J 128
- Fernmeldekabel EC003601-01
- 20-kV-Leitung „Thansau“

Die diesbezügl. „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ der Bayernwerk Netz GmbH sowie die „Kabelschutzanweisung für 110-kV Hochspannungs- und Nachrichtenkabel der Bayernwerk Netz GmbH“ sind zu beachten.

Abb. 8: Anlagen d. Bayernwerk Netz GmbH (Bamberg, 08.01.2020)



B 1.12.1 110-kV-Leitung Rosenheim - Pang, Ltg. Nr. W322

Im südwestlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes verläuft die 110-kV-Leitung Rosenheim - Pang, Ltg. Nr. W322. Die Schutzzone der Leitung beträgt 25,00 m beiderseits der Leitungssachse. Innerhalb der Schutzzone sind alle Bau- und sonstigen Maßnahmen der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen. In dieser Schutzzone ist die Baubeschränkungszone von 22,50 m

beiderseits der Leitungssachse enthalten (siehe Planzeichnung). Innerhalb der Baubeschränkungszone bestehen Höhenbeschränkungen für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen.

Folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen sind gemäß DIN EN 50341-1 bei den 110-kV-Leitungen einzuhalten: Verkehrsflächen 7,00 m, Gelände 6,00 m, Bauwerke 5,0 m, feuergefährdete Betriebsstätten und Gebäude ohne feuerhemmende Dächer 11,00 m, Sportflächen 8,00 m, Zäune usw. 3,00 m, Bepflanzung 2,50 m. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Dacheindeckung nach DIN 4102 Teil 7 (harte Bedachung) auszuführen.

Hinsichtlich der in den Baubeschränkungszone bestehenden Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art sind die Planungen rechtzeitig der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt ebenso für Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln, Fahnenmaste usw. Hinsichtlich Pflanzmaßnahmen ist die maximale Aufwuchshöhe in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind die Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können.

Gemäß Betreiberangaben werden hinsichtlich der elektromagnetischen Felder auch bei Einhaltung des für Bauwerke erforderlichen Mindestabstandes von 5,00 m zu den Leiterseilen die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die im Nahbereich der Freileitung vorhandenen Felder besonders empfindliche elektronische Geräte gestört werden könnten.

Es wird darauf hingewiesen, dass an Hochspannungsfreileitungen durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen (insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif) Geräusche entstehen können.

Für witterungs- und naturbedingte Schäden durch beispielsweise von den Leiterseilen herabfallende(n) Eisbrocken, Schneematsch, Vogelkot, etc. wird durch den Betreiber keine Haftung übernommen. Der entstehende Schattenwurf durch die Anlagen ist zu akzeptieren.

B 1.12.2 Fernmeldekabel EC003601-01

Das Fernmeldekabel EC003601-01 verläuft im Weiher-Winkl-Weg. Die Schutzzone des Kabels beträgt 1,00 m beiderseits der Trasse. Bei Arbeiten innerhalb dieses Bereiches ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung festzustellen. Sollte eine Ortung des Kabels erforderlich sein, ist die Bayernwerk Netz GmbH mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten zu kontaktieren. Maßnahmen zur Sicherung oder Umliegung des Kabels sind rechtzeitig mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

B 1.12.3 20-kV-Leitung „Thansau“

Die 20-kV-Leitung „Thansau“ verläuft im Weiher-Winkl-Weg. Der Schutzzonenbereich der Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Leitungstrasse.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzungen freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für jegliche Bau- und Bepflanzungsvorhaben rechtzeitig der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

B 1.13 Störfallbetriebe

Nach Auskunft der Immissionsschutzbehörden bei der Stadt Rosenheim und dem Landratsamt Rosenheim befinden sich weder im Stadtgebiet noch in den umliegenden Gemeinden Betriebe, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen. Auch von den zulässigen Nutzungen im Plangebiet gehen keine Gefahren im Sinne dieser Verordnung aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind daher keine besonderen Abstände in Hinblick auf die Umsetzung des § 50 BImSchG zu berücksichtigen.

B 1.14 Richtfunk



Über dem Planungsgebiet verläuft die Richtfunkstrecke MY2239-MY4757 (siehe blaue Linie in Abb. 9). Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, sollte eine Neubebauung nicht mehr als 25 bis 30 m Höhe aufweisen.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden maximale Firsthöhen von 8,10 m festgesetzt. Die genannte Richtfunkstrecke wird somit nicht durch die Vorhaben beeinträchtigt.

