

Bebauungsplan Nr. 148 "Wachtelweg Nord" Begründung mit Umweltbericht

I. Planungsbericht

1. Lage des Plangebiets

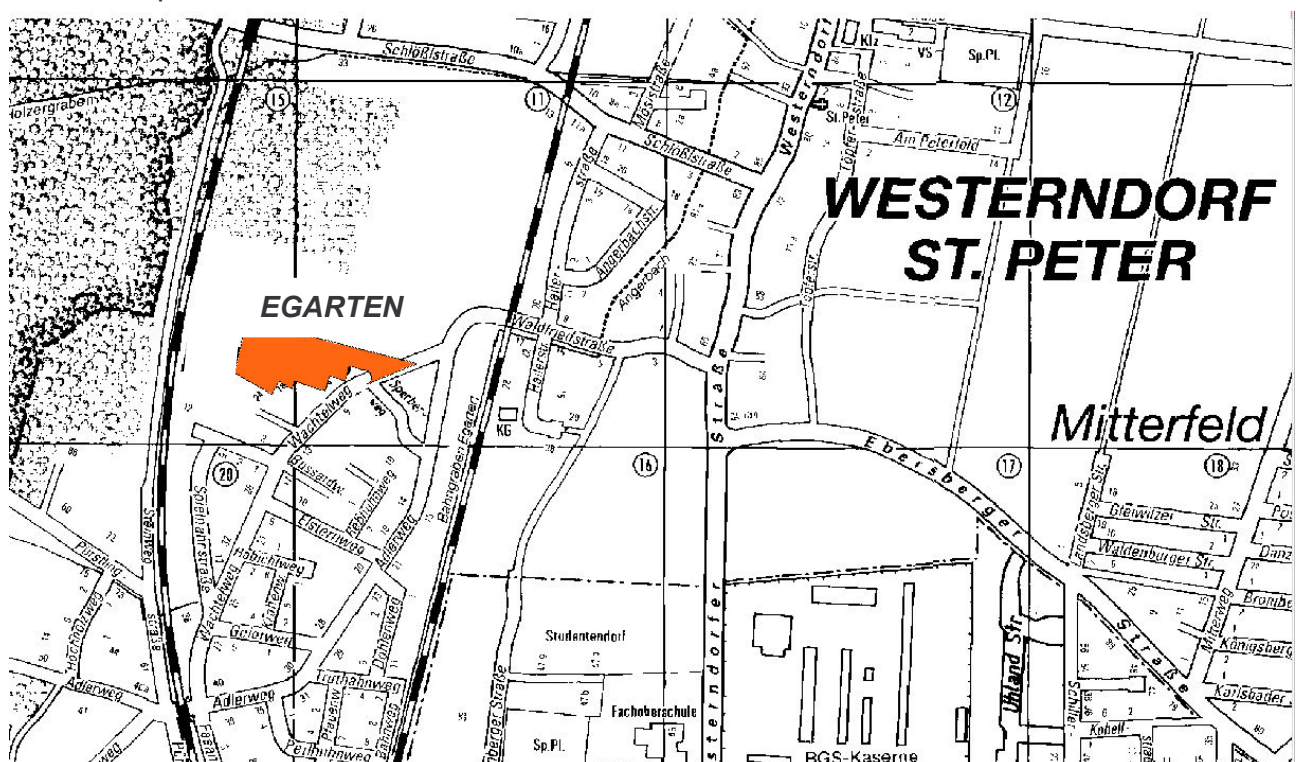
Das Plangebiet liegt im Nordwesten Rosenheims in dem zu Westerndorf St. Peter gehöri- gen Ortsteil Egarten. Es handelt sich um Flächen am nordwestlichen Ortsrand von Egar- ten zwischen Wachtelweg und der Bahnlinie München – Rosenheim, die in ca. 80 - 90 m Entfernung von der Westgrenze des Plangebietes verläuft. Von West nach Ost fällt das Gelände um knapp 3 m von ca. 451,0 m über NN auf ca. 448,2 m über NN.

Das Plangebiet wird im Norden von der unbebauten Flur-Nr. 415 und im Osten vom Wachtelweg begrenzt. Im Süden bildet der bestehende Ortsrand die Abgrenzung, im We- sten die Hangkante der Flur-Nr. 404/10.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurnummern der Gemarkung Westerndorf St. Peter: 408, 410, 410/2, 410/3-Teil, 410/4, 410/5, 410/6, 410/7, 404/10-Teil.

