

Bebauungsplan Nr. 30 "Möslstraße Nord" - 3. Teiländerung und Erweiterung

Begründung mit Umweltbericht

I. Planungsbericht

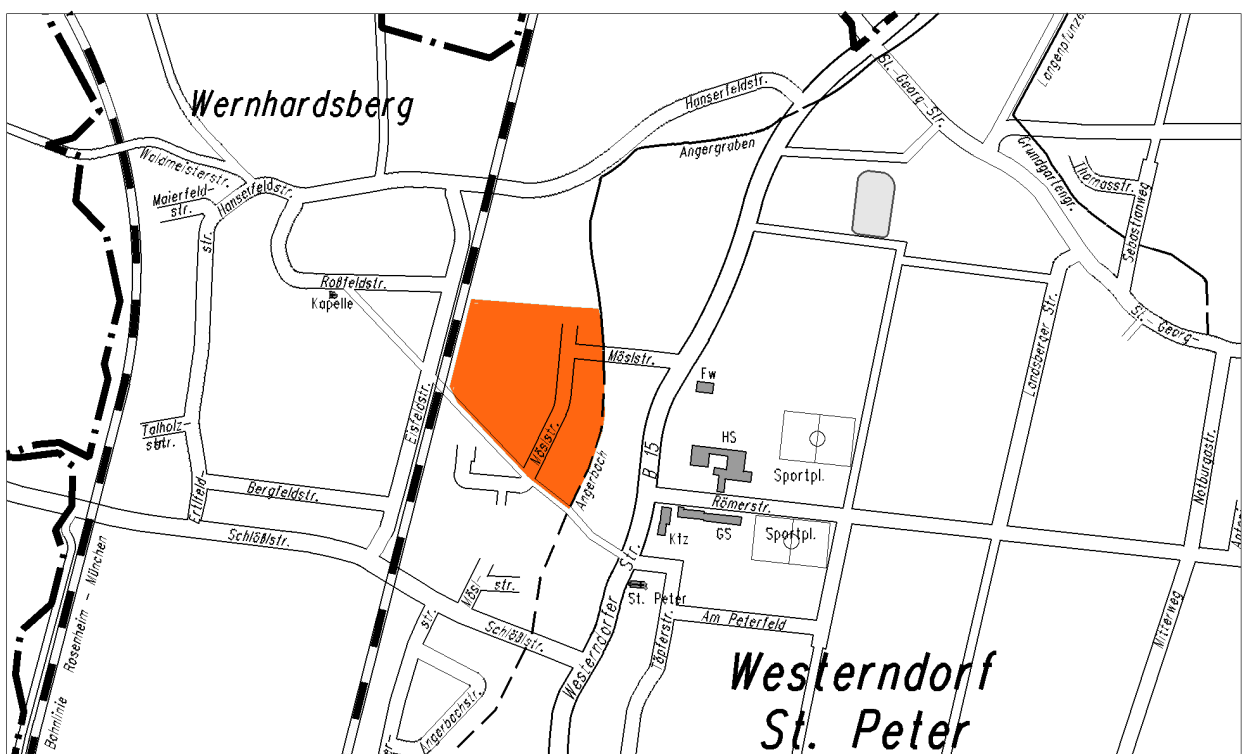
1. Lage des Plangebiets

Das zu überplanende Gebiet liegt im Norden der Stadt Rosenheim im Ortsteil Westerndorf St. Peter, westlich der Westerndorfer Straße. Es wird im Westen durch die Bahnlinie Rosenheim - Mühldorf begrenzt, im Norden durch landwirtschaftliche Flächen. Im Süden bildet der bestehende Fußweg von Westerndorf nach Wernhardsberg die Plangebietsgrenze.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 14-Teil, 14/20 bis 14/25, 57, 57/2 bis 57/15, 60, 60/1 bis 60/4, 62, 64, 64/1, 64/2-Teil, 64/3 bis 64/5, 66/2 und 66/3 der Gemarkung Westerndorf St. Peter.

Übersichtsplan

Norden Δ



2. Flächennutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind zum Teil bereits bebaut. Im Norden wird eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche mit in den Geltungsbereich einbezogen. Südlich davon schließt sich das ehemalige Betriebsgelände der Isar-Amperwerke an, deren Gebäude seit dem Umzug nach Kolbermoor leerstehen. Das Gelände umfasst ein mehrgeschossiges Verwaltungsgebäude, drei Gebäudeeinheiten mit Garagen, Lager- und Betriebsräumen sowie umfangreiche Freilagerflächen. Südlich der Freiflächen befindet sich ein noch unbebautes kleineres Grundstück. Das nordöstlich der Möslstraße gelegene Gebäude wurde ursprünglich für Betriebswohnungen errichtet, inzwischen wurde Büronutzung genehmigt. Östlich der Möslstraße entstand eine Mischnutzung mit einem Lebensmittel-Discounter und mehreren Wohngebäuden.

Der seit dem 12.12.1995 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim stellt die Flächen des Plangebiets, die nördlich und westlich der Möslstraße liegen, als Gewerbegebiet dar. Der Streifen südöstlich der Möslstraße ist als Mischgebiet ausgewiesen.

3. Ausgangssituation

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Möslstraße Nord“, rechtsverbindlich seit 28.08.1979, wurde zur Sicherung des Standortes für die Isar-Amperwerke aufgestellt und weist deren Fläche sowie die südlich angrenzende Flurnummer bis zu dem Fußweg als Gewerbegebiet aus. Die Flächen östlich der Möslstraße und südlich des Weges wurden als Mischgebiet festgesetzt. Die östlichen Flächen wurden mit einem Lebensmitteldiscounter und Wohngebäuden bebaut. Für die südlichen Mischgebietsflächen gab es noch keine konkrete Nutzungsabsichten. Der Bebauungsplan setzte nur die Fortführung der Möslstraße nach Süden fest und gab großzügige Baurahmen vor. Westlich des Angerbachs war eine Fläche für einen Kinderspielplatz ausgewiesen.

Nachdem ein Teil der Flächen südlich des Kirchwegs von einem Bauträger erworben wurde, beschloss der Stadtrat 1988 die erste Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel, auf den noch unbebauten Flächen ein Wohngebiet auszuweisen. Gleichzeitig sollte ein neu zu erstellender Graben die Hangwässer des umzuleitenden Ertfeldgrabens dem Angerbach zuführen. Das Bebauungsplanverfahren wurde jedoch nicht zu Ende geführt, weil bezüglich des Grabenausbaus damals keine definitive Entscheidung getroffen werden konnte.

1999 wurde ein zweites Änderungsverfahren begonnen, das im Herbst 2001 ohne neue Gewässerführung abgeschlossen wurde. Diese Planung setzt für die Flächen südlich des Fußweges eine Wohnbebauung mit einem geänderten Erschließungskonzept fest. Für das Gewerbegebiet wurden flächenbezogene immissionswirksame Schallleistungspegel festgesetzt, um die Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten.

Ausgangspunkt für die hier vorliegende dritte Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Stadt, auf den Flächen der ehemaligen Isar-Amperwerke den Baubetriebshof der Stadt anzusiedeln, da dieser wegen der Planungen für die Landesgartenschau Rosenheim 2010 von seinem jetzigen Standort weichen muss. Teile der Freilagerflächen, die der Baubetriebshof nicht benötigt, sollen als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Gleichzeitig wird nördlich des Betriebsgeländes ein bislang noch landwirtschaftliches Grundstück, das die Stadt erwerben konnte, mit in den Geltungsbereich einbezogen. Es soll als Sondergebiet Brandforschungs- und Entwicklungslabor der TU München festgesetzt werden.

