



Stadt Rosenheim

50. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich Grünfeldstraße Ost

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf vom 12.11.2020



Abb. 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab), Norden ↑

Verfasser

Teile A, B und D:
Fuchs Architekten
Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs
Architekt SiGeKo
Friedrich-Ebert-Str. 15
83059 Kolbermoor
&
Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnereinsel 3A
83059 Kolbermoor

Teil C:
Umwelt und Planung
Frau Sabine Schwarzmann
Münchener Str. 48
83022 Rosenheim

Schlussredaktion durch das
Stadtplanungsamt
Königstr. 24, 83022 Rosenheim
M.Sc. Miriam Jasmin Blüm
Dipl. Ing. R. Nolasco

Inhalt	Seite	
A	EINLEITUNG	3
A 1	Anlass, Ziele und Zwecke	3
A 1.1	Anlass	3
A 1.2	Ziel/ Zweck	3
A 1.3	Verfahren	3
A 2	Geltungsbereich	3
A 3	Übergeordnete Planungen und Landschaftsplanung	3
A 3.1	Landesplanung	3
A 3.2	Regionalplanungplanung	4
A 4	Leitbild	4
B	PLANUNGSBERICHT	5
B 1	Aktuelle Bauleitplanung	5
B 1.1	Städtebauliche Planung	5
B 1.2	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	5
B 1.3	Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	5
B 1.4	Sollinhalte des Flächennutzungsplans	5
B 1.5	Bebauungsplan Nr.	5
B 2	Erschließung	5
B 3	Ver- und Entsorgung	5
B 4	Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen	5
B 5	Natur- und Artenschutz	5
B 6	Klima- und Immissionsschutz	5
B 7	Bodenbelastungen, Kampfmittel	6
B 8	Wasserwirtschaft	6
B 9	Denkmalschutz	6
B 10	Soziale und kulturelle Bedürfnisse	6
C	UMWELTBERICHT	7
D	ZUSAMMENFASSUNG	8
D 1	Kosten und Finanzierung	8
D 2	Ziele und Auswirkungen der Planänderung	8
D 3	Flächenbilanz	8
D 4	Literatur und Quellen	8
D 5	Anlagen	8
D 6	Zusammenfassende Erklärung	8

A EINLEITUNG

A 1 Anlass, Ziele und Zwecke

A 1.1 Anlass

Im Rosenheimer Stadtgebiet besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Eine geeignete Siedlungsfläche mit hoher Chance auf eine zeitnahe Realisierung befindet sich am östlichen Ortsausgang von Aising.

Eine großflächige Entwicklung von Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand von Aising hat der Stadtentwicklungs- und Baugenehmigungsausschuss mit Beschluss vom 15.03.2018 zwar einstimmig ausgeschlossen, einer kleinflächigen baulichen Entwicklung entlang der bislang einseitig bebauten Grünfeldstraße aber mit Beschluss vom 12.07.2018 „Wohnbaupotentiale am östlichen Ortsrand von Aising“ mit deutlicher Mehrheit grundsätzlich zugestimmt.

A 1.2 Ziel/ Zweck

- Nutzung von Wohnbaupotenzialen nördlich der Grünfeldstraße zur
- Entwicklung von Wohnbauflächen

A 1.3 Verfahren

Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich Umweltprüfung und zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Durch das Regelverfahren wird die Chance genutzt, vielseitige Belange in den Plan einarbeiten zu können und damit künftiges Konfliktpotenzial zu minimieren. Gleichzeitig wird eine ausreichende Planungstransparenz gewahrt.

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens wurde vom Stadtrat am 05.02.2020 gefasst, gleichzeitig wurde der Vorentwurf gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit von 18.02.2020 bis 20.03.2020 im Rahmen eines öffentlichen Aushangs im Stadtplanungsamt Rosenheim sowie über eine Veröffentlichung der Planungsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Rosenheim. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

A 2 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsausgang von Aising auf der Nordseite der bereits einseitig bebauten Grünfeldstraße. Der Geltungsbereich der FNP- Änderung umfasst eine Fläche von rund 0,58 ha. Er grenzt im Norden an die landwirtschaftlich genutzte Fläche Fl. Nr. 233 und im Osten an die ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Fläche Fl. Nr. 234 an. Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird durch die Flurgrenzen der bestehenden Grünfeldstraße (Fl. Nr. 254, 295/2 und 296/2) begrenzt. Unmittelbar westlich des Planungsbereiches grenzt das Flurstück 234/2 als Pflegezufahrt des bestehenden Flurgrabens an.

