



Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 3. Änderung

Zusammenfassende Erklärung der Stadt Rosenheim gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe, Handwerk sowie Dienstleistungsbetrieben geschaffen werden. Außerdem wurde die Bebauungsplanänderung zum Anlass genommen, die bereits vorhandenen Festsetzungen zu Werbeanlagen zu aktualisieren und im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtgestaltung zu entwickeln.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Aushang im Flur des Stadtplanungsamtes in der Zeit vom 12.08.2014 bis 19.09.2014. Diese wurde im Amtsblatt der Stadt Rosenheim Nr. 23 vom 12.08.2014 sowie in der Tagespresse bekannt gemacht. Die wesentlichen vorgebrachten Anregungen aus dieser Beteiligung wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zur Art der baulichen Nutzung wurden dahingehend überarbeitet bzw. konkretisiert, dass nur Kompostieranlagen zulässig sind, die einem Garten bzw. Landschaftsbaubetrieb zugeordnet sind. Ferner sind Betriebe, die das Betriebsgrundstück ausschließlich oder zu mehr als 50% der Grundfläche des Betriebsgrundstücks zum Abstellen von Fahrzeugen, Containern oder Maschinen außerhalb von Gebäuden nutzen, unzulässig. Außerdem wurde der Rechtsbegriff „selbständige Lagerplätze“ in der Begründung weiter konkretisiert.
- Des Weiteren wurden die textlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen und deren Beleuchtung und Ausgestaltung überarbeitet bzw. konkretisiert, wodurch u.a. einer Reduzierung der außergebietlichen, nächtlichen Lichtbelästigung der Anwohner von Schönau durch Werbeanlagen und Beleuchtungskörper Rechnung getragen werden konnte. Der Anregung eine zeitliche Beschränkung für Werbe- und Beleuchtungsanlagen in der Maßeinheit Lux (lx) in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen konnte jedoch nicht gefolgt werden, da hierfür bis dato die notwendigen rechtlichen Grundlagen fehlen.
- Ergänzende Festsetzungen zu Einzelhandelsbetrieben wurden ebenfalls nicht getroffen, da hierfür aus Sicht des Stadtplanungsamtes kein Bedarf besteht.
- Weitere Anregungen wie z.B. die Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Schönau, eine Reduzierung der nächtlichen Belästigung der Anwohner von Schönau durch die Fa. WEKO sowie der Hinweis auf die Lärmbelästigungen durch den Verkehr auf der Staatstraße und der B 15 bezogen sich nicht auf das gegenständliche Bebauungsplanverfahren und wurde in der Beschlussvorlage dem Stadtrat nur Vollständigkeitshalber zur Kenntnis gegeben.

Die Öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.04.2015 bis 22.05.2015. Die Auslegungsfrist wurde im Amtsblatt der Stadt Rosenheim Nr. 9 vom 14.04.2015 sowie in der Tagespresse bekannt gemacht. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.08.2014 bis 19.09.2014. Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte zeitgleich mit der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 14.04.2015 bis 22.05.2015. Die wesentlichen vorgebrachten Anregungen aus diesen Beteiligungen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Der Hinweis zu Bodendenkmälern wurde dahingehend geändert, dass Bodendenkmäler für das Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ nicht zu erwarten und künftig im Rahmen von Einzelbauvorhaben auch keine Auflagen hinsichtlich der Denkmalpflege zu berücksichtigen sind.

- Des Weiteren wurden infolge der Anregung des Staatlichen Bauamtes Rosenheim die textlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Zulässigkeit in der Anbauverbots- und Anbau-beschränkungszone weitgehend überarbeitet sowie ein Hinweis auf die Anforderungen des § 33 Abs. 1 und Nr. 3 und Abs. 2 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) in den Bebauungsplan und seine Begründung aufgenommen.
- Der Hinweis bezüglich der notwendigen Änderung der Wegweisung entlang der B 15 wurde zur Kenntnis genommen und an die betroffenen Fachämter weitergeleitet.
- Weiteren Anregungen wie der Darstellung der Anbauverbotszone in der Plangraphik des Bebauungsplans wurde nicht gefolgt, da die genannte Zone bereits im Ursprungsbebauungsplan berücksichtigt wurde.

Die detaillierten Abwägungen zu den Verfahren können den jeweiligen Beschlüssen vom 25.03.2015 und 22.07.2015 entnommen werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ sowie der 1. Änderung ist bereits eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Für die 3. Änderung erfolgte eine Prüfung des Umweltberichtes auf seine Gültigkeit mit folgendem Ergebnis: Die Erstellung einer dezidierten Artenschutzprüfung ist im vorliegenden Änderungsverfahren nicht erforderlich, da mit der Bebauungsplanänderung kein neues Baurecht geschaffen bzw. Maßnahmen vorbereitet werden, die eine intensivere bzw. der Umwelt mehr belastende Nutzung vorsehen. Da die Bebauungsplanänderung lediglich auf die Präzisierung der Nutzungsarten sowie die Anpassung der Regelungen zu Werbeanlagen abstellt, sind umweltrelevante negative Auswirkungen auf die Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Mensch) sowie deren Wechselwirkung untereinander, die über das bereits festgesetzte Maß des Ursprungsbebauungsplans und seiner Änderungen hinausgehen nicht zu erwarten. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans lassen sich auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erkennen. Da sich gegenüber dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 1. Änderung keine Änderungen ergeben, ist ein neuer Umweltbericht nicht erforderlich. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 1. Änderung gilt unverändert weiter.

Eine erneute Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist ebenfalls nicht erforderlich. Bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans sowie dessen Änderungen wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und auf dieser Grundlage die zu erwartenden Eingriffe entsprechend ausgeglichen. Aufgrund der Änderung der städtebaulichen Konzeption wurden die den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zugrunde liegende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Geltungsbereich der 3. Änderung nochmals überprüft. Es hat sich gezeigt, dass sich bei der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung keine Abweichungen zu der bereits erstellten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung des Ursprungsbebauungsplans sowie seiner Änderungen ergeben. Neu zu bilanzierende Eingriffe in Natur und Umwelt werden nicht vorbereitet.

Abwägung anderweitiger Planungsalternativen

Um Rosenheim als Wirtschaftsstandort zu stärken, ist die Aktivierung der Flächenpotentiale für die gewerbliche Entwicklung erforderlich. Der Bereich „Am Oberfeld“ wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ und seine zwei Änderungen als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die 3. Änderung, insbesondere durch die Nachjustierung der Art der Nutzung und der Werbeanlagen kann das Gewerbegebiet entsprechend den Entwicklungszielen der Stadt Rosenheim noch stringenter als bislang zu einem hochattraktiven Gewerbegebiet mit hochwertigen Nutzungen entwickelt werden. Da in Rosenheim derzeit keine weiteren Flächen für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen, sind keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten vorhanden. Folgerichtig hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 22.07.2015 den Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 3. Änderung als Satzung beschlossen.

Rosenheim, den 06.08.2015

H. Marzol

Hanna Marzol