

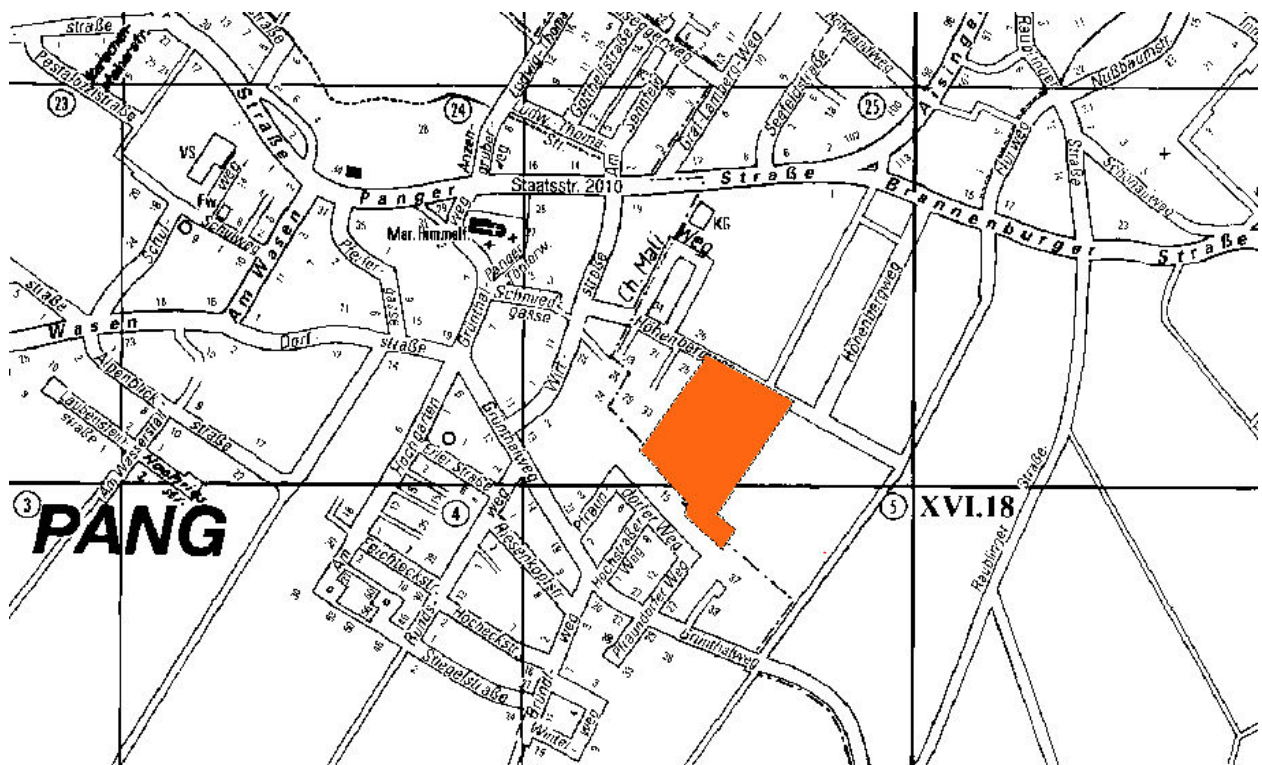
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 150 „Höhenbergweg – Süd“

Flurnummern: 1059/T, 1060, 1060/2, 1061, 1062, 1062/1, 1062/2, 1078/T, 1082/3 T, 1083/T, 1084/2T, 1085/T und 1086/T der Gemarkung Aising.

1. Lage des Plangebietes / Nutzung

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Rosenheim im Ortsteil Pang, südlich des Höhenbergweges. Es wird im Westen durch Wohnbebauung, im Süden durch den landschaftsprägenden „Panger Sockel“ und im Osten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.