Abb. 9: Richtfunkstrecke MY2239-MY4757 - blaue Linie, Planungsgebiet - rot umrandet
(Quelle: Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth, 28.03.2019)

B 2 Umweltbelange

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB wird daher abgesehen. Um Konflikte zu vermeiden wurden dennoch die naturschutzfachlichen Belange überschlägig geprüft und die jeweiligen Auswirkungen der Planung beschrieben.

B 2.1 Boden

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Untereinheit 038-N „Rosenheimer Becken“. Nach der geologischen Übersichtskarte von Deutschland befindet sich das Baugelände im zentralen Bereich des ehemaligen Rosenheimer Beckens, eines während der letzten Eiszeit durch den Inngletscher ausgeschürften und in der Folgezeit mit überwiegend feinkörnigen Seesedimenten verfüllten Beckens. Oberflächennah sind auf diesen Beckensedimenten jüngste Talfüllungen in Form von Flusskiesen zu erwarten.

Genauere Aussagen über die Ausbildung der Böden im Bereich des Planungsgebietes liegen durch das Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Crystal Geotechnik vom 19.09.2019 vor.

Zur Erkundung der Untergrundsituation wurden in der Zeit vom 14. bis 15.05.2019 im Bereich des geplanten Baugeländes insgesamt sieben Bohrsondierungen (BS 1 bis BS 7) und drei schwere Rammsondierungen (DPH 1 bis DPH 3) ausgeführt.

Gemäß den Bohrungen wurden folgende Untergrundverhältnisse festgestellt:

- **Oberboden:**
Als oberste Bodenschicht wurde in den Bohrsondierungen generell eine 0,4 m mächtige Oberbodenschicht erkundet. Diese setzt sich aus humosem, schwach sandig und schwach tonigem Schluff zusammen.
- **Decklehm:**
Unter dem Oberboden wurden generell Decklehme unterschiedlicher Mächtigkeit erkundet. Dabei handelt es sich überwiegend um schwach tonige bis tonige Schluffe und zum Teil um schwach sandige Schluffe. Bereichsweise ist auch mit schluffigen Tonen zu rechnen. Untergeordnet wurden im Übergang zu den unterlagernden Flusskiesen auch schluffige bis stark schluffige Feinsande angetroffen.
- **Quartäre Flusskiese:**
Unterhalb der Decklehme wurden Flusskiese erkundet, welche im Wesentlichen als schwach sandige bis sandige, teils stark sandige Kiese anzusprechen sind. Im oberen Profilbereich unmittelbar unter den Decklehmern sind die Kiese untergeordnet auch schwach schluffig. Der Steinanteil konnte beim gewählten Bohrverfahren aufgrund des kleinen Bohrdurchmessers nicht ermittelt werden. Erfahrungsgemäß können innerhalb der Flusskiese aber auch Steine und Blöcke eingelagert sein.
Die Flusskiese bilden einen Grundwasserleiter und besitzen je nach Feinkorn- und Sandanteil eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit.
Die Schichtunterkante der Flusskiese wurde mit den Aufschlüssen bis zur maximalen Aufschlusstiefe von 9,2 m u. GOK nicht erreicht. Erfahrungsgemäß werden bereits wenig unterhalb der max. Aufschlusstiefe (ab ca. 11 - 15 m unter GOK) die Seetone des Rosenheimer Beckens folgen.

Eine genaue Beschreibung der einzelnen Schichten und ihrer Gründungseigenschaften erfolgt im o.g. Bodengutachten. Auf eine Wiederholung wird hier verzichtet.

Das Gelände im Planungsgebiet ist weitgehend eben. Es ist bisher landwirtschaftlich genutzt (Mähwiesen). Der Boden ist bisher unversiegelt, kann also seine Funktionen wie Produktionsstandort, Puffer, Filter, Lebensraum für Bodenlebewesen, etc. uneingeschränkt erfüllen.

Auswirkungen

Durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme greift das Bauvorhaben in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist. Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-, Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt, bzw. vernichtet.

Während der Bauphase können weiterhin auch später unversiegelte Flächen als Arbeitsstreifen, sowie als Flächen für Boden- und Materiallagerungen in Anspruch genommen werden, d.h. durch Erdarbeiten sowie den Fahrzeug- und Maschineneinsatz sind zusätzliche Bodenverdichtungen und Strukturveränderungen zu erwarten. Ebenso sind die Böden während der Bauphase durch Schadstoffeinträge durch Fahrzeuge und Maschineneinsatz, Leckagen und Unfälle gefährdet.

