



Begründung zum Erlass der Außenbereichssatzung „Heimstraße“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Präambel

Das Baugesetzbuch (BauGB) dient dem Zweck, die städtebauliche Entwicklung nachhaltig zu ordnen und zu lenken.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes sind neben anderen Belangen besonders zu berücksichtigen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung sieht der Gesetzgeber u. a. die Möglichkeit zum Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB vor. Diese Vorschrift versetzt die Gemeinden in die Lage, für einfach gelagerte Fälle im Außenbereich schnell und ohne aufwendiges Verfahren einzelne Grundstücke einer Bebauung zuzuführen, um auf diese Weise vorhandene Bebauung zu arrondieren und abzurunden.

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlage	2
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
3	Darstellung im Flächennutzungsplan	3
4	Bestehendes Planungsrecht	3
5	Bauliche Situation	4
6	Planungsanlass	4
7	Planungskonzeption	4
8	Festsetzung der baulichen Nutzung	5
9	Natur und Landschaft	5
9.1	Forstwirtschaft	5
9.1.1	Baumfallgefahren	7
9.1.2	Abgestufter Waldsaum	7
9.1.3	Verstärkung der Dachkonstruktion	8
9.2	Landschaftspflege und Naturschutz	8
9.3	Ausgleichsmaßnahmen	9
9.4	Belange des Umwelt- und Naturschutzrechtes	9
10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
11	Oberflächenentwässerung, Grundwasser	9
12	Altlasten, Bau- und Bodendenkmale, Immissionsschutz	10
12.1	Altlasten	10
12.2	Bodendenkmale	10
12.3	Immissionsschutz	10
13	Lebensbedingungen in bewaldeten Gebieten	10
14	Verfahren	10

1 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt im südöstlichen Stadtgebiet Rosenheims, nordöstlich der Ortschaft Happing, im Bereich der Innaue. Die Satzung umfasst die Grundstücke entlang der Heimstraße.

Teilflächen im nördlichen sowie östlichen Bereich der Heimstraße grenzen direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Innauen Süd“. In unmittelbarer Nähe der westlich gelegenen Grundstücke verläuft die Bahnlinie Rosenheim-Kiefersfelden.

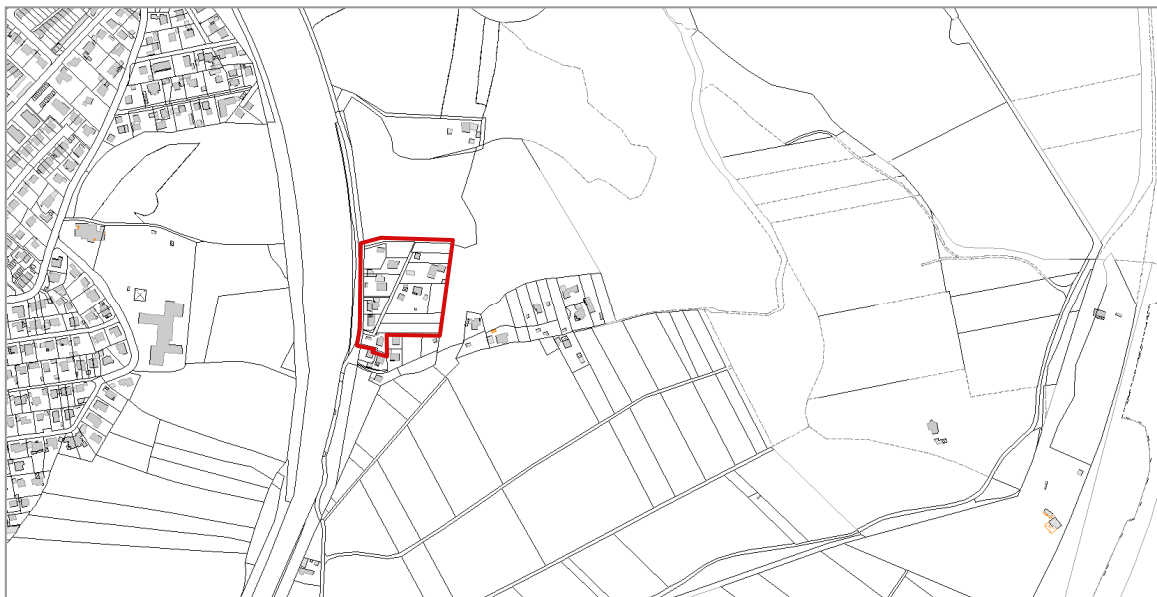


Abb.: Übersichtsplan der bebauten Ortslage



Abb.: Luftbild

Die planzeichnerische Darstellung vom Dezember 2013 ist Bestandteil der Satzung und zeigt unter anderem den räumlichen Geltungsbereich auf.

