



Bebauungsplan Nr. 37 „Schwaig – Süd“ 5. Teiländerung und 1. Ergänzung

BEGRÜNDUNG

1 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortseingangsbereich der Stadt Rosenheim. Es wird im Norden begrenzt durch die Staatsstraße St 2078 -Äußere Münchener Straße-, im Westen und Süden durch die freie Landschaft und im Osten durch bestehende Wohnbebauung an der Alten Landstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Schwaig – Süd“.

Der Geltungsbereich der Teiländerung und Ergänzung umfasst die Flurnummern 2539T (Teil), 2539/13T, 2558, 2561, 2561/2, 2561/3, 2562, 2562/2, 2562/3, 2562/4, 2562/5, 2564, 2564/1 der Gemarkung Pang.

2 Planungsanlass und –erfordernis

Das Plangebiet liegt mit einer Teilfläche im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 37 „Schwaig – Süd“, der für diesen Bereich ein Mischgebiet mit Baufeldern für zwei bestehende Gebäude und private Grünflächen festsetzt.

Der am Rande der Staatsstraße liegende „Schwaiger Hof“, ein ehemaliger Übernachtungs- und Gastronomiebetrieb, hat seinen Betrieb eingestellt; er soll abgerissen und durch einen neuen Gewerbebau ersetzt werden. Bei der Festsetzung des künftigen Baurechts sind die Forderungen nach Einhaltung der Bauverbotszone entlang der Staatsstraße zu berücksichtigen.

Das Wohngebäude südlich des Schwaiger Hofes wurde nach Abschluss des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 37 zum Waldorf-Kindergarten umgebaut. Für diese Nutzung fehlt bisher eine gesicherte öffentliche Erschließung; diese muss die Vorgaben berücksichtigen, die sich aus den Planungen für die B 15 – Westumfahrung und aus dem bestehenden Anschluss der Sepp-Heindl-Straße im Norden der Staatsstraße ergeben. Die Festsetzung einer neuen öffentlichen Erschließung legt es nahe, zusätzliche städtebaulich verträgliche Bauflächen am Ortseingang festzusetzen. Dies betrifft sowohl die bisher im Bebauungsplan Nr. 37 festgesetzten privaten Grünflächen als auch westlich an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anschließende Teilflächen. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Schwaig – Süd“ erforderlich.

3 Flächennutzung / Flächennutzungsplan

Die ausgeübten Nutzungen im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 sind unter Punkt 2 beschrieben.

Die Ergänzungsfläche im Süd-Westen umfasst das Grundstück eines bestehenden Wohnhauses und die vorhandenen ebenerdigen Stellplätze des Kindergartens; im Westen werden bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in den erweiterten Geltungsbereich einbezogen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Grundstück des Schwaiger Hofes und die bisher im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzten Grundstücke als Mischgebiet, die Kindergartengrundstücke als Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ dar. Die westliche Ergänzungsfläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für den „Ruhenden Verkehr / Öffentliche Parkfläche“ (P+R) dargestellt. Mit der vorgesehenen Trasse der Westtangente und ihrem Anschluss an die Staatsstraße ist die unmittelbare Anbindung der bisher vorgesehenen P+R-Fläche wegen der dann auftretenden Häufung von Verkehrsknoten nicht mehr möglich. Eine Anbindung der Parkplätze durch Schwaig-Süd hindurch und am Kindergarten vorbei scheint nicht zumutbar.

Daher ist – sofern sich die Sinnhaftigkeit des P+R-Platzes an dieser Stelle bestätigen sollte – die Verlegung auf geeignete Flächen nördlich der Staatsstraße notwendig. Dies wird in weiterführenden Planungen geprüft.

Parallel zum Bebauungsplan-Verfahren wird der Flächennutzungsplan im Bereich Schwaig-Süd geändert: die Darstellung einer Fläche für den „Ruhenden Verkehr / Öffentliche Parkfläche“ entfällt, die Grenze des Mischgebiets wird nach Westen verschoben.

