



# Stadt Rosenheim

## Bebauungsplan Nr. 193 „Grünfeldstraße Ost“

mit integriertem Grünordnungsplan

### Begründung mit Umweltbericht

Entwurf vom 12.11.2020



Abb. 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab), Norden ↑

### Verfasser

Teile A, B und D:  
Fuchs Architekten  
Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs  
Architekt SiGeKo  
Friedrich-Ebert-Str. 15  
83059 Kolbermoor  
&  
Dipl. Ing. Franz Fuchs  
Architekt und Stadtplaner  
Spinnereiinsel 3A  
83059 Kolbermoor

Teil C:  
Umwelt und Planung  
Frau Sabine Schwarzmann  
Münchener Str. 48  
83022 Rosenheim

Schlussredaktion durch das  
Stadtplanungsamt  
Königstr. 24, 83022 Rosenheim  
M.Sc. Miriam Jasmine Blüm  
Dipl. Ing. R. Nolasco

Inhalt	Seite	
<b>A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	3
A 1	Anlass, Ziele und Zwecke	3
A 2	Geltungsbereich	3
A 3	Übergeordnete Planungen und Landschaftsplanung	4
A 4	Städtebauliches Konzept	4
A 4a	Grünordnerisches Konzept	5
A 5	Ver- und Entsorgung	5
A 6	Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen	5
A 7	Natur- und Artenschutz	5
A 8	Klima, Luft	5
A 9	Immissionen, Emissionen	5
A 10	Topografie, Bodenbeschaffenheit	5
A 11	Bodenbelastungen, Kampfmittel	5
A 12	Wasserwirtschaft	5/6
A 13	Denkmalschutz	6
A 14	Soziale und kulturelle Bedürfnisse	6
A 15	Richtfunk	6
<b>B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	7
B 1	Planinhalt und Festsetzungen	7/8
B 2	Festsetzungen nach Landesrecht	8
B 3	Sollinhalte des Bebauungsplans	9
B 4	Maßnahmen zur Durchführung	9
<b>C</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	10
<b>D</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	11
D 1	Kosten und Finanzierung	11
D 2	Ziele und Auswirkungen der Planänderung	11
D 3	Flächenbilanz	11
D 4	Literatur und Quellen	11
D 5	Anlagen	11

## **A EINLEITUNG**

### **A 1 Anlass, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung**

#### **A 1.1 Planungsanlass**

Im Rosenheimer Stadtgebiet besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Eine geeignete Siedlungsfläche mit hoher Chance auf eine zeitnahe Realisierung befindet sich am östlichen Ortsausgang von Aising.

Eine großflächige Entwicklung von Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand von Aising hat der Stadtentwicklungs- und Baugenehmigungsausschuss mit Beschluss vom 15.03.2018 zwar einstimmig ausgeschlossen, einer kleinflächigen baulichen Entwicklung entlang der bislang einseitig bebauten Grünfeldstraße aber mit Beschluss vom 12.07.2018 „Wohnbaupotentiale am östlichen Ortsrand von Aising“ mit deutlicher Mehrheit grundsätzlich zugestimmt.

#### **A 1.2 Planungsziele**

Grundsätzliches Ziel:

Nutzung von Wohnbaupotenzialen nördlich der Grünfeldstraße und Entwicklung einer maßvollen baulichen Struktur als Gegenüber zur bereits vorhandenen Bebauung südlich der Grünfeldstraße

Einzelziele:

- Entwicklung von Wohnbauflächen
- kleinflächige Erweiterung angrenzender Gebietsstrukturen
- 2-seitige Nutzung der bisher 1-seitig bebauten Grünfeldstraße
- Verlegung einer bestehenden Wertstoffsammelstelle in den östlichen Geltungsbereich
- Ortsrandbegrünung

Der an die Baugrundstücke angrenzende Anteil der Grünfeldstraße soll als vorhandene Erschließungsstraße in den Geltungsbereich eingeschlossen werden.