Die Außenbereichssatzung erfasst die Flurstücke 933/2, 933/3, 933/7 (Eigentümerweg), 933/8, 933/9, 933/10, 933/11, 933/12, 933/13, 933/17, 933/20, 933/21, 933/22, 933/23, 933/26, 933/27 (Teil des Eigentümerweges), 933/31, 933/34 und 933/35 der Gemarkung Happing.

Da eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht ersichtlich und die Erweiterung einer Splitter-siedlung innerhalb des durch die Satzung definierten Geltungsbereiches nicht zu befürchten ist sowie die Satzung weder Vorhaben vorbereitet, die nach dem UVPG oder Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen, hat der Stadtrat der Stadt Rosenheim in seiner Sitzung vom 27.05.2009 die Einleitung des Verfahrens einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Geltungsbereich „Heimstraße“ in der Happinger Au beschlossen.

Die im Geltungsbereich dieser Satzung gelegenen Grundstücke bleiben weiterhin dem Außenbereich zugeordnet. Durch die Außenbereichssatzung wird hier, unter klarer Abgrenzung der Zulässigkeit, planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen, Wohnzwecken dienende Vorhaben und kleinere, das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerks- oder Gewerbebetrieb, zu ermöglichen.

5 Bauliche Situation

Die Bebauung aus unterschiedlicher Entstehungszeit liegt verstreut vor landschaftlich hochwertiger Kulisse. Der Bestand von momentan 10 Wohngebäuden in diesem Bereich, vor allem in Verbindung mit der angrenzenden Bebauung entlang der Hochwaldstraße, lässt sich als Bebauung von einigem Gewicht charakterisieren.

Bisher dienen im Wesentlichen unbebaute Grundstücke als Nutz- und Erholungsgärten oder sind ungenutzt.

6 Planungsanlass

Die Stadt ist bestrebt, für die Deckung des Wohnbedarfs erforderliche Flächen mit Blick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zur Verfügung zu stellen. Dabei wird ein sparsamer und effizienter Flächenverbrauch unter Nutzung vorhandener Infrastrukturen angestrebt.

Die stete Nachfrage einiger Grundstückseigentümer, auf den Flächen Wohnzwecken dienende Vorhaben zu realisieren, belegt, dass nach wie vor zusätzlicher Wohnraumbedarf gegeben ist. Mit Hilfe der Satzung soll innerhalb des hochwertigen Landschaftsraumes die städtebauliche Ordnung des Gesamtbereiches hergestellt sowie zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Schon in den 70er Jahren wurde für den Bereich Happinger Au eine geregelte Bebauung diskutiert. Die Diskussion führte am Anfang der 80er Jahre zur Erarbeitung eines grundsätzlichen Außenbereichskonzeptes „Happinger-Au-Straße“, allerdings nicht als förmliche Satzung. Dieses Konzept berücksichtigte die damaligen Waldflächen und sah im Bereich der Heimstraße sowie an der südlichen Happinger-Au-Straße Baugrenzen vor. Seit Vorliegen des Konzeptes wurden in dem Bereich nur Vorhaben genehmigt, die sich in das vorgeschlagene Baugrenzengefüge einfügen bzw. bei denen es sich um die Veränderung bestehender Baukörper handelte. Voraussetzung war hierbei jeweils eine gesicherte Erschließung des Vorhabens.

Mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb der drei Geltungsbereiche Heimstraße, Hochwaldstraße und Happinger-Au-Straße wurde 2005 im Stadtrat der Beschluss zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 36 (6) BauGB gefasst. Angestrebtes Ziel war, auf geeigneten Flächen Wohnbauvorhaben umsetzen zu können und dabei den Bereich planungsrechtlich als Teil des Außenbereichs zu belassen.