2. Anlass zur Bebauungsplanaufstellung

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Antrag der Eigentümer der Flurnummern 1062, 1062/1 und 1062/2 auf vorgezogene Ausweisung als Wohnbauland. In der Vergangenheit wurden diesbezüglich schon verschiedene Anträge gestellt. Zunächst wurden für diesen Bereich Verhandlungen geführt, um den Anteil der städtischen Grundstücksanteile (für die erforderlichen Erschließungs-, Grün-, Ausgleichs- und Spielplatzflächen) des Plangebietes im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu sichern. Außerdem ist die Sicherung des vorhandenen Schmutzwasserkanals erforderlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim sind diese Teilflächen des Höhenbergweges als Wohnbauflächen dargestellt. Um die im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Ziele zu sichern und umzusetzen wurde am 28. Mai 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes vom Stadtrat beschlossen.

Nach Einigung mit den oben genannten Eigentümern haben die Grundstücksbesitzer der östlich angrenzenden Flurnummern 1060 und 1061 ihr Interesse angemeldet in die Baulandausweisung mit einbezogen zu werden.

Es erfolgte zwischen den Eigentümern der Flurnummern 1060 und 1061 eine privatrechtliche Einigung über einen flächengleichen Grundstückstausch und der Aufteilung der Parzellen.

Mittlerweile wurden auch mit diesen Eigentümern die städtebaulichen Verträge abgeschlossen, so dass das Bebauungsplanverfahren fortgeführt wird.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Flächennutzungsplan und vorhandene Nutzung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim vom 12.12.1995 ist das Plangebiet im nördlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Südlich des Wohngebietes ist eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz dargestellt, die im Westen durch eine Fläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild und im Süden durch einen geplanten Landschaftsbestandteil begrenzt wird.

Die Plangebietsfläche wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

4. Planungsziele / Begründung der Festsetzungen

Bebauung – Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan wird die bebaubare Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Wohnbebauung in direkter Nähe wird überwiegend durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt. Da die künftige Bebauung den Ortsrand definieren wird, soll dies durch eine offene und lockere Baustruktur erreicht werden. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, die größere Baukörper zur Folge hat und einen höheren Bedarf an Garagen

auslöst, wird daher für diesen Bereich ausgeschlossen. Die Umsetzung dieses Planungszieles wird durch die Festsetzung von jeweils zwei Wohnungen pro Einzelhaus bzw. eine Wohnung pro Doppelhaushälfte gesichert.

Zur Sicherung und Weiterentwicklung der Wohnqualität werden bei der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes folgende allgemeine bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Anlagen für kulturelle Zwecke, Speise- und Schankwirtschaften, Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Aufgrund der nutzungsbedingten Folgewirkungen wie störende Begleiterscheinungen, höhere Frequentierung des Quartiers oder höherer Flächenbedarf, fügen sich diese Nutzungen nicht ein. Aus städtebaulichen Gründen ist für den Ortsrand eine kleinteilige Parzellenstruktur mit einer lockeren Bebauung geplant, infolgedessen sind die oben genannten nicht zulässigen Nutzungen auch durch ihre Flächenintensität nicht umsetzbar.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen angrenzenden Bebauung. Die vorhandene Bebauung ist geprägt durch eine Höhenentwicklung von max. 2 Vollgeschossen. Die typische Dachform ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 18 – 24°. Dachgauben sind in diesem Bereich nicht vorhanden und daher auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Der Bebauungsplan setzt keine Grund- und Geschossflächenzahlen fest, da bei der Aufteilung der künftigen Grundstücke noch Änderungen eintreten können. Um eine gleichmäßige Baukörperstruktur zu erhalten, wird eine max. Grundfläche (GR) festgesetzt, die sich an der angrenzenden Bebauung orientiert. Für das gesamte Plangebiet wird offene Bauweise mit max. 2-geschossigen Einzel- oder Doppelhäusern, das Satteldach mit max. 24° Dachneigung und eine Wandhöhe bis max. 6.00 m festgesetzt. Die festgesetzte Wandhöhe und Dachneigung soll eine der Ortsrandlage entsprechende Höhenentwicklung gewährleisten. Durch die Begrenzung der Dachneigung von 18° bis 24° soll der Einbau von Dachgauben verhindert werden, um eine ruhige Dachlandschaft im Übergang zur freien Landschaft zu sichern.