#### **A 1.3 Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung und zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Durch das Regelverfahren wird die Chance genutzt, vielseitige Belange in den Plan einarbeiten zu können und damit künftiges Konfliktpotenzial zu minimieren. Gleichzeitig wird eine ausreichende Planungstransparenz gewahrt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens wurde vom Stadtrat am 05.02.2020 gefasst, gleichzeitig wurde der Vorentwurf gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit von 18.02.2020 bis 20.03.2020 im Rahmen eines öffentlichen Aushangs im Stadtplanungsamt Rosenheim sowie über eine Veröffentlichung der Planungsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Rosenheim. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

## **A 2 Geltungsbereich**

### **A 2.1 Lage / Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsausgang von Aising auf der Nordseite der bereits einseitig bebauten Grünfeldstraße. Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 0,58 ha. Er grenzt im Norden an die landwirtschaftlich genutzte Fläche Fl. Nr. 233 und im Osten an die ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Fläche Fl. Nr. 234 an. Der südliche Teil des Geltungsbereichs wird durch die Flurgrenzen der bestehenden Grünfeldstraße (Fl. Nr. 254, 295/2 und 296/2) begrenzt. Unmittelbar westlich des Planungsbereiches grenzt das Flurstück 234/2 als Pflegezufahrt des bestehenden Flurgrabens an.

### **A 2.2 Verkehrliche Anbindung**

Die Grünfeldstraße im Ortsteil Aising verbindet die Aisinger Straße mit der Bundesstraße B 15.

Sie ist eine Gemeindestraße mit der Funktion einer Sammelstraße, da auf ihr der Verkehr aus den anliegenden Wohngebieten abgeführt wird.

Die Grünfeldstraße befindet sich in einer 30iger Zone mit überwiegendem Anlieger- und Landwirtschafts-Verkehr.

In der Vergangenheit konnte auch immer wieder festgestellt werden, dass der komplette Straßenabschnitt als „Schleichweg“ und Stauumfahrung für die sog. „Panorama-Kreuzung“ zusätzlich stark frequentiert wird.

Im Bereich der Einmündung Asamstraße bis zur letzten östlichen Bebauung befindet sich auf der südlichen Straßenseite der Grünfeldstraße ein schmaler Gehweg.

### **A 2.3 Bestehende Nutzungen**

Landwirtschaft- intensiver Ackerwirtschaft

Auf einem Teil der Grünfeldstraße im Westen des Planungsbereiches befindet sich auf Straßengrund eine Wertstoffsammelstelle.

### **A 2.4 Benachbarte Nutzungen**

westlich: Wohnbebauung

nördlich der Grünfeldstraße: Landwirtschaft

östlich: Landwirtschaft

südlich der Grünfeldstraße: lockere Mischbebauung, die sich westwärts als Wohnbebauung fortsetzt

## **A 3 Übergeordnete Planungen und Landschaftsplanung**

### **A 3.1 Landesplanung**

Flächensparen: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (LEP: 3.1 - G).

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP: 3.1 - G).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP: 3.3 - Z).

Auf Grund der Ortsrandlage des Plangebiets ist auf eine angepasste Baugestaltung und eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (LEP: 7.1.1 (G), RP 18 B II 3.1 (Z)).

Die genannten Ziele und Grundsätze der Raumplanung wurden Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend §9 BauGB.

### **A 3.2 Regionalplanung**

Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten (RP 18 AI 2.1 (G))

Eine organische Siedlungsentwicklung soll regelmäßig gewährleistet sein (RP 18 AII 1 (G)).

Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft und die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden. (RP 18 BI 2.1(Z))

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der benachbarten Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete 22 und 23 gem. Regionalplan- Übersichtskarte zur Darstellung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete (zu RP 18 BI 3.1 (Z))

Die genannten Ziele und Grundsätze der Raumplanung wurden Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend §9 BauGB.

### **A 3.3 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim von 1995 wird das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Im Geltungsbereich befindet sich zudem eine Fläche für sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen.

Um dem Entwicklungsgebot nach §8(2)1 BauGB nachzukommen, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan geändert. Die bestehende Darstellung Fläche für die Landwirtschaft wird geändert in „Allgemeines Wohngebiet“.



Planauszug (o.M.) Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich „Grünfeldstr. Ost“ (2020)

## A4 Planungskonzept

### A 4.1 Städtebauliches Konzept

- 1- seitige Bebauung nördlich der Grünfeldstraße ohne zusätzliche Erschließungsstraßen,
- Wohnhäuser in den Bauweisen Einzelhaus, Doppelhaus mit leichter Verschwenkung der Gebäudeachse zur Straßengradiente
- 1 Einzelhaus im Westen des Planungsgebietes als Mehrfamilienhaus (max. 6 Wohneinheiten) mit Tiefgarage
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen über Grabenmulden im nördlichen Bereich der überplanten Grundstücke
- Verlagerung der bestehenden Wertstoffinsel in den Osten des Planungsgebietes