Von den Eigentümern wurden in den letzten Jahren konkrete Anfragen auf Vorbescheid zur Errichtung von Wohngebäuden vorgelegt und unverbindliche mündliche Anfragen vorgetragen.

7 Planungskonzeption

Im Bereich Happinger Au wird städtebaulich nicht die Entwicklung eines zusammenhängenden Siedlungsschwerpunktes beabsichtigt. Hochwertige Landschaft und Natur, fehlende Infrastruktur, mangelnder Zusammenhang im Siedlungsgefüge, drohende Konflikte mit den Freizeitznutzungen und Belastungen durch die nahe Bahn sprechen gegen die Entwicklung von Baugebieten mit besonderem Gewicht.

Durch die Außenbereichssatzung wird die Möglichkeit geschaffen, innerhalb des Geltungsbereiches Wohngebäude sowie kleinere, das Wohnen nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebe-

triebe zu realisieren. Hierdurch wird der Bereich Heimstraße eine bauliche Verdichtung erfahren. Es wird vorgesehen und mittels näherer Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit geregelt, dass die hinzukommende Bebauung gegenüber der bestehenden hinsichtlich maximaler Gebäudeabmessungen und beanspruchter Grundstücksfläche untergeordnet bleibt.

8 Festsetzung der baulichen Nutzung

Im Sinne einer verträglichen und geordneten städtebaulichen Entwicklung verfolgen die Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Grundstücke das Ziel, den naturräumlichen, aufgelockerten Charakter der Waldsiedlung zu bewahren und förderlich zu entwickeln und gleichzeitig im verträglichen Rahmen weitere bauliche Nutzungen zu ermöglichen.

Zu bebauende Bereiche werden durch Baugrenzen vorgegeben. Die detaillierten Vorgaben zur Zulässigkeit von Bauvorhaben sind dem Satzungstext und der dazugehörigen planzeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

9 Natur und Landschaft

Das Gebiet wird geprägt durch einen hochgewachsenen Auwaldbestand, der der Ansiedlung eine ausdrucksstarke Kulisse bietet. Weite Teile der Au liegen im Landschaftsschutzgebiet „Innauen-Süd“. Freizeitnutzungen wie das Erholungsgebiet am Happingerausee und am Floriansee, Golfnutzung und Pensionstierhaltung prägen die Landschaft.

Die Bahnlinie und die verstreut liegenden Häuser mit zum Teil großen versiegelten Flächen und durch Ziergrün geprägte Gärten der vorhandenen Splittersiedlungen beeinflussen das Landschaftsbild negativ. Im Rahmen der Außenbereichssatzung wird der bestehende Siedlungsbereich jedoch lediglich nachverdichtet und nicht erweitert.

9.1 Forstwirtschaft

Durch das mit seinen Auwaldgehölzen nördlich und östlich an die Grundstücke des Geltungsbereiches angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Innauen-Süd“ sowie schutzwürdige Baumbestände auf den Privatgrundstücken werden weite Bereiche einiger Grundstücke durch einzuhaltende Baumfallgrenzen in ihrer Bebaubarkeit beeinträchtigt.

Die akuten Baumfallgefahren sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Die langfristige dingliche Sicherung eines gestuften aufgebauten Waldmantels sollte von den betroffenen Grundstücksbesitzern jedoch mittels einer privatrechtlichen Vereinbarung und Bestellung einer Grunddienstbarkeit mit den privaten Waldbesitzern geregelt werden.

Hinweis: Die nachfolgende Stellungnahme des Forstamtes bezieht sich auf den Baumbestand vor dem Sturmereignis im Sommer 2011, infolgedessen der Baumbestand im Planungsbereich und dessen Umgebung dezimiert wurde.