In den Baurahmen sind neben der zulässigen max. Grundfläche Prozentwerte festgesetzt. Diese geben Auskunft über die mögliche Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen (Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen usw.) nach §19 Abs. 4 Bau NVO.

Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten. Im Einzelfall kann dies dazu führen, dass der festgesetzte Baurahmen oder die zulässige Wandhöhe nicht vollständig ausgeschöpft werden können, sofern keine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn erfolgt.

Die Baurahmen wurden teilweise so ausgebildet, dass die Längsausrichtung des Hauptbaukörpers in beiden Richtungen möglich ist. Aufgrund dessen wird auch in diesen Baurahmen keine Firstrichtung festgesetzt.

Auch für die Lage der Garagen, Carports und Stellplätze wurden keine Flächen in der Planzeichnung gekennzeichnet, um auf die jeweilige Ausrichtung des Hauptbaukörpers reagieren zu können. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Mindestabstände zur öffentlichen Verkehrsfläche, der Einhaltung der festgesetzten GR Prozentwerte für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Bau NVO und den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung (Bay BO) ist eine optimale Zuordnung der Garagen, Carports und Stellplätze zu den Hauptbaukörpern möglich. Für den Bauwerber werden dadurch auch keine unnötigen Befreiungen vom

Bebauungsplan bzw. Kosten ausgelöst.

Für die Baurahmen entlang des Höhenbergweges wurde die Längsausrichtung des Hauptbaukörpers und die Firstrichtung festgesetzt. Auf diese Festsetzungen wird unter Punkt 7. „Immissionsschutz“ eingegangen.

5. Grünordnung

Ziel der Grünordnung ist es, eine angemessene Ortsrandeingrünung zu sichern. Diese wird vor allem am östlichen Rand der Wohnbebauung erforderlich. Die Festsetzung eines 4.00 m tiefen Streifens auf Privatgrund, welcher mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, soll dieses Planungsziel sichern. Aufgrund der östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist das Mindestmaß von 4.00 m für den Pflanzstreifen erforderlich. In südlicher Richtung grenzt der Eingrünungstreifen an den Kinderspielplatz und die Ausgleichsflächen und kann damit auch auf eine Tiefe von 2.00 m reduziert werden, um auch die Garten- nutzung nicht übermäßig einzuschränken.

Die im Südwesten geplanten öffentlichen Grünflächen (Kinderspielplatz, geplanter Landschaftsbestandteil „Panger Sockel“ und die Ausgleichsflächen) entsprechen den im Flächennutzungsplan dargestellten Zielen. Der durch die Eingriffsregelung erforderliche Nachweis von Ausgleichsflächen wird unter Punkt 9 „Ausgleichsflächen“ behandelt.

Die Freihaltung der Biotopfläche „Panger Sockel“ von Bebauung bzw. ein Heranrücken der Wohnbebauung in angemessenen Abstand ist wesentlicher Inhalt der Planung. Die ortsbildprägende Wirkung dieses hochwertigen Biotopes zur freien Landschaft hin, sowie dessen Erhaltung werden durch die Festsetzung als Landschaftsbestandteil gesichert.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist ein bis zu 2.50 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt. Auf diese Festsetzung wird unter Punkt 6.1 „Erschließung / Dienstbarkeiten“ eingegangen.

6. Erschließung

6.1 Erschließung / Dienstbarkeiten

Das Plangebiet wird im Norden durch den Höhenbergweg erschlossen, der in diesem Abschnitt bislang nur mit einem befestigten Querschnitt von ca. 3.50 m ausgebaut ist. Der Bebauungsplan setzt einen Querschnitt von 6.0 m fest, der die westlich angrenzende Ausbaubreite des Höhenbergweges fortsetzt.

Die Wohnbebauung wird durch eine u-förmige 7.0 m breite Straßenführung erschlossen, deren Querschnitt das einseitige Längsparken im Straßenraum ermöglicht.