4 Planungsziele

Da die Trasse der B 15 / Westtangente zukünftig die Stadtgrenze im Bereich Schwaig eindeutig markieren wird, soll der Ortseingang zur Stadt auch baulich-architektonisch klar definiert werden.

Der Ortseingang ist nördlich der Staatsstraße durch die Gebäudegruppe eines Wohn- und Bürogebäudes (Ing.-Büro Duschl) festgelegt. Durch eine ebenso eindeutige Gebäudestellung soll diese Situation im Süden der Staatsstraße fortgesetzt und ergänzt werden. Dies ist durch die Anordnung von Baukörpern möglich, die über das bisher westlichste Gebäude von Schwaig-Süd hinausgehen und eine Erweiterung der bisherigen Baugebietsflächen bedeuten. Die grabenbegleitenden Biotopflächen am Mitterharter Augraben bleiben unberührt und werden durch landschaftsgliedernde Pflanzungen, gleichzeitig Ausgleichsflächen, bis hin zur Staatsstraße ergänzt.

Den gewünschten städtebaulichen Auftakt am Ortseingang bildet ein viergeschossiges Gebäude. Die Höhenentwicklung reagiert auf die bereits dreigeschossige Bebauung auf der Nordseite der Staatsstraße und auf die Nähe der geplanten Westtangente, die in Höhenlage die Staatsstraße kreuzen wird.

Die Eigentümer der Grundstücke Flur-Nr. 2562/2 (Schwaiger Hof) und Flur-Nr. 2561/3 (westlich angrenzendes Grundstück) entwickelten eine abgestimmte Planung für eine Bebauung mit gewerblicher Nutzung. Es wird daher zugunsten des Schallschutzes der südlich angrenzenden Gebäude eine geschlossene Bebauung festgesetzt, die durch entsprechende Festsetzungen in der Straßenfront gegliedert und in der Höhenentwicklung zur bestehenden Bebauung hin abgestuft wird.

Die Bebauung entlang der Staatsstraße muss gegenüber der bestehenden Bebauung des Schwaiger Hofes nach Süden rücken, um den nach Art. 23 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes erforderlichen Abstand der Bebauung zur Staatsstraße zu gewährleisten.

Mit Rücksicht auf die südlich und östlich angrenzenden Nutzungen (Kindergarten, Wohnen) wird an der bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietsausweisung festgehalten, wobei abgestufte Nutzungsfestsetzungen im gegliederten Mischgebiet getroffen werden:

- im Mischgebiet MI 1 nördlich der Planstraße sind gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig, Wohnen nur ausnahmsweise für Aufsichtspersonen oder Betriebsleiter,
- das Mischgebiet MI 2 südlich der Planstraße dient überwiegend dem Wohnen.

Die Kindergartennutzung wird durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche gesichert; die Baugrenzen berücksichtigen die Erweiterungsabsichten des Trägers. Östlich des Kindergartens sieht der Bebauungsplan die Baufelder für drei Wohnhausgruppen vor: im Norden und in der Mitte für Reihenhäuser (Dreispänner), im Süden für ein Doppelhaus oder zwei freistehende Einfamilienhäuser.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung standen noch Planungsvarianten in der Diskussion, die eine gemeinsame Erschließung mit weiter östlich angrenzenden Grundstücken vorsahen. Im Einvernehmen mit den Beteiligten wurden diese Varianten nicht weiterverfolgt.

Die bestehende Bebauung im südlichen Ausläufer des Plangebiets (Flur-Nr. 2561/2) wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um die öffentliche Erschließung erstmalig zu sichern und um eine Rechtsgrundlage zur satzungsgemäßen Ermittlung der Erschließungsbeiträge zu schaffen.

Die Planstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus verkehrstechnischen Gründen zwingend gegenüber der Einmündung der Sepp-Heindl-Straße an die Äußere Münchener Straße anzuschließen. Sie mündet in eine Wendeanlage, an die der bestehende Schwaiger Weg angebunden wird.

Ergänzt wird das Erschließungssystem durch private Wohnwege für die Bebauung östlich des Kindergartens.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nachfolgend im Einzelnen begründet.

5 Gliederung des Mischgebietes

Die Staatsstraße 2078 – Äußere Münchener Straße – ist eine stark befahrene Ein- und Ausfahrtstraße mit einer Verkehrsmenge von ca. 22 000 Fahrzeugen / Tag. Entsprechend hoch ist die vorhandene Lärmbelastung für die umgebenden Bereiche (vgl. Punkt 14 / Technischer Umweltschutz). Die Gliederung des Mischgebiets nach der Art der zulässigen Nutzungen berücksichtigt insbesondere die Vorbelastungen durch den Verkehrslärm; Rechtsgrundlage ist § 1 Abs. 4 BauNVO. Die Festsetzungen für die Teilbereiche MI 1 und MI 2 sichern insgesamt ein weitgehend ausgewogenes Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung.

5.1 Mischgebiet – MI 1

Im Bereich MI 1 nördlich und westlich der Planstraße wird der überwiegende Anteil mischgebietstypischer gewerblicher Nutzung angesiedelt. Zulässig sind die Gewerbebetriebe nach § 6 BauNVO, die das umgebende Wohnen nicht wesentlich stören. Wohnnutzung ist wegen der Lärmvorbelastung nur ausnahmsweise, u.a. für Aussichtspersonen oder Betriebsinhaber, zulässig.

Gartenbaubetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Tankstellen sind unzulässig, da die Eigenart und Struktur dieser Betriebe den städtebaulichen Zielvorstellungen zur Definition und Gestaltung des Ortseingangsbereichs widersprechen bzw. die Erschließungsvoraussetzungen für diese Nutzungen fehlen.

5.2 Mischgebiet – MI 2

Im Bereich MI 2 südlich der Planstraße sind Wohngebäude allgemein zulässig. In den Nutzungsbereichen D und G sind nach § 6 BauNVO Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe sind ausgeschlossen. Für gewerbliche Nutzungen in den Bereichen E und F fehlen auch die erschließungsrechtlichen Voraussetzungen, sie sind daher unzulässig.

6 Festsetzung der Bauweise

6.1 Im Mischgebiet MI 1 wird teils offene, teils geschlossene Bauweise festgesetzt. Die geschlossene Bauweise schirmt die Schallauswirkungen der Staatsstraße von der hinterliegenden Bebauung zumindest zum Teil ab.

6.2 Die Bauweise im Mischgebiet MI 2 ist den geplanten Hausformen und Grundstückszuschnitten entsprechend ausschließlich offen.

7 Festsetzung der Dachform, Geschossigkeit und Wandhöhe

7.1 Für die Bebauung entlang der Staatsstraße mit überwiegender gewerblicher Nutzung (Bereich MI 1) wird als Dachform das Flachdach festgesetzt, das sich für die Baukörper unterschiedlicher Länge und Breite am besten eignet und eine einheitliche Gestaltung der Baukörper am unmittelbaren Ortseingang sicherstellt.

- 7.2 Bei der Festsetzung der Gebäudehöhen am Ortseingang ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die geplante Westumfahrung der Stadt in Höhenlage errichtet wird und die östliche Auf- und Abfahrtsrampe in relativ geringem Abstand zur geplanten Bebauung liegt.

Voruntersuchungen haben zu dem Ergebnis geführt, dass die gewünschte städtebauliche Dominanz am Ortseingang nur mit einem viergeschossigen Gebäude erreicht wird, zumal die Grundfläche der Bebauung durch Einhaltung der sonstigen Rahmenbedingungen begrenzt wird.

Für das erste Gebäude im Westen werden daher vier Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Für die östlich anschließende Bebauung entlang der Staatsstraße wird überwiegend eine Höhenentwicklung von 3 Vollgeschossen als zulässig vorgesehen, wobei in der Teilfläche B ein zurückspringendes Dachgeschoss als 4. Vollgeschoss verwirklicht werden kann und im Übergang zum bestehenden 2-geschossigen Kindergarten eine Abstufung auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt wird.

- 7.3 Die Höhenentwicklung von max. 2 Vollgeschossen im Mischgebiet MI 2 nimmt Bezug auf die vorhandenen Wohngebäude im näheren Umkreis. Die Dachneigung wird auf max. 30° begrenzt; auf die Festsetzung der Dachform wird verzichtet, um eine höheres Maß an Gestaltungsfreiheit zu gewähren.

8 Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung

- 8.1 Im Umgriff des Schwaiger Hofes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 „Schwaig-Süd“; das Maß der baulichen Nutzung für den Bereich der Nutzungsschablone C errechnet sich aus dem vorhandenen Baurecht. Für das westlich angrenzende Grundstück (Flur Nr. 2561/3) wird die zulässige Grundfläche unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße entsprechend ermittelt.

Das westlichste Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flur-Nr. 2558) weist durch einschränkende Vorgaben das kleinste Baufeld auf. Im Westen wird die festgesetzte Baulinie durch die Lage der gegenüberliegenden Bebauung nördlich der Staatsstraße vorgegeben; beide Gebäude definieren künftig gemeinsam den Ortseingang. Im Norden ist die 20m-Bauverbotszone an der St 2078 zu berücksichtigen, im Süden der 10 m-Abstand am Mitterharter Augraben. Diese lagebedingten Nachteile können nur zum Teil durch die Zulässigkeit von 4 Vollgeschossen ausgeglichen werden.

- 8.2 Für die geplante Wohnbebauung östlich des Kindergartens wird die zulässige Grundfläche in Abhängigkeit von den Grundstückszuschnitten differenziert festgesetzt, im Bereich der Nutzungsschablone D und E für Hausgruppen, im Bereich F im Übergang zur freien Landschaft für Einzel- und Doppelhäuser.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes (Flur Nr. 2561/2) wird der Gebäudebestand mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten festgeschrieben, wobei ein Abrücken von der Erschließungsstraße (mit 5m Vorgartenabstand) für den Fall vorgesehen ist, dass ein neues Wohnhaus errichtet werden sollte. Das Gebäude genießt unabhängig von diesen Planungszielen Bestandsschutz.

8.3 Nach § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche u.a. durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen allgemein bis zu 50 % überschritten werden. Da die Einhaltung dieser Grenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, wurde die jeweils zulässige Überschreitung der Grundfläche für jedes Grundstück gesondert berechnet und festgesetzt. Zu berücksichtigen war insbesondere auch die Bauverbotszone entlang der Staatsstraße, die überwiegend für ebenerdige Stellplätze zur Verfügung stehen wird und zum Teil lange grundstücksinterne Zufahrten verursacht. Die nach BauNVO höchstens zulässige Grundflächenzahl von 0,8 (80% Gesamtflächenversiegelung) wird auch mit Festlegung der erhöhten Überschreitungswerte eingehalten.

Die in § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung, die für Mischgebiete mit GRZ 0,6 und GFZ 1,2 festgelegt sind, werden ebenfalls unterschritten.

9 Stellung der baulichen Anlagen / Sonstige Festsetzungen

9.1 Das unter Punkt 4 beschriebene Ziel zur städtebaulichen Gestaltung des Ortseingangs wird gesichert, indem im Nutzungsbereich A eine Baulinie festgesetzt wird.

9.2 Die Festsetzung der Hausgruppe (H) im Bereich der Nutzungsschablone D wird damit begründet, dass ein 3-Spänner in seiner Breite / Längenausdehnung einschließlich Garagenbauten eine gewisse Abschirmung der südlich angrenzenden Flächen gegenüber dem Verkehrslärm sichert. Die Festsetzung der abgestuften Baulinie reagiert auf die Straßenführung.

Es werden mehr Stellplätze und Garagen als für 3 Wohneinheiten erforderlich eingeplant, um für eine mögliche Büronutzung Parkplätze anbieten zu können.

10 Festsetzung der Teilungsgenehmigungspflicht

Alle Grundstücksteilungen bedürfen nach § 19 BauBG zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung, um die Umsetzung der städtebaulichen Ziele zu sichern.