In einer fachlichen Stellungnahme vom 17.02.2009 benennt das Amt für Landwirtschaft und Forsten die aus forstfachlicher Sicht anstehenden Konfliktpotentiale:

„Die meisten Grundstücke, für die Bauwünsche geäußert wurden, liegen in unmittelbarer Nähe zu Waldbeständen. Diese Wälder stocken auf sehr wüchsigen Böden (grundfrische bis grundfeuchte Schlufflehme über schwach-kiesigem Feinsand), auf denen Baumhöhen von über 30 Meter und weit ausladende Kronenformen zu erwarten sind. Neben der Baumsturzgefahr stellt vor allem das Herabfallen von Ästen oder Kronenteilen im Gefahrenbereich ein nicht zu unterschätzendes Risiko dar. Aus diesen Gründen wird ein Sicherheitsabstand von mindestens 25 - 30 m zum angrenzenden Wald (abhängig von Bestandszusammensetzung, Windrichtung, etc.) empfohlen. Nur in besonderen Ausnahmefällen (z.B. bei einem Ersatzbau einer bereits vorhandenen Bausubstanz) kann bei einer verstärkten Dachkonstruktion dieser Abstand möglicherweise unterschritten werden.“

Für die einzelnen Grundstücke ergibt sich folgender Sachverhalt:Fl.-Nr. 933/2

Der nördlich und westlich an das Grundstück angrenzende Wald stockt auf einem optimalen Edellaubholzstandort und ist damit bestens wasser- und nährstoffversorgt. Die Wuchsleistungen, insbesondere von Esche und Bergahorn aber auch von Fichte sind überdurchschnittlich gut, so dass auch mit entsprechenden Baumhöhen zu rechnen ist. Das vorhandene Altholz bestätigt mit Baumhöhen um 35 m diese Aussage. Der Wald selbst ist nach dem Waldfunktionsplan als Erholungswald der Intensitätsstufe I ausgewiesen. Obwohl das Grundstück nicht der Hauptsturmrichtung aus Westen direkt ausgesetzt ist, geht dennoch wegen der im Alpenvorland zu erwartenden, drehenden Winden auch aus nördlich bis östlicher Richtung eine erhebliche Sturmwurfgefahr aus. Aus diesem Grunde ist eine Wohnbebauung des Grundstücks nur dann zu vertreten, wenn der Gebäudeabstand zum Wald mindestens 30 m beträgt. Wegen der geringen Breite des Grundstücks ist dieser Abstand (die baurechtlichen Abstandsflächen eingerechnet) nur dann zu erreichen, wenn der benachbarte Waldbesitzer sich bereit erklärt, einen gestuft aufgebauten Waldmantel mit einer Tiefe von ca. 20 Metern anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dies unter der Voraussetzung, dass der jetzt schon vorhandene Rückweg an der Nordgrenze des Grundstücks mit einer Breite von ca. 8 Metern weiter bestehen bleibt. Innerhalb des Waldmantels sind die Baumarten aufgrund ihrer erreichbaren Höhe so anzuordnen, dass davon keine Gefahr für das Grundstück ausgeht. Der im Osten anschließende Altbestand setzt sich aus überwiegend Fichten und einzelnen Eschen und Eichen zusammen. Am Waldrand stehen mächtige Eschen mit weit ausladenden Kronenformen. Aufgrund ihrer Höhe und ihrer unmittelbaren Nähe zur Grundstücksgrenze stellen sie ein Sicherheitsrisiko nicht nur durch Sturmwurf, sondern auch wegen der Gefahr herabfallender Äste oder Kronenteile für die östliche Hälfte der Grundstücke Fl.-Nrn. 933/2, 933/8 und 933/9 dar. Eine Entschärfung der Situation ist erst dann zu erwarten, wenn der Altbestand verjüngt ist und der neue Wald auf einer ausreichenden Tiefe gestuft aufgebaut und dauerhaft unterhalten wird. Die Verpflichtung des Waldbesitzers zur Unterhaltung des Waldsaumes müsste in beiden Fällen grunddienstbarkeitsrechtlich gesichert werden.

Fl.-Nrn. 933/3 und 933/35

An diese Grundstücke grenzt im Norden ein Fichten/Laubholz/Bestand, der in Verjüngung steht. Einzelne angeschobene Fichten deuten darauf hin, dass der vorhandene Altholzrest einer erhöhten Windwurfgefährdung ausgesetzt ist. Aus diesem Grunde gelten für eine Bebaubarkeit dieses Grundstückes dieselben Sicherheitsanforderungen, wie sie bei Fl.-Nr. 933/2 beschrieben sind.