Übersichtsplan

Norden Δ



2. Anlass zur Planaufstellung

Für das Plangebiet bestehen seit längerem Wünsche für eine Baugebietsausweisung. Aus städtebaulicher Sicht stellt eine Abrundung des unregelmäßigen und verwinkelten Ortsrandes eine Verbesserung des jetzt unbefriedigenden Erscheinungsbildes dar.

Bislang mussten die Bauwünsche vor allem wegen der bisher ungeklärten Problematik der Oberflächenentwässerung und etwaiger Retentionsräume zurückgestellt werden. Inzwischen sind die Berechnungen für den notwendigen Retentionsraum soweit fortgeschritten, dass unter Berücksichtigung der dabei ermittelten Ergebnisse auch die Frage einer Ortsteilabrundung unter Berücksichtigung der naturräumlichen Belange bei gleichzeitiger Wahrung der für den Wasserhaushalt notwendigen Flächen beantwortet werden kann.

Der Stadtrat beschloss daraufhin in seiner Sitzung vom 25.08.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 148 „Wachtelweg Nord“ mit dem Ziel, ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Parallel wurde ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan eingeleitet.

3. Flächennutzung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und werden derzeit als Grünland genutzt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Ziel ist eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit begleitenden Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und für eine Ortsrandeingrünung.

4. Planungskonzeption

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Bebauungskonzept sieht beidseitig der neuen vom Wachtelweg nach Westen führenden Stichstraße eine lockere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie einer Reihenhausergruppe als „Dreispanner“ vor. Das für die Oberflächenentwässerung erforderliche Retentionsbecken liegt aufgrund der Geländeneigung am Wachtelweg. Die Sammlung des vom Hang kommenden Oberflächenwassers erfolgt auf der als Maßnahmenfläche und als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Fläche westlich des Baugebietes.

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

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die generell vorgesehenen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO bezüglich der Art der Nutzung werden aus folgenden Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Die kleinteilige Struktur des Plangebietes bietet keine Möglichkeiten für einen höheren Stellplatznachweis. Der relativ schmale Straßenraum ist nicht für erhöhten Liefer- oder Zufahrtsverkehr dimensioniert. Die allgemeine Struktur des Ortsteils Egarten soll durch die Erweiterung nicht verändert werden.

Die Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird für Einzelhäuser auf maximal zwei beschränkt, für Doppel- und Reiheneinheiten sind jeweils nur eine Wohneinheit zulässig. Diese Festsetzung dient zur Sicherung des Bebauungscharakters in der engeren Umgebung und soll eine überdurchschnittliche Versiegelung der relativ kleinen Baugrundstücke durch einen höheren Stellplatzbedarf verhindern.

Die zulässige Grundfläche wird für jeden Baurahmen einzeln festgesetzt. In Abhängigkeit von der Größe der voraussichtlichen Parzellenzuschnitte ergeben sich mehrere Rahmengrößen. Für die kleineren Grundstücke werden 100 qm als zulässige Grundfläche festgesetzt, damit ist ein Einfamilienhaus, ggf. mit Einliegerwohnung, möglich. Innerhalb der Baurahmen mit 120 qm können wahlweise ein Einfamilienhaus, ein kleines Doppelhaus oder zwei Wohneinheiten errichtet werden. In den beiden Baurahmen mit 160 qm können großzügigere Doppelhäuser errichtet werden. Für den Baurahmen mit 200 qm sind wahlweise zwei Einfamilienhäuser oder drei Reiheneinheiten möglich.

Der Durchschnittswert der Grundflächenzahl (GRZ) beträgt umgerechnet knapp 0,21; der Gesamt-GRZ-Wert beträgt 0,35 einschließlich der zugelassenen Versiegelung für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Der darin eingerechnete Prozentsatz der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird mit 70 % festgesetzt. Wegen der relativ kleinen Baugrundstücke ist eine Erhöhung der sonst nach BauNVO generell zulässigen Überschreitung von 50 % erforderlich, um die erforderlichen Stellplätze und Zuwegungen zu ermöglichen.

Die zulässige Wandhöhe wurde auf 6,00 m begrenzt, die Firsthöhe auf 8,00 m. Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit zwei festgesetzt, wie es der umgebenden Bebauung entspricht. In der Umgebung ist teilweise das erste Obergeschoss bereits als Dachvollgeschoss mit hohem Kniestock ausgebildet. Auf eine Reduzierung der Wandhöhe in Anlehnung an diese Bauweise wurde verzichtet, um auch im Obergeschoss noch eine angemessene Belichtung sowie eine vernünftige Möblierung der Räume zu ermöglichen. Durch die festgesetzte flache Dachneigung und die Unzulässigkeit von Dachgauben wird eine unangemessene Höhenentwicklung verhindert und eine ruhige Dachlandschaft sichergestellt.