4. Planungskonzeption

4.1. Allgemeine Ziele

Die Bebauungsplanänderung und Erweiterung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Baubetriebshofs der Stadt Rosenheim und des Brandforschungs- und Entwicklungslabors zu schaffen. Gleichzeitig sollen nicht für den Baubetriebshof benötigte Teilflächen als Mischgebiet ausgewiesen werden. Eine Teilfläche nordöstlich der Möslstraße wird als Gewerbegebiet festgesetzt.

Für die bereits bebauten Flächen werden die bestehenden Festsetzungen im Wesentlichen übernommen und, wo erforderlich, aktualisiert. Die im Flächennutzungsplan und bisherigen Bebauungsplan definierten orts- und landschaftsplanerischen Ziele (Erhaltung des historischen Fußweges, Ausbildung eines Grünzuges entlang des Angergrabens) werden übernommen.

4.2. Gewerbegebiet

Die Gewerbegebietsflächen teilen sich in die drei Bereiche GE 1, GE 2 und GE 4 auf. (Anmerkung: Das im Vorentwurf vorgesehene GE 3 wurde durch das Sondergebiet Brandforschungs- und Entwicklungslabor ersetzt. Um die Bezugnahme auf die bereits erstellten Gutachten nicht zu erschweren, wurde die Bezeichnung GE 4 beibehalten.)

Die größte Teilfläche GE 1 umfasst die Flächen des künftigen Baubetriebshofes. Da hier der bestehende Gebäudebestand genutzt wird, konnten die bisherigen Festsetzungen weitgehend übernommen werden. Lediglich die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,3 auf 0,5 erhöht, wie es bereits der tatsächlich versiegelten Fläche entspricht. Die GFZ bleibt bei 0,6, damit sind noch Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des großzügigen Baurahmengenfügunges möglich. Die zulässige Wandhöhe beträgt weiterhin 11 m. Wegen des abfallenden Geländes wurde als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung die Gehsteigoberkante im Bereich der Einfahrt von der Möslstraße definiert.

Auf der Teilfläche GE 2 befindet sich das ehemalige Verwaltungsgebäude der Isar-Amperwerke. Dieses Gebäude hat unter Berücksichtigung des nach Westen abfallenden Geländes vier Vollgeschosse, wobei zur Möslstraße hin nur drei Geschosse in Erscheinung treten.

Die Festsetzungen von GFZ (0,75) und Wandhöhe (11 m) orientieren sich am Bestand, bei der GRZ von 0,5 und der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist der Stellplatzbedarf auf dem Grundstück bereits berücksichtigt.

Für den kleinen Teilbereich GE 4 nordöstlich der Möslstraße orientieren sich die Festsetzungen im Wesentlichen am Bestand. Es ist ein dreigeschossiges Gebäude mit einer Wandhöhe von 9,0 m zulässig. Die GRZ beträgt 0,35, die GFZ 0,5.

Für alle Gewerbeflächen westlich der Möslstraße wurde abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei sind Gebäudelängen über 50 m zulässig, wie sie schon im Bestand vorhanden sind. Außerdem wird eine Grenzbebauung mit unterschiedlich definierten Wandhöhen zugelassen. Dies orientiert sich im Norden an der bestehenden Grenzbebauung. Im Süden soll damit der erforderliche Lärmschutz in Form einer Wand oder eines Grenzgebäudes (z.B. Garagen oder Lagerhallen) ermöglicht werden. Aufgrund der in der immissionstechnischen Untersuchung berechneten erforderlichen Wandhöhen, die sich anhand der bestehenden bzw. zulässigen umgebenden Bebauung errechnen, wurde die zulässige Wandhöhe in zwei unterschiedlich hohe Teilbereiche aufgesplittet. In der Südwestecke wurde das zulässige Maß mit 456,20 m ü. NN angegeben, während nach Osten maximal 454,00 m ü. NN zulässig sind, wie es auch der zulässigen Wandhöhe des angrenzenden Mischgebietes entspricht. Wegen der unterschiedlichen Geländehöhen auf den einzelnen Grundstücken wurde die Höhe über NN angegeben.

Auf allen Teilflächen des Gewerbegebietes wurden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung sollen unzumutbare Störungen durch die geplante Nutzung des Baubetriebshofes vermieden werden, da die Mitarbeiter im Wintereinsatz bei Schneefall auch nachts ausrücken müssen und wirksame Lärmschutzmaßnahmen weder innerhalb des Betriebsgeländes, noch gegenüber der viergeschossigen Bebauung der Teilfläche GE 2 noch gegenüber der Teilfläche GE 4 im Ein- und Ausfahrtsbereich möglich sind. (Der Lärmschutz für die Misch- und Wohngebietsbebauung im Süden wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet und kann durch den Bau einer Lärmschutzwand an der Südgrenze erzielt werden.)

Außerdem werden Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen, um in Hinblick auf die Wohnbebauung im weiteren Verlauf der Möslstraße keine zusätzlichen Störungen insbesondere zu den schützenswerten Ruhezeiten in das Gebiet zu ziehen und eine Abwertung des Gebietscharakters zu vermeiden.

4.3. Sondergebiet Brandforschungs- und Entwicklungslabor

Auf der Sondergebietsfläche soll das Brandforschungs- und Entwicklungslabor der TU München entstehen. Diese beabsichtigt eine Zusammenarbeit mit verschiedenen Instituten. Neben der Prüfhalle wird auch ein Bürotrakt benötigt sowie umfangreiche Lagerflächen und ggf. technische Nebenanlagen wie eine Rauchgaswäsche. Als zulässig festgesetzt werden daher Einrichtungen zur Forschung und Entwicklung für das Brandingenieurwesen der TU München (oder einer Staatlichen Universität) und mit

dieser kooperierende wissenschaftliche Institute einschließlich begleitender Büronutzung, technischer Nebenanlagen und Lagerflächen.

Entsprechend der beabsichtigten Größe der Feuerungsanlagen wird festgesetzt, dass nur Verbrennungsanlagen zulässig sind, die gemäß Nr. 1.1.4 der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 Satz 1 UVP-Gesetz keine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3c Abs. 1 Satz 2 UVP-Gesetz) erfordern. Damit sind bei Verwendung von Flüssiggas oder Gasen der öffentlichen Gasversorgung nur Anlagen mit einer Feuerungswärmeleistung von unter 20 MW zulässig. Da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zwar eine Umweltprüfung nach § 2 BauGB, jedoch keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz durchgeführt wird, soll die Festsetzung verhindern, dass durch den Bebauungsplan ein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen wird.

