

## Bebauungsplan Nr. 119 „Pang - Schulweg“ - 1. Teiländerung - (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung)

### Begründung

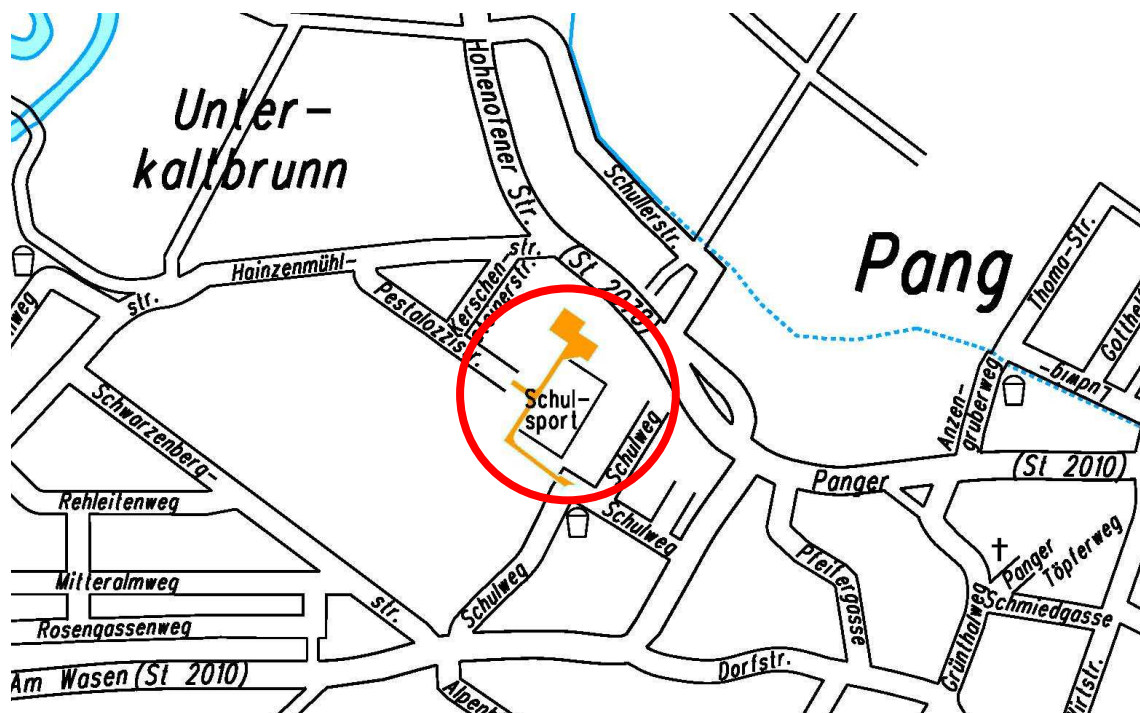
#### 1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Pang, südlich der Hohenofener Straße (Staatsstraße 2078) und westlich der Schulsportfläche der Grundschule Pang. Es umfasst die gesamte neu herzustellende Verkehrsfläche zwischen Schulweg und Pestalozzistraße sowie deren Verlängerung nach Norden einschließlich der neuen Wendeanlage sowie ein unmittelbar westlich der Wendeanlage anschließendes Baugrundstück. Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurnummern der Gemarkung Pang: Fl.Nr. 143, 143/25-Teil, 143/26 und 144-Teil.

Übersichtsplan

Norden  $\Delta$

M 1:5000



## 2. Flächennutzung

Der seit dem 12.12.1995 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim stellt das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplans als Sportplatzfläche in Verbindung mit einem allgemeinen Wohngebiet ringsum dar. Die neue innerörtliche Erschließungsstraße ist aufgrund der Parzellenunschärfe nicht eigens dargestellt. Bisher wurde die Fläche als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Die künftigen Baugrundstücke sind bereits parzelliert.

## 3. Ausgangssituation und Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 119 „Pang - Schulweg“, der seit dem 12. Dezember 2000 rechtsverbindlich ist, umfasst die Bebauung südlich der Hohenofener Straße (Staatsstraße 2078) im Ortsteil Pang. Die Planung hatte die planungsrechtliche Sicherstellung von Schulsportflächen für die ehemalige Grund- und Teilhauptschule Pang (heute Grundschule Pang) zum Ziel. Rings um die damals neu festgesetzte Gemeinbedarfsfläche für Schulsport wurden die verbleibenden Baulücken durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets geschlossen. Zur Erschließung der Flächen wurde vom Schulweg im Süden eine Straße entlang der Sportflächen nach Westen mit Anschluss an die Pestalozzistraße geplant; die Verkehrsfläche wird in der Weiterführung nach Norden mit einer Wendeanlage abgeschlossen. Zur besseren fußläufigen Erschließung der Schul- und Sportflächen verknüpft ein Geh- und Radweg die Wendeanlage mit der nördlich verlaufenden Hohenofener Straße.

Die Schulsportfläche auf der Fl.Nr. 143/25 wurde zwischenzeitlich erstellt. Zur Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung ist nun der Bau der festgesetzten Straße erforderlich. Als künftiger Straßename wurde im Haupt- und Finanzausschuss (mit Beschluss vom 14.02.2012) die amtliche Straßenbezeichnung „Pestalozzistraße“ in Fortführung des bestehenden Astes der Pestalozzistraße beschlossen.

Die Wendeanlage wurde im Ursprungsbebauungsplan auf der Grundlage der damals geltenden „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ (EAE) mit einem Durchmesser von 18 m dimensioniert. Nach den heute geltenden „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt) reicht die festgesetzte Fläche nicht aus, es ist ein Durchmesser von 20 m (einschließlich der Überhangflächen) erforderlich. Durch eine geringe Verschiebung der Anlage konnte der zusätzlich benötigte Flächenbedarf minimiert werden. Aus der angrenzenden Schulsportfläche (Fl.Nr. 143/ 25) kann eine Teilfläche von 39 qm dem Straßenraum zugeschlagen werden. Eine zweite Teilfläche von 25 qm konnte aus dem benachbarten Baugrundstück Fl.Nr. 143 erworben werden. (Im aktuellen Kataster ist dies noch nicht vermessen.)

Da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert werden.

#### 4. Planungskonzeption

##### 4.1 Allgemeine Ziele

Zur planungsrechtlichen Sicherung und Abrechenbarkeit der geänderten Verkehrsfläche ist eine Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 119 „Pang - Schulweg“ erforderlich.

##### 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Art der Nutzung wird aus dem zugrunde liegenden Bebauungsplan übernommen. Dieser setzt rings um die Schulsportfläche ein allgemeines Wohngebiet fest. Nicht zulässig sind nach den Festsetzungen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Von den Ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind folgende nicht Bestandteil der Satzung: Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird unverändert übernommen. Es gilt weiterhin die überbaubare Grundstücksfläche von 120 m<sup>2</sup> für das Flurstück 143. Darüber hinaus dürfen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundstücksfläche bis zu 50 % überschreiten. Dies betrifft Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die festgesetzte offene Bauweise bleibt weiterhin bestehen. Die straßenbegleitende Baugrenze wird auf Fl.Nr. 143 der neuen Grenzziehung angepasst. Die von Süden kommende Baugrenze entlang der Pestalozzistraße versprang bislang im Bereich der Wendeanlage. Nun wird sie geradlinig verlängert, um für die Bebauung einen Mindestabstand von 3 m zur Straße analog zu den südlichen Baugrundstücken sicherzustellen.

Der festgesetzte Baumstandort auf Privatgrund wurde zur besseren Positionierung der Garage und der Zufahrt des Grundstückes an die südliche Grundstücksgrenze verschoben. Der Baumstandort kann zudem in Abhängigkeit von der Detailplanung verändert werden.

Die weiteren Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans für das Baugrundstück Fl.Nr. 143 bleiben unberührt.

##### 4.3 Verkehrserschließung

Der öffentliche Verkehrsraum der Pestalozzistraße mit der nördlichen angegliederten und geänderten Wendeanlage wird zurzeit erstellt. Im Zuge dieser Baumaßnahme wird der außerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Fuß- und Radweg zur Hohenofener Straße (Staatsstraße 2078) ebenfalls gebaut.

##### 4.4 Ver- und Entsorgung

Alle wesentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Gas, Strom, Kanal, Kabelanschluss) sind im Zuge der Straßenausbau zu erstellen. Mit der Baumaßnahme wird die Erschließung gesichert.

- 4.5 Grünordnung  
Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben bestehen. Danach sind die Freiflächen der Grundstücke zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Zusätzlich wird auf die Neufassung der Baumschutzverordnung 2009 hingewiesen.  
Gemäß der Ausbauplanung des Fachamtes sind im öffentlichen Straßenraum 6 Baumstandorte mit entsprechenden Bauminseln dargestellt; bei Bedarf können die Standorte in ihrer Lage noch verschoben werden.
- 4.6 Gewässer  
Es sind keine Gewässer im Geltungsbereich vorhanden.
- 4.7 Hochwasserschutz  
Das Plangebiet liegt nicht im hochwassergefährdeten Bereich
- 4.8 Sonstige Festsetzungen  
Die Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Damit wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet. Die Aufnahme dieser Festsetzung wurde notwendig, da andernfalls durch die jetzt geltende Regelung nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO die festgesetzten Baugrenzen ohne Einhaltung der Abstandsflächen ausgenutzt werden könnten.  
  
Die übrigen textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben weiterhin gültig, ebenso wie die ursprüngliche Begründung.
- 4.9 Klimaschutz und Klimawandel  
Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Flächen können kompakte Baukörper mit energetisch günstigen A/V- Wert (Verhältnis der wärme abstrahlende Außenhülle zum beheizenden Gebäudevolumen) verwirklicht werden. Die mögliche Anordnung von solarthermischen als auch photovoltaischen Anlagen ist gewährleistet.  
  
Die Festsetzungen bezüglich der Grünordnung werden aus dem zugrundeliegenden Bebauungsplan übernommen, der bestehende Baumstandort auf Privatgrund bleibt erhalten.
- 4.10 Soziale und kulturelle Bedürfnisse  
Durch den Ausbau der Pestalozzistraße wird die bestehende Lücke im Fuß- und Radwegenetz zwischen dem Fuß- und Radweg im Norden und der Grundschule Pang geschlossen. Dadurch können die Schul- und Sportflächen besser an das innerörtliche Fußwegesystem angebunden werden.  
Es ergeben sich durch die 1. Änderung der Planung keine neuen oder negativen Auswirkungen für die Bedürfnisse der Familien, der Jungen, der Alten, des Mannes, der Frau und behinderter Menschen.
- 4.11 Eingriffsregelung  
Externe Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind nicht erforderlich, da die geringe Mehrung der Versiegelung durch die Neupflanzung von 6 zusätzlichen Bäumen im Straßenraum ausgeglichen wird.

- 4.12 Bodenbelastungen  
Im Plangebiet sind keine Bodenbelastungen bekannt.
- 4.13 Denkmalschutz  
Im Planungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.
5. Planverwirklichung
- 5.1 Bodenordnung  
Zur Umsetzung der Planung wurde der erforderliche Grunderwerb bereits gesichert.
- 5.2 Folgekosten  
Durch die erstmalige Herstellung der Verlängerung der Pestalozzistraße samt Wendeanlage werden Erschließungskosten ausgelöst, die auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke (einschließlich Schulgrundstück) umzulegen sind. Der darüber hinaus von der Stadt Rosenheim zu tragende Anteil liegt nach § 127 ff BauGB bei 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwands. Zusätzlich fallen für den zukünftigen Straßenunterhalt Kosten an.
6. Planersatz  
Die vorliegende Plangrafik ersetzt in ihrem Geltungsbereich den entsprechenden Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 „Pang - Schulweg“ in der bisherigen Fassung vom 12.12.2000, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Rosenheim Nr. 26 vom 12.12. 2000, Seite 314. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 119 „Pang - Schulweg“ bleiben weiterhin gültig und werden durch die zusätzlichen textlichen Festsetzungen ergänzt.
7. Flächenbilanz
- |                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Geltungsbereich        | 2104 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsfläche         | 1552 m <sup>2</sup> |
| Allgemeines Wohngebiet | 552 m <sup>2</sup>  |

Rosenheim, den 25.05.2012



Robin Nolasco