Die zulässige Geschossfläche beträgt damit jeweils das Doppelte der zulässigen Grundfläche. Der Durchschnittswert der Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt umgerechnet ca. 0,41 und liegt damit innerhalb der in der Umgebung vorhandenen Werte, die eine große Schwankungsbreite von ca. 0,15 bis 0,60 aufweisen. Aufgrund der Lärmschutzproblematik und der relativ kleinen Grundstückszuschnitte erscheint es sinnvoll, die Garagen ins Gebäude zu integrieren. Um die Bauherren, die eine solche Lösung anstreben, nicht zu benachteiligen, wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.

In Anlehnung an das Erscheinungsbild des ganzen Ortsteils wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, lediglich innerhalb des mit 200 qm beschriebenen Baurahmens kann auch eine Hausgruppe in Form von drei Reihenhäusern errichtet werden. Diese Ausnahmemöglichkeit wurde zugelassen, um eine mit den anderen Grundstücken vergleichbare Ausnutzung der voraussichtlichen Grundstücksgröße im Rahmen der vorgeschlagenen Parzellierung zu erreichen.

4.3 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird durch eine neue Planstraße erschlossen, die vom Wachtelweg kommend nach Westen führt und in einer Wendeanlage endet. Die Wendeanlage ist mit einem Durchmesser von 18 m so dimensioniert, dass die städtischen Müllfahrzeuge wenden können. Die festgesetzte Breite der Verkehrsfläche von 5,50 m bzw. 6,0 m entspricht den in Egarten üblichen Straßenbreiten und ist ausreichend für die Erschließung dieses Wohngebietes. Die Verkehrsfläche soll als Mischfläche ohne Gehweg gestaltet werden.

4.4 Ver- und Entsorgung

Alle nötigen Leitungen zur Ver- und Entsorgung werden vom Wachtelweg aus in der neuen Planstraße verlegt.

4.5 Grünordnung

Das Baugebiet ist im Bestand durch die landwirtschaftliche Nutzung als Grünland geprägt. Biotopflächen bzw. Gehölzstrukturen sind im Bestand nicht vorhanden. Durch die beabsichtigte Ortsabrundung wird der nördliche und westliche Ortsrand neu definiert und durch festgesetzte Gehölzpflanzungen zur freien Landschaft in diese eingebunden.

Insbesondere die Retentionsflächen bzw. Ausgleichsflächen werden unter dem Gesichtspunkt einer naturnahen Gestaltung angelegt. Dies trägt zur Entwicklung und Förderung der Natur und Landschaft bei.

Zusätzlich sind am nördlichen Ortsrand auf den Wohnbaugrundstücken entlang dem Ortsrand Gehölzflächen zur freien Landschaft festgesetzt. In den Vorgärten der Baugrundstücke ist jeweils ein großkroniger Baum zu pflanzen, um das Straßenbild aufzuwerten und das Kleinklima positiv zu beeinflussen.

4.6 Hochwasserschutz / Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsbereich von Gewässern. Zum Schutz vor Oberflächenwasser, das aus den westlich des Plangebiets liegenden Flächen aufgrund der Hangneigung in das Plangebiet laufen könnte, sind Maßnahmen erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereichs wurden daher Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Diese dienen im Westen zum Sammeln des ankommenden Hangwassers und im Osten zur Zurückhaltung dieses Hangwassers mit dem Oberflächenwasser aus dem Plangebiet in einem Retentionsbecken.

Die neue Planstraße wird etwa 15 - 20 cm höher als das ursprüngliche Gelände liegen. Dieser Höhenlage sollen auch die Bauparzellen angeglichen werden. Damit kann zusätzlich zu den genannten Maßnahmen verhindert werden, dass bei heftigen Regenfällen Oberflächenwasser aus den umliegenden unbebauten Flächen in das Baugebiet läuft.

4.7 Sonstige Festsetzungen

Die Situierung von Garagen, Carports und überdachten Stellplätzen wurde im Bebauungsplan nicht vorgegeben. Diese sind bis zu einer Größe von 50 qm Gesamtnutzfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

Damit wird den Bauherren in Zusammenhang mit der favorisierten Gebäudeanordnung und dem individuellen Lärmschutzkonzept ein möglichst großer Gestaltungsspielraum gegeben. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass grenzständige Garagen und Nebengebäude jeweils nur auf einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig sind. Dadurch soll eine Verkettung von Garagen und Gebäuden vermieden und ein durchlässiger Übergang von dem neuen Baugebiet zum Außenbereich erzielt werden. Aufgrund der relativ engen Bauparzellen kann der üblicherweise als ortstypisch geforderte Mindestabstand von 5 m im Bereich der Wendepalte bis auf 2,50 m reduziert werden, wenn die Anordnung der Garage längsseitig zur Verkehrsfläche erfolgt. Der zusätzlich erforderliche zweite Stellplatz, der bei Einfamilienhäusern auch vor der Garage nachgewiesen werden kann, muss dann anderweitig angeordnet werden. Analog dazu wird der Mindestabstand bei dem nach Westen führendem Weg auf 1 m verringert, sofern eine Fassadenbegrünung erfolgt. Mit diesen Ausnahmen soll in Zusammenhang mit den betreffenden Grundstückszuschnitten und der Lage der Erschließung ein größerer zusammenhängender Gartenbereich ermöglicht und das Maß der Versiegelung reduziert werden.

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig. Diese Festsetzung dient der Sicherung eines harmonischen Ortsbildes, insbesondere soll der neue nördliche Ortsrand von Egarten in seinem Erscheinungsbild nicht durch Freileitungen beeinträchtigt werden. Auch jetzt sind in der näheren Umgebung keine Freileitungen vorhanden. Neue oberirdische Leitungen würden eine Verschlechterung der Situation bedeuten. Dies würde dem Bebauungsplanziel einer Verbesserung des Ortsrandes zuwider laufen. Im Rahmen des Straßenbaus können alle notwendigen Versorgungsleitungen ohne zusätzlichen Grabungsaufwand unterirdisch mit verlegt werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der gut einsehbaren Lage am Ortsrand von Egarten wurden grellfarbige oder glänzende Fassadenflächen oder Verfließungen sowie glänzende Dacheindeckungsmaterialien als nicht zulässig festgesetzt.

Als Dachform sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° bis 24° zulässig. In der Umgebung herrschen Satteldächer mit einer Neigung von ca. 24° vor, neuere Bauvorhaben werden häufig mit flachgeneigten Zeltdächern im sogenannten „Toskanastil“ errichtet. Im Plangebiet sind beide Dachformen möglich. Aufgrund der flachen Dachneigung werden Dachgauben, die üblicherweise erst ab 30 Grad in gestalterisch befriedigender Weise angeordnet werden können, ausgeschlossen. Ebenso sind Dacheinschnitte, sogenannte „negative Dachgauben“ unzulässig. Diese Festsetzungen sollen ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachflächen gewährleisten, wie es dem Charakter der Wohnsiedlung in unmittelbarer Nähe zu dem dörflichen Ortsteil Westerndorf St. Peter entspricht. Aus diesem Grund sind auch Einzelantennenanlagen nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, sofern bestimmte Empfangsbereiche durch den Anschluss an Gemeinschaftsanlagen (wie Stadtantennenanlage oder Breitbandkabelnetz) nicht empfangen werden können.

6. Planverwirklichung

6.1 Bodenordnung

Zur Sicherung der Flächen für den Straßengrund und die Regelung des Wasserabflusses einschließlich des Retentionsbeckens sowie der erforderlichen Ausgleichsflächen wurden bereits im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung städtebauliche Verträge mit den Eigentümern geschlossen. Die vorgesehene Ausgleichsfläche, die außerhalb des Plangebiets liegt, wurde durch die Stadt erworben.

6.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Plangebiet	10.890 qm
Allgemeines Wohngebiet	7.263 qm
- -zulässige Grundfläche	1.500 qm
- -zulässige Geschossfläche	3.000 qm
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (zugleich Maßnahmenflächen)	2.052 qm
- -davon Retentionsfläche	1.367 qm
Verkehrsflächen	1.575 qm

6.3 Folgekosten

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Folgekosten (Regenrückhaltebecken, zusätzliche Kindergartenplätze und Ausgleichsmaßnahmen) werden durch den im Vorfeld abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag mit den betroffenen Grundstückseigentümern abschließend geregelt. Für die Stadt entstehen Folgekosten durch Bau und Unterhalt der neuen Planstraße.

II. **Umweltbericht**

1. Kurzdarstellung der Planung

Das Plangebiet liegt im Norden des zu Westerndorf St. Peter gehörigen Ortsteils Egarten. Die Flächen grenzen direkt an das bestehende Wohngebiet an und sollen dieses zum Außenbereich abrunden. Derzeit stellt sich der Siedlungsrand nach Norden undifferenziert dar.

Nutzungsart:

- Das Plangebiet sieht Flächen für Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet, Retentionsflächen und Ausgleichsflächen vor. Es ist mit ca. 16 - 25 neuen Wohneinheiten zu rechnen.

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Nutzungsintensität

- Eine maximale Versiegelung der Flächen von 35 % (0,35 GRZ einschließlich der Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) ist anzunehmen.

- Für die baulichen Anlagen sind zwei Vollgeschosse zulässig. Eine Wandhöhe von 6,00 m und eine Firsthöhe von 8,00 m, bezogen auf die zu bauende Planstraße, darf nicht überschritten werden.

Verkehrsbelastung

- Das Plangebiet wird über eine neu zu bauende Erschließungsstraße, die vom Wachtelweg aus nach Westen führt, erschlossen. Hierbei wird ausschließlich Anliegerverkehr zu den Wohngebäuden und den westlich gelegenen Ausgleichsflächen entstehen.

Emissionen / Immissionen

- Emissionen sind nur durch den Anliegerverkehr in der neuen Planstraße zu erwarten, die eine Anbindung über den Wachtelweg, Adlerweg und die Waldfriedstraße an die Bundesstraße B 15 hat.

Raumstruktur

- Derzeit weist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim für das Plangebiet eine landwirtschaftliche Nutzfläche am Ortsrand aus. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert. Vorgesehen ist eine Darstellung als allgemeines Wohngebiet mit Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sowie für eine Ortsrandeingrünung.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile / Bestandsaufnahme

Anhand der landschaftsökologischen und – gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber evtl. nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet. Das Ergebnis der Bewertung ist in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 1: Bestandsaufnahme

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
1	Mensch			
	Erholungsraum	Der eigentliche Planungsbereich besitzt geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung. Direkt am Wachtelweg wird eine kleinere Teilfläche als Kleingarten genutzt.	gering	geringe Erholungsfunktion
	Lärmschutz	80 m westlich der Plangebietsgrenze verläuft die Bahnlinie Rosenheim-München auf einem Damm	hoch	Lärmschutzgutachten und Lärmschutzmaßnahmen erforderlich
	Luftreinhaltung	keine Auswirkung zu erwarten	gering	Sonstiger Immissionsschutz nicht erforderlich

	Schutz vor elektrischen Feldern (z.B. Hochspannungsleitung)			kein Schutzbedarf
2	Pflanzen und Tiere			
	Lebensraum (Biotop)	Innerhalb des Plangebiets sind keine Biotopflächen vorhanden.	gering	geringe Biotopfunktion
	Biotopvernetzung	innerhalb des Plangebiets sind keine Strukturelemente vorhanden	gering	geringe Funktion für die Biotopvernetzung kein Schutzbedarf
3	Boden			
	Filterfunktion / Biotopfunktion / Nutzungsfunktion	Im Plangebiet sind anhand von Bohrprofilen folgende Schichtenfolgen angetroffen worden (Gutachten OHIN vom 03.04.2005) <ul style="list-style-type: none"> - 0,40 m Mutterboden - Aueablagerungen - Innsand - Innkies 	hoch	Die ökologische Funktion des Bodens ist insgesamt als gering einzustufen
4	Wasser			
	Oberflächengewässer	Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	hoch	Einleitung Oberflächenwasser
	Grundwasser Nutzungsfunktion	In den Grundwasserhorizont wird nicht eingegriffen, dieser liegt im Durchschnitt zwischen 2,35 m und 4,30 m unter Oberkante Gelände. Die Flurabstände nehmen von Osten nach Westen zu. Aufgrund der zur Zeit der Pegelmessung ergebigen Regenfälle ist davon auszugehen, dass es sich um einen erhöhten Grundwasserspiegel handelt.	gering	kein Schutzbedarf
	Grundwasser, ökologische Funktion		gering	kein Schutzbedarf
5	Luft	keine nachteilige Auswirkung	gering	kein Schutzbedarf
6	Klima	keine klimatische Auswirkung	gering	kein Schutzbedarf
7	Landschafts- und Siedlungsplanung	keine nachteilige Auswirkung	gering	kein Schutzbedarf
8	Kulturgüter	vgl. Hinweis des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege	mittel	mittlerer Schutzbedarf
9	Sachgüter	nicht vorhanden	gering	kein Schutzbedarf

Zusammenfassende Bewertung:

Das Plangebiet besitzt aufgrund der bisherigen Nutzung nur geringe Wertigkeit für die meisten Schutzgüter. Bedeutung hat insbesondere die Oberflächenentwässerung über eine Retentionsfläche im Nordosten. Immissionsschutzmaßnahmen sind wegen der westlich gelegenen Bahnlinie erforderlich.

4. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens:

Tabelle 2: Auswirkungen

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen des Vorhabens
1	Mensch		
	Erholungsraum	Zunehmende Bebauung durch die geplante Ortsabrundung Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsraumes	Beeinträchtigung
	Lärmschutz	Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie München-Rosenheim wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass tagsüber der Orientierungswert der DIN 18005 in Höhe von 55 dB(A) mit Ausnahme der Westfassaden der schienenennächsten Bauräume eingehalten werden kann. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in Höhe von 59 dB(A) wird tags rechnerisch im ganzen Baugebiet eingehalten. Nachts muss dagegen an allen Baukörpern mit Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 in Höhe von 45 dB(A) bis zu 12 dB(A) bzw. des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV in Höhe von 49 dB(A) bis zu 8 dB(A) gerechnet werden.	<p>Damit ist die Geräuschsituation für die geplante Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern im allgemeinen Wohngebiet im Beurteilungszeitraum Nacht in weiten Teilen als kritisch einzustufen. Vorrangig werden folgende Maßnahmen empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vergrößerung der Abstände zwischen Baukörpern und Verkehrsweg - Änderung der Gebietsnutzung - Aktive Schallschutzmaßnahmen <p>Diese Möglichkeiten werden jedoch im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen als nicht zielführend erachtet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Vergrößerung des Abstandes würde eine Reduzierung des Baugebiets auf eine städtebaulich unbefriedigende Restbebauung bedeuten. Außerdem wären immer noch begleitende passive Maßnahmen erforderlich. - Eine Änderung des Gebiets in Mischgebiet widerspräche dem Wohncharakter des gesamten Ortsteils und könnte neue Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung auslösen. Für Wohngebäude wären außerdem passive Maßnahmen erforderlich. - Die Einplanung aktiver Schallschutzmaßnahmen würde die Errichtung einer ca. 325 m langen und mindestens 3 m hohen Lärmschutzwand direkt an der Bahnlinie bedeuten.

			<p>Die Kosten für eine solche Wand liegen zwischen 200.000 € (bei einfacher Ausführung) und 500.000 € (bei Ausführung nach dem Standard der Bahn). Dies wird im Verhältnis zu der Größe des Baugebiets und den Kosten für passive Maßnahmen als wirtschaftlich unvertretbar hoch angesehen.</p> <p>Unter Abwägung der Belange wird daher eine Überschreitung der entsprechenden Grenzwerte hingenommen und durch die Festsetzung von passiven Maßnahmen am Gebäude kompensiert. Die in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung alternativ vorgeschlagenen passiven Maßnahmen werden daher im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt: Für die mit S gekennzeichneten Fassaden ist ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm zu führen. Außerdem sind an den mit L gekennzeichneten Fassadenabschnitten keine Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern von Wohnungen vorzusehen; Ausnahmen hiervon sind möglich</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei einer zusätzlichen Fensteröffnung an einer nicht gekennzeichneten Fassade, - bei Vorbau einer geeigneten Wintergartenkonstruktion oder - bei Einbau einer fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftungseinrichtung. <p>Die Festsetzungen für Schlaf- und Kinderzimmer betreffen viele Fassaden im Plangebiet. Um die Möglichkeiten für eine entsprechend günstige Grundrissorientierung zu verbessern, wurde die ursprünglich verbindlich vorgesehene Ost-West-Ausrichtung der Gebäude aufgegeben. Die Baurahmen wurden so erweitert, dass eine schalltechnisch günstige Orientierung der Gebäude parallel zur Bahnlinie möglich ist. Es bleibt damit dem einzelnen Bauherrn überlassen, ob er diese Ausrichtung wählt oder eine längere Südfassade favorisiert und damit andere technische Maßnahmen zur Lärmbe-</p>
--	--	--	---