A 3 Übergeordnete Planungen und Landschaftsplanung

A 3.1 Landesplanung

Flächensparen: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP: 3.1 - G).

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP: 3.1 - G).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP: 3.3 - Z).

Auf Grund der Ortsrandlage des Plangebiets ist auf eine angepasste Baugestaltung und eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (LEP: 7.1.1 (G), RP 18 B II 3.1 (Z)). Die genannten Ziele und Grundsätze der Raumplanung wurden Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend §9 BauGB.

A 3.2 Regionalplanung

Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten (RP 18 AI 2.1 (G))

Eine organische Siedlungsentwicklung soll regelmäßig gewährleistet sein (RP 18 All 1 (G)).

Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft und die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden. (RP 18 BI 2.1(Z))

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der benachbarten Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete 22 und 23 gem. Regionalplan- Übersichtskarte zur Darstellung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete (zu (RP 18 BI 3.1 (Z))

Die genannten Ziele und Grundsätze der Raumplanung wurden Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend §9 BauGB.

A4 Leitbild

- 1-seitige, kleinmaßstäbliche Bebauung nördlich der Grünfeldstraße ohne zusätzliche Erschließungsstraßen,
- Ortsrandeingrünung nach Norden und Osten
- Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets, ergänzt durch externe Ausgleichsflächen

Da es sich bei der Bauleitplanung entsprechend den Planungszielen und Vorgaben der Raumplanung um eine geeignete Siedlungsfläche mit hoher Chance auf eine zeitnahe Realisierung handelt, waren Standortalternativen nicht geboten.

B PLANUNGSBERICHT

B 1 Aktuelle Bauleitplanung

B 1.1 Städtebauliche Planung

Die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 193 „Grünfeldstraße Ost“ durchgeführt.

B 1.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim von 1995 wird das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Im Änderungsbereich befindet sich zudem eine Fläche für sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen.

B 1.3 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Die bestehende Darstellung Fläche für die Landwirtschaft wird im Geltungsbereich der Planung geändert in ein „Allgemeines Wohngebiet“ und in eine Teilfläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche). Die Straßenfläche wird unverändert übernommen.

B 1.4 Sollinhalte des Flächennutzungsplans

Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke waren nicht angesagt.

B 1.5 Bebauungsplan

Nr. 193 „Grünfeldstraße Ost“, Erstellung im Parallelverfahren

B 2 Erschließung

Die Grünfeldstraße im Ortsteil Aising verbindet die Aisinger Straße mit der Bundesstraße B 15. Sie ist eine Gemeindestraße mit der Funktion einer Sammelstraße, da auf ihr der Verkehr aus den anliegenden Wohngebieten abgeführt wird.

Die Grünfeldstraße befindet sich in einer 30iger Zone mit überwiegenden Anlieger- und landwirtschaftlichen Verkehr.

B 3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Kanal, Wasser, Strom, Telekommunikation, Müll, etc.) ist aufgrund der bestehenden Bebauung südlich der Grünfeldstraße Nutzung bereits vorhanden und kann für die nördlich hinzukommenden Bauten genutzt werden.

Die im Geltungsbereich für das Quartier befindliche Wertstoffsammelstelle ist zu verlegen.

B 4 Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen

Grünflächen und Waldflächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der westlich verlaufende Flurgraben wird von den Baumaßnahmen nicht berührt, es erfolgt auch kein Überlauf aus der Versickerungsmulde in das Gewässer.

Der Verlust an Landwirtschaftsflächen wird durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

B 5 Natur- und Artenschutz

Im Zuge der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurde eine Beschreibung/ Bewertung der Auswirkungen für den Natur- und Artenschutz erstellt und im Umweltbericht detailliert beschrieben. Der Umweltbericht wird Teil der Begründung (Anlage).

Biotope, FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete werden von der FNP Änderung nicht berührt.

Eine sAP war nicht erforderlich.

B 6 Klima und Immissionsschutz

Im Zuge der Umweltprüfung wurde eine Beschreibung/ Bewertung der Auswirkungen für das Schutzgut Klima/ Luft erstellt sowie die betriebsbedingten Auswirkungen durch die Baulandauweisung erfasst/ bewertet und im Umweltbericht detailliert beschrieben. Der Umweltbericht wird Teil der Begründung (Anlage).