Dies trifft jedoch nicht auf den westlichen Abschnitt zu, welcher einen Querschnitt von 5.50 m aufweist. Die Straßenbreite in diesem Bereich wurde aufgrund des im Westen festgesetzten öffentlichen Grünstreifens reduziert, um die bebaubare Fläche der betroffenen Eigentümer nicht noch mehr zu verringern. Im Bereich dieses öffentlichen Grünstreifens verläuft seit Jahrzehnten eine Kanaltrasse, über die nur unzureichende Planunterlagen zur Verfügung stehen. Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung dieser Kanaltrasse im öffentlichen Grund.

Ursprünglich hätte der Kanal verlegt werden müssen, da die öffentliche Erschließung ca. 20.0 m in östlicher Richtung geplant war.

Im Laufe des Planverfahrens stellte sich heraus, dass die beiden westlichen Fl. Nr. 1075/2 und 1075/1 an diesen Schmutzwasserkanal angeschlossen sind. Daraufhin wurde die Straßentrasse mit dem öffentlichen Grünstreifen auf die vorhandene Kanaltrasse verlegt, wodurch keine Dienstbarkeiten benötigt werden, der vorhandene Kanal nur saniert werden muss und die Neubebauung daran angeschlossen wird. Der Grünstreifen gehört nicht zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und erfüllt keine Erschließungsfunktion. Da für die Flurnummern 1075/2 und 1075/1 keine weitere Erschließung von Osten erforderlich ist, wird die Abgrenzung der vorhandenen Bebauung zum Plangebiet durch den öffentlichen Grünstreifen und mit der Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ verdeutlicht.

Die fahrtechnische Erschließung, sowie die Anbindung an die Versorgungsleitungen der Flurnummern 1075/2 und 1075/1 erfolgt vom Höhenbergweg über einen mit Dienstbarkeiten versehenen privaten Wohnweg. Die beiden Flurnummern sind somit erschlossen und werden für den Straßenabschnitt „Höhenbergweg“ Erschließungsbeiträge leisten.

Um die Durchlässigkeit zu den im Süden geplanten Grünflächen (Kinderspielfeld, Bewirtschaftung des „Panger Sockels“ und der Ausgleichsflächen) zu gewährleisten, ist ein öffentlicher Weg mit einer Breite von 2.50 m festgesetzt. Die Trasse des vorhandenen Schmutzwasserkanals ist mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 3.0 m in Form einer Dienstbarkeitsfläche zu sichern, solange die Stadt Rosenheim diese Flächen noch nicht erworben hat.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist, mit Ausnahme des vorhandenen Schmutzwasserkanals, noch nicht erschlossen. Alle Leitungen müssen neu verlegt werden, dies gilt auch für den bereits befestigten Höhenbergweg.

Für den Versickerungsnachweis des Oberflächenwassers wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Im Plangebiet ist die Versickerung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, wobei oberflächennahe Versickerungseinrichtungen wie Mulden oder Rohrrigolen zu bevorzugen sind. Das hydrogeologische Gutachten des Ingenieurbüros OHIN vom 23.09.2003 wurde als Anlage der öffentlichen Auslegung beigefügt.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft eine 20kV Freileitung der E.ON Bayern AG. Der nordöstliche Baurahmen sowie die für die Garage bzw. Carport möglichen Flächen wurden in einem erforderlichen Abstand zur Leitungssachse vorgesehen. Die Bebaubarkeit im Bereich der Mittelspannungsleitung richtet sich nach den Normen/VDE-Bestimmungen:

- DIN VDE 0210/12.85 „Bau von Starkstromleitungen mit Nennspannungen über 1 kV“
- DIN VDE 0105-100/10.97 „Betrieb von elektrischen Anlagen“

Auch während der Baumaßnahme müssen Sicherheitsabstände zur Freileitung eingehalten werden. Der Bauwerber oder die beauftragte Baufirma muß beim zuständigen Energieträger dazu vorher ein entsprechendes Sicherheitsmerkblatt einholen.