			<p>wältigung vorsieht. Hier bieten sich insbesondere geeignete Wintergartenkonstruktionen oder der Einbau von Schalldämmlüftern an. (Als logische Folgerung wurde auch die Lage der Garagen nicht festgeschrieben, sondern kann in Abhängigkeit von der gewünschten Gebäudesituierung unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen gewählt werden.)</p> <p>Aufgrund der nur geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für die Tagzeit wird eine Nutzung der Gartenbereiche ohne weitere Maßnahmen im Rahmen der Abwägung für vertretbar gehalten.</p>
	Luftreinigung	entfällt	entfällt
	Schutz vor elektrischen Feldern	entfällt	entfällt
2	Pflanzen und Tiere		
	Lebensraum	Flächenverlust	Der Verlust an Lebensraum bzw. Beeinträchtigung von Verbundfunktionen ist als nicht erheblich einzustufen (geringer Konflikt)
	Biotopvernetzung	Beeinträchtigung von Lebensraum- Verbund-Funktionen	
3	Boden		
	Filterfunktion Biotopfunktion Nutzungsfunktion	Bodenversiegelung	geringer Konflikt, GRZ liegt bei 0,35
4	Wasser		
	Oberflächengewässer, Grundwasser, Nutzungsfunktion/ Grundwasser, ökologische Funktion	Einleitung Oberflächenwasser Für die Flächen der geplanten Neubaumaßnahmen muss eine Retentionsfläche von ca. 1.000 m ² im Nordosten des Plangebietes geschaffen werden.	geringe Auswirkung

5	Luft	entfällt	entfällt
6	Klima Land- schafts- und Sied- lungsbild	entfällt	entfällt Konflikt durch die bereits bestehende Bebauung ohne Ortsrandeingrünung. Durch die im Plan festgesetzte Ortsrandeingrünung wird der neu definierte Siedlungsrand gut in das Landschaftsbild bzw. in die freie Landschaft eingebunden.
7		visuelle Beeinträchtigung	
8	Kulturgüter Denkmal- schutz	vgl. Hinweis des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege	Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung ist im Genehmigungsbescheid auf mögliche Bodendenkmäler hinzuweisen.
9	Sachgüter	entfällt	entfällt

5. Prognose der Umweltwirkung bei Planungsdurchführung und Nullvariante und deren Bewertung

Durch den Bebauungsplan ergeben sich folgende wesentliche unmittelbaren Umweltauswirkungen auf das Gebiet des Planungsbereiches bzw. direkt angrenzenden Flächen:

- Das Siedlungsbild und Landschaftsbild an der Übergangszone des neuen Ortsrandes wird wesentlich aufgewertet, insbesondere durch verschiedene Strukturelemente, wie z.B. temporäre Wasserflächen / Retentionsraum und Pflanzflächen.

Ohne Durchführung der Planung (Nullvariante) wird für das Plangebiet und seine Umgebung keine wesentlichen Veränderungen zum Bestand erwartet.

6. Vermeidungs,- Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Für das Plangebiet wurden im Vorfeld verschiedene Ortsabrundungsvarianten untersucht. Durch die Wahl dieses Plankonzeptes wird mit einer möglichst geringen öffentlichen Erschließung neues Bauland geschaffen und zugleich der neu definierte Ortsrand in die Landschaft eingebunden. Somit wird dem Vermeidungsgrundsatz Rechnung getragen.

Mit der Standortwahl (Planung der Bebauung auf einem Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaft) wurden erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen bereits im Vorfeld vermieden.

Einer weiteren Optimierung der Planung unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten bzw. unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und Minderung im Sinne der Eingriffsregelung dienen folgende Maßnahmen:

Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Schaffung einer Retentionsfläche für das Oberflächenwasser und Verwendung von versickerungsfähigen Belägen.

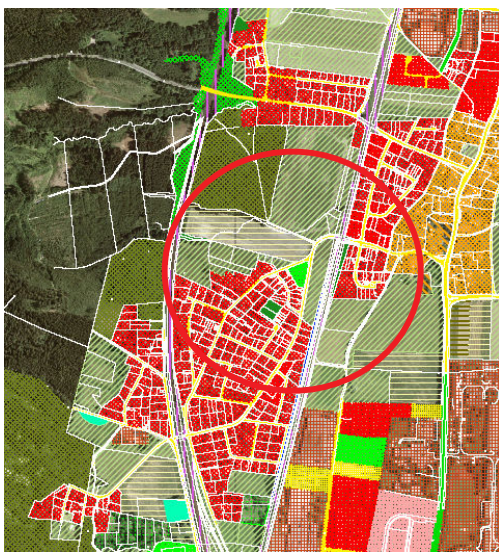
Schutzgut Boden

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine zweigeschossige Bebauung.
- ## Grünordnerische Maßnahmen
- Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen
 - Baumüberstellung und Eingrünung der Stellplätze
 - Naturnahe Gestaltung der Grünfläche

7. Ausgleichsflächenbilanz

7.1 Bestand

Im Plangebiet sind keine Biotopflächen vorhanden. Derzeit werden die Flächen landwirtschaftlich als Grünland genutzt.



Ausschnitt: Strukturkartierung / Grünland

7.2 Flächengliederung / Bilanz

Bestand

- landwirtschaftliche Nutzfläche Grünland 10.890 m²

Planung

- Wege / Erschließung 1.575 m²
- Bauland 7.263 m²
- Retentionsfläche /Ausgleichsfläche 1.367 m²
- Sonstige Ausgleichsflächen im Plangebiet 685 m²
- Gesamtfläche 10.890 m²

Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt, so dass das Plangebiet in die Eingriffsschwere Typ B Kategorie I, Feld B I einzustufen ist. Hieraus ergibt ein Ausgleichsfaktor von 0,4.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen von Beeinträchtigungen sind in der Planung berücksichtigt.

- Ortsrandeingrünung im Westen (Ausgleichsfläche) und Norden (Privatgärten) der Bebauung
- Eingrünung der Baugrundstücke mit Bäumen
- versickerungsfähige Stellplatzbeläge

7.3 Rechnerisch ermittelte Ausgleichsflächenbedarf

Versiegelungsfläche Bestand	0 m ²
Versiegelungsfläche Planung	8.838 m ²
Ausgleichsflächenbedarf für das Plangebiet	3.535 m ²

7.4 Anrechenbare Ausgleichsflächen

- Ortsrand im Westen	685 m ²
- Retentionsfläche	1.367 m ²
Rechnerisch festgesetzte Ausgleichsfläche gesamt:	1.483 m ²

In der rechnerischen Bilanzierung für die erforderliche Ausgleichsfläche ergibt sich insgesamt ein Defizit von 1.483 m².

7.5 Biotopgestaltungsmaßnahme

Ein Nachweis für die erforderliche Ausgleichsfläche außerhalb dem Plangebiet erfolgt auf der Flur Nr.404/10 Gem. Westerndorf St. Peter.

30 % der Ausgleichsfläche sind mit Gehölzen anzulegen	1.060 m ²
70 % der Ausgleichsfläche sind als extens. Mähwiese zu bewirtschaften	2.475 m ²

8. Prüfung alternativer Planungsvarianten

In Zusammenhang mit den Aussagen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung wurden Nutzungsvarianten innerhalb des Plangebiets überprüft. Eine Ausweisung als Mischgebiet wurde verworfen, da eine Zunahme an gewerblicher Nutzung nicht dem Charakter des Ortsteils Egarten entspräche und für die angrenzende Wohnbebauung neue Konflikte nicht auszuschließen wären.

Auch eine Reduzierung der geplanten Bebauung wurde überprüft. Das vorliegende Konzept wurde gewählt, weil es im Hinblick auf das Verhältnis von Bauparzellen zum Erschließungsaufwand als wirtschaftlicher einzustufen ist und gleichzeitig eine bessere Ortsrandabrundung erzielt wird.

Aufgrund der räumlichen Enge des Plangebiets ergibt sich hinsichtlich der Erschließungsmöglichkeiten wenig Spielraum. Eine Variante, die statt der jetzigen Wendepalte eine kleinere Wendemöglichkeit mit einer zusätzlichen Anbindung an eine weiter südlich liegende Privatstraße vorsah, wurde verworfen, weil sie einen höheren Erschließungsaufwand und Nachteile bei der Grundstücksparzellierung zur Folge gehabt hätte.

9. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Allgemeine Datengrundlagen:

- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan in der Fassung vom 26.07.1995
- Stadtbiotopkartierung 1982, 2004
-

Gebietsbezogene Grundlagen

- Ingenieurgeologisches Baugrund- und Versickerungsgutachten vom 03.04.2005 (Dipl. Geol. F. Ohin GmbH)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 22.02.2002 und Ergänzung vom 14.02.2005 (Müller-BBM GmbH)

10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

- Abnahme der Ortsrandeingrünung und der Retentionsfläche nach Bauende
- Unterhalt der Ausgleichflächen und der Retentionsfläche durch die Stadt Rosenheim

11. Zusammenfassung Umweltbericht

Das Plangebiet am nördlichen Ortsrand von Egarten ist durch die landwirtschaftliche Nutzung stark geprägt. Das zusätzliche Baurecht lässt unwesentliche Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter erwarten.

Lediglich bei der Oberflächenentwässerung und auch beim Lärmschutz sind technische Maßnahmen wie erläutert vorzunehmen.

Rosenheim, den 14.06.2005

i.A.

Cybulska

Anlagen:

- Ingenieurgeologisches Baugrund- und Versickerungsgutachten vom 03.04.2005 (Dipl. Geol. F. Ohin GmbH)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 22.02.2002 und Ergänzung vom 14.02.2005 (Müller-BBM GmbH)