Fl.-Nrn. 933/10 und 933/11

Im Osten schließt sich an diese Grundstücke Wald an, der auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 921 stockt. Es handelt sich hier um einen ca. 2 – 3 m hohen Laubholzbestand, der sich aus Naturverjüngung entwickelt hat. Wenngleich im Augenblick wegen der geringen Baumhöhen kaum eine Gefährdung für diese Grundstücke besteht, so wird sich diese Situation jedoch mit zunehmendem Baumwachstum immer mehr zuspitzen. Auch hier wäre eine Bebauung nur denkbar, wenn der Baukörper in einem Mindestabstand von 30 m zu diesem Wald errichtet wird, oder der bereits beschriebene gestufte Waldmantel auf einer ausreichenden Tiefe angelegt, dauerhaft unterhalten und dinglich gesichert wird.

Fl.-Nrn. 933/11, 933/12, 933/13 (ergänzende Stellungnahme vom 04.03.2009)

Die Fichten wurden weitgehend entnommen und es haben sich verschiedene Laubbäume auf der Fläche eingestellt. Einzelne höhere Fichten und Eschen stehen noch auf der Fl.-Nr. 933/13. Durch den räumlichen Zusammenhang mit dem Wald auf der angrenzenden Fl.-Nr. 921 ist der Wald auf den o. g. Grundstücken wohl als Wald gemäß Art. 2 BayWaldG anzusehen. Dadurch ergibt sich die Situation, dass bei einer geplanten Bebauung dieser Flächen ein entsprechender Abstand zum Wald eingehalten werden müsste. Bei den zu erwartenden Baumhöhen kann man von mindestens 25 - 30 m ausgehen. Eine Entschärfung ist nur denkbar durch die schon mehrfach genannte Vereinbarung (dauerhaft gestufter Waldaufbau) mit dem benachbarten Waldeigentümer.“

9.1.1 Baumfallgefahren

Durch die nördlich und östlich des Geltungsbereiches angrenzenden Waldbestände des Landschaftsschutzgebietes „Innauen Nord“ sowie schutzwürdige Baumbestände auf Privatgrundstücken gehen potentielle Gefahren durch Baumwurf, herabfallende Äste und Kronenteile aus. Im Bereich Happinger Au wird von dem zuständigen Forstamt generell ein Sicherheitsabstand von Wohngebäuden zu den Baumbeständen von mindestens 25 - 30 m empfohlen (Baumfallgrenze). Der Gefahrenbereich wird an der Wuchshöhe der Bäume, bei Jungbäumen an der zu erwartenden Höhe des ausgewachsenen Gehölzes bemessen. Die Bereiche wurden in der Planzeichnung kenntlich gemacht und überlagern die Baugrenzen im Norden und Osten des Geltungsbereiches.

Auch wenn nach einer Rodung oder einem Schadenseintritt keine konkrete Gefahr besteht, existiert nach Art. 15 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) für die betroffenen Waldflächen eine Wiederaufforstungspflicht. Es kann sich also eine Gefährdungssituation mit zunehmendem Baumwachstum einstellen, selbst wenn gegenwärtig geringe Baumhöhen eine geringe Gefährdung darstellen. Im Falle eines Bauantrages sollten daher die zu diesem Zeitpunkt bestehenden Gefahren im Einzelnen geprüft werden.

Eine entsprechende Festsetzung wurde unter § 5 der Satzung „Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit“ eingebunden. Bei Bauvorhaben innerhalb des potentiellen Baumfallbereiches (vgl. Darstellung in Planzeichnung), müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Baumfallgefahren durch das zuständige Forstfachamt oder einen autorisierten forstfachlichen Sachverständigen im Einzelnen geprüft werden. Werden in diesem Zuge Auflagen festgelegt, sind diese einzuhalten.

9.1.2 Abgestufter Waldsaum

Die in der Stellungnahme des Forstamtes vorgeschlagene Abstufung des Waldmantels kann die Baumfallgefahren minimieren; sie ist von der Zustimmung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Unteren Naturschutzbehörde abhängig.