Für die geplante große Prüfhalle wurde die Wandhöhe mit 17,50 m festgesetzt, für den maximal viergeschossigen Büroteil mit 12,00 m. Gleichzeitig wurde zur Beschränkung der riegelartigen Wirkung die zulässige Bebauung mit 17,50 m Höhe auf eine Länge von 80 m in Ost-West-Richtung beschränkt. Weitere Bauteile dürfen nur bis zu 12 m Höhe errichtet werden. Die zulässigen Höhen liegen über der Wandhöhe von 11 m, die für die südlich angrenzende Bebauung gilt. Die im Verfahren vorgetragene Bedenken bezüglich dieser Höhenentwicklung in Hinblick auf die Ortsrandlage werden nicht verkannt. Dennoch wird in Anbetracht der mittel- bis langfristige geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden die festgesetzte Wandhöhe für vertretbar gehalten. Das geplante Gebäude wird auf Dauer nicht den Ortsrand bilden, sondern künftig inmitten eines größeren Gewerbegebiets einen Solitärbaukörper darstellen, wie dies auch in anderen Gewerbegebieten Rosenheims der Fall ist. Zudem existiert mit der Hauptschule Westerndorf St. Peter ein weiterer Baukörper in ähnlicher Lage und Dimension (Wandhöhe Nord ca. 15,50 m, Gebäudelänge ca. 51 m). Gestalterische Auflagen sollen außerdem für eine verträgliche Einbindung des Gebäudes sorgen.

Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt und erreicht einschließlich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitungen die Kappungsgrenze von 0,8. Der Bedarf für diese GRZ ergibt sich aus der geplanten Nutzung, da neben der großen Prüfhalle interne Verkehrs- und Rangierflächen fast über die gesamte Grundstückslänge erforderlich sind und weitere Lagerflächen benötigt werden. Die GFZ wird mit 0,8 festgesetzt, damit ist im Anschluss an die Prüfhalle noch ein Bürotrakt mit vier Geschossen realisierbar.

Auch in dem Sondergebiet werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in Anlehnung an § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, um Störungen der Nachtruhe durch die geplante Nutzung des südlich angrenzenden Gewerbegebiets auszuschließen.

4.4. Mischgebiet

Das bestehende Gewerbegebiet wird nach Osten und Süden winkelförmig von einem Mischgebiet umgeben. Östlich der Möslstraße bildet dies den Übergang zu der Bebauung entlang der Westerndorfer Straße, die sich aus dem Dorfbereich entwickelt hat. Nach Süden dient die neue Teilfläche MI 3 als Pufferzone zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet südlich des Fußwegs. Die GRZ liegt zwischen 0,3 und 0,4. Die Auf den Teilflächen MI 1 und MI 2 beträgt die zulässige GFZ 0,5. Auf der Flä-

che MI 3 ist die GFZ mit 0,55 festgesetzt, da hier der städtebauliche Übergang zwischen dem Gewerbegebiet im Norden mit einer GFZ von 0,6 und dem südlich angrenzenden Wohngebiet mit einer GFZ von 0,5 erfolgt. In Anlehnung an die weitere Bebauung im Osten und Süden sind im gesamten Mischgebiet zwei Geschosse zulässig. Die zulässige Wandhöhe beträgt entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan 7,0 m. Für die westliche Teilfläche wurde dies ausgehend von dem Gehsteigniveau der Möslstraße in eine Höhe von 454,00 m ü. NN umgerechnet, um eine eindeutige Höhenlage in Bezug auf die umgebenden Grundstücke und die zulässige Grenzbebauung festzulegen. Während östlich der Möslstraße offene Bauweise festgesetzt wird, ist westlich der Straße eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig. Dies begründet sich aus dem dreieckigen Grundstückszuschnitt, der damit vorteilhafter ausgenutzt werden kann. Zugleich kann dadurch ein längeres Gebäude in Ost-West-Richtung errichtet werden, das sich schallgünstig abgeschirmt mit den Haupträumen nach Süden orientiert.

Im westlichen, spitz zulaufenden Grundstücksteil ist eine Grenzbebauung nach Norden zulässig, so dass an die geplante Lärmschutzwand angebaut werden kann. Nach Osten springt die Baugrenze von der Grundstücksgrenze zurück, hier sind an der Nordseite zum Gewerbegebiet hin Flächen für Garagen oder Stellplätze vorgesehen. Hier kann als Grenzbebauung in Verbindung mit der geplanten Lärmschutzwand eine lange Garagenzeile errichtet werden, deren Zufahrt gleichzeitig als Erschließung der neuen Gebäude genutzt werden kann.

Im gesamten Mischgebiet werden per Satzungstext die Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (sowohl die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen wie auch die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen) ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten dient dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor den zu erwartenden Lärmimmissionen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr, insbesondere zu den schützenswerten Nachtzeiten. Aufgrund der vorhandenen Strukturen, des gewerblichen Umfelds und der angrenzenden kleinteiligen Wohnbebauung würde die Ansiedlung eines Gartenbaubetriebes als städtebaulich verfehlt zu beurteilen sein, zumal in dem Mischgebiet die Flächen beschränkt und keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden sind.

Auf der Teilfläche MI 1 ist zudem Wohnnutzung nicht zulässig. Auf dem Grundstück befindet sich seit 1988 ein Einzelhandelsbetrieb, Wohnungen sind nicht vorhanden. Die Grundstücksfläche reicht bis an den Kreuzungsbereich der Möslstraße, in dessen unmittelbarer Nähe sich die Ein- und Ausfahrt des künftigen Baubetriebshofs befinden wird. Mit dem Ausschluss wird sicher gestellt, dass künftig keine Wohnbebauung entstehen kann, die dem möglichen nächtlichen Fahrverkehr im Wintereinsatz ungehindert ausgesetzt ist, da im Ausfahrtsbereich keine wirksamen Lärmschutzmaßnahmen möglich sind.

4.5. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird durch die Möslstraße erschlossen, welche auf die Westerndorfer Straße (B 15) mündet. Der Querschnitt der Möslstraße ist einschließlich beidseitiger Fußwege bereits ausgebaut, Veränderungen sind nicht geplant. Nach Norden muss der Straßenquerschnitt um ca. 25 m verlängert werden, um das Sondergebiet Brandforschungs- und Entwicklungslabor zu erschließen. In Anbetracht der geplanten Er-

weiterung des Gewerbegebiets nach Norden ist derzeit eine Wendeplatte nicht vorgesehen. Für das Brandforschungslabor werden Verkehrs- und Rangierflächen auf dem Grundstück angelegt. Rangiermöglichkeiten für die Feuerwehr sind vorhanden.

Nach Süden erschließt die Möslstraße das angrenzende Wohngebiet. Die Straße endet dort derzeit als Sackgasse mit Wendeplatte. Eine Fortführung bis zur Schlößlstraße ist im Rahmen der weiteren Bebauung des Wohngebiets vorgesehen. Durchgangs- und Schleichverkehr soll durch eine Querschnittsverengung und ergänzende bauliche Maßnahmen (z.B. Steckpfosten) verhindert werden.

Der historische Kirchweg von Wernhardsberg nach Westerndorf liegt außerhalb dieser Bebauungsplanänderung. Er wird in der rechtsverbindlichen 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 30 Möslstraße Nord“ im Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt (Fuß- und Radweg). An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs läuft der Fußweg über Bahngrund. Veränderungen zum tatsächlichen Bestand sind nicht vorgesehen.

Für den ruhenden Verkehr sind im Straßenraum öffentliche Stellplätze als einseitige Längsparker innerhalb des Fahrbahnquerschnitts möglich.

Der Bebauungsplan lässt die Anlage von Tiefgaragen zu. Besucherstellplätze dürfen bis zur Hälfte der erforderlichen Zahl in der Tiefgarage angeordnet werden, sofern sie frei (d. h. ohne Schranke oder Tor) anfahrbar sind. Die restlichen Besucherstellplätze sind oberirdisch nachzuweisen.

