



Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 152 „Pang Süd - Ost / Grünthalweg“

I. Planungsbericht

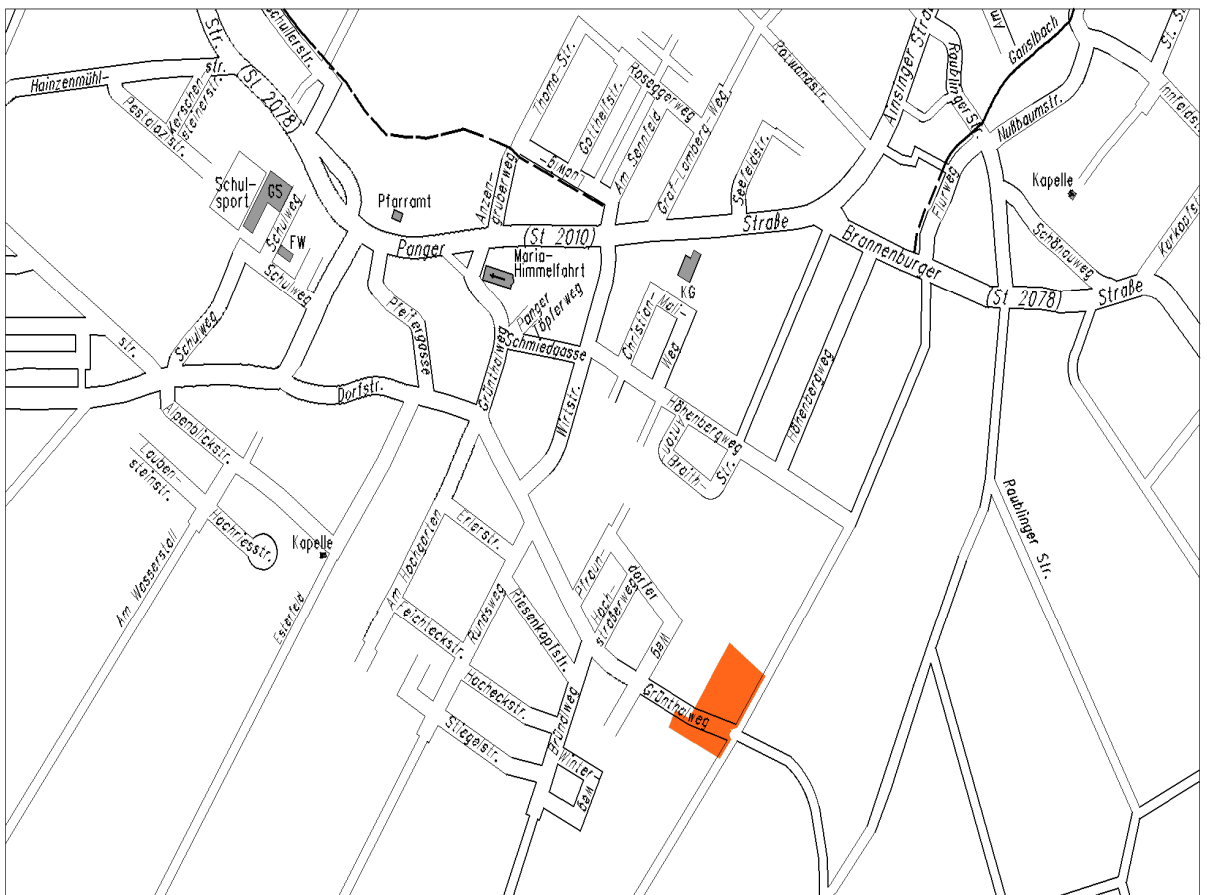
1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt ca. 4,3 km südwestlich der Innenstadt Rosenheims im Ortsteil Pang; es wird im Norden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden durch ein privat genutztes Grundstück mit großen Garten- und Freiflächen und im Westen durch Wohnbebauung begrenzt, welche im seit Mai 1987 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 50 „Pang Ost/Grünthalweg“ planungsrechtlich gesichert ist. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 28/5 Teil, 267, 268, 268/3 und 381 der Gemarkung Pang.

Übersichtsplan

Norden 

Maßstab 1 : 10 000



2. Anlass zur Planaufstellung
Die Stadt Rosenheim beabsichtigt, den Ortsteil Pang nördlich und südlich des Grünthalweges mit reinen Wohnnutzungen abzurunden.
Da bekannt ist, dass das Plangebiet in den 60er und 70er Jahren als Bauschuttdeponie fungierte, wurden frühzeitig Bodengutachten in Auftrag gegeben. Nachdem diese eine Wohnnutzung für realisierbar erklärten und ein Gesamtkonzept zur Entwicklung des weiterführenden Bereichs südlich des jetzigen Plangebietes vorlag, konnte ein Planungserfordernis begründet werden.
Zur Sicherung dieses Standortes ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich, weil der Planbereich nicht mehr dem sog. Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet werden kann. Eine Verfahrensführung im sogenannten „beschleunigten Verfahren gemäß BauGB 2007“ kommt daher nicht in Betracht.
Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung hat der Stadtrat am 17.03.2007 den Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan gefasst.

3. Flächennutzung (planerische Rahmenbedingungen)
Alle Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim aus dem Jahre 1995 stellt den Bereich als „Fläche mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild“ dar. Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, muss der FNP im Parallelverfahren geändert werden.

4. Planungskonzeption
 - 4.1 Städtebauliches Konzept (Planungsziele)
Hauptziel der Planung ist die Baulandausweisung für reine Wohnnutzungen und die Sicherung der öffentlichen Erschließung. Entsprechend der vorhandenen Grundstückszuschnitte und ihrer nach Südwesten gedrehten Lage ist beabsichtigt, die Wohnwünsche der Eigentümer individuell zu berücksichtigen und eine optimale Belichtung und Besonnung aller Wohnhäuser zu ermöglichen.

Im Hinblick auf die Erschließung sollen die Straßenbaulasten gerecht aufgeteilt und eine Wendemöglichkeit für 3-achsige Müllfahrzeuge vorgesehen werden. Die vorhandenen Grundstückszuschnitte begünstigen diese Ziele.

Eine im Nordosten und Südosten umlaufende, 3 m breite Ortsrandeingrünung und die Festsetzung einer kleinkronigen Baumreihe sollen den zukünftigen Ortsrand deutlicher definieren als der bisher vorhandene Ortsrand der westlich angrenzenden Wohnnutzung.

Wesentliches Ziel ist auch, die teilweise vorhandene Bodenkontamination zu beseitigen, um gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen. Die Oberflächenentwässerung bedarf daher besonderer Aufmerksamkeit; sie erfolgt getrennt nach Anfall auf privatem Grund bzw. auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die Machbarkeit wurde vom Büro INFRA, Rosenheim, mit Plänen Nummern 088850-102 (Entwurf) und 088850 – 103 (Sparten) in der jeweils gültigen Fassung nachgewiesen.
 - 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
Es wird ein reines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt, wobei ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 50 „Pang – Ost / Grünthalweg“ und dem übrigen baulichen Bestand, wobei die bislang max. zulässigen Grundflächen unter-, dafür aber die Wandhöhen überschritten werden. Das nach Osten hin um mehr als 2 m abfallende Gelände begünstigt die geplante Wandhöhe.

Die maximal zulässige Wandhöhe von 5,80 m erlaubt zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss das Dachgeschoss bildet. Mit dieser Bauhöhe und dem nach Osten abfallenden Gelände bilden die neuen Häuser eine Einheit zur westlich vorhandenen Bebauung und einen maßvollen Übergang zur freien Landschaft.

Die maximal zulässige überbaubare Grundstücksfläche GR ergibt z.B. für Einzelhäuser mit einer Grundfläche von 88m² eine Netto-Wohnfläche von ca. 140 m², aufgeteilt auf 2 Etagen. Eine Grundfläche von 150 m² bei einem Doppelhaus ermöglicht eine Nettowohnfläche von ca. 120 m² pro Doppelhaushälfte. Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen sind ausnahmsweise im Rahmen der Zulässigkeit nach BauNVO möglich.

Garagen und Stellplätze sind weitestgehend in Hausnähe platziert. Dennoch ist es bei keinem neuen Grundstück möglich, die nach § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche GR in Höhe von 50 % für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen einzuhalten. Deshalb wird von der ebenfalls im § 19 Abs. 4 BauNVO verankerten Möglichkeit Gebrauch gemacht, im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen zu treffen. Diese wurden realitätsbezogen errechnet, auf jede einzelne Wohneinheit übertragen und entsprechend festgesetzt. Der nach BauNVO zulässige Grenzwert für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird bei weitem nicht erreicht.

4.3 Verkehrserschließung

Der Grünthalweg stellt zurzeit die einzige vorhandene öffentliche Verkehrserschließung dar; er durchschneidet das Plangebiet in Ost-West-Richtung.

Der Grünthalweg gilt ab dem Bründlweg in Richtung Osten bislang als nicht erstmalig hergestellt und ist daher beitragsmäßig noch nicht abgerechnet. In Folge dessen entstehen u. a. Kosten für die betroffenen Grundstückseigentümer durch den Straßenbau, die Beleuchtung und die Regenentwässerung. Ein städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag regeln alle Belange zwischen der Stadt Rosenheim und den Privateigentümern. Das westlichste Plangrundstück der Flur Nr. 381 wird nicht beitragsmäßig vom Bebauungsplan erfasst; eine beitragsmäßige Abrechnung erfolgt erst mit Ausbau des Grünthalweges (außerhalb des Bebauungsplanes) selbst. Eine Doppelbelastung dieses Grundstücks wird dadurch vermieden.

Die neu geplante innere Erschließungsstraße muss „öffentlich“ sein, um in ausreichender Breite (5,50 m) von 3-achsigen Müll- bzw. Schneeräumfahrzeugen befahren werden und um sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen unterbringen zu können. Die erforderliche Wendemöglichkeit wurde in T-Form am Straßenende eingeplant und ausreichend dimensioniert (alle Radien = 8 m). Zum Wenden ist ein einmaliges Rückstoßen von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen nötig und möglich; die neu geplante Straße kann in Vorwärtsfahrt wieder verlassen werden.

Die Platzierung dieses Erschließungsstiches erfolgte idealerweise mittig parallel über eine vorhandene Grundstücksgrenze. Links und rechts dieser Grenze sind je 2,75 m Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dies führt zu einer ausgewogenen Belastung der von der Erschließung begünstigten Grundstückseigentümer. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Das südlich des Grünthalweges gelegene Grundstück Flurnummer 381 wird ebenfalls von einem neu geplanten Erschließungsstich durchschnitten, wobei die geplanten Wohngebäude ausschließlich über den Grünthalweg selbst erschlossen werden. Diese Stichstraße hat die Funktion, eine zu einem späteren Zeitpunkt sich nach Süden fortsetzende Baulandentwicklung erschließungstechnisch vorzubereiten und zu sichern. Breite und Kurvenradien sind gleich wie beim nördlichen Erschließungsstich. Mittels vertraglicher Regelungen erhält die Stadt Rosenheim eine Kaufoption für diesen künftigen Straßenbereich.

Die beiden geplanten nordwestlichen Garagengebäude auf der Flurnummer 381 weisen in ihren Vorstellflächen eine Mindestlänge von 6 m zwischen Garage und öffentlicher Straßenverkehrsfläche auf, weil der Grünthalweg an beiden Zufahrten nur rund 5 m breit und damit als Rückstoßfläche um 1 m zu kurz ist.

4.4 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen des gesamten Plangebietes sind neu anzulegen. Der vorhandene Schmutzwasserkanal im Grünthalweg endet nordöstlich des Hauses Nr. 24 (Flurnummer 381/6) in Höhe der Trafostation. Durch die leichte Hanglage des Plangebietes mit Gefälle nach Norden und Osten ist eine neue Pumpstation erforderlich.

Die Versickerung anfallender Oberflächenwasser ist im Rahmen der Bodenkontamination gesondert zu behandeln und hat laut Gutachten der Firma GeoPol in Sickerschächten zu erfolgen. Spätestens im Baugenehmigungsverfahren ist im Rahmen einer Gesamtplanung die geordnete Oberflächenentwässerung zu gewährleisten. Die technische Machbarkeit ist durch die oben angeführten Planungen der Firma INFRA belegt worden.

4.5 Bodenkontamination

Die festgesetzten reinen Wohngebietsflächen befinden sich auf einer Sandgrube, welche in den 60er und 70er Jahren mit (Bau-)Schuttabfällen verfüllt wurde. Bei Bodenuntersuchungen in diesem Bereich wurden lokal begrenzte Verunreinigungen in Form von Ziegeln, Plastik, Beton, Holz, Schwarzdeckenresten und Schlacke festgestellt. Der Auffüllbereich wurde in der Planzeichnung in seiner Gesamtheit als „Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“, gekennzeichnet. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Bodenverunreinigungen sich auf lokal begrenzte Teilflächen konzentrieren. Eine genaue Grenzziehung ist jedoch aufgrund der punktuell vorgenommenen Bodenproben nicht möglich.

Die vorgefundenen Bodenbelastungen erfordern zwar Maßnahmen zur Bodensanierung (vgl. Bodengutachten der Firmen OHIN vom 24.07.2003 bzw. GeoPlan vom 20.12.2006), sie sind jedoch nicht so gravierend, dass die geplante Nutzung nicht verwirklicht werden kann. Bei Einhaltung der vom Wasserwirtschaftsamt (WWA) und vom Gesundheitsamt geforderten Auflagen wird die festgesetzte Nutzung als reines Wohngebiet (WR) als unbedenklich erachtet.

4.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt in keinem hochwassergefährdeten Bereich.

4.7 Grünordnung

Die ausnahmslos unbebauten Grundstücke des Plangebietes werden derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. gärtnerisch genutzt. Erhaltenswerter Baumbestand befindet sich nicht im Plangebiet. Detaillierte Ausführungen zur Grünordnung sind dem Umweltbericht im Teil II dieser Begründung zu entnehmen.

4.8 Sonstige Festsetzungen

Die allgemeinen Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten, um eine ausreichende Besonnung aller Wohngebäude zu gewährleisten.

Die zulässige Dachneigung ist auf die festgesetzte Wandhöhe und Geschossigkeit aller Gebäude abgestimmt und lässt keine Dachgauben zu; sie sind auch aus ortsbildprägenden Gründen im gesamten Plangebiet unzulässig.

Dachformen werden - mit Ausnahme von unzulässigen Pultdächern - nicht vorgeschrieben, um eine möglichst große Baufreiheit zu gewährleisten. Ausgenommen sind Pultdächer, weil diese mit ihrer Höhenwirkung von drei Vollgeschossen an einer Fassade nach außen und ihrer Lage am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft das Ortsbild negativ beeinträchtigen können.

Alle Freileitungen müssen aus Gründen der bereits vorhandenen, unterirdischen Verlegung im baulichen Bestand, des Ortsbildes und der einsehbaren exponierten Ortsrandlage des Plangebietes unterirdisch verlegt werden.

4.9 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht bekannt und aufgrund der früheren Nutzung des Bereichs als Bauschuttdeponie nicht zu erwarten.

5. Planverwirklichung

5.1 Bodenordnung

Mit Ausnahme des Grünthalweges befinden sich alle von der Planung betroffenen Grundstücke im Privateigentum. Die neue Erschließungsstraße samt südlichem Erschließungsstich wird als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Aufgrund der Lage der vorhandenen, von Südwest nach Nordost verlaufenden Grundstücksgrenzen und der Planung der Lage der neuen Erschließungsstraße zu je 2,75 m Breite rechts und links davon sind bodenordnende Maßnahmen, wie z.B. ein Umlenungsverfahren, nicht erforderlich. Jeder Grundstückseigentümer tritt für die öffentliche Straßenverkehrsfläche ca. zwischen 5,5 und 12,4 Prozent von seinem vorhandenen Grundstück ab; die Höhe der Abtretungsfläche wächst prozentual mit dem neuen Baurecht (176 bis 450 m² Grundfläche GR bei Grundstücksgrößen von 1369 bis 2580 qm). Die Einverständniserklärungen der Grundstückseigentümer dazu liegen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages vor.

5.2 Flächenbilanz

Gesamtgröße Plangebiet	:	7734 qm
Zulässige Grundfläche (WR gesamt)	:	1206 qm
Private Grünflächen	:	3120 qm
Verkehrsflächen	:	1057 qm
Ortsrandeingrünung (gesamt)	:	476 qm
Maßnahmenflächen (Ausgleichsflächen)	:	2536 qm (extern nachzuweisen)

5.3 Ausgleichsflächen / Kosten

Für den Bebauungsplan Nr. 152 „Pang Süd-Ost / Grünthalweg“ entsteht ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 2536 qm.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern und der Stadt Rosenheim sind der Stadt die Kosten des Grunderwerbs, der Herstellung und des Unterhalts der Ausgleichsflächen zu erstatten.

Der o. a. Ausgleichsflächenbedarf wird zu 100% auf der Flurnummer 877, Gemarkung Pang, Gemeinde Raubling, nachgewiesen. Diese Fläche wurde von der Stadt Rosenheim mit Notarvertrag vom 10.04.2008 angekauft (URNr. 820 / 2008 L) und wird dem städtischen Ökokonto gutgeschrieben; sie ist insgesamt 5010 qm groß. Der entsprechende Beschluss hierzu wurde im Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss am 27.02.2008 gefasst.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen gelten damit als gesichert und zugewiesen.

5.4 Folgekosten

Folgekosten entstehen durch den Bau und den Unterhalt der neuen Erschließungsstraße samt Erschließungsstich (Vermessung), die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und den dafür benötigten Grunderwerb. Die Abtretung der Straßenverkehrsfläche durch die Eigentümer an die Stadt erfolgt zu 100 %.

Zu prüfen ist im weiteren Verfahren noch, ob noch Folgekosten für einen eventuellen erhöhten Kindergartenplatzbedarf entstehen.

Folgekosten im Bezug auf die Ausgleichsflächen werden über das Öko-Konto und über einen städtebaulichen Vertrag geregelt, wobei die Beurkundung bis Mitte Juli 2008 erfolgen wird.

II. Umweltbericht

1. Kurzdarstellung

Das Plangebiet liegt am süd-östlichen Ortsrand von Pang, östlich der bestehenden Bebauung. Mit dem Ortsrand und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen stellt das Gebiet die „Übergangszone“ zwischen dem Ortsteil Pang zur offenen Landschaft dar und liegt zugleich an einer Terrassenkante, die von West nach Ost abfällt.

Nutzungsart:

- Derzeit wird die Fläche im Erweiterungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet bzw. dient als Fläche zur Pferdehaltung mit zum Teil größerem Gehölzbestand insbesondere im nordöstlichen Teil im Plangebiet.
- Das Plangebiet sieht ausschließlich Flächen für Wohnnutzung vor.

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Nutzungsintensität

- Im Plangebiet wird eine maximale Flächenversiegelung von $GRZ \geq 38 \%$ angestrebt.

Verkehrsbelastung

- Das Plangebiet wird von Westen über den Grünthalweg verkehrlich erschlossen. Hierbei entsteht zukünftig ausschließlich Ziel- und Quellverkehr zu der beabsichtigten Wohnbebauung.

Emissionen / Immissionen

- Als Emissionen ist „Lärm“ zu erwarten, der durch die bauliche, verkehrliche und wohnliche Nutzung hervorgerufen wird.

Raumstruktur

- Die Siedlungsentwicklung der Stadt Rosenheim vollzieht sich grundsätzlich nach der Vorgabe des Flächennutzungsplanes; dieser wird durch ein paralleles Bauleitplanverfahren geändert. Die Erweiterung der Wohnbauflächen greift in die freie Landschaft und in Flächen mit besonderer Bedeutung für das Ortsbild ein.

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	Landwirtschaftliche Nutzung; Bedeutung als ortsnaher Erholungsraum im Bereich der Erweiterungsflächen.	gering	Der eigentliche Planungsbereich besitzt geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung
	Lärmschutz	Bedingt durch die direkte Nachbarschaft der westlich angrenzenden Wohnbebauung sind die nach der TA-Lärm erforderlichen Immissions-schutzwerte gegeben.	hoch	angrenzende Wohnbebauung
	Luftreinhaltung	keine Auswirkung	gering	kein Schutzbedarf
1	Schutz vor elektrischen Feldern (z.B. Hochspannungsleitung)	keine Auswirkung	gering	kein Schutzbedarf
		keine Auswirkung	gering	kein Schutzbedarf
		keine Auswirkung	gering	kein Schutzbedarf
2	Pflanzen und Tiere			
	Lebensraum (Biotop)	Verlust von Grünstrukturen an der Übergangszone zwischen dem östlichen Ortsrand und den ortsrandnahen landwirtschaftlichen Grünflächen mit Feldgehölzen.	mittel	mittlere Biotopfunktion, da bereits eine Vorbelastung durch angrenzende Nutzung besteht (Lebensraum-

	Biotopvernetzung	(siehe Lebensraum)	mittel	Verlust) mittlere Funktion für die Biotopver- netzung
3	Boden Filterfunktion / Biotopfunktion / Nutzungsfunktion	Im Plangebiet zeigen sich stark anthropogen veränderte Bodenverhältnisse. Im Bereich der geplanten Be- bauung bestand eine ehemali- ge Sandgrube aus den 60er und 70er Jahren die mit Bau- schutt verfüllt wurde. Die Fa. GeoPol, Gießereistraße 6, 83022 Rosenheim, wurde mit einer orientierenden Erkun- dung von potentiellen Boden- verunreinigungen auf den Flurstücken 267;268;268/3 und 381 am Grünthalweg beauf- tragt.	mittel	Die ökologische Funktion des Bo- dens ist insge- samt als gering einzustufen
4	Wasser Oberflächenge- wässer	nicht vorhanden	gering	kein Schutzbedarf
	Grundwasser Nutzungsfunktion	in den Grundwasserhorizont wird eingegriffen	mittel	kein weiterer Schutzbedarf
	Grundwasser, öko- logische Funktion	keine Auswirkung	gering	kein Schutzbedarf
5	Luft	keine Auswirkung	gering	kein Schutzbedarf
6	Klima	keine klimatische Auswirkung	gering	kein Schutzbedarf
7	Landschafts- und Siedlungsplanung	keine Auswirkung	gering	kein Schutzbedarf
8	Kulturgüter	keine Auswirkung	gering	kein Schutzbedarf
9	Sachgüter	nicht vorhanden	entfällt	kein Schutzbedarf

Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet besitzt aufgrund der bisherigen Nutzung nur geringe Wertigkeit für die meis-
ten Schutzgüter. Von Bedeutung sind gegebenenfalls vorhandene Altlasten im Plangebiet.

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	Verlust von wohnortnahen Freiflächen	gering
	Lärmschutz	entfällt	entfällt
	Luftreinhaltung	Hausheizung kann einen Beitrag zur Luftbelastung leisten.	gering
	Schutz vor elektrischen Feldern	entfällt	entfällt
2	Pflanzen und Tiere		
	Lebensraum	Flächenverlust	gering
	Biotopvernetzung	Beeinträchtigung und Verlust von Lebensraum-Verbund-Funktionen	Beeinträchtigung von Verbundfunktionen ist als nicht erheblich einzustufen (geringer Konflikt)
3	Boden		
	Filterfunktion/ Biotopfunktion/ Nutzungsfunktion	<p>Die Fa. GeoPol führte eine orientierende Erkundung des Untergrundes mit Ermittlung des Gefährdungspotentiales für die Schutzgüter Mensch, Nutzpflanze und Gewässer durch.</p> <p>Des weiteren wurde parzellenbezogen eine überschlägige Kostenabschätzung für die Entsorgung von Aushubmassen gemäß KrW/AbfG sowie eine Strategie für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers erarbeitet.</p> <p>Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden</p>	hoch

		<p>am 06.12.06 insgesamt 9 Schürfe bis zu einer maximalen Tiefe von 4,6 m abgeteuft und Proben entnommen. Ausgewählte Proben wurden laborchemisch auf die Verdachtsparameter Schwermetalle und Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) bzw. gemäß Untersuchungsumfang LAGA M 20 (Boden) untersucht. Die Schürfe zeigen einen relativ einheitlichen Aufbau der Altablagerung. Unter einer geringmächtigen Mutterbodenaufgabe (< 0,2 m) steht feinkörnige Auffüllung mit Beimengungen an Ziegeln, Plastik, Beton, Holz, Schwarzteerdeckenreste und Schlacke an. Das Liegende bildet Mittel- bis Grobsand, bzw. Rosenheimer Seeton.</p> <p>Die untersuchten Proben der Auffüllung weisen PAK-Gehalte bis 380 mg/kg auf, die auf teerhaltigen Schwarzdeckenreste und Schlacke zurückzuführen sind. Ausgehend von den angetroffenen geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen sowie den Stoffeigenschaften ist eine temporäre Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser langfristig nicht auszuschließen. Die Gefährdung durch die als geringfügig erhöht zu bezeichnenden Schwermetallgehalte ist gering. Die oberflächennah entnommenen Bodenmischproben bis 0,3 m Tiefe weisen unauffällige Stoffkonzentrationen auf. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch sowie Bo-</p>	
--	--	---	--

		<p>den-Nutzpflanze ist nicht von einer Gefährdung auszugehen. Allerdings sollte im Hinblick auf einen vorsorgenden Gesundheitsschutz eine mindestens 0,5 m mächtige Mutterbodenaufgabe aufgetragen werden. Der Anteil an zersetzbarem, organischem Material (z.B. Holz) ist gering, so dass nur mit einer geringfügigen Gasproduktion durch Abbauprozesse zu rechnen ist.</p> <p>Im Rahmen von Auskoffierungsarbeiten fällt Erdaushub an, der ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Ausgehend von den Analyseergebnissen ist eine Wiederverwertung (z.B. zum Niveaueausgleich) nicht zulässig. Die Aushubarbeiten sollen fachlich begleitet werden. Der erforderliche Entsorgungsweg kann erst nach Vorliegen einer Deklarationsanalytik am gesamten Aushubmaterial (Haufwerk) festgelegt werden. Um Kosten zu minimieren, sollen größere Schwarzdeckenreste aussortiert und getrennt entsorgt werden.</p> <p>Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser der Dachflächen (z.B. über 5 Sickerschächte) sowie der Anliegerstraße (z.B. über eine Mulde), kann nur im Randbereich der Altablagerung nach Bodenaustausch erfolgen. Eine Versickerung in den Auffüllkörper ist nicht tolerierbar.</p>	
4	Wasser		
	Oberflächengewäs-	entfällt	entfällt

	ser/ Grundwasser, Nutzungsfunktion	Mit den Kellergeschossen wird nicht in das Grundwasser eingegriffen, dieses liegt im Mittel bei 3,70 m zur GOK.	geringe Auswirkung
	Grundwasser, ökologische Funktion	gering	geringe Auswirkung
5	Luft	gering	geringe Auswirkung
6	Klima	gering	geringe Auswirkung
7	Landschafts- und Siedlungsbild	Dornartiges Siedlungswachstum über natürlich topographische Grenzen, die eine weitere mögliche Siedlungsentwicklung initiiert	Konflikt einer weiteren Siedlungsentwicklung südöstlich der beabsichtigten Wohnbebauung. Ortsrand mit untergeordneter grünpfängerischer Einbindung zur freien Landschaft
8	Kulturgüter		
	Denkmalschutz	nicht vorhanden	entfällt
9	Sachgüter	entfällt	entfällt

Zusammenfassende Bewertung

Prognose der Umweltwirkung bei Planungsdurchführung und Nullvariante und deren Bewertung

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

- die wesentliche Beeinträchtigung liegt im Flächenverbrauch
- durch die Inanspruchnahme der Flächen gehen Grünstrukturen am jetzigen Ortsrand ersatzlos verloren; im Plangebiet selbst erfolgt eine untergeordnete Ortsrandeingrünung

5. Vermeidungsmaßnahmen

- keine -

6. Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

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

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 Verwendung von versickerungsfähigen Belägen
- extensive Dachbegrünung von Flachdachflächen

Schutzgut Boden

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine kompakte Bebauung im Plangebiet

7. Prüfung alternativer Planungsvarianten (innerhalb des Plangebietes)

Alternative Erschließungs- und Nutzungsvarianten wurden an diesem Standort nicht weiter verfolgt, weil die vorhandenen Grundstücksverhältnisse keine andere Möglichkeit zur inneren Erschließung zulassen und eine andere Art der baulichen Nutzung am exponierten Ortsrand neben vorhandener reiner Wohnnutzung städtebaulich nicht begründbar ist.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Allgemeine Datengrundlagen:

- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
- Stadtbiotopkartierung 1982, 2005

Gebietsbezogene Grundlagen

- orientierende Erkundung von potentiellen Bodenverunreinigungen im Plangebiet durch das Büro GeoPol, Rosenheim, vom 20.12.2006
- Ingenieurgeologisches und bautechnisches Gutachten, OHIN, Rohrdorf, vom 24.07.2003

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

- Abnahme der Freiflächengestaltung nach Bauende

Zusammenfassung Umweltbericht

Das Plangebiet am östlichen Ortsrand von Pang ist bereits durch neuere wohnbauliche Nutzung stark geprägt. Das zusätzliche Baurecht lässt unwesentliche Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter erwarten.

Beim Bodenschutz, bedingt durch die historische Nutzung, sind im Rahmen der Baugenehmigung eventuell weitere Auflagen geboten.

Stadtplanungsamt Rosenheim, den 08.09.2008

R. Nolasco

Robin Nolasco