



Bebauungsplan Nr. 194 „Krainstraße Nordwest“

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für 166 neue Wohnungen. Damit soll ein Teil des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen in Rosenheim gedeckt werden. Mit der Bauleitplanung wird der Ortsteil Oberwöhr im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem angemessenen und verträglichen Umfang erweitert sowie ein baulicher Siedlungsabschluss geschaffen.

Das zukünftige Wohngebiet liegt eingebettet zwischen der begrünten Flusslandschaft entlang der Mangfall und dem Augrabens mit altem Baumbestand und den erforderlichen Retentionsflächen. Der Grünzug entlang des Augrabens stellt auf der Ostseite des Planungsgebietes eine natürliche Zäsur zum angrenzenden bestehenden Wohngebiet Oberwöhr dar. Die Mangfall trennt das Gebiet von den gegenüberliegenden baulichen Strukturen in der Endorfer Au.

2. Verfahrensablauf

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.194 „Krainstraße Nordwest“ im Regelverfahren beschlossen und die Planung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange freigegeben. Mit dem Aufstellungsbeschluss gab der Stadtrat auch das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers, das aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorging, für das Bebauungsplanverfahren frei. Parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren Nr. 194 „Krainstraße Nordwest“ wurde das Verfahren zur 53. Flächennutzungsplanänderung „Krainstraße Nordwest“ geführt.

Am 23.07.2020 wurde im Kultur- und Kongresszentrum Rosenheim eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt, um über die Planung zu informieren, an der etwa 100 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen und ca. 70 Bürgerinnen und Bürger der Einlass wegen der Infektionsschutzmaßnahmen verwehrt werden musste.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.07.2020 bis einschließlich 04.09.2020. Hierzu lagen die genannten Planungsunterlagen im Foyer des Rathauses, Königstraße 24, öffentlich zur Einsichtnahme aus und waren durchgängig im Internet abrufbar. Insgesamt gingen 303 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Stadt Rosenheim ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 24.07.2020 bis zum 04.09.2020.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 30.06.2021 den Bericht zur Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung behandelt und den geänderten Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und für die öffentliche Auslegung freigegeben.

Am 15.07.2021 wurde im Kultur- und Kongresszentrum Rosenheim eine zweite öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt, um über die fortgeschrittene Planung zu informieren sowie Anregungen und Fragen der Bürgerinnen und Bürgern zu thematisieren. Die Veranstaltung wurde aufgrund der aktuellen Infektionsschutzmaßnahmen als „Hybridveranstaltung“ sowohl in Präsenz als auch über einen Live-Stream online veranstaltet. An der Veranstaltung nahmen ca. 70 Personen in Präsenz teil. Der Live-Stream wurde 312-mal aufgerufen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.08.2021 bis zum 16.09.2021.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.07.2021 bis einschließlich 16.09.2021 und wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt am 20.07.2021 angekündigt. Hierzu lagen die genannten Planungsunterlagen im Foyer des Rathauses, Königstraße 24, öffentlich zur Einsichtnahme aus und waren durchgängig im Internet abrufbar. Insgesamt gingen 149 Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Stadt Rosenheim ein.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 28.09.2022 den Bericht zur Abwägung der Stellungnahmen behandelt und den geänderten Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und für die erneute öffentliche Auslegung gemäß §4a Abs. 3 BauGB freigegeben.

Die erneute Beteiligung wurde sowohl durch Offenlage im Foyer des Rathauses als auch durch Bereitstellung der Unterlagen im Internet für den Zeitraum vom 26.10.2022 bis einschließlich 30.11.2022 durchgeführt. Im Rahmen der erneuten Beteiligung gingen drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Mit Stadtratsbeschluss vom 17.05.2023 wurden die Stellungnahmen aus den förmlichen Beteiligungen behandelt. Es ergaben sich keine weiteren Änderungen, sodass der Planstand vom 10.03.2023 samt Begründung und Umweltbericht gleichen Datums in dieser Sitzung als Satzung beschlossen wurde.

Die Regierung von Oberbayern hat mit Bescheid vom 03.08.2023, AZ 4621.34_19-1-5 die parallel geführte 53. Flächennutzungsplanänderung „Krainstraße Nordwest“, die in der Planfassung vom 10.03.2023 mit Stadtratsbeschluss vom 17.05.2023 festgestellt worden war, ohne Auflagen genehmigt.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden 303 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben. Mehr als ein Drittel davon wurden in Form eines Serienbriefes mit inhaltlich im Wesentlichen gleichen Inhalt abgegeben. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden 149 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben. Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurden 3 weitere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben.