Für die Bepflanzung innerhalb der Leitungsschutzzone sind außerdem Sicherheitsabstände zu den Leiterseilen zu beachten. Der Abstand zwischen Bäumen

und hochwachsenden Sträuchern zu den Leitungsseilen muss mindestens 2.50m betragen.

7. Immissionsschutz

Nördlich des Höhenbergweges befindet sich in ca. 150 m Entfernung ein Zimereibetrieb mit Sägewerk, dessen Lager- und Holzentrindungsflächen jedoch nur 50 m von der geplanten Wohnbebauung entfernt liegen. Die Holzanlieferung erfolgt zudem über den Höhenbergweg aus östlicher Richtung (Brannenburger Straße).

Aufgrund der oben genannten Problematik wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches als Anlage zur öffentlichen Auslegung beigelegt wurde (Ingenieurbüro Hoock Farny vom 31.10.2003).

Zusammenfassend ist der schalltechnischen Beurteilung zu entnehmen, dass die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durch die Überschreitungen des Immissionsrichtwertes tagsüber (6.00 bis 22.00Uhr) ausgelöst werden. Davon ist nur die nördliche Baureihe entlang des Höhenbergweges mit einer regelmäßigen Überschreitung um bis zu 3 dB (A) betroffen.

Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung gerecht zu werden, empfehlen die Gutachter folgende Schallschutzauflagen:

- Die First- und Hauptbaukörperichtung der Wohngebäude am Nordrand des Plangebietes ist parallel zum Höhenbergweg festzusetzen.
- Die Grundrisse der Wohngebäude entlang des Höhenbergweges sind so zu organisieren, dass zum Öffnen eingerichtete Fenster und Außentüren von Aufenthaltsräumen ausnahmslos in den lärmabgewandten Südfassaden zu liegen kommen.

Durch diese Festsetzungen beschränken sich die Überschreitungen auf die nördlichen Längsseiten der Baukörper und z. T. auf die Giebelseiten. Die Südseite der Gebäude und die dort angrenzenden Aufenthaltsbereiche im Freien bleiben durch die Gebäudeeigenabschirmung überschreitungsfrei.

Während der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) werden die Immissionsrichtwerte bis auf wenige Ausnahmefälle eingehalten. An 5 bis max. 10 Tagen im Jahr wird ab 5.00 Uhr morgens Rundholz angeliefert und anschließend entrindet. Die in der Nacht geltenden Immissionsrichtwerte von 40 dB (A) können dann um 7 bis 19 dB (A) überschritten werden. Bei regelmäßigen Überschreitungen dieses Richtwertes wäre aus lärmimmissionsschutzrechtlichen Gründen eine Wohnnutzung nicht möglich. Da die Rundholzanlieferungen nach den Angaben des Betreibers als „seltenes Ereignis“ (nach Nr. 2 der TA Lärm) behandelt werden können, reicht die Einhaltung des Immissionsschutzwertes für seltene Ereignisse von 55 dB (A) aus, um den Belangen des Lärmimmissionsschutzes Rechnung zu tragen.

8. Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung in Anwendung der Übergangsregelungen nach § 244 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich, weil das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB in der Fassung von 1998 durchgeführt wird.

9. Ausgleichsflächen

Der Bebauungsplan soll nordöstlich am Hangfuß unterhalb des „Panger Sockels“ verwirklicht werden.

Im Flächennutzungsplan ist diese Gesamtfläche als geplantes allgemeines Wohngebiet mit einer Freihaltezone im Südwesten der Hangkante dargestellt und hat folgende Gliederungselemente:

9.1 Flächengliederung

- Bebaubare Flächen,
- Biotopfläche bzw. geplanter Landschaftsbestandteil,
- Spielwiese und Spielplatz in einer öffentlichen Grünfläche (Freihaltezone)