Durch die spätere Nutzung des Geländes durch eine Wohnbebauung entstehen voraussichtlich keine betriebsbedingten Belastungen des Bodens.

B 2.2 Wasser

Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Wie aus der Tabelle 3.1 aus dem Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Crystal Geotechnik vom 19.09.2019 entnommen werden kann, wurde der Grundwasserspiegel vorliegend zwischen 447,61 m im Westen (BS 3) und 447,38 m NN im Osten (BS 6) des Baufeldes erkundet.

Als Aquifer wirken die Flusskiese, die das Rosenheimer Becken großflächig ausfüllen und von erheblichen Wassermengen durchströmt werden. Das Grundwasser fließt entsprechend dem Grundwasserseignisplan der Stadt Rosenheim und den morphologischen Gegebenheiten sowie den in den Bohrsondierungen festgestellten Grundwasserständen in östliche Richtung. Das Gefälle der Grundwasseroberfläche beträgt den Koten zufolge im Bereich des geplanten Baugebietes von Westen nach Osten ca. 25 cm. Die Aquifersohle wird hier bei Rosenheim in der Regel durch die Oberfläche des Seetons gebildet. Dieser wurde hier mit den maximal 9,2 m tiefen Aufschlüssen jedoch noch nicht erreicht.

Hydrologischer Gesichtspunkt	Benennung	Information
AQUIFER		
Grundwasserleiter	--	Flusskiese
Aquiferdurchlässigkeit	m/s	ca. 10 ⁻² bis 10 ⁻² m/s
Grundwasserfließrichtung, großräumig	[-]	W nach E
GRUNDWASSERSPIEGEL		
Grundwasserspiegel erkundet (15.05.2019)	m u. GOK mNN	2,65 bis 2,70 447,61 bis 447,38

Abb. 10: Tabelle 3.1 aus dem Bodengutachten, Crystal Geotechnik, 19.09.2019

Zum Zeitpunkt der Erkundungen lag ein freier Grundwasserspiegel vor.

Auswirkungen

Versiegelung und Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück des Planungsgebietes kann dieser Effekt jedoch vermindert werden. Eine Gefährdung des Grundwassers während der Bauphase durch den Eintrag von Schadstoffen, besonders lösliche und mobile Spurenstoffe (Maschineneinsatz, Unfälle etc.) kann durch den hohen Grundwasserspiegel nicht ausgeschlossen werden.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds wurde im Baugrundgutachten untersucht. Zur Versickerung von Niederschlagswasser ist der Kies geeignet, der darüber liegende Aue-Lehm ist als gering bzw. nicht durchlässig einzustufen und muss durchstoßen werden, sodass das Oberflächenwasser in tiefere durchlässige Schichten oberhalb des Grundwasserhorizonts versickert werden kann.

Mit einer Veränderung der bisherigen Grundwasserströme ist ggf. zu rechnen. Beim Bau von Tiefgaragen bzw. Untergeschossen, einschließlich der notwendigen temporären Verbaumaßnahmen sind Fachgutachten und ggf. wasserrechtliche Genehmigungsverfahren erforderlich.

B 2.3 Klima / Luft

Die klimatischen Faktoren im Planungsgebiet wie Niederschlag, Temperatur, Wind, Nebel, Dauer der Vegetationsperiode usw. werden durch seine Lage im Alpenvorland entscheidend bestimmt. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt im Umkreis ca. 1260 mm. Das durchschnittliche Temperaturjahresmittel liegt bei ca. 7 °C. Die allgemeine Windrichtung in Bayern ist Südwest. Durch die jeweilige Geländesituation kann diese allerdings erheblich modifiziert werden.

Ca. 80 m weiter im Westen verläuft die Kaltenaue. Generell handelt es sich bei der Kaltenaue um ein Kaltluftentstehungsgebiet sowie eine für Stadt klimatisch wichtige Durchlüftungsbahn laut Begründung zum Flächennutzungsplan von 1995 (vgl. Punkt B 1.7.1).

Das Baugebiet grenzt im Norden an die Querspange Panorama-Schwaig (Staatsstraße 2362) an. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Lufthygiene im Umgriff des Bebauungsplans wurde die TÜV Süd Industrie Service GmbH mit der Durchführung von Prognoserechnungen beauftragt, welche für Immissionsorte an der Arnulfstraße und an der Miesbacher Straße die Belastungen durch die Luftschadstoffe Partikel (PM10 und PM2,5) und Stickstoffdioxid (NO2) untersuchen sollte.