Die unten folgenden tabellarischen Auflistungen zeigen auf, in welcher Art und Weise die Ergebnisse der Abwägung im Verfahren Berücksichtigt wurden. Sie sind auf die wesentlichen relevanten Themen beschränkt. Eine sich wiederholende Argumentation bzw. Aufzählung der Belange wurde nach Möglichkeit vermieden. Die Ausführliche Behandlung der Stellungnahmen ist den Abwägungen zu den jeweiligen Beteiligungsschritten (s.o.) sowie der Begründung zur Bebauungsplan zu entnehmen.

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Thema	Art und Weise der Berücksichtigung
Art der baulichen Nutzung - Nahversorgung - Gewerbeansiedlung - Ver- und Entsorgung bei Wohnnutzung - Dörfliche Freizeitgestaltung - Soziale Einrichtungen	Im Plangebiet ist eine Großtagespflege als Tagesbetreuung für bis zu 10 Kindern in einem der Gebäude, die später von der GRWS verwaltet werden, vorgesehen. Es wird eine Kindergartenbedarfsanalyse für die Stadt Rosenheim durchgeführt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Gewerbegebiet Aicher Park ausreichend vorhanden, die Entfernung beträgt circa 750m.
Natur- und Umwelt - Frischluftzufuhr - Naherholung	Die Haupt-Windrichtung ist West, daher ist eine gute Durchlüftung und Frischluftzufuhr durch das neue

<ul style="list-style-type: none"> - Artenschutz - Landschaftsschutz - Naherholung - Boden - Baumbestand - Klimaschutz 	<p>Baugebiet sichergestellt. Die Frischluftschneise entlang des Flusslaufes der Mangfall wird durch das Bauvorhaben nicht gestört.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Vorrang gegeben vor der Beeinträchtigung des Alpenblicks für Spaziergänger auf dem Mangfalldamm. Der Mangfalldamm als Naherholungsgebiet bleibt öffentlich und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Für die betroffenen Flächen hat die Biologin Master of Science, Stefanie Mühl, Biologie Chiemgau, eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Datum vom 04.10.2019 mit Ergänzungen vom 17.03.2021 durchgeführt. Es wurde ein Maßnahmenkatalog (M1 bis M6) zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt, der bei der Umsetzung der Planungen und Baumaßnahmen beachtet werden muss. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht und in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Wohngruppen sind so positioniert, dass der wertvolle Baumbestand weitestgehend erhalten wird. Der zu erhaltende Baumbestand ist im Bebauungsplanentwurf festgesetzt.</p> <p>Die Grünordnung wurde durch Landschaftsarchitekt Finsterwalder bearbeitet und entsprechend festgesetzt.</p>
<p>Wasserwirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hochwasser - Überschwemmungsgebiet Mangfall - Überschwemmungsgebiet Aufragen - Starkregenereignisse - Niederschlagsbeseitigung - Retention - Grundwasser - Gewässerausbau - Gewässerunterhaltung 	<p>In Feldolling wird Hochwasser aufgrund der Klimaänderung zurückgehalten. Die Maßnahmen in Feldolling stellen keine Voraussetzung für die Realisierung des Wohngebietes in Oberwöhr dar.</p> <p>Der gesamte Geltungsbereich liegt im Gefahrengebiet für ein HQ extrem. Die Belange werden im Bebauungsplan als Hinweis berücksichtigt, dass das Plangebiet ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b Wasserhaushaltsgesetz darstellt, eine hochwasserrisikoangepasste Bauweise wird empfohlen. Für die Sofortmaßnahmen nach dem Hochwasserereignis im Jahr 2013 wurden die Hochwasserschutzmaßnahmen an der Mangfall für den Bereich Oberwöhr von der Wasserrechtsbehörde vorzeitig zugelassen.</p> <p>Das Ingenieurbüro aquasoli hat die erforderlichen Untersuchungen zur Bewertung der Abflusssituation durch benachbarte Gewässer im Hochwasserfall und durch wildabfließendes Wasser bei Starkregenereignissen im Projektgebiet im Rahmen eines hydrotechnischen Gutachtens vom 05.05.2021 durchgeführt. Das Ingenieurbüros aquasoli hat ein Konzept vom 29.04.2021 für das Planungsgebiet zur Beseitigung des Niederschlagswassers erstellt. Die Ergebnisse wurden in den Plan eingearbeitet und die Begründung.</p> <p>Die Oberflächenentwässerung für das Planungsgebiet erfolgt nach den Grundsätzen der wassersensiblen Siedlungsentwicklung. Ziel einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung ist es, dem natürlichen hydrologischen Kreislauf möglichst nahe zu kommen. Dafür wird die Versiegelung von Oberflächen, die einen erhöhten Abfluss mit sich bringt, so weit als möglich</p>

	<p>vermieden. Es kommen ortsnahe Lösungen zur Versickerung, Verdunstung, Nutzung sowie zur Speicherung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser zum Einsatz. Die genauen Maßnahmen sind im Plan bzw. der Begründung eingearbeitet worden. Mittels einer für das Baugebiet erstellten 3-D Grundwassermodellierung wurde im von IFB Eigenschenk erstellten Hydrologischen Bericht vom 20.04.2021 nachgewiesen, dass unter Beachtung der dort getroffenen Optimierungsmaßnahmen durch die geplante Bebauung kein Grundwasserstandsauftau im Bereich der Bestandsbebauung auftritt.</p> <p>Das Überschwemmungsgebiet des Augrabens beschränkt sich auf den Grabenverlauf und die Retentionsmulde und wird im städtebaulichen Entwurf und im Bebauungsplan festgesetzt. Die Retentionsflächen werden nach den Berechnungen und Vorgaben des Fachingenieurbüros Aquasoli ausgelegt.</p> <p>Es ist ein 5m breiter Gewässerrandstreifen entlang des Schwaiger Augrabens auf dem Baugrundstück geplant und daran anschließend die Erschließungsstraße für das Baugebiet. Die Erschließungsstraße dient auch als Pflweg zur Gewässerunterhaltung für den Au Graben und den Gewässerrandstreifen.</p>
<p>Maß der baulichen Nutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäudehöhen - Bebauungsdichte 	<p>Bei der Ausweisung von Bauland muss durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sparsam mit dem unvermehrbaaren Grund und Boden umgegangen werden. Der große Flächenverbrauch in stadtnahen Lagen für Gebiete mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ist bei der Neu-Ausweisung von Bauland kritisch zu sehen. Eine abgestuft 3- bis 4-geschossige Bebauung für das neue Wohngebiet wird als verträglich angesehen.</p>
<p>Immissionsschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Immission Sportplatz MTV - Immission Verkehr 	<p>Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 5459-01/B1/hu vom 06.05.2021 erstellt. Die Ergebnisse wurden in Plan und Begründung eingearbeitet.</p> <p>Sollte sich bei der Ausführungsplanung ergeben, dass die schalltechnischen Anforderungen auch eingehalten werden können, wenn die oben genannten Festsetzungen im Bebauungsplan nicht eingehalten werden, so kann seitens der Stadt gemäß der hierfür in den Bebauungsplan aufgenommenen Regelung eine Ausnahme vom baulichen Schallschutz erteilt werden, wenn der erforderliche schalltechnische Nachweis über die schalltechnischen Anforderungen erbracht wird.</p>
<p>Erschließung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Krainstraße - Fuß- und Radwegenetz 	<p>Es liegt eine Verkehrsuntersuchung der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH München zum Bebauungsplan 194 „Krainstraße Nordwest“ vom 21.12.2020 vor. Die Planung berücksichtigt die Neugestaltung der Krainstraße. Zusätzliche Ausbaumaßnahmen im Straßenverlauf sind im Zusammenhang mit den Planungen nicht erforderlich.</p> <p>Das Planungsgebiet liegt direkt am städtischen Radwegenetz entlang der Mangfall. Im Zuge der Planungen zum Gewerbegebiet Brucklach ist in Verlänge-</p>

	<p>rung des Fuchsbichlwegs zum Dammweg eine gesicherte Quermöglichkeit der Staatsstraße für Fußgänger und Radfahrer geplant.</p>
<p>Wohnraum und Vergabe - Einheimischenmodell - Bezahlbarer Wohnraum</p>	<p>Die Planung sieht ca. 166 Wohneinheiten vor. Davon sollen in Wohngruppe 1 durch die Stadt Rosenheim circa 34 geförderte Mietwohnungen und in Wohngruppe 4 circa 27 Wohnungen zum Verkauf im Einheimischenmodell gebaut werden. Die Wohnungen werden von der Stadt Rosenheim vergeben nach sozialen Kriterien, die noch vom Stadtrat festzulegen sind.</p> <p>Die Gebäude in Wohngruppe 1 werden zu 30 % durch den Freistaat kofinanziert. Die Wohnungen müssen 25 Jahre lang im Besitz der Stadt bleiben und sind für die mittlere Einkommensgruppe gedacht. Es werden Mietpreise unter dem Durchschnittspreis angestrebt.</p> <p>Für die Wohngruppen 2 und 3 sind frei verkäufliche oder vermietbare Wohnungen vorgesehen. Es entsteht so eine Mischung unterschiedlicher Einkommensgruppen.</p>

Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Thema	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>Maß der baulichen Nutzung - Bebauungsstruktur - Gebäudehöhe - Bebauungsdichte</p>	<p>Um die Baustruktur etwas kleinteiliger zu gestalten und die Baukörper insgesamt in Maßstab und Proportion anzugleichen, wurden die beiden südlichen längeren Gebäuderiegel im WA 2.1 und WA 3.1 in jeweils 2 Einzelbaukörper aufgeteilt, sodass im aktuellen Entwurf insgesamt 16 Einzelbaukörper angeordnet sind.</p> <p>Für die 4-geschossige Bebauung ergibt sich eine maximale Wandhöhe von 12,70 m und für die 3-geschossige Bebauung eine maximale Wandhöhe von 9,70 m. Die Höhenlage als auch die Gebäudehöhe sind eindeutig und nachvollziehbar im Bebauungsplan bestimmt.</p> <p>Im Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Eine GFZ ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Aufgrund der festgesetzten GRZ in Verbindung mit der zulässigen Anzahl der Geschosse ergibt sich nach den Berechnungen des Architekturbüros eine GFZ von 0,88. Beide Werte liegen deutlich unter den Orientierungswerten, die, wie die Bezeichnung schon ausweist, Orientierungswerte und keine Obergrenzen sind und somit auch überschritten werden dürften. Insofern kann die Planung insgesamt als städtebaulich verträglich bewertet werden.</p>
<p>Wasserwirtschaft - Hochwasser - Überschwemmungsgebiet Mangfall - Überschwemmungsgebiet Augraben - Starkregenereignisse - Niederschlagsbeseitigung - Retention - Grundwasser - Kalten und Auerbach - Geländeaufschüttung</p>	<p>Es wurde klargestellt, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach Wasserhaushaltsgesetz handelt.</p> <p>Das hydrotechnischen Gutachten vom Ingenieurbüro aquasoli gilt weiterhin und wurde zur erneuten Beteiligung der Vollständigkeit halber mit ausgelegt um das darauf aufbauende Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung nachvollziehbar zu machen. Das Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde</p>

	<p>mit Stand vom 12.08.2022 überarbeitet. Die Entwässerung der öffentlichen Erschließung wurde dabei von der Entwässerung der privaten Flächen losgelöst. Das mögliche Volumen der Retentionsbecken in den Wohnbauflächen wurde dabei in der Darstellung des Bebauungsplans nicht reduziert.</p> <p>Das Ingenieurbüros aquasoli hat ein Konzept vom 29.04.2021 für das Planungsgebiet zur Beseitigung des Niederschlagswassers erstellt. Die Ergebnisse wurden in den Plan eingearbeitet und die Begründung. Der Auerbach und der Kaltenbach wurden in die Hydrotechnische Untersuchung nicht mit einbezogen, da aufgrund der Entfernung und der Topographie keine gegenseitigen Wechselwirkungen zwischen dem Plangebiet und den beiden Fließgewässern bestehen. Verdeutlicht wird dies durch die Abbildung 2.6 auf Seite 12 des Hydrotechnischen Gutachtens. Änderungen oder Ergänzungen der Planung sind nicht veranlasst.</p> <p>Gemäß dem Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung werden die Entwässerungseinrichtungen auf ein 50-jährliches Niederschlagsereignis hin bemessen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die angrenzende Bebauung keine maßnahmenbegründeten negativen Beeinträchtigungen durch abfließendes Oberflächenwasser erfährt. Im Ergebnis der hydrotechnischen Untersuchung wird festgestellt, dass die Simulationen zu einem 100-jährlichen Starkregenerereignis zeigen, dass maßnahmenbegründet keine Erhöhung der maximalen Fließtiefen im Bereich der bestehenden Bebauung bewirkt wird.</p> <p>Die Aufschüttung im Plangebiet erfolgte mit dem Ziel, die Restmächtigkeit des Kieskörpers zwischen den Kellern und Tiefgaragen und der wasserundurchlässigen Seetonoberkante soweit zu erhalten, dass der Durchfluss des Grundwassers gewährleistet ist und keine Stauungen oder Pegelerhöhungen verursacht werden. Eine Beeinträchtigung der Bestandsbebauung ist damit nicht verbunden. Dies ist durch hydrologische Gutachten überprüft und festgestellt worden.</p>
<p>Natur- und Umwelt - Klimawandel - Klimaanpassung - Artenschutz</p>	<p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von Biologin Master of Science. Stefanie Mühl, Biologie Chiemgau, mit Datum vom 04.10.2019 mit Ergänzungen vom 17.03.2021 wurde für die erneute Auslegung am 23.05.2022 und am 03.06.2022 überarbeitet und ergänzt. Die Lage der Ersatzhabitate für Zauneidechsen gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP, 03.06.2022) sowie nach Rücksprache mit dem Grünflächen- und Umweltamt wurde daraufhin im Bebauungsplan optimiert.</p> <p>Wie den Erläuterungen der Begründung und des Umweltberichts zu entnehmen ist, sind im Bebauungsplan bereits Regelungen und Maßnahmen für eine klimagerechte Stadtentwicklung getroffen. Insofern wäre es unverhältnismäßig und nicht vertretbar, die vorliegende Bauleitplanung bis zum Vorliegen der endgültigen Ergebnisse zurückzustellen. Insoweit ergibt sich für den Bebauungsplan kein Änderungsbedarf.</p>

<p>Erschließung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fuß- und Radwegenetz - ÖPNV - Verkehr 	<p>Der bestehende Fuß- und Radweg auf dem Mangfalldamm wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Zudem ist eine öffentliche Fuß- und Radwegverbindung durch das Planungsgebiet von der Krainstraße zum Dammweg entlang des Augrabens vorgesehen. Eine Überlastung der Fußwegeverbindungen durch Fußgänger ist nicht zu befürchten. Eine Änderung oder Ergänzung der Planung ist nicht erforderlich.</p> <p>Es ist eine ausreichende Nahverkehrsanbindung vorhanden ist. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst. In der Begründung wurden Erläuterungen hinsichtlich des ÖPNV als redaktionelle Ergänzung eingefügt.</p> <p>Im Ergebnis wird in der Verkehrsuntersuchung festgestellt, dass das Wohnbauvorhaben Krainstraße Nordwest insgesamt als verkehrsverträglich eingestuft wird.</p> <p>Das Thema Verkehr wurde in folgenden Gutachten behandelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 194 „Krainstraße Nordwest“ Stadt Rosenheim, Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH, München - Prognose und Beurteilung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Geräuschimmissionen aus öffentlichem Straßenverkehr, Sportanlagen sowie Anlagen nach TA Lärm und Entwicklung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz, Steger & Partner GmbH Lärmschutzberatung, München
<p>Immissionsschutz</p>	<p>In der schalltechnischen Untersuchung wurden sämtliche Emissionen, die auf das Plangebiet einwirken oder vom Plangebiet ausgehen untersucht. Falls durch Schallreflexionen Immissionen auf die bestehende Wohnbebauung aufgetreten wären, wären entsprechende Maßnahmen zum Immissionsschutz ermittelt und festgelegt worden. Insofern ist davon auszugehen, dass die Immissionsbelastung der bestehenden Wohnbebauung durch die geplante Wohnbebauung irrelevant ist.</p>
<p>Wohnraum und Vergabe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einheimischenmodell - Bezahlbarer Wohnraum 	<p>Ziel der Planung ist die Entwicklung einer durchgrünten Wohnanlage in flächensparender Bauweise. Das Rosenheimer Modell zur Entwicklung von Wohnraum kommt zur Anwendung. So entsteht die Möglichkeit bis zu 35 % der Flächen zugunsten der Stadt Rosenheim für geförderten Wohnungsbau zu sichern. Damit kann bestimmten Personengruppen, die keinen Anspruch auf Sozialwohnungen haben, ein angemessenes Wohnraumangebot zur Verfügung gestellt werden. Eine Anwendung der Vergabekriterien ist rechtlich nur für die im Besitz der Stadt Rosenheim befindlichen Flächen und für die darauf errichteten Wohnungen möglich. Ein zielgruppen-orientierter Kriterienkatalog kann erst im weiteren Verlauf des Projektes festgelegt werden.</p>

Erneute förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Thema	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>Natur und Umwelt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundsatz der Zugänglichkeit 	<p>In der Begründung ist erläutert, dass die privaten Grünflächen eingewachsene Grünstrukturen</p>

<p>- Ortsrandeingrünung</p>	<p>aufweisen und aufgrund ihrer Funktion nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Teilflächen der privaten Grünfläche sind als Biotop kartiert. Der nördliche Bereich ist zudem als Ersatzhabitat für Eidechsen festgesetzt. Das Betretungsrecht besagt nicht, dass generell alle Flächen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden müssen, vor allem, wenn dies nicht mit der Zweckbindung des Grundstücks vereinbar ist. Dies schließt ebenfalls eine freie Zugänglichkeit aus. Das Betreten und die freie Zugänglichkeit kann gemäß § 59 Abs. 2 BNatSchG sowie gemäß Art. 33 Satz 1 Nr. 1 BayNatSchG insbesondere aus Gründen des Naturschutzes, wie im vorliegenden Fall zutreffend, eingeschränkt werden. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.</p> <p>Hinsichtlich der Ortsrandeingrünung entlang der westlichen Grenze erfolgte keine Änderung der Planung. Die grünordnerischen Festsetzungen gewährleisten eine ausreichende Verknüpfung mit dem Grünraum entlang der Mangfall. Eine Änderung oder Ergänzung der Planung ist nicht veranlasst.</p>
<p>Wasserwirtschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> - Retentionsdächer - Retention - Grundwasser - Starkregenereignisse - Überschwemmungsgebiet - Betonwand Turnerweg 	<p>Im Bebauungsplan ist gemäß Festsetzung durch Planzeichen Ziffer 6.1 geregelt, dass der Abflussbeiwert des begrünten Retentionsdaches maximal 0,2 betragen darf. Dieser Wert liegt im Rahmen der technischen Machbarkeit der angebotenen Dachbegrünungssysteme. Die wasserrechtlichen Belange werden in den Festsetzungen durch Planzeichen in ausreichendem Maße berücksichtigt. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.</p> <p>Der ermittelte Retentionsraumverlust wird im Bereich der nordwestlichen Böschung des Schwaiger Augrabens und im Bereich der bereits bestehenden Geländesenke vollumfänglich wiederhergestellt.</p> <p>Der Erläuterungsbericht zum Grundwassermodell und die Ergebnisse der Prognoseberechnungen zum Grundwasserspiegel lagen zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit aus und standen auf der Homepage der Stadt Rosenheim während des Beteiligungszeitraums zur Verfügung (Hydrologischen Bericht vom 20.04.2021, IFB Eigenschenk). Die Untersuchungen zeigen, dass keine nachteilige Beeinflussung der Grundwasserstände für die Bestandsbebauung erfolgt.</p> <p>Im Ergebnis der Untersuchungen kann zusammengefasst festgestellt werden, dass bei Durchführung der in den Gutachten vorgeschlagenen Ausgleichs-, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung zu erwarten sind.</p> <p>Da das geplante Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Bestandsbebauung hat, wird auch weder eine Beeinträchtigung der Wohnqualität noch ein Wertverlust der Immobilien erfolgen.</p> <p>Es wurde klargestellt, dass es sich bei dem Plangebiet um ein Risikogebiet (wassersensibler Bereich) außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach Wasserhaushaltsgesetz handelt. Eine Siedlungsent-</p>

	<p>wicklung in den deichgeschützten potentiellen Überflutungsbereichen (Risikogebieten) ist nicht generell ausgeschlossen, sondern soll dem Risiko mit einer hochwasserangepassten Bauweise angepasst werden. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.</p> <p>Zur Betonwand am Turnerweg ist anzumerken, dass diese als Hochwasserschutzmaßnahme erstellt wurde, um im Überschwemmungsfall ein geschlossenes Deichsystem zu Schutz der Anwohner herzustellen. Diese Hochwasserschutzwand dient ausschließlich dem Schutz vor Hochwasser durch die Mangfall. Auf die Grundwassersituation erfolgt keine Auswirkung. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.</p>
<p>Immissionsschutz - forstwirtschaftlicher und landwirtschaftlicher Emissionen</p>	<p>Da keine landwirtschaftlichen Flächen angrenzen wird ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan für entbehrlich gehalten.</p>

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 194 „Krainstraße Nordwest“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht nach § 2 a BauGB zusammengefasst. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nach BayNatSchG geprüft. Inhalte der Prüfung waren alle in der Anlage 1 zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange.

Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren eingesetzt, die gemeinsam mit den eingeholten Gutachten

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Hydrologischer Bericht, Grundwassermodell und Ergebnisse Prognoseberechnungen
- Hydrotechnisches Gutachten, Betrachtung von Hochwasser- und Starkregeneignissen
- Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung
- Lärmschutzgutachten
- Baugrunderkundung

eine abschließende Bewertung ermöglichen. Die vorgenannten Unterlagen sind in die Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft einbezogen worden.

Es werden erforderliche Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe bzw. zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe werden im Bebauungsplans Nr. 194 „Krainstraße Nordwest“ auf Grundlage der Vorgaben des Umweltberichtes zum Bebauungsplan festgesetzt.

Außerdem werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beschrieben, die beachtet werden müssen:

Schutzgut Boden, Wasser, Luft und Klima

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das erforderliche Mindestmaß und Bau von Flächen für den ruhenden Verkehr in wasserdurchlässiger Bauweise
- Wiederverwendung von abgetragenem Oberboden in den späteren Grünflächen
- Schonender Umgang mit Grund und Boden gem. §1 Abs. 5 BauGB
- Speicherung von anfallendem Regenwasser in großflächige Versickerungsanlagen und gedrosselte Rückführung in das Grundwasser
- Regenwasserdrosselung durch verdunstende und kühlende extensive Dachbegrünungen
- Möglichst umfangreicher Erhalt von Baumbestand
- Extensive Dachbegrünung der Dächer zur Speicherung und Drosselung von Regenwasser

- Intensive Durchgrünung des Gebietes mit Bäumen zur Staubbindung und Entgegenwirken von Aufheizung von den Flächen

Schutzgut Fläche

- Für dieses Schutzgut sind keine Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen

Schutzgut Klima / Luft

- Zur Bindung von Stäuben werden im Baugebiet umfangreiche Baumneupflanzungen vorgesehen.
- Geplante Dachbegrünungen können zur Minimierung von Stäuben, Schadstoffen beitragen und durch Verdunstung positiv das Mikroklima verbessern

Schutzgut Mensch

- Schalldämmende Maßnahmen an Gebäuden
- Für Schlaf – und Kinderzimmer, für die nach den maßgeblichen Orientierungswerten eine Überschreitung der geltenden DIN 18005 anzunehmen ist, ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept sicher zu stellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenem Fenster realisierbar ist.
- Erforderliche Schalldämmmaßnahmen der Fassaden und Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind lt. Gutachten Steger & Partner auszuführen, damit die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße eingehalten werden
- Schaffung eines sich in die Landschaft integrierenden Spielplatzes
- Durchgrünung des gesamten Plangebietes, um einen gesunden, angenehmen und erholsamen Aufenthalt zu gewährleisten

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Erhalt der Gehölzstrukturen im Norden und an der westlichen Grenze des Baugebietes
- Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes durch angemessene Abstände zum Wurzelbereich und Schutz der Baumstandorte während der Bauzeit durch Baumschutzzäune
- Gehölzrodungen müssen außerhalb der Brutzeit zwischen 01. März und 30. September durchgeführt werden
- Neupflanzungen in privaten Grünflächen im Baugebiet mit Bäumen und Sträuchern. Stellplätze werden mit großkronigen Laubbäumen ergänzt.
- Auf zukünftigen Dachflächen werden extensive insektenfreundliche Dachbegrünungen vorgesehen
- Insektenfreundliche Beleuchtung der Flächen mit Farbtemperaturen von 2700 bis max. 3000 Kelvin
- Vermeidung von Vogelschlag durch übermäßig große und stark spiegelnde Glasflächen
- Abriss des bestehenden Gebäudes im September oder April (Fledermausschutz)
- Anbringung von Nisthilfen für den zwischenzeitlichen Verlust von Brutplätzen

CEF- Maßnahmen

- Anlage eines Zauneidechsenhabitats (CEF-01) s. saP Mühl
- Brutvögel – Anbringung von 16 Ersatznistkästen zum Ausgleich von entfallenden Strukturen. Hierzu sind 4 Maisenkästen, 4 Starenhöhlen, 4 Halbhöhlen und 4 Kästen für den Gartenrotschwanz anzubringen und Effizienzkontrollen durchzuführen

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Durchgrünung von privaten Grünflächen im Baugebiet mit umfangreichen Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern. Stellplätze werden mit großkronigen Laubbäumen überstellt.
- Dächer werden extensiv begrünt.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

- Für dieses Schutzgut sind keine Vermeidungsmaßnahmen geplant.

Überdies wird eine Überwachung des Zustandes der Baumbestände in einem Zeitraum von 5 Jahren nach Fertigstellung der Gebäude und Straßen und eine Überprüfung des Anwuchserfolgs bei festgesetzten Baumneupflanzungen vorgesehen. Auch ist eine Überprüfung der CEF Maßnahmen auf ihre Funktion sowie auf deren Ergänzung in einem 2-jährigen Turnus geplant.

Die vorgesehenen Versickerungseinrichtungen sind auf ihre Funktionsfähigkeit regelmäßig zu kontrollieren. Ebenso sind in der Bauleitplanung festgesetzte Vorgaben zur Durchführung von versickerungsfähigen Materialien in den Belägen auf deren Funktion und regelkonforme Bauweise hin zu überwachen.

Mit der Bebauungsplanung werden Eingriffe verschiedener Art ausgelöst, die nicht im Plangebiet selbst ausgeglichen werden können. Folgende Kompensationsmaßnahmen sind verbindlich vorgesehen:

- Ausgleichsflächenbedarf von rd. 20.900 m² zur Kompensation der zukünftigen Eingriffe im Planungsgebiet
- Anteilige Anlage einer Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 2629 der Gemarkung Prutting (Wohngruppe 1)
- Anlage einer Ausgleichsfläche von rd. 13.580 m² auf der Flurnummer 1552 der Gemarkung Hohenthann (Wohngruppe 2 und 3)
- Anlage einer Ausgleichsfläche auf der Flurnummer 1822 der Gemarkung Stephanskirchen (Wohngruppe 4)
- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird der Ausgleich bis zum Satzungsbeschluss in den vertraglichen Regelungen zum Bebauungsplan geregelt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass der Eingriff in Natur und Landschaft bei plangemäßer Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und Überwachung des Erfolgs der Maßnahmen als ausgeglichen gelten kann.

5. Wahl der Planvariante und Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Mit der Stadtkonzeption „Rosenheim 2025“ untersuchten die beauftragten Planer in Zusammenarbeit mit den Fachämtern der Stadtverwaltung die Rosenheimer Siedlungspotentiale sowohl für Gewerbe als auch für Wohnen und stimmten diese auf die Belange der naturräumlichen Entwicklung ab. Die Potentiale für Wohnbauflächen wurden bereits in einem Stadtratsworkshop im Januar 2015 diskutiert. Ergebnis war, dass im Bereich Schwaig – Oberwöhr West gut geeignete Siedlungsflächen mit einer hohen Chance auf zeitnahe Realisierung liegen. Aus Gründen der Gewässerhydraulik wurde die zweigeteilte Linienführung des Hochwasserschutzdammes in Oberwöhr abgeändert und die Dammführung enger am Gewässer geführt. Die Flächen der „Krainstraße Nordwest“ genießen so den gleichen Schutz nach dem Maßstab HQ100, wie das gesamte Oberwöhrer Siedlungsgebiet und können als Wohngebiet genutzt werden.

Neben den Flächen der „Krainstraße Nordwest“ wurden auch Flächen südlich der Krainstraße als potenzielle Wohngebiete herauskristallisiert. Diese Flächen konnten bisher jedoch keiner Entwicklung zugeführt werden. Die Flächen der „Krainstraße Nordwest“ können aufgrund der Zugriffsmöglichkeiten zeitnah entwickelt werden.

Dem Wohnungsdruck in Rosenheim kann somit Abhilfe geleistet werden.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich demnach um eines der wenigen, großen zusammenhängenden Entwicklungsgebiete für Wohnnutzungen in der Stadt Rosenheim. Die ursprünglich geplante Ansiedlung einer Förderschule und einer Heilpädagogischen Tagesstätte sowie von Schulsportflächen wurden mittlerweile an anderer Stelle im Stadtgebiet angesiedelt, sodass die Fläche für eine anderweitige Entwicklung zur Verfügung steht. Sehr gut erschlossen und von bestehendem Siedlungsgebiet umgeben, trägt das Planungsgebiet in der jetzigen Entwicklungsabsicht (WA) dazu bei, den großen Bedarf an Wohnraum zu decken. Für die geplante Bebauung der Fläche hatte es bereits im Jahr 2018 in einem Wettbewerbsverfahren alternative Überlegungen gegeben.

In diesem Rahmen wurden durch Architekturbüros vier Entwürfe eingereicht. In Abstimmung mit der Stadt wurde ein Entwurf mit als Gewinner ausgewählt. Im Nachgang des Wettbewerbs wurde der städtebauliche Vorentwurf überarbeitet und hinsichtlich der Baukörperstellung modifiziert.

Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der zu berücksichtigenden planerischen Rahmenbedingungen keine grundsätzlichen anderweitigen Planungsmöglichkeiten erkennbar, mit denen die Ziele der Bauleitplanung bei einer gleichzeitig noch geringeren Umweltbeeinträchtigung erreicht werden könnten.

Stadtplanungsamt Rosenheim, 17.08.2023

gez.
Dahmen