### A 4.2 Grünordnerisches Konzept

- Baumtor bei Osteinfahrt nach Aising
- Obstbaumwiese bei Osteinfahrt nach Aising, zugleich Ausgleichsfläche (Teil)
- Bauteilbegrünung der geplanten Sichtschutzwände an der Wertstoffinsel
- straßenbegleitende Bäume nördlich der Grünfeldstraße
- Ortsrandeingrünung nach Norden im Zusammenhang mit der Grabenmulde
- Pflanzgebote zu Hausgärten, Bauteilbegrünung
- Entwicklung zusätzlicher Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes (Teil 2/3)

### **A 4.3 Planungsalternativen**

Da es sich bei der Bauleitplanung entsprechend den Planungszielen und Vorgaben der Raumplanung um eine geeignete Siedlungsfläche mit hoher Chance auf eine zeitnahe Realisierung handelt, waren Standortalternativen nicht geboten.

### **A 5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung (Kanal, Wasser, Strom, Telekommunikation, Müll, etc.) ist aufgrund der bestehenden Bebauung südlich der Grünfeldstraße Nutzung bereits vorhanden und kann für die nördlich hinzukommenden Bauten genutzt werden.

Die im Geltungsbereich für das Quartier befindliche Wertstoffsammelstelle wird in den Osten des Planungsgebietes verlegt.

### **A 6 Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen, Waldflächen**

Grünflächen, Waldflächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Der westlich verlaufende Wiesengraben wird von den Baumaßnahmen nicht berührt, es erfolgt auch kein Überlauf aus der Versickerungsmulde in das Gewässer.

Der Verlust an Landwirtschaftsflächen wird durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

### **A 7 Natur- und Artenschutz**

Im Zuge der Umweltprüfung wurde eine Beschreibung/ Bewertung der Auswirkungen für den Natur- und Artenschutz erstellt und im Umweltbericht detailliert beschrieben. Der Umweltbericht wird Teil der Begründung (Anlage).

### **A8 Klima, Luft**

Im Zuge der Umweltprüfung wurde eine Beschreibung/ Bewertung der Auswirkungen für das Schutzgut Klima/ Luft erstellt und im Umweltbericht detailliert beschrieben. Der Umweltbericht wird Teil der Begründung (Anlage).

### **A 9 Immissionen, Emissionen**

Im Zuge der Umweltprüfung wurden die baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen durch die Baulandauweisung erfasst/ bewertet und im Umweltbericht detailliert beschrieben. Der Umweltbericht wird Teil der Begründung (Anlage).

### **A 10 Topografie, Bodenbeschaffenheit**

Im Zuge der Umweltprüfung wurden Topographie und Bodenbeschaffenheit beschrieben. Der Umweltbericht wird Teil der Begründung (Anlage). Die Angaben basieren auf einem geotechnischen Baugrundgutachten (Ing. Büro Ohin/ 22.04.2020)

### **A 11 Bodenbelastungen, Kampfmittel**

Kampfmittel werden nicht erwartet.

### **A 12 Wasserwirtschaft**

#### **A 12.1 Oberflächengewässer**

Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

An den westlich des Planungsgebietes (außerhalb des Geltungsbereiches) verlaufenden landwirtschaftlichen Weg grenzt im Westen der Flurgraben an, ein Entwässerungsgraben, der in Nord- Südrichtung verläuft. Da die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen über Grabenmulden im nördlichen Bereich der überplanten Grundstücke (innerhalb des Geltungsbereiches) erfolgen kann, ist ein Überlauf in den Flurgraben nicht notwendig. Die hydraulische Belastung des Flurgrabens im Planungszustand gegenüber dem Bestand reduziert sich damit sogar geringfügig. Was die Hochwassersicherheit der Anlieger des Flurgrabens anbelangt, gehen daher von den geplanten Bauvorhaben ausschließlich positive Auswirkungen aus (hydraulische Untersuchung des Flurgrabens in Aising Ost, Ingenieurbüro Späth, 11.02.2019 und Versickerungskonzept vom Oktober 2020, Ingenieurbüro Späth)

## **A 12.2 Oberflächenentwässerung**

Da wegen fehlenden Zugangs eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den Flurgraben nicht möglich ist, soll das im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 193 anfallende Niederschlagswasser vollständig auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden (Versickerungskonzept vom Oktