



## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplan Nr. 37 „Schwaig-Süd“ – 7. vereinfachte Teiländerung**

#### 1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand von Rosenheim, südlich der Äußeren Münchener Straße. Es wird begrenzt: im Norden durch ein Wohnhaus, im Osten durch bestehende Wohnbebauung an der Alten Landstraße, im Süden durch die freie Landschaft und im Westen durch Grundstücke eines Kindergartens.

Der Geltungsbereich dieser Teiländerung umfasst die neuen Flurnummern 2562 und 2564 der Gemarkung Pang.

#### 2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 „Schwaig-Süd“ – 5. Teiländerung und 1. Ergänzung. Dieser setzt im beantragten Änderungsbereich ein Mischgebiet mit einem Baufeld für Einzel- und / oder Doppelhäuser fest; die Geschossigkeit ist auf 2 Vollgeschosse beschränkt, die überbaubare Grundfläche beträgt max. 240 m<sup>2</sup>. Die Erschließung erfolgt über einen privaten Wohnweg.

Das Planungserfordernis erklärt sich aus der von der Grundstückseigentümerin beantragten Bebauungsplanänderung. Es wird gewünscht, das Baurecht zu erhöhen: Es sollen 2 Wohnhäuser mit je 165 m<sup>2</sup> Grundfläche, 8 Wohneinheiten, 8 Garagen und 4 Stellplätze entstehen. Der Antrag erhöht das bislang vorhandene Baurecht, die Anzahl der Garagen und Stellplätze verdoppelt sich ebenso wie der Grad der Bodenversiegelung.

Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Bebauungsplanteiländerung notwendig, weil:

- die Überschreitung des bislang festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung mehr als geringfügig ist und damit keine Baugenehmigung im Rahmen einer Befreiung erteilt werden kann
- die nördlich angrenzenden Nachbarn anstelle einer Garage nun mit einer vermehrten Konzentration von Garagen und Stellplätzen an ihrer südlichen Grundstücksgrenze konfrontiert werden
- die neue Planung aufgrund erhöhter Bodenversiegelung eine Neuberechnung von Ausgleichsflächen erforderlich macht.

Eine Bebauungsplanänderung ermöglicht eine gerechte Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange. Das vereinfachte Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB kann angewendet werden, weil die Grundzüge der bisherigen Planung erhalten bleiben. Von einer Umweltprüfung wird im vereinfachten Verfahren abgesehen. Die Ausgleichsflächen sind neu zu berechnen.

### 3. Planungsziel

Die Planung beabsichtigt, das beantragte Baurecht, welches im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht erteilt werden kann, zu ermöglichen.

Ziel ist, den vorhandenen einzelnen Baurahmen auf zwei kleinere Baurahmen aufzugliedern und damit den Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft nach Süden hin harmonisch abzuschließen.

### 4. Festsetzungen der Bauweise

Im rechtsverbindlichen wie im zu ändernden Bebauungsplan sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Haustypen gehören zur offenen Bauweise gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO); andere Bauweisen bleiben unzulässig. Bauweise und Nutzungen entsprechen dem umgebenden Bestand.

### 5. Festsetzungen der Geschossigkeit und der Dachform

Die Höhenentwicklung von max. 2 Vollgeschossen im festgesetzten Mischgebiet MI2 nimmt Bezug auf die vorhandenen Wohngebäude im näheren Umkreis. Die Dachneigung wird auf max. 30° begrenzt. Auf die Festsetzung der Dachform wird verzichtet, um ein höheres Maß an Gestaltungsfreiheit zu gewähren.

### 6. Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung

6.1 Für die geplante Wohnbebauung östlich des Kindergartens wurde die zulässige Grundfläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 – 5. vereinfachte Teiländerung in Abhängigkeit von den Grundstückszuschnitten differenziert festgesetzt. Vorgesehen waren im Bereich der Nutzungsschablone F, die den jetzigen Änderungsbereich bildet, Einzel- und Doppelhäuser. Die Änderungsplanung hält hieran fest.

Der bislang festgesetzte einzelne Baurahmen ermöglichte eine Gesamtgrundfläche von 240 m<sup>2</sup> für den/die Hauptbaukörper. Dieser einzelne Baurahmen soll nun auf zwei gleich große Baurahmen mit einer Grundfläche von je 165 m<sup>2</sup> aufgeteilt werden. Das Maß der baulichen Nutzung erhöht sich dadurch um ca. 37 %.

6.2 Nach § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche u.a. durch die Grundflächen 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 Grund-

stücksnutzung führt, wurde die jeweils zulässige Überschreitung der Grundfläche für jedes Grundstück berechnet und festgesetzt. 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.

Die als zulässig festgesetzte Überschreitung der Grundfläche um 170 % entspricht damit den versiegelten Flächen für Garagen, Stellplätze und Zufahrten des beantragten Bauvorhabens.

## 7. Erschließung

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung wird über einen Privatweg erschlossen. Dieser mündet in eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, den „Schwaiger Weg“. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind entweder vorhanden oder können kurzfristig bereitgestellt werden. Die Erschließung wird daher als gesichert angesehen.

Zu beachten beim Hausbau ist, dass über die Flurstücksnummer 2564 in West-Ost-Richtung eine Strom-Freileitung verläuft. Diese erschließt das Haus Alte Landstraße 31 von Westen her (Haus Schwaiger Weg Nr. 23). Die Leitung soll lt. Aussage der Stadtwerke abgebaut werden. Der Termin für den Abbau steht noch nicht fest; das Vorhaben muss daher mit den Stadtwerken abgestimmt werden.

## 8. Ausgleichsflächen

Im Rahmen der Bilanzierung sind 625,90 m<sup>2</sup> an Ausgleichsflächen erforderlich; es können jedoch auf der Flurnummer 2564 insgesamt 818,30 m<sup>2</sup> nachgewiesen werden. D.h., dass 192,40 m<sup>2</sup> mehr an Ausgleichsfläche zur Verfügung stehen als erforderlich. Dieser Mehrnachweis wird mit dem Defizit im Bebauungsplan Nr. 37 „Schwaig-Süd“ – 5. Teiländerung verrechnet. Die Ausgleichsflächen werden mit einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

## 9. Versiegelungsflächen

-	Grundstücksgröße /Flurnummern 2562 + 2564):	2389 m <sup>2</sup>
-	max. überbaubare Fläche (Hauptbaukörper) :	330 m <sup>2</sup>
-	versiegelte Fläche für Garagen/Stellplätze/ private Erschließung :	560 m <sup>2</sup>
-	GRZ (890 : 2389 m <sup>2</sup> ) :	0,37
-	Zunahme der Bodenversiegelung ( <u>nur</u> im Änderungsbereich im Vergleich zur ursprünglichen Planung)	ca. 434 m <sup>2</sup>

## 10. Hochwasser

Die Hochwassersituation wurde im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 37 „Schwaig-Süd“ – 5. Teiländerung abschließend behandelt. Um eine sachgerechte Abwägung im Bauleitplanverfahren vornehmen zu können, hatte die Stadt ein kleinräumiges 2-D-Modell in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten, erstellt durch Dr.-Ing. Nujic, Kolbermoor, kam zu folgendem Ergebnis:

„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.“

Die getroffenen Aussagen haben für die 7. Teiländerung dieses Bebauungsplanes weiterhin Bestand.

## 11. Auswirkungen der Planung

Das vorgelegte städtebauliche Konzept wird in sich als städtebaulich schlüssig betrachtet. Es bürgt für eine hohe Wohnqualität in diesem Bereich. Hierzu tragen auch die großzügigen, nach Süden orientierten Freiflächen bei. Zwei Wohnhäuser bilden den Auftakt einer sich nach Norden verdichtenden Wohnbebauung eines gegliederten Mischgebietes. Sie erzeugen mit dem westlich gelegenen Kindergartengebäude eine von Südost nach Nordwest verlaufende Raumkante. Der Ortsrand wird durch zwei kleinere Gebäude besser definiert als nur durch einen größeren Baukörper.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch die geplante Bodenversiegelung entstehen, werden im Umweltbericht / Ausgleichsflächen unter Punkt 8 abschließend behandelt.

Im Vorfeld der Planung wurde seitens der nördlich angrenzenden Anwohner Bedenken gegen die Schallauswirkungen des geplanten Garagenhofes und seiner Stellplätze erhoben. Hierbei ist davon auszugehen, dass sich die Anzahl der bislang festgesetzten Garagen und Stellplätze verdoppelt. Diese dienen jedoch der ausschließlich zulässigen Wohnnutzung. Bislang hätten 3-4 Wohneinheiten verwirklicht werden können, nun sollen es 8 sein. Die Anzahl der Verkehrsbewegungen wird sich dadurch zwangsläufig erhöhen. Garagen, die nur dem Nutzungszweck eines Wohnbereiches zugeordnet sind, gehören zur Grundausstattung desselben. Unzumutbare Lärmbelästigungen sind daher und aufgrund der Geringfügigkeit der Garagenmehrung nicht zu erwarten. Um weitere Bodenversiegelungen und Verkehrsbewegungen auszuschließen, wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten auf 8 beschränkt.

Insgesamt betrachtet sind keine negativen Auswirkungen durch die Änderungsplanung ersichtlich.

## 12. Kosten

Durch die Änderungsplanung entstehen keine Investitionskosten für die Stadt.

Stadtplanungsamt Rosenheim, den 24.11.2004

i.A.

Cybulska