Als Ergebnis der Prognoserechnung für den Planungsfall 2030 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 181 wurde festgestellt, dass der Jahresmittelwert für NO2 den Grenzwert der 39. BImSchV an keinem Beurteilungspunkt überschreitet. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass der Grenzwert für den Stundenmittelwert an Stickstoffdioxid nicht öfter als 18 mal überschritten wird.

Die Grenzwerte für die Jahresmittelwerte für Partikel PM10 und PM2,5 werden ebenfalls eingehalten. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass der Grenzwert für den PM10 Tagesmittelwert nicht öfter als an 35 Tagen überschritten wird.

Auswirkungen

Durch die Zunahme der Bebauung und der versiegelten Flächen wird sich die lokalklimatische Situation im Planungsgebiet geringfügig verschlechtern (Effekt der thermischen Aufheizung). Durch die im Vergleich zur Kaltenaue relativ kleine Planungsfläche, welche zudem die bestehende Bebauung in einem schmalen Streifen fortführt ist nicht zu erwarten, dass das Kaltluftentstehungs- und Abflussgebiet der Kaltenaue durch die Planung negativ betroffen ist. Durch das Vorhaben kann es während der Bauphase zu einer temporären Lärm- und Staubbelastung der Anlieger im Osten und Südosten kommen.

B 2.4 Tiere / Pflanzen

Das Bebauungsplangebiet liegt südwestlich des Zentrums von Rosenheim im Stadtgebiet Aisingerwies zwischen der Rilkestraße und der Umgehungsstraße Panorama-Schwaig (St 2362). Der nördliche Planungsbereich liegt im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 15 „Inntal von Rosenheim bis Wasserburg am Inn“ (RP 18: B I 3.1.3 - Z). Hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Das Planungsgebiet beinhaltet keine Biotope der bayerischen Biotopkartierung oder sonstige schutzwürdige Flächen. Es kommen keine nach EG- Richtlinie geschützten Lebensräume oder Arten im B- Plangebiet vor. Das Planungsgebiet liegt ca. 90 m östlich des FFH-Schutzgebietes „Auer Weidmoos mit Kalten und Kaltenaue“. Die Kalten ist in der Biotopkartierung als Biotop RO-1030 „Kalten mit ufernahen Biotopflächen“ verzeichnet (s. Abb. 11).

Abb. 11: Biotopflächen (rosa) und FFH-Gebiet (hellorange),
(Quelle: FINWEB, LfU Bayern)



Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist laut der Unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich. Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung (Flora-Fauna-Habitat) wurde durchgeführt (Planungsbüro Beutler, 25.07.2018) und ergab keine wesentlichen Beeinträchtigungen, es sind keine Maßnahmen erforderlich. Eine Ortsrandeingrünung wird empfohlen.

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation im Planungsgebiet erfolgte am 12.06.2019. Die Fläche des Planungsgebietes wird momentan durch intensive Grünlandwirtschaft (Mähwiesen) genutzt. Im Norden des Plangebietes grenzen Böschungen der Überführung des Weges über die Staatsstraße an, welche mit dichtem Baum- und Strauchbewuchs bestanden sind.



Abb. 12: Blick von Süden nach Norden auf die mit Baum- und Strauchgruppen bewachsenen Böschungen der Überführung über die Staatsstraße 2362



Abb. 13: Blick von der Überführung nach Süden auf das südwestliche Plangebiet.



Abb. 14: etwa mittig liegt eine halbrunde mit Hochstaudenfluren und Gräsern sowie einzelnen Weidensträuchern bewachsene Fläche



Abb. 15: Blick von der Überführung auf das nordöstliche Plangebiet und den dort liegenden Ortsrand

Aussagen zu vorhandenen Tierarten im Planungsgebiet liegen nicht vor. Ein Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten ist nach Besichtigung des Geländes und nach vorläufiger Einschätzung auf Grund der intensiven Nutzung der Flächen und der unmittelbaren Ortsrandlage nicht zu erwarten.

Auswirkungen

Die Baum- und Strauchgruppen an der Nordseite des Plangebietes grünen das Baugebiet in die Landschaft ein. Sie werden durch die Baumaßnahme nicht berührt. Auch das bestehende Biotop an der Kalten und die vorhandenen Bäume und Sträucher auf den angrenzenden Gartengrundstücken sind durch die Baumaßnahme nicht betroffen. Die bestehende Hochstaudenflur wird entfernt.