B 7 Bodenbelastungen, Kampfmittel

Kampfmittel werden nicht erwartet.

B 8 Wasserwirtschaft

B 8.1 Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

An den westlich des Planungsgebietes (außerhalb des Änderungsbereiches) verlaufenden landwirtschaftlichen Weg grenzt im Westen der Flurgraben an, ein Entwässerungsgraben, der in Nord- Südrichtung verläuft. Da die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen über eine Grabenmulde im nördlichen Bereich der überplanten Grundstücke erfolgen kann, ist ein Überlauf in den Flurgraben nicht notwendig. Die hydraulische Belastung des Flurgrabens im Planungszustand gegenüber dem Bestand reduziert sich damit sogar geringfügig. Was die Hochwassersicherheit der Anlieger des Flurgrabens anbelangt, gehen daher von den geplanten Bauvorhaben ausschließlich positive Auswirkungen aus (Hydraulische Untersuchung des Flurgrabens in Aising Ost, Ingenieurbüro Späth, 11.02.2019 und Versickerungskonzept vom Oktober 2020, Ingenieurbüro Späth)

B 8.2 Oberflächenentwässerung

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen kann über Grabenmulden im nördlichen Bereich der überplanten Grundstücke erfolgen. Ein Überlauf in den Flurgraben ist nicht notwendig (Versickerungskonzept vom Oktober 2020, Ingenieurbüro Späth).

B 8.3 Grundwasser

Entsprechend der Ausführung des Baugrundgutachtens wurde bei den Sondierungen Grundwasser ab 1,50 m Tiefe beobachtet. Die Kellergeschosse der Gebäude liegen im Grundwasser, sie sind daher aus wasserdichtem Beton als eine sogenannte weiße Wanne herzustellen. Zum Bau der Keller werden Wasserhaltungen erforderlich.

B 8.4 Hochwasser

Das Planungsgebiet befindet sich laut Bayernatlas weder in einem HQ100 noch in einem HQ100 extrem Gefahrengebiet. Allerdings befindet sich der Planungsraum lt. Bayernatlas in einem wassersensiblen Bereich.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht aber bei extremen Regenereignissen kurzer Dauer und durch häufigere Regenereignisse von längerer Dauer die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Überflutungen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern.

B 9 Denkmalschutz

Bodendenkmäler werden nicht erwartet.

B 10 Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Die geplante Bebauung befindet sich außerhalb des nach dem aktuellen gemeinsamen Nahverkehrsplans für Stadt und Landkreis Rosenheim vorgesehenen Mindest-Einzugsbereichs zum ÖPNV. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich an der Aisinger Straße Höhe Einmündung Kirnsteinstraße. Das bedeutet, dass der Fußweg zur Haltestelle ca. 650 m beträgt, was einer Gehzeit von 8 Minuten entspricht.

Das Planungsgebiet liegt in der Nachbarschaft zu Freizeiteinrichtungen in der nahen bzw. weiteren Umgebung (Sportplatz, Tennisplatz, Golfplatz, Reiterhof...) und den Naherholungsgebieten rund um den Happinger-Au-See.

C UMWELTBERICHT

Im Zuge des Parallelverfahrens Aufstellung Bebauungsplan/ Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan entsprechend dem dortigen Planinhalt und Detaillierungsgrad der Umweltbericht erstellt.

Die Umweltprüfung mit Ausgleichsermittlung wurde vom Büro Umwelt- und Planung durchgeführt und im Umweltbericht ausführlich beschrieben.

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation im Planungsgebiet erfolgte am 12.06.2019.

Die Bestandsaufnahme der Ausgleichsflächen erfolgte am 13.11.2019 und 06.12.2019.

Als zusätzliche Entscheidungshilfe herangezogen wurden

- das „Konzept zur Niederschlagsentwässerung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 193 „Grünfeldstraße Ost“ / Ingenieurbüro Späth, Oktober 2020
- die hydraulische Untersuchung des Flurgrabens in Aising Ost/ Ingenieurbüro Späth, 11.02.2019
- das geotechnische Baugrundgutachten/ Ing. Büro Ohin, 22.04.2020

Der Umweltbericht ist wie folgt gegliedert:

1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bebauungspläne
 - 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.1 Schutzgüter
 - 2.2 Weitere Umweltauswirkungen
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen
 - 4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
 - 4.2 Ausgleichsmaßnahme
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Da auf der Ebene der vorbereitenden Planung (Flächennutzungsplan) keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen als auf der Ebene der verbindlichen Planung (Bebauungsplan) ermittelt werden können, wurde auf einen gesonderten Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet (vgl. § 2 (4) 5 BauGB).