11 Erschließung

11.1 Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist bisher keine öffentliche Erschließung gesichert. Die Anbindung der Planstraße an die Staatsstraße 2078 muss zwingend gegenüber der Einmündung der Sepp-Heindl-Straße liegen, damit ein ausreichend leistungsfähiger Verkehrsknoten entsteht. Zusätzliche Zu- und Abfahrten zur Staatsstraße sind aufgrund der bestehenden und künftigen Verkehrsbelastungen nicht zulässig.

11.2 Die Planstraße endet vorläufig (siehe Hinweis am Schluss der Begründung) als Stichstraße und benötigt daher am westlichen Ende eine Wendeanlage. Die Breite der gesamten Verkehrsfläche mit 8,75 m und notwendigen Aufweitungen in den Kurven ist so bemessen, dass LKW-Begegnungen möglich sind und dass ein einseitiger Gehweg an der Ost- bzw. Südseite zur verkehrssicheren Erschließung des Kindergartens gebaut werden kann.

- 11.3 Im Anschlussbereich der Planstraße an die Staatsstraße verbleibt östlich ein privates Restgrundstück aus der Flur-Nr. 2562/2, das mit einem Kiosk bebaut und ergänzend mit Stellplätzen genutzt werden kann; die Randbereiche sind zu bepflanzen. Der weitere Verlauf der Planstraße wurde im Einvernehmen mit den Eigentümern unter Regelung der notwendigen Abtretung von Grundstücksflächen festgelegt.
- 11.4 Nördlich des Kindergartens wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um die Verkehrssicherheit für Kinder zu gewährleisten. Der Bereich beginnt an der westlichen Grenze der Flurnummer 2562/2 und endet in nördlicher Verlängerung der östlichen Baugrenze der Flurnummer 2562/5 (Gemeinbedarfsfläche).
- 11.5 Vorgabe des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (Art. 23) ist eine 20 m tiefe Bauverbotszone parallel zur Staatsstraße. Die Tiefe ist zu messen vom bereits ausgebauten südlichen Fahrbahnrand. Dieser Bereich wird zum Ausbau eines Geh- und Radweges mit begleitenden Grünstreifen genutzt; der Weg ist Bestandteil der Verbindung Rosenheim – Kolbermoor südlich der Staatsstraße. Die weiteren freizuhaltenen privaten Flächen können als Stellplatzanlagen, gegliedert durch Baumpflanzungen, genutzt werden.
- 11.6 Die private Erschließung der Bereiche D, E und F wird durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Die Aufnahme aller Versorgungsleitungen bedingt die Breite des Wohnweges von 5 m. Die private Erschließung ist durch Grundbucheintrag zugunsten der betroffenen Grundeigentümer und der Stadt zu sichern.

Insgesamt kann die Erschließung als gesichert angesehen werden; der Bau der Planstraße wird durch Erschließungsvertrag geregelt. Bei der technischen Ver- und Entsorgung bestehen keine Probleme. Der vorhandene Kanal im Grundstück Flur-Nr. 2561/3 muss in die neue Planstraße verlegt werden.

12 Gemeinbedarfsfläche Kindergarten

Die Betreiber des Kindergartens planen die Erweiterung durch Bau von Pavillons; die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen die Erweiterungsabsichten. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen der Gebäude untereinander zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen hin ist ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten.

Um der Lage am Ortsrand gerecht zu werden, wird die Bauhöhe auf die vorhandene Zweigeschossigkeit beschränkt.

13 Umweltbericht

13.1 Die südlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen in einem geplanten Schutzgebiet (Darstellung im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan) und sind teilweise in der Biotopkartierung mit der Nummer 185 erfasst.

Übersicht Plangebiet und Bewertung des Eingriffs



Das gesamte Baugebiet umfasst 22.654 m², aufgeteilt in folgende Flächen:

Wege und Baufläche im Bestand	6.479,00 m ²
Eingriffsfläche Baufläche in Planung	11.095,00 m ²
Ausgleichsfläche in Planung	5.080,00 m ²

Zur Festlegung der Kompensationsfaktoren wurde die landwirtschaftliche Nutzfläche in die Kategorie I eingestuft.

Die bestockte Streuobstwiese wurde als hochwertige Biotopfläche in die Kategorie III eingestuft.

13.2 Berechnung der Ausgleichsflächen

An der Staatsstraße im Westen auf den Flur-Nummern 2558,

2561/3 liegt für die Bebauung die GRZ über 0,35; es ist ein Ausgleich nach Typ B der Kategorie I mit dem Faktor 0,4 anzusetzen.

Eingriffsfläche 4.639,646 m²

Rechnerischer Ausgleichsflächenbedarf: 1.855,858 m²

An der Staatsstraße auf der Flur Nummer 2562/2 liegt im Westteil für die Bebauung die GRZ über 0,35; es ist ein Ausgleich nach Typ B der Kategorie I mit dem Faktor 0,4 anzusetzen.

Eingriffsfläche 988,915 m²; Ausgleichsfläche 395,566 m²

Im Ostteil liegt für die Bebauung die GRZ über 0,35; es ist ein Ausgleich nach Typ B der Kategorie III mit dem Faktor 1,4 anzusetzen.

Eingriffsfläche 540,293 m²; Ausgleichsfläche 756,410 m²

Zwischensumme Ausgleichsflächenbedarf: 1.151,976 m²

Im südlichen Bebauungsplangebiet auf den Flur-Nummern 2561, 2562, 2564/1, 2564, 2562/3, 2562/5, jeweils Teilflächen, liegt für die Bebauung die GRZ unter 0,35, es ist ein Ausgleich nach Typ A der Kategorie I mit dem Faktor 0,3 anzusetzen.

Eingriffsfläche 3.141,398 m²; Ausgleichsfläche 942,419 m²

Östlich vom Waldorfkindergarten befindet sich ein Streuobstbestand auf den Flur Nummern 2564, 2562/3, 2562/5, jeweils Teilflächen, hier liegt die GRZ für Bebauung unter 0,35, so dass ein Ausgleich nach Typ A der Kategorie I mit dem Faktor 1,1 anzusetzen ist.

Eingriffsfläche 1.792,867 m²; Ausgleichsfläche 1.972,154 m²

Zwischensumme Ausgleichsflächenbedarf: 2.914,573 m²

Ermittelter Bedarf Ausgleichsfläche gesamt: **5.922,398 m²**

Als anrechenbare Ausgleichsflächen werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Flächen am Uferrand des Mitterharter Augrabens sowie die Teilflächen des geplanten Schutzgebiets nach Darstellung des Flächennutzungsplanes festgesetzt.

Rechnerisch festgesetzte Ausgleichsfläche gesamt: **5.080,00 m²**

- 13.3 Folgende Vermeidungsmaßnahmen von Beeinträchtigungen sind in der Planung berücksichtigt:

Erhalt einer Teilfläche der Obstwiese südlich vom Waldorfkindergarten, Ortsrandeingrünung südlich (geplant) und östlich (Erhalt) der Bebauung, Flur-Nummern 2564, 2562/3;

Eingrünung der Stellplätze mit Bäumen sowie versickerungsfähiger Stellplatzbelag, extensive Dacheingrünung bei Flachdachflächen bis 10 % Neigung.

- 13.4 Bilanz der Eingriffsregelung

In der rechnerischen Bilanzierung für die erforderlichen Ausgleichsflächen ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von **842,4 m²**; die Fläche wird als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes von der Stadt Rosenheim bereitgestellt.

Die Anteile der Ausgleichsflächen, die auf die Nutzungsbereiche A bis H, auf die Gemeinbedarfsfläche Kindergarten und auf die Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche entfallen, wurden gesondert berechnet; sie sind Grundlage für die Kostenregelung. Die Berechnung der anteiligen Flächen vom 16.10.2003 liegt der Begründung als Anlage bei.

13.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Lage des Plangebiets am Eingangsbereich der Stadt stellt hohe Anforderungen an die Ortsbildgestaltung und begründet neben naturschutzfachlichen Belangen die detaillierten Festsetzungen zur Grünordnung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

- 13.6 Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt, weil die Vorhaben die Schwellenwerte der Prüfliste nicht überschreiten. Die Umweltbelange erhalten ausreichende und abschließende Würdigung in der Berechnung und Festsetzung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen.

14 Technischer Umweltschutz

Die Lärmvorbelastungen des nördlichen Plangebiets durch die Staatsstraße wurden in der Planung berücksichtigt. Wohngebäude sind im Mischgebiet MI 1 unzulässig; nur ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichtspersonen oder Betriebsleiter. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume in gewerblich genutzten Gebäuden sind durch technische Vorkehrungen gegenüber dem Verkehrslärm zu schützen. Dies gilt auch für ruhebedürftige Aufenthaltsräume in zulässigen Wohnungen, soweit diese nicht auf die lärmabgewandte Seite hin orientiert werden können. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen.

Damit die Neubauten nördlich der Planstraße keine Schalltrichterfunktion gegenüber dem Kindergarten entfalten, wurde in den Nutzungsbereichen B und C geschlossene Bauweise festgesetzt. Auch die Festsetzung der Hausgruppe im Nutzungsbereich D dient im begrenzten Maße dem Schutz der südlichen Wohnhäuser.

Die zulässige gewerbliche Nutzung in den Bereichen A, B, C und H erfordert die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel, durch Fachgutachten ermittelt, zum Schutz der gegenseitigen Lärmeinwirkungen untereinander und nach außen.

15 Versiegelungsflächen

Mischgebiet MI 1: maximale überbaubare Fläche: 1850 qm (Hauptbaukörper)
Mischgebiet MI 2: maximale überbaubare Fläche: 710 qm (Hauptbaukörper)
Öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße, Geh- und Radweg): ca. 3000 qm
Private Erschließungsfläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte): ca. 400 qm

16 Auswirkungen der Planung

Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die geplante Bodenversiegelung entstehen, werden im Umweltbericht unter Punkt 13 abschließend behandelt.

Die Umsetzung der Planung erfordert einen Grunderwerb von ca. 3000 m² für öffentliche Verkehrsflächen einschließlich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche am Ende der Planstraße (auf der Flur-Nr. 2558), die eine mögliche Fortführung der Straße nach Westen vorbereitet.

Für den Fall, dass die Planstraße in Zukunft weitergeführt wird, sollen die nicht mehr benötigten Teilflächen der Wendeanlage, die dieser Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festsetzt, an den Voreigentümer rückübertragen werden (vgl. Hinweis

am Ende der Begründung). Der Grunderwerb wurde parallel zum Bauleitplanverfahren mit den Eigentümern einvernehmlich verhandelt.

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Schwaig Süd“, rechtsverbindlich bis zur Rechtskraft dieser 5. Änderung, trat am 04.10.1990 in Kraft. Die Fristen zur Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung sind abgelaufen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine Entschädigungs- oder Übernahmeansprüche, da das bisher bestehende Baurecht nicht reduziert wurde.

17 Hochwasser

Zur Beurteilung der Überschwemmungsgefährdung lagen zwei Grundlagen vor:

- das kartierte Überschwemmungsgebiet von 1899,
- die Berechnung der Wasserspiegelhöhen beim HQ 100 im Flussschlauch (zwischen den Deichen).

Nach der Karte von 1899 liegt nur eine kleine Teilfläche des Bebauungsplanumgriffs im Überschwemmungsgebiet. Auf dieser Beurteilungsgrundlage ist die Überschwemmungsgefährdung als äußerst gering einzustufen. Gegen die Bauleitplanung bestanden aus wasserwirtschaftlicher Sicht – so die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 31. 07.01 – keine Einwendungen.

Während des Bauleitplanverfahrens wurden für die Mangfall Wasserspiegelhöhen berechnet, die bis zur Vorlage des 2-D-Modells in einer sehr vereinfachten, eindimensionalen Betrachtung eine ergänzende Beurteilung der Überschwemmungsgefahr zulassen. Es wird die Annahme getroffen, dass sich die jeweils für das Flussbett berechneten Wasserspiegelhöhen im rechten Winkel zur Fließrichtung ausbreiten. Vernachlässigt wird bei dieser Sicherheitsbetrachtung die Wasserverteilung in der Fläche oder auch die Wirkung von Abflusswiderständen, im Falle Schwaig z.B. die mögliche Deichwirkung der Staatsstraße.

Die Bewertung der Hochwassergefahr nach dieser Beurteilungsgrundlage kommt zu dem Ergebnis, dass sich bei einem Hochwasser HQ 100 im Bebauungsplangebiet ein Wasserspiegel bis zu 1,20 m Höhe einstellen würde.

Die beiden Beurteilungsergebnisse widersprechen sich eklatant. Dem Wasserwirtschaftsamt liegen derzeit keine weitergehenden Fachdaten vor, mit deren Hilfe der Widerspruch aufgelöst bzw. die tatsächliche Hochwassergefahr definiert werden könnte.

Um eine sachgerechte Abwägung im Bauleitplanverfahren vornehmen zu können, hat die Stadt ein kleinräumiges 2-D-Modell in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten, erstellt durch Dr.-Ing. Nujic, Kolbermoor, kommt zu folgenden Ergebnissen:

Das Bebauungsplangebiet wird von einem Hochwasser HQ 100 nur im Randbereich überflutet, überwiegend im bereits bebauten Grundstück des „Schwaiger Hofes“ und in der südlich angrenzenden Teilfläche zwischen Kindergarten und der Wohnbebauung an der Alten Landstraße. Bei diesem möglichen Hochwasserereignis stellt sich eine relativ geringe Wassertiefe zwischen 20 und 40 cm ein.

Die geplante Bebauung wird die Hochwassersituation nur sehr geringfügig und lokal eingeschränkt beeinflussen. Nachdem sich die Strömungsgeschwindigkeiten max. im cm/s-Bereich verändern und die Wasserspiegellagen im Millimeterbereich schwanken, sind schädliche Auswirkungen auf den Bestand und die Umgebung nicht zu erwarten. Mit der zweidimensionalen hydraulischen Berechnung wurde die Wasserspiegellage für ein HQ 100 parzellenbezogen berechnet. Diese Berechnung steht im Baugenehmigungsverfahren zur Verfügung für den Nachweis der geforderten Höhenlage des Erdgeschossfußbodens, die mit mind. 15 cm oberhalb der Wasserspiegellage festgesetzt ist. Schäden für die Gebäude im Hochwasserfall sind damit weitgehend ausgeschlossen. Tiefgaragen sind in dem Teilbereich, der von einer möglichen Überflutung betroffen ist, nicht geplant und werden daher im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern ausgeschlossen.

Nach diesen Maßgaben kann auch bei einem hundertjährigen Hochwasser die Gefahr für die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ausgeschlossen, die Gefahr für größere Sachschäden als weitgehend abgewehrt bewertet werden.

In der Abwägung aller öffentlichen Belange wird festgestellt, dass es sich bei der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes im wesentlichen um die Umwandlung bisher bereits bebauter Flächen handelt; die Ausweisung der Bauflächen bzw. die Festsetzung der neuen Nutzungen erfolgt unter sachgerechter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange.

Hinweis:

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mündet in eine Wendeanlage, die planungsrechtlich gesichert, aber vorab nur provisorisch ausgebaut werden soll.

In der Verwaltung werden derzeit Grundlagen ermittelt und Vorplanungen erstellt für die mögliche Ausweisung weiterer Gewerbeflächen südlich des Mitterharter Grabens und westlich des Schwaiger Weges, im Westen begrenzt durch die geplante Westumfahrung. Über die Planungen kann wegen umfangreicher Planungserfordernisse erst zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

Die Wendeanlage der Planstraße wird abschließend nach den Vorgaben des Bebauungsplanes erstellt, wenn der Stadtrat entschieden hat, dass sich die Planungen für die zusätzlichen Gewerbeflächen nicht umsetzen lassen. Falls die Straße weitergeführt wird, entfällt die Wendeanlage und soll mit Änderungsverfahren durch ein zusätzliches Baufeld ersetzt werden.

Stadtplanungsamt Rosenheim, den 16.10.2003

i. A.

i.A.

Cybulska

Steffgen