Geringfügige Beeinträchtigungen ergeben sich für die vorhandene Vegetation durch Staubbildung und Verlärmung während der Bauphase. Durch die Nutzung der Wohngrundstücke sind keine weiteren Beeinträchtigungen zu erwarten.

B 2.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt südwestlich des Zentrums von Rosenheim im Stadtgebiet Aisingerwies zwischen der Rilkestraße und der Umgehungsstraße Panorama-Schwaig. Im Osten und im Süden schließt sich Wohnbebauung an. Im Norden verlaufen die mit Baum- und Strauchbewuchs begrünter Böschungen, welche die Überführung über die Staatsstraße einrahmen. Im Westen grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen und in weiterer Entfernung die mit Auengehölzen bewachsene Kaltenaue an.

Auswirkungen

Für die Dauer der Bauzeit kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Baufahrzeuge, Maschinen, Container etc. Durch das Baugebiet selbst wird das Orts- und Landschaftsbild aufgrund der Bebauung der bisherigen Wiesenfläche verändert.

Die bestehende Eingrünung auf den Böschungsf lächen im Norden wird erhalten. Nach Südwesten hin wird das Planungsgebiet durch eine 10 m breite Obstbaumpflanzung eingegrünt. Ebenso wird eine Eingrünung nach Norden und Nordwesten zum Lärmschutzwall an der Staatsstraße hin durch die Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen erreicht. Weitere Baumpflanzungen erfolgen durch die Begrünung der Erschließungsstraße und der sonstigen Erschließungsflächen z.B. der Gemeinschaftsstellplätze.

Durch die genannten Pflanzmaßnahmen ist eine Einbindung der neuen Wohngebäude in die Landschaft gewährleistet.

B 2.6 Mensch

Westlich der vorhandenen Bebauung im Bereich des Weiher-Winkl-Wegs soll durch den B-Plan eine Wohnbebauung zur Arrondierung des vorhandenen Siedlungsgebietes entstehen. Es ist ein für den Standort angemessenes Maß der baulichen Nutzung mit zweigeschossigen Wohngebäuden geplant. Die im direkten Umfeld der geplanten Baumaßnahme im Süden und Westen anschließende Wohnbebauung ist durch die nördlich verlaufende Umgehungsstraße Panorama-Schwaig (St 2362) vorbelastet.

Von der Rilkestraße Richtung Nordwesten führt ein Fahrrad-/Fußgänger- und landwirtschaftlich genutzter Weg in Richtung Böschung und Überführung der Querspange Panorama-Schwaig.

Im Süden verlaufen zwei 110-kV-Hochspannungsleitungen von den Bayernwerken. Das Planareal tangiert dessen 30 m Schutzabstand minimal. Hierdurch ergeben sich Einschränkungen in der Höhe der Bepflanzung und der Gebäude. Für die Wohnnutzung bestehen keine gesundheitlichen Bedenken.

Auswirkungen

Um Auswirkungen der neuen Bebauung auf das vorhandene Wohngebiet zu untersuchen wurde durch das Ingenieurbüro LS:AS Dr. Alfons Schmalzbauer, München am 09.05.2019 ein Immissionsgutachten erstellt. Als Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen lassen sich für die bestehende Nachbarschaft nur im Nachtzeitraum geringfügige Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm für Mittelungs- und Spitzenpegel feststellen. Für eine bauliche Genehmigung wurden im Gutachten Auf lagenvorschläge formuliert, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes einfließen.

Die zu erwartenden Verkehrsgeräusch-Immissionen der St 2362 überschreiten nur an den (im Gutachten nummerierten) geplanten Gebäuden 1, 2, 3, 4 und 6 an den Nordost- und Nordwest-Fassaden sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 als auch in wenigen Fällen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Hierbei ergeben sich für die genannten Gebäude je nach Abstand zur St 2362 Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich II bis III der DIN 4109. Diese werden durch die Errichtung von baulichem Schallschutz mit bewerteten Schalldämm-Maßen erf.R'w,res von 30 bis 35 dB erfüllt.

Für das Wohnumfeld der in der Nähe des Bauvorhabens wohnenden und arbeitenden Menschen ergeben sich zusätzlich gewisse Beeinträchtigungen durch Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen vor allem während der Bauzeit.

Der bestehende Fuß- und Radweg wird erhalten. Die bestehende Erholungseignung des Gebietes wird durch die Baumaßnahme nicht verändert.

B 2.7 Fläche

Der Bebauungsplan weist einen Geltungsbereich von ca. 1,4 ha Fläche auf. Durch die Bebauung wird bisher landwirtschaftlich genutzter offener Boden mit Gebäuden und Verkehrsflächen versiegelt. Er

geht als Produktionsfläche sowie als Standort für Vegetation mit den Funktionen Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser, Puffer, Filter, Lebensraum für Bodenlebewesen, etc. zum größten Teil verloren.

Der zu überplanende Freiraum hat aufgrund seiner Größe insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Fläche. Grund und Boden werden möglichst sparsam in Anspruch genommen. Die Erschließung erfolgt flächensparend über den Ausbau des bestehenden Weiher-Winkl-Wegs.

B 2.8 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet werden Bodendenkmäler vermutet. Diesbezüglich wird auf Punkt B 1.10 der Begründung verwiesen.

B 2.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Rahmen der Planung werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bzw. Minimierung der durch das Vorhaben hervorgerufenen Auswirkungen getroffen:

- ausreichend gute Ein- und Durchgrünung des Baugebietes durch die festgesetzten Baumpflanzungen zur Eingrünung im Südwesten und im Norden, durch weitere Baumpflanzungen im Bereich der Erschließungsstraße und der sonstigen Erschließungsflächen und durch die Festsetzung, dass pro angefangene 200 m² private Grundstücksfläche je ein Laubbaum zu pflanzen ist
- Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß
- wasserdurchlässiger Bauweise der Hof-, Lager- und Stellplatzflächen sowie Zuwegungen, Zufahrten und befestigte Aufenthaltsbereiche

Ausgleichsmaßnahmen: Gemäß § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

C ZUSAMMENFASSUNG

C 1 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die zu überplanenden Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind im Besitz der Vorhabenträger. Die notwendigen Erschließungsflächen für den Ausbau des Weiher-Winkl-Weges werden der Stadt nach erfolgtem Ausbau von den Vorhabenträgern übergeben. Die Erschließung des Baugebietes sowie die Herstellung der Verkehrsflächen lassen sich zeitnah verwirklichen.

C 2 Kosten und Finanzierung

Die durch die Planung ausgelösten Kosten werden durch die privaten Grundstückseigentümer getragen. Zwischen der Stadt Rosenheim und den Eigentümern werden vor dem Satzungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren ein städtebaulicher Vertrag sowie ein Erschließungsvertrag geschlossen.

C 3 Flächenbilanz

Das Planungsgebiet verfügt über folgende städtebauliche Kenndaten:

Flächennutzung	Größe	Flächenanteil
Öffentliche Verkehrsfläche	696 m ²	5,4 %
Private Verkehrsfläche	337 m ²	2,6 %
Private Grünflächen und Eingrünungsflächen	2.401 m ²	18,5 %
Versiegelbare Flächen	9.534 m ²	73,5 %
Gesamtgröße des Geltungsbereiches	12.968 m²	100,0 %

Städtebauliche Kenndaten	Größe bzw. Anzahl
Nettobauland (inkl. privaten Grün- u. Eingrünungsflächen)	11.935 m ² (92,0 % d. Geltungsbereiches)
Zulässige Grundflächen	2.540 m ²
Zulässige Geschossfläche	5.080 m ²
Anzahl neuer Wohneinheiten	rund 50

D ANHANG

D 1 Anlagen

- Immissionsgutachten (Schall) des Ingenieurbüros Schmalzbauer, München vom 09.05.2019
- Gutachten zur Lufthygiene (Luftschadstoffimmissionsprognose) des TÜV-Süd, München vom 06.08.2019
- Geotechnische Stellungnahme der Crystal Geotechnik GmbH, Wasserburg vom 19.09.2019
- FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, Planungsbüro Beutler, München vom 25.07.2018

Rosenheim, 20.04.2020

Teile A, B1 und C: Dipl. Ing. Ludwig Labonte, Architekt und Stadtplaner
Labonte Architektur - Städtebau, Rosenheim

Teil B2: Dipl.-Ing. Sabine Schwarzmann, Landschaftsarchitektin
Umwelt und Planung, Rosenheim



Endredaktion: Stadtplanungsamt Rosenheim
Bearbeitung: Dipl.-Ing. D. Reichelt

Leitung: Dipl.-Ing. R. Nolasco
Leiter Stadtplanungsamt

R. Nolasco