Hinweis: Die nachfolgende Stellungnahme des Forstamtes bezieht sich auf den Baumbestand vor dem Sturmereignis im Sommer 2011, infolgedessen der Baumbestand im Planungsbereich und dessen Umgebung dezimiert wurde.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten beurteilt ein Abstufen des Waldmantels in seiner Stellungnahme vom 05.08.2009 folgendermaßen:

„Nach forstfachlicher Einschätzung kann die Maßnahme des Abstufens einen hohen Aufwand und eine dauerhafte finanzielle Belastung für eventuelle Bauwerber darstellen (Aufwandsentschädigung und Kosten für den permanenten Unterhalt). Die Schaffung eines gestuften Waldmantels ist ohnehin nur möglich nach der Verjüngung der angrenzenden Waldflächen oder bei vorhandenen jungen Beständen, die eine geringe Wuchshöhe noch nicht überschritten haben. Die Rodung des bestehenden Waldes auf einer Tiefe von 20 - 30 m mit anschließender Aufforstung des Streifens zur Herstellung des abgestuften Waldmantels scheidet schon aus naturschutz- und forstfachlichen Gründen aus.

Wird zugunsten einer zusätzlichen Bebauung ein gestufter Waldmantel ins Auge gefasst, muss dessen Anlage und Erhalt entsprechend den Anforderungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten grundbuchamtlich gesichert werden.“

Die Stellungnahme vom 05.08.2009 wurde im Rahmen eines Gespräches mit dem Vertreter des Forstamtes am 15.11.2010 ergänzt:

Die an die Straßenzüge Heim- und Hochwaldstraße angrenzenden Waldbestände des Landschaftsschutzgebietes „Innauen Süd“ seien weitgehend standortwidrig bestockt; ein Umbau des Bestandes in eine geeignete Bestockung im Rahmen der Herstellung eines abgestuften Waldsaumes wird positiv gesehen. Die Vorgaben zu Umfang, Art und Ablauf der Herstellung des abgestuften Waldsaumes für den betreffenden Gehölzbestand sind von den zuständigen Ämtern zu definieren.

In seiner Stellungnahme im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Jahr 2011 äußerte sich das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim mit Schreiben vom 13.04.2011 folgendermaßen:

„Die in unserer Stellungnahme vom 17.02.2009 genannten Sicherheitsabstände zu den angrenzenden Waldbeständen sind als Empfehlung zum Schutz der Wohnbevölkerung vor walddtypischen Gefahren zu sehen. Sie sollen aber auch dazu dienen, die Eigentümer der betroffenen Waldgrundstücke vor zusätzlichen Verkehrssicherheitsanforderungen an ihren Wald zu schützen. Um die Situation zu entschärfen, wurde von uns deshalb die Anlage eines gestuften Waldmantels in ausreichender Tiefe empfohlen. Dieser könnte für den Bereich „Heimstraße“ entlang der Grenze des Landschaftsschutzgebietes verlaufen und in Abstimmung mit den Waldeigentümern auch unter Naturschutzaspekten entsprechend gestaltet werden. Die lockere Bestockung auf den Flurnummern 933/11, 933/12 und 933/13 könnte aus diesem Bereich herausgenommen werden.“

Durch die Sturmereignisse im Sommer 2011 kam es zu Beeinträchtigungen von bewaldeten Gebieten im Bereich Happing. Eine erneute Stellungnahme des Forstamtes Rosenheim wurde erforderlich.

Mit Stellungnahme vom 12.12.2011 wurden vom Forstamt folgende Aussagen die Heimstraße betreffend getroffen:

„Durch Sturmereignisse im Sommer 2011 wurde der Wald, der an die Grundstücke im Bereich Heim- und Hochwaldstraße im Norden, Nordwesten und Osten anschließt (Flurnummern 918 und 921), z. T. stark beeinträchtigt. Viele Bäume (vor allem Fichten) wurden entweder geworfen, gebrochen oder angeschoben, so dass sie eingeschlagen werden mussten. Einige Bäume fielen auf bereits bebaute und unbebaute Grundstücke und verursachten nicht unerhebliche Schäden an den Grundstücken bzw. Gebäuden. Damit wurde einmal mehr deutlich, wie wichtig ein ausreichender Sicherheitsabstand von Wohngebäuden zu den angrenzenden Waldflächen ist. (...) Aufgrund der nun bestehenden Situation (notwendige Wiederaufforstung der eingeschlagenen Waldflächen und vorhandene Naturverjüngungen z.B. entlang der Flurnummern 933/8 - 933/13 bzw. 933 und 933/3) wäre die empfohlene Schaffung eines gestuften Waldmantels auf einer Tiefe von 25 - 30 m gut zu bewerkstelligen, denn die erforderlichen Strukturen wären z. T. schon vorhanden oder könnten mit vertretbarem Aufwand hergestellt werden.“