4.6. Ver- und Entsorgung

Alle wesentlichen Versorgungsleitungen sind bereits im Straßenquerschnitt vorhanden. Zusätzlich geplant sind eine Fortführung der von Süden kommenden Gasleitung über die Fl.Nr. 64/5 zur Fl.Nr. 64, wo über eine Hackschnitzelheizung und eine ergänzende Gasheizung die Betriebsgebäude und die angrenzenden Grundstücke mit Fernwärme versorgt werden sollen. Eine entsprechende Dienstbarkeit zur Führung von Leitungen über die Fl.Nr. 64/5 ist im Plan festgesetzt.

Die vorhandene Trafostation auf dem Gelände der IAW soll auch weiterhin von den Stadtwerken betrieben werden, der Standort wird daher samt Leitungen planungsrechtlich gesichert.

In die Planung mit aufgenommen wurde im Norden der Möslstraße ein Ersatzstandort für die Wertstoffsammelstelle, die sich auf einem gewerblich genutzten Privatgrundstücks innerhalb des Plangebietes befindet. Der Ausbau des neuen Standorts ist nicht geplant, solange der bisherige Standort auf Fl.Nr. 60/4 weiter betrieben werden kann.

Entlang der Mühldorfer Bahnlinie befindet sich im Plangebiet eine Wasserleitung für die Gemeinde Marienberg. Der von Bebauung freizuhalten Schutzstreifen wurde in der Planzeichnung als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnet.

Im Osten des Planungsgebiets befinden sich entlang des verrohrten Angerbaches Strom-, Gas- und Abwasserleitungen. Da sich die von Bebauung freizuhaltenen Schutzstreifen überschneiden und eine erkennbare zeichnerische Darstellung im vor-

liegenden Maßstab nicht mehr möglich ist, wurden die einzuhaltenden Maße im Satzungstext einzeln aufgeführt. Eine Beeinträchtigung des Baurechts ist mit den Schutzstreifen nicht verbunden, da die Leitungen in dem als öffentliche Grünfläche bzw. als Pflanzstreifen ausgewiesenen Bereich bzw. im Zufahrtsbereich einer vorhandenen Bebauung liegen. Die Dienstbarkeiten sind – sofern noch nicht erfolgt – durch Eintragung ins Grundbuch zu sichern.

Südlich des Geltungsbereichs wird im Kirchweg von Wernhardsberg eine Druck-Abwasserleitung nach Westerndorf geführt. Diese läuft im Osten des Plangebiets über Privatgrundstücke und ist in der Planzeichnung eingetragen.

4.7. Grünordnung

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Gehölzstrukturen sind nur um das Grundstück der ehemaligen Isar-Amperwerke sowie entlang des Angerbachs vorhanden. Im Bebauungsplan wird entlang der Bahnlinie ein 6 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der eine Ortsrandeingrünung nach Westen in Richtung Wernhardsberg bildet. Im Bereich der Gewerbegebietsfläche GE 1 ist hier ein entsprechend breiter Gehölzstreifen bereits im Bestand vorhanden. Entlang der Nordgrenze des Plangebiets ist ein Pflanzstreifen von 4 m Breite festgesetzt. Aufgrund der geplanten Sondergebietsnutzung und der beengten Flächenverhältnisse kann damit nur eine knappe Ortsrandeingrünung ohne Baumpflanzungen erfolgen. Dies wird in Hinblick auf die geplante mittel- bis langfristige Erweiterung des Gewerbegebiets nach Norden in Kauf genommen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die im Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim für diesen Bereich definierten orts- und landschaftsplanerischen Ziele. So wird die historische Kirchwegverbindung zwischen Westerndorf und Wernhardsberg erhalten und durch einen Pflanz- und Gehölzstreifen markiert.

Des Weiteren sollen die Freiflächen entlang des Angergrabens als durchgehender Grünzug ausgebildet und als natürliche Gliederungszone zwischen dem alten westlichen Ortsrand und der Neubebauung entlang der Möslstraße erhalten werden. Dazu wird in der Planung ein 15 m breiter Pflanzgürtel entlang der Ostgrenze des Geltungsbereiches festgesetzt.

In den grünordnerischen Festsetzungen wird für bauliche Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 15° eine extensive Begrünung der Dachflächen gefordert. Damit wird eine zeitweise Speicherung der Regenwässer erreicht. In Verbindung mit der Festsetzung, dass Niederschlagswasser zu versickern ist, kann durch die verzögerte Abgabe eine geringere Spitzenbelastung und eine bessere Ausnutzung der Sickereinrichtungen erreicht werden.

4.8. Hochwasserschutz / Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsbereich von Gewässern. Der im Osten des Plangebiets verlaufende Angerbach ist in diesem Bereich verrohrt. Im Plangebiet sind keine neuen Anschlussmöglichkeiten an Regenwasserkanäle gegeben. Aufgrund der Rückstaugefahr sind aus technischen Gründen auch keine Ableitungen oder Überläufe in den verrohrten Angerbach möglich. Es wird daher eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers gefordert. In einem Versicke-

rungsgutachten wurde der Nachweis erbracht, dass eine vollständige Versickerung über Rigolen oder Mulden möglich ist. Eine Schachtversickerung scheidet wegen des relativ hohen Grundwasserstandes aus. Mit der Festsetzung der Versickerung kann ein weiterer Anstieg der durch die zunehmende Bodenversiegelung hervorgerufenen deutlich erhöhten Abflussspitzen für Regenwasser verhindert und die Grundwasserneubildungsrate verbessert werden.

Da z. T. mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist, wurden zur Schadensvermeidung in den Satzungstext Auflagen zur technischen Ausbildung von Kellern und Tiefgaragen aufgenommen. Bei einer Behinderung der Grundwasserströmung kann es erforderlich sein, Grundwasserdüker o. ä. vorzusehen. Die notwendigen Maßnahmen müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt und beantragt werden.

4.9. Sonstige Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten sind, sofern nicht im Plan eine Grenzbebauung zugelassen wird. Die Möglichkeit der Grenzbebauung berücksichtigt die bestehenden grenzständigen Garagengebäude auf den Gewerbegebietsflächen GE 1, an die auf Seiten des Sondergebiets angebaut werden kann. Außerdem wird damit im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 eine grenzständige Lärmschutzwand zu den Mischgebiets- bzw. Wohngebietsflächen nach Süden ermöglicht, die anhand der immissionstechnischen Untersuchung für den geplanten Baubetriebshof erforderlich wird. An diese kann von Süden auf der Fläche MI 3 angebaut werden, wobei auf Teilflächen nur Garagen zulässig sind.

Für das Sondergebiet Brandforschungs- und Entwicklungslabor wurden die einzuhaltenden Abstandsflächen in Anlehnung an ein Gewerbegebiet nach BayBO mit einem Viertel der Wandhöhe festgesetzt. Nach § 6 Abs. 4 Satz 4 BayBO können in Sondergebieten, die nicht der Erholung dienen, geringere Tiefen als die volle Wandhöhe gestattet werden, wenn die Nutzung des Sondergebiets dies rechtfertigt. Dies ist in der vorliegenden Planung der Fall. Die Nutzung des Sondergebiets lässt sich mit einer gewerblichen Nutzung vergleichen, Wohnnutzung ist weder innerhalb des Sondergebiets noch auf den angrenzenden Flächen zulässig. Für die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche, die von einer Verschattung durch die Prüfhalle betroffen sein kann, wird dem Eigentümer eine Tauschfläche zur Verfügung gestellt.

Im gesamten Plangebiet sind Freileitungen unzulässig. Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Diese Festsetzung dient der Sicherung eines harmonischen Ortsbildes, insbesondere soll der neue nördliche Ortsrand von Egarten in seinem Erscheinungsbild nicht durch Freileitungen beeinträchtigt werden. Auch jetzt sind in der näheren Umgebung keine Freileitungen vorhanden. Neue oberirdische Leitungen würden eine Verschlechterung der Situation bedeuten. Dies würde dem Bebauungsplanziel einer Verbesserung des Ortsrandes zuwider laufen. Im Rahmen des Straßenbaus können alle notwendigen Versorgungsleitungen ohne zusätzlichen Grabungsaufwand unterirdisch mit verlegt werden.

Anhand der immissionstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden zum Schutz der bestehenden bzw. künftigen benachbarten Bebauung Emissionskontingente für einzuhaltende Schallleistungspegel festgesetzt. In diesem Zusammenhang wurden in die Planzeichnung Richtungssektoren eingetragen. Bezogen auf Immissi-

onsorte, die sich innerhalb der eingezeichneten Richtungssektoren B und C befinden, dürfen die Grundkontingente um unterschiedliche Zusatzkontingente erhöht werden. Damit wird eine richtungsabhängige Schallkontingentierung gemäß E DIN 45691 umgesetzt. Mit dieser Art der Festsetzung kann dem unterschiedlichen Schutzbedürfnis der benachbarten Flächen und den betrieblichen Erfordernissen besser Rechnung getragen werden. Gleichzeitig wird festgesetzt, dass in dem Teilbereich MI 3, der unmittelbar südlich des geplanten Baubetriebshofes liegt, über dem ersten Obergeschoss keine Aufenthaltsräume nach Norden orientiert sein dürfen. Damit soll verhindert werden, dass bei einem Dachgeschossausbau schutzbedürftige Aufenthaltsräume entstehen, für die auf Seiten des Gewerbegebiets Schutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand erforderlich werden, deren Höhe sowohl das zulässige Maß der Grenzbebauung überschreitet wie auch städtebaulich nicht zu vertreten ist.

Um eine eventuell erforderliche Fortführung der Lärmschutzwand außerhalb der Baugrenzen bis zur Möslstraße zu ermöglichen, wurde an der Grenze zwischen Fl.Nr. 64/4 und 64/5 eine Lärmschutzwand bis zur Straße als zulässig, aber nicht als zwingend festgesetzt. Ob diese notwendig wird, ergibt sich aus dem Lärmschutzgutachten, das für die Baugenehmigung des Baubetriebshofs vorzulegen ist. Die maximal zulässige Höhe wird entsprechend der anschließend zulässigen Grenzbebauung mit 454,00 m ü.NN festgesetzt.

Zur Erhaltung bzw. Verbesserung der Wohnqualität darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Energieträger Kohle nicht zur Dauerheizung verwendet werden. Nachdem im Planungsgebiet Gas- und Stromleitungen vorhanden sind bzw. mit Straßenneubau bereitgestellt werden und zudem eine Fernwärmeversorgung durch eine Hackschnitzelheizung auf dem Gelände des Baubetriebshofs geplant ist, stehen den Haushalten und Betrieben genügend Auswahlmöglichkeiten für Brennstoffe zur Verfügung, so dass die Versorgung des Gebiets zu zumutbaren Bedingungen und Kosten gesichert ist.

Das Plangebiet grenzt im Norden und teilweise im Westen an Außenbereichsflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung. Es ist daher im Plangebiet mit landwirtschaftlichen Emissionen zu rechnen, die von den Bewohnern und Nutzern hinzunehmen sind. Privatrechtliche Dienstbarkeiten können eine Duldung dieser Emissionen regeln, sie entziehen sich jedoch dem Bebauungsplanverfahren.

Bei der Bepflanzung der Grundstücke entlang der Bahnlinie weist die Bahn als Grundstückseigentümerin darauf hin, dass die Endwuchshöhe der zu pflanzenden Bäume geringer sein muss als deren Abstand zum Regellichtraum des nächstgelegenen Gleises. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Text zur Satzung aufgenommen.

5. Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der gut einsehbaren Lage am Ortsrand von Westerndorf St. Peter sind Fassaden, die in die freie Landschaft wirken, in Abstimmung mit der Stadt Rosenheim so zu gestalten, dass das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Farben und zusätzliche Maßnahmen wie Fassadenbegrünung sind in diesen Bereichen so zu wählen, dass sich die Baumassen zurückhaltend in die Landschaftssilhouette einfügen. Damit soll insbesondere die große Baumasse des geplanten Brandforschungslabors in Ortsrandlage verträglich gestaltet werden.

Außerdem wurden im gesamten Plangebiet grellfarbige oder glänzende Fassadenflächen oder Verfließungen sowie glänzende Dacheindeckungsmaterialien als nicht zulässig festgesetzt.

Für den Sonderbaukörper Brandforschungslabor wurde wegen möglicher technischer Erfordernisse keine Dachform vorgegeben. Für die Gewerbegebietsflächen westlich der Möslstraße sind entsprechend dem Bestand Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 5 bis 25° zulässig. Diese Festsetzungen zur Dachform wurden für den südlich angrenzenden neuen Mischgebietsteil übernommen. Damit können für die neu zu bebauende Fläche neben den ortsüblichen Satteldächern auch nach Süden orientierte Pultdächer errichtet werden, die gleichzeitig eine Abschirmung zu den nördlichen gelegenen Gewerbeflächen bieten. Die Dachneigung wurde aufgrund einer während der Auslegung eingegangene Anregung auf 5° bis 38° erweitert, um für die städtebauliche Bewältigung des Übergangs zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet einen größeren Handlungsspielraum zu gewinnen.

Für die östlich der Möslstraße gelegenen Teilflächen des Mischgebiets (MI 1 und MI 2) und des Gewerbegebiets (GE 4) wurden die bisherigen Festsetzungen mit Satteldach und einer Dachneigung von 20 bis 25° übernommen, da die Grundstücke schon entsprechend bebaut sind und auch in der weiteren Bebauung von Westerndorf St. Peter Satteldächer mit einer Neigung von ca. 24° vorherrschen.

Dachgauben, die üblicherweise erst ab 30° in gestalterisch befriedigender Weise angeordnet werden können, wurden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Ebenso sind Dacheinschnitte, sogenannte „negative Dachgauben“ unzulässig. Diese Festsetzungen sollen ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachflächen gewährleisten, wie es dem Charakter des gesamten dörflichen Ortsteils Westerndorf St. Peter entspricht.

6. Denkmalschutz

Das Planungsgebiet liegt westlich eines ehemaligen römischen Töpfereizentrums und südlich einer Siedlung unbekannter Zeitstellung. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

7. Planverwirklichung

7.1. Bodenordnung

Die für die Straßenerweiterung benötigte Fläche wurde bereits von der Stadt erworben. Die erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden. Die Herstellung erfolgt über das Ökokonto der Stadt. Bodenordnende Maßnahmen innerhalb des Plangebiets sind nur in Form von Grunddienstbarkeiten für neu zu verlegende Versorgungsleitungen erforderlich. Die getroffenen Nutzungsausschlüsse beinhalten nach derzeitiger Einschätzung keine nach § 42 BauGB relevanten Änderungen der zulässigen Nutzung.

7.2. Flächenbilanz (gerundet)

| | |
|---|-----------|
| Gesamtgröße Plangebiet | 41.400 qm |
| - Gewerbegebiet | 18.200 qm |
| - Mischgebiet | 14.600 qm |
| - Sondergebiet Brandforschungs- und Entwicklungslabor | 4.500 qm |
| - Verkehrsfläche | 3.300 qm |
| - Fläche für die Wasserwirtschaft | 800 qm |

7.3. Folgekosten

Der Bebauungsplan löst Folgekosten aus für den Neubau und Unterhalt eines Straßenteilstücks sowie für Ausgleichsmaßnahmen für städtische Grundstücke.

II. Umweltbericht

1. Kurzdarstellung der Planung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Westerndorf St. Peter, östlich der Bahnlinie Rosenheim – Mühldorf und westlich der B 15. Mit dem Ortsrand und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, stellt das Gebiet die „Übergangszone“ zwischen dem Ortsteil Westerndorf St. Peter zur offenen Landschaft dar.

Nutzungsart:

Die zu überplanenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Möslstraße Nord“ - 2. Teiländerung werden als Gewerbe- und Mischgebiet genutzt. Auch die vorliegende 3. Teiländerung sieht Gewerbe- und Mischgebietsflächen in teilweise geänderten Flächenanteilen vor.

Der Erweiterungsbereich im Norden wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Die Fläche wird künftig als Sondergebiet Brandforschungs- und Entwicklungslabor festgesetzt.

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Nutzungsintensität

Es ist eine maximale Versiegelung der Flächen von über 35 % (0,35 GRZ) anzunehmen.

Verkehrsbelastung

Das Plangebiet wird, von Osten über die Westerndorfer Straße (B15) erschlossen. Hierbei besteht ausschließlich Ziel- und Quellverkehr zu der vorhandenen Wohnbebauung und den bestehenden bzw. geplanten Gewerbeeinrichtungen.

Emissionen / Immissionen

Die vorhandenen und geplanten Nutzungen (Wohnen, gewerbliche Nutzung, Brandforschungslabor) lösen Verkehrslärm und betriebsbedingten Lärm aus. Auf dem Sondergebiet Brandforschungs- und Entwicklungslabor können Rauchgase entstehen.

Raumstruktur

Die Siedlungsentwicklung der Stadt Rosenheim vollzieht sich grundsätzlich nach der Vorgabe im Flächennutzungsplan. Die Erweiterungsfläche im Norden wird aus der Darstellung als Gewerbegebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim entwickelt. Eine Teilfläche der ehemaligen Isar-Amperwerke, die im Flächennutzungsplan ebenfalls als Gewerbegebiet dargestellt ist, wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Mischgebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird parallel geändert.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile / Bestandsaufnahme

Anhand der landschaftsökologischen und -gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber evtl. nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet. Das Ergebnis der Bewertung ist in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 1: Bestandsaufnahme

| | Schutzgut | Situation | Empfindlichkeit | Bewertung |
|---|------------------|---|------------------------|--|
| 1 | Mensch | | | |
| | Erholungsraum | 1. Landwirtschaftliche Nutzung; Bedeutung als ortsnaher Erholungsraum im Bereich der nördlichen Erweiterungsflächen. 2. Bestehende gewerbliche und Wohnbaunutzung im Bestand | gering | Der eigentliche Planungsbereich besitzt geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung |
| | Lärmschutz | Im bestehenden Bebauungsplan sind zum Schutz der angrenzenden Misch- und Wohngebietsbebauung auf den Gewerbegebietsflächen immissionwirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Zusätzlich bestehen Immissionen durch die Bahnlinie Rosenheim - Mühldorf | hoch | Der Lärmschutz ist derzeit gewährleistet. Neufestsetzung erforderlich wegen geänderter Flächen. Überprüfung erforderlich |
| | Luftreinhaltung | Von Gebäudeheizungen gehen derzeit keine wesentlichen Auswirkungen aus. | hoch | Einhaltung der TA Luft muss für Brandforschungslabor sicher gestellt werden. |

| | | | | |
|---|---|--|--------|--|
| | Schutz vor elektrischen Feldern (z.B. Hochspannungsleitung) | keine Auswirkung | gering | kein Schutzbedarf |
| 2 | Pflanzen und Tiere | | | |
| | Lebensraum (Biotop) | Verlust von Grünstrukturen an der Übergangszone zwischen dem westlichen Ortsrand und der Bahnlinie Rosenheim - Mühldorf, wie auch der nördlichen ortsrannahen landwirtschaftlichen Grünflächen. | gering | geringe Biotopfunktion, da bereits eine Vorbelastung durch angrenzende Nutzung besteht (Lebensraumverlust) |
| | Biotopvernetzung | (siehe Lebensraum) | gering | geringe Funktion für die Biotopvernetzung |
| 3 | Boden | | | |
| | Filterfunktion / Biotopfunktion / Nutzungsfunktion | Im Plangebiet zeigen sich stark anthropogen veränderte Bodenverhältnisse mit einhergehender Versiegelung. Zur Überprüfung auf Versickerungsfähigkeit und mögliche Altlasten wurde die Fa. GeoPlan mit einem geotechnischen und umwelttechnischen Gutachten beauftragt. Altlasten sind nicht vorhanden, eine Versickerung ist möglich. | gering | Die ökologische Funktion des Bodens ist insgesamt als gering einzustufen. |
| 4 | Wasser | | | |
| | Oberflächengewässer | nicht vorhanden Der Angergraben ist innerhalb des Plangebiets verrohrt. | gering | kein Schutzbedarf |
| | Grundwasser Nutzungsfunktion/ ökologische Funktion | In den Grundwasserhorizont wird eingegriffen. | mittel | kein weiterer Schutzbedarf |
| 5 | Luft | Derzeit keine nachteiligen Auswirkungen | hoch | Schutzbedarf ist im Rahmen der Baugenehmigung zu klären |
| 6 | Klima | keine klimatische Auswirkung | gering | kein Schutzbedarf |
| 7 | Landschafts- und Siedlungsplanung | keine Auswirkung | gering | kein Schutzbedarf |

| | | | | |
|---|--------------------|--|----------|------------------------|
| 8 | Kulturgüter | Wegen der Nähe zur römischen Siedlung Westerndorf können möglicherweise Bodendenkmäler im Plangebiet vorhanden sein. | mittel | mittlerer Schutzbedarf |
| 9 | Sachgüter | nicht vorhanden | entfällt | kein Schutzbedarf |

Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet besitzt aufgrund der bisherigen Nutzung nur geringe Wertigkeit für die meisten Schutzgüter. Von Bedeutung sind gegebenenfalls vorhandene Altlasten im Bereich des ehemaligen EON Geländes (früher Isar-Amperwerke).

4. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens:

Tabelle 2: Auswirkungen

| | Schutzgut | Mögliche Wirkfaktoren | Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens |
|----------|------------------|--|---|
| 1 | Mensch | | |
| | Erholungsraum | Verlust von wohnortnahen Freiflächen | gering |
| | Lärmschutz | Im ersten Teil der Untersuchung wurden die vom Bebauungsgebiet ausgehenden Lärmemissionen untersucht und für die Gewerbegebietsteilflächen sowie für das Sondergebiet Schallkontingente festgelegt. Wie die Berechnungsergebnisse im Gutachten des Büros PMI zeigen, werden hierdurch die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den bestehenden und den neu zu errichtenden Gebäuden im Einwirkungsbereich der als Gewerbegebiete vorgesehenen Flächen eingehalten. Um der stark unterschiedlichen Schutzwürdigkeit der einzelnen Immissionsorte Rechnung zu tragen, wurden außerdem für einzelne | mittel |

| | | | |
|----------|---------------------------------|---|---|
| | | <p>Richtungssektoren nach dem Verfahren der DIN 45691 Zusatzkontingente vergeben, die bei der späteren Nutzung die Berücksichtigung einer gerichteten Schallabstrahlung wie z.B. durch den Bau von Lärmschutzwänden ermöglichen. Im zweiten Teil wurden die Schallimmissionen untersucht, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei im Wesentlichen um die Immissionen durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Rosenheim - Mühldorf. Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 am kritischen Immissionsort werden an der Westfassade der neu geplanten Wohngebäude eingehalten, so dass die Festsetzung zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Bahnlärm im Bereich dieser Gebäude im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich ist.</p> | |
| | Luftreinhaltung | <ul style="list-style-type: none"> - Gebäudeheizungen (Kohleheizung wird im Bebauungsplan ausgeschlossen) - mögliche Rauchgase des Brandforschungslabors | hoch, Nachweis im Rahmen des Bauantrags erforderlich, dass TA Luft und einschlägige Richtlinien eingehalten werden. |
| | Schutz vor elektrischen Feldern | entfällt | entfällt |
| 2 | Pflanzen und Tiere | | |
| | Lebensraum | Flächenverlust | gering |
| | Biotopvernetzung | Beeinträchtigung von Lebensraum- Verbundfunktionen | Beeinträchtigung von Verbundfunktionen ist als nicht erheblich einzustufen (geringer Konflikt) |

| | | | |
|---|--|--|--|
| 3 | Boden Filterfunktion/ Biotopfunktion/ Nutzungsfunktion | Zusätzliche Bodenversiegelung Anhand der Untersuchungsergebnisse befinden sich auf dem gesamten Gelände ursprünglich EON geringmächtige Deckschichten aus Tonen, die im Norden des Erkundungsgebietes Beckensande überlagern. Diese weisen mit hoher Wahrscheinlichkeit schwankende Mächtigkeiten auf. Die angeschütteten Kiese und Schotter habe günstige Durchlässigkeiten bzw. Sickerfähigkeiten. Die Böden der Anschüttungen überdecken bereichsweise gering durchlässige Schichten, wodurch die Versickerung behindert wird und sich Schichtwasser bilden kann. | hoch |
| 4 | Wasser Oberflächengewässer/ Grundwasser, Nutzungsfunktion Grundwasser, ökologische Funktion | entfällt Mit den Kellergeschossen wird teilweise in das Grundwasser eingegriffen, dieses liegt im Mittel 2 m unter Geländeoberkante. gering | entfällt geringe Auswirkung geringe Auswirkung |
| 5 | Luft | mögliche Rauchgase des Brandforschungslabors | hoch, Nachweis im Rahmen des Bauantrags erforderlich, dass TA Luft und einschlägige Richtlinien eingehalten werden. |
| 6 | Klima | gering | geringe Auswirkung |
| 7 | Landschafts- und Siedlungsbild | Visuelles Zusammenwachsen von Ortsteilen durch die Bebauung. Sehr hohe Traufwandhöhe von 17,50 m direkt am Ortsrand | Konflikt der Ablesbarkeit der einzelnen Ortsteile. Massive Baukörperhöhe am Ortsrand ohne entsprechende grünplanerische Einbindung zur freien Landschaft |

| | | | |
|----------|---|--|---|
| 8 | Kulturgüter Denkmalschutz | Wegen der Nähe zur römischen Siedlung in Westerdorf können möglicherweise Bodendenkmäler im Plangebiet vorhanden sein. | geringe Auswirkung Hinweis im Bebauungsplan auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern |
| 9 | Sachgüter | entfällt | entfällt |

5. Prognose der Umweltwirkung bei Planungsdurchführung und Nullvariante und deren Bewertung

Durch den Bebauungsplan ergeben sich folgende wesentliche unmittelbaren Umweltauswirkungen auf das Gebiet des Planungsbereiches bzw. direkt angrenzenden Flächen:

- Die wesentliche Beeinträchtigung liegt im Flächenverbrauch.
- Durch die nachträgliche Verdichtung im Bestand gehen vorhandene Grünstrukturen im Plangebiet, wie auch der vorhandenen Ortsrandeingrünung, ersatzlos verloren.

Ohne Durchführung der Planung (Nullvariante) wird für das Plangebiet und seine Umgebung keine wesentlichen Veränderungen zum Bestand erwartet. Die geplante Sondergebietsfläche würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt, auf die übrigen Flächen westlich der Möslstraße würde sich eine anderweitige gewerbliche Nutzung etablieren.

6. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Mit der Standortwahl (Planung der Bebauung auf einem Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaft) wurden erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen bereits im Vorfeld vermieden.

Eine weitere Optimierung der Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und Minderung im Sinne der Eingriffsregelung dienen folgende Maßnahmen:

Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen
- extensive Dachbegrünung von Flachdachflächen (Festsetzung im Bebauungsplan)

Schutzgut Boden

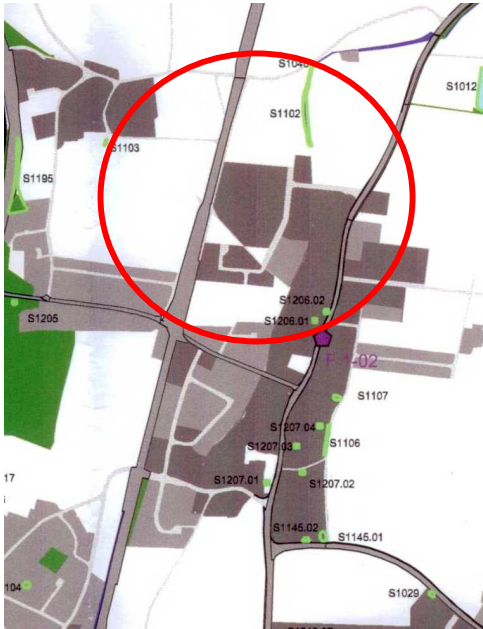
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine mehrgeschossige Bebauung

7. Ausgleichsflächenbilanz

7.1 Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die 3. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Möslstraße Nord" einschließlich einer Erweiterung auf den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland, derzeit Außenbereich).

In der Stadtbiotopkartierung 2005 der Stadt Rosenheim sind im zu beplanenden Bereich keine Biotopflächen erfasst.



Ausschnitte: Biotopkartierung



Strukturkartierung

7.2 Flächengliederung

Einstufung / Bewertung

Für das Bebauungsplangebiet einschließlich der Erweiterungsfläche wurden folgende Einstufungen vorgenommen:

1. GRZ bei $\leq 0,35$, Eingriffsschwere Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, der Kategorie I Gebiete mit geringer Bedeutung, Feld B I, intensives Grünland bzw. verrohrte Gewässer usw.. Ausgleichsfaktor von 0,4
2. GRZ bei $\geq 0,35$, Eingriffsschwere Typ A niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, der Kategorie I Gebiete mit geringer Bedeutung, Feld A I, intensives Grünland bzw. verrohrte Gewässer usw.. Ausgleichsfaktor von 0,5
3. GRZ bei $\leq 0,35$, Eingriffsschwere Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, der Kategorie I Gebiete mit geringer Bedeutung, Feld B I, intensives Grünland bzw. verrohrte Gewässer usw.. Ausgleichsfaktor von 0,2 (höhere Baudichte gegenüber bisheriger Festsetzung im Bebauungsplan)

Auf den Grundstücken sind keine anrechenbaren Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Des Weiteren wird der bestehende „Ist-Zustand“ sich mit der Umsetzung der Planung verschlechtern, da bestehende Grünstrukturen hierdurch ersatzlos beseitigt werden.

7.3 Rechnerisch ermittelter Ausgleichsflächenbedarf

| Fl.Nr. | Nutzung | Erforderliche Ausgleichsfläche |
|--------------|---|--------------------------------|
| 66/2 | Sondergebiet Brandforschungs- und Entwicklungslabor | 1.630,50 qm |
| 64 | Gewerbegebiet (geplanter Baubetriebshof) | 252,40 qm |
| 66/3 | neue Verkehrsfläche | 150,00 qm |
| 64/1 | Gewerbegebiet | 293,50 qm |
| Summe | | 2.326,40 qm |

Da innerhalb des Plangebiets die Anlage von Ausgleichsflächen nicht möglich ist, muss der gesamte Flächenbedarf von 2326,40 qm außerhalb des Plangebiets nachgewiesen werden.

7.4 Biotopgestaltungsmaßnahme

Der Flächennachweis für die erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt auf der städtischen Fläche Flur Nr. 3013 Gem. Westerndorf St. Peter.

30 % der Ausgleichsfläche sind mit Gehölzen anzulegen 698 m²
70 % der Ausgleichsfläche sind als extens. Mähwiese zu bewirtschaften 1628 m²

8. Prüfung alternativer Planungsvarianten

Alternative Erschließungsvarianten und Nutzungsvarianten wurden an diesem Standort nicht geprüft, da die Verkehrserschließung sowie die Nutzungsstruktur im Wesentlichen im Bestand vorhanden sind und die Erweiterungsfläche gezielt in Hinblick auf das geplante Brandforschungs- und Entwicklungslabor als Sondergebiet festgesetzt wird.

9. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Allgemeine Datengrundlagen:

- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan in der Fassung vom 26.07.1995
- Stadtbiotopkartierung 1982, 2005

Gebietsbezogene Grundlagen:

- Geotechnischer und Umwelttechnischer Bericht Nr. UMW0601-702 der Firma Geo-Plan GmbH, Rosenheim, vom 23.02.2006
- Immissionstechnische Untersuchung Nr. 2461/99-2 der Firma PMI GmbH, Otterbrunn vom 07.03.2006

10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

- Abnahme der Freiflächengestaltung nach Bauende
- gegebenenfalls Rauchgasmessungen entsprechend den Auflagen in der Baugenehmigung für das Brandforschungs- und Entwicklungslabor

11. Zusammenfassung Umweltbericht

Das Plangebiet am nördlichen Ortsrand von Westerndorf St. Peter ist bereits durch gewerbliche Nutzung stark geprägt. Das zusätzliche Baurecht lässt unwesentliche Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter erwarten.

Für die geplanten Nutzungen im Gewerbegebiet und dem Sondergebiet Brandforschungs- und Entwicklungslabor sind im Rahmen der Baugenehmigung Auflagen bezüglich des Lärmschutzes und der Luftreinhaltung einzuhalten.

Rosenheim, den 09.05.2006

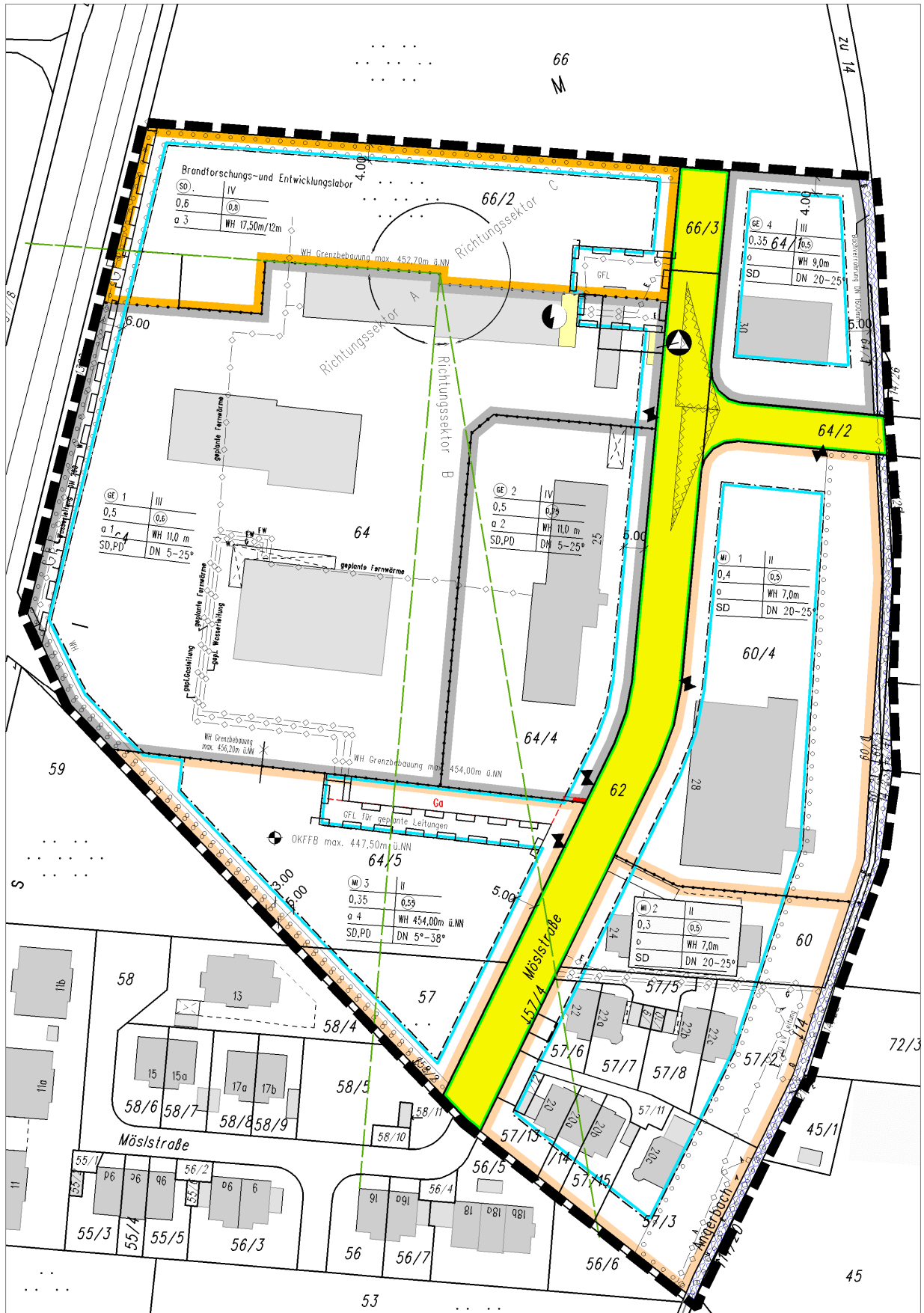
i. A.



Cybulska

Anlagen:

- Geotechnischer und Umwelttechnischer Bericht Nr. UMW0601-702 der Firma GeoPlan GmbH, Rosenheim, vom 23.02.2006
- Immissionstechnische Untersuchung Nr. 2461/99-2 der Firma PMI GmbH, Ottobrunn vom 07.03.2006



Übersichtsplan

Norden Δ