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

D ZUSAMMENFASSUNG

D 1 Kosten und Finanzierung

Die im Rahmen der Bauleitplanung entstehenden Planungskosten werden durch die Planungsbegünstigten getragen. Hierzu wurde eine Planungsvereinbarung getroffen.

Öffentlich zu tragende Planungs- und Baukosten entstehen durch die Verlegung der Wertstoffsammelstelle.

D 2 Ziele und Auswirkungen der Planänderung

- Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan) wird die planerische Voraussetzung zum Bebauungsplan Nr. 193 „Grünfeldstr. Ost“ (verbindlicher Bauleitplan) geschaffen (§8 (2)1 BauGB).
- Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die planerische Voraussetzung zur Nutzung der Wohnbaupotenziale nördlich der Grünfeldstraße, um neue Wohnungen zu schaffen.
- Mit der 2-seitigen Bebauung der Grünfeldstraße im Planbereich wird die Auslastung der bestehenden Infrastruktur verbessert.
- Durch die festgesetzten Grün- und Pflanzflächen in Verbindung mit der Grünordnung (Bebauungsplan) wird eine behutsame Einbindung der neuen Bauflächen in die freie Landschaft erzielt.
- Durch die Verlegung der Wertstoffsammelstelle wird die Immissionsbelastung der bestehenden und künftigen Bebauung verringert.
- Durch das Versickerungskonzept der Neubebauung wird die hydraulische Belastung des Flurgrabens im Planungszustand gegenüber dem Ist- Zustand reduziert.

D 3 Flächenbilanz

Wohnbauflächen	ca. 0,3820 ha	ca. 66 %
Verkehrsflächen (bestehend)	ca. 0,1577 ha	ca. 27 %
Grünflächen (Ausgleichsfläche 1)	ca. 0,0381 ha	ca. 7 %
<hr/>		
Geltungsbereich	ca. 0,5778 ha	100 %

Die % Anteile sind auf ganze Zahlen mit einer Nachkommastelle auf-/ abgerundet.

D 4 Literatur und Quellen

- Stadt Rosenheim: Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan von 1995, Digitale Flurkarte, Digitale Höhenkarte, Spartenpläne, Digitale Kanaldaten
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Digitale Orthophoto
- Bayernatlas des Bay. Staatsministerium d. Finanzen, f. Landesentwicklung u. Heimat: Luftbild
- FIN Web des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: Biotopkartierung, Geologische Karte
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: LEP Bayern
- Reg. Planungsverband Südostoberbayern: Übersichtskarte Landschaftliche Vorbehaltsgebiete
- „Konzept zur Niederschlagsentwässerung im Bereich des Bebauungsplanes 193 „Grünfeldstraße Ost“ / Ingenieurbüro Späth, Oktober 2020
- „Hydraulische Untersuchung des Flurgrabens in Aising Ost“ / Ingenieurbüro Späth, 11.02.2019
- „Geotechnisches Baugrundgutachten“ / Ing. Büro Ohin, 22.04.2020
- Erhebungen bei Ortseinsicht, Fuchs Architekten und Dipl. Ing. Sabine Schwarzmann, 2019 & 2020

D 5 Anlagen

- Umweltbericht/ Büro Umwelt und Planung (Sabine Schwarzmann, Jochen Schneider)/ Juni 2020
- Konzept zur Niederschlagsentwässerung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 193 „Grünfeldstraße Ost“ / Ingenieurbüro Späth/ Oktober 2020
- Hydraulische Untersuchung des Flurgrabens in Aising Ost“ / Ingenieurbüro Späth/ 11.02.2019
- Geotechnisches Baugrundgutachten“ / Ing. Büro Ohin/ 22.04.2020 mit Ergänzung vom 12.07.2020

Rosenheim, den 12.11.2020

gezeichnet durch die Verfasser:

- Teile A, B und D:

Fuchs Architekten, Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs und Dipl. Ing. Franz Fuchs

- Teil C:

Dipl. Ing. Sabine Schwarzmann

- Schlussredaktion:

Stadtplanungsamt Rosenheim, M.Sc. Miriam Jasmin Blüm und Dipl. Ing. Robin Nolasco