Mit Stellungnahme vom 05.05.2014 wurden vom Forstamt folgende Aussagen die Heimstraße betreffend getroffen:

„Für die Teilfläche der Fl.Nr. 921, die im Osten an die Fl.Nrn. 933/12 und 933/13 angrenzt, wurde ein Rodungsantrag gestellt. Unter der Annahme, dass diesem Antrag stattgegeben wird, ist die Waldfläche auf den letztgenannten Fl.Nrn., die bisher mit dem Wald auf der Fl.Nr. 921 verbunden war, isoliert. Aufgrund der geringen Flächengröße (ca. 450 – 500 m²) ist davon auszugehen, dass für diese Fläche keine Waldeigenschaft nach Art. 2 Abs. 4 BayWaldG mehr vorliegt. Die zur Rodung beantragte Fläche ist für eine Bebauung vorgesehen, deshalb sollte der im Norden angrenzende Waldrand auf einer Mindesttiefe von 25 m stufenartig aufgebaut und dauerhaft erhalten werden. Die augenblickliche Verjüngungssituation in diesem Bereich würde die Schaffung solcher Strukturen ohne viel Aufwand ermöglichen.“

9.1.3 Verstärkung der Dachkonstruktion

Nur in besonderen Ausnahmefällen (z.B. bei einem Ersatzbau für bereits vorhandene Gebäude) kann bei einer verstärkten Dachkonstruktion der Abstand für die Einhaltung der Baumfallgrenzen möglicherweise unterschritten werden. In den einzelnen Fällen müssen in Abhängigkeit von den naturräumlichen Gegebenheiten verbindliche Aussagen vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten eingeholt und dessen Maßnahmenrichtlinien eingehalten werden.

9.2 Landschaftspflege und Naturschutz

Für den Geltungsbereich der Heimstraße wurde 2006 eine landschaftspflegerische Untersuchung ausgearbeitet. Sie kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Baumaßnahmen verursachen vor allem durch den Bau und weniger durch den Betrieb erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und stellen somit trotz Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen einen Eingriff im Sinne des Art. 6 Bay-NatSchG (nunmehr gemäß den §§ 13 ff. des BNatSchG) dar.“

Im Rahmen der Bauantragstellung ist die erforderliche naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuarbeiten. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der Arten- und Biotopausstattung und des Landschaftsbildes sind bei Baumaßnahmen für zu erhaltende Gehölzbestände gem. DIN 18920 und RAS-LP 4 Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

9.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Errichtung eines Gebäudes oder eine entsprechende Versiegelung des Bodens stellt einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG dar. Im Rahmen der Bauantragstellung ist daher die erforderliche naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuarbeiten. Der jeweilige Ausgleich kann von dem jeweiligen Bauwerber selbst erbracht oder auf dem Ökokonto der Stadt nachgewiesen und bilanziert werden. Der notwendige Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wird von der Unteren Naturschutzbehörde erhoben.

9.4 Belange des Umwelt- und Naturschutzrechtes

Das Plangebiet wird durch den Landschaftsplan der Stadt Rosenheim erfasst. Vorgaben aus landschaftsrechtlicher Sicht sind für den Satzungsbereich nach den Aussagen des Landschaftsplanes nicht gegeben.

Zudem ist festzustellen, dass die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht nach § 3 a bis f UVP einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder entsprechenden Voruntersuchungen unterzogen werden muss, da sie kein in der Anlage 1 des UVP aufgeführtes Vorhaben darstellt. Außerdem werden durch die Satzung keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter hervorgerufen (§ 35 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

10 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die Heimstraße ist ein dem öffentlichen Verkehr gewidmeter Eigentümerweg gem. Art. 53 Nr. 3 BayStrWG, der den östlich der Heimstraße gelegenen Grundstücken als Zugang bzw. Zufahrt dient. Eine Übernahme der Heimstraße seitens der Stadt Rosenheim ist momentan nicht beabsichtigt. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass gewährleistet ist, dass sie durch Feuerwehrfahrzeuge befahrbar sind und das jeweilige Wohngebäude für Feuerlöscharbeiten erreichbar ist.

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität erfolgt durch bestehende Versorgungsträger. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Telekommunikationslinien der Telekom befinden, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei Planungen und Bauausführungen sei darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen. Bei Baumpflanzungen sei sicherzustellen, dass der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden, auf ein Merkblatt der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu Baumstandorten bei unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen wird verwiesen.

11 Oberflächenentwässerung, Grundwasser

Die Versickerung des Regenwassers muss auf den Grundstücken durch die Grundstückseigner gemäß den Festsetzungen dieser Satzung gewährleistet werden.

Es ist zeitweise mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen. Unter Umständen muss mit einem setzungsempfindlichen Untergrund gerechnet werden.

12 Altlasten, Bau- und Bodendenkmale, Immissionsschutz

12.1 Altlasten

Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsflächen) sind im Geltungsbereich der Satzung sowie in der näheren Umgebung nicht bekannt. Im Bereich der angrenzenden Grundstücke hat es bisher keine besonderen Erkenntnisse gegeben, so dass eine negative Beeinflussung ausgeschlossen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Umfeld von Bahnlinien eine potentielle Gefährdung durch Blindgänger des zweiten Weltkrieges besteht.

12.2 Bau- und Bodendenkmale

Baudenkmale sind im Geltungsbereich der Satzung nicht vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Vorsorglich weist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

12.3 Immissionsschutz

Durch die nahe gelegene Bahntrasse Rosenheim-Kiefersfelden ist mit erheblichen Lärmimmissionen sowie Immissionen durch digitalen Zugfunk zu rechnen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Emissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 BGB in Verbindung mit § 906 BGB sowie nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind vom Bauherrn zu tragen und auf eigenem Grund vorzusehen. Bauanträge im Geltungsbereich der Satzung sind der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme vorzulegen.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass Emissionen von in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes abgestellten Zügen zu erwarten sind. Daneben können, physikalisch bedingt, im Nahbereich der elektrifizierten Bahnlinie die magnetischen Felder der Bahnoberleitung unter Umständen störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate, etc.) verursachen.

Schallschutzanlagen, die vor den Lärmimmissionen der Bahn schützen sollen, können ihre Wirksamkeit nur effektiv entfalten, wenn sie in geschlossener Bauweise entlang des gesamten Siedlungsbereiches errichtet werden. In der Satzung wird auf die Regelung von Zulässigkeiten bezüglich Schallschutzwänden verzichtet, da die erforderlichen Grundstückszufahrten der entlang der Happinger-Au-Straße gelegenen Privatgrundstücke eine Schallschutzanlage unterbrechen und ihre Schutzfunktion in Frage stellen würden. Die Erforderlichkeit von baulichen Schallschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen sowie notwendige Gutachten vorzulegen.

Durch die angrenzende Landwirtschaft können Emissionen und Immissionen in Form von typischen Geräuschen und Gerüchen auftreten.

13 Lebensbedingungen in bewaldeten Gebieten

Die Lebensbedingungen in den bewaldeten Gebieten werden durch die ortstypischen Gegebenheiten beeinflusst. Es bestehen Krankheitsrisiken durch Tiere wie Füchse (Bandwurm, Tollwut), Zecken (FSME, Borreliose) und Eichenprozessionsspinner (Entzündungen, Allergien).

Durch den erhöhten Grundwasserstand treten verstärkt Stechmücken und Bremsen auf.

Es bestehen potentiell Risiken durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste und Kronenteile. Durch hochgewachsene Bäume kann es je nach Grundstückslage zu großflächigeren Verschattungen kommen.

Stadtplanungsamt Rosenheim, den 12. Juni 2014

Delia Reichelt