Flächenart	Fläche in m ²
Bebauung mit Doppelhäusern	8.420,00
Erschließung Bestand	427,12
Erschließung Planung	1.664,88
Straßenbegleitgrün	175,00
Freizeitnutzung(Spielwiese; Spielplatz)	2.865,00
Vorhandene Biotopfläche (Sockel)	1.517,00
Ausgleichsflächen	3.861,00
gesamte Bauungskonzept	18.930,00

9.2 Einstufung der Bestandsflächen

Zur Festlegung für den Kompensationsfaktor wurde die landwirtschaftliche Nutzfläche in die Kategorie I (Gebiet mit geringer Bedeutung) eingestuft. Die Hangkante am „Panger Sockel“ wurde in die Kategorie III als hochwertige Biotopfläche eingestuft; diese bleibt im Bestand erhalten.

Die anrechenbare Gesamteingriffsfläche (Straße Planung; Straßenbegleitgrün; Baufläche Planung) von insgesamt 10.259,88 m² der Kategorie I ist mit der Eingriffsschwere Typ B einzustufen. Hieraus ergibt sich eine GRZ von $\leq 0,33$ im Mittel. Als Ausgleichsfaktor ist im Mittel 0,35 anzusetzen.

9.3 Folgende Vermeidungsmaßnahmen von Beeinträchtigungen sind in der Planung berücksichtigt.

- Ortsrandeingrünung
- Eingrünung der Baugrundstücke
- Versickerungsfähige Stellplatzanlagen

9.4 Rechnerisch ermittelter Ausgleichsflächenbedarf

Bei einer Gesamteingriffsfläche (Bebauung und Erschließung) von 10.259,88 m² ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf, für das Bauungskonzept von 3.590,958 m² ~ 3.591,00 m².

9.5 Anrechenbare – Ausgleichsflächen / Bilanzierung

nicht anrechenbar	
- Kinderspielplatz Spielwiese	2.865,00 m ²
- Sockel	1.517,00 m ²
- Straßenbegleitgrün / Leitungsstreifen	175,00 m ²
- Gesamt	4.557,00 m ²
anrechenbar	
- Geplante Biotopfläche (Ausgleichsfläche)	3.861,00 m ²
Rechnerisch ermittelte Gesamtausgleichsflächenbedarf	3.591,00 m ²
Ausgleichsflächenüberschuss	270,00 m ²

9.6 Biotopgestaltungsmaßnahmen

aus dem Ausgleichsflächenbedarf	3.591,00 m ²
30 % Gehölzfläche	1.077,00 m ²
70 % extensive Mähwiese	2.514,00 m ²

10. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet eines 100-jährigen Hochwassers. Es sind keine Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich.

11. Städtebauliche Daten

Größe des Plangebiets	18930 qm
allgemeines Wohngebiet	8420 qm
zulässige Grundfläche der Gebäude	1775 qm
Verkehrsflächen	2092 qm
öffentlicher Grünstreifen	175 qm
Kinderspielplatz	2865 qm
Ausgleichsflächen	3861 qm
geplanter Landschaftsbestandteil („Panger Sockel“)	1517 qm
max. Anzahl der Wohneinheiten	30

12. Folgekosten

Die Folgekosten für die erforderlichen Ausgleichsflächen und deren Unterhalt, der Bedarf an zusätzlichen Kindergartenplätzen sowie der Grunderwerb für die geplanten Erschließungsflächen wurden in den abgeschlossenen städtebaulichen Verträgen mit den Eigentümern vorab geregelt.

Für die Stadt fallen Folgekosten durch den Grunderwerb der Biotopfläche „Panger Sockel“ und den Kinderspielplatz an sowie die Baukosten für den Spielplatz. Ein Teil der Baukosten wird aus den Einnahmen der Kinderspielplatzablöse zu einem späteren Zeitpunkt refinanziert. Die Betragshöhe dieses Anteils ist derzeit noch nicht zu beziffern und kann noch nicht von den Baukosten abgezogen werden.

Weitere Folgekosten entstehen durch den Straßenbau und den Straßenunterhalt.

Stadtplanungsamt
Rosenheim, den 12.10.2005
i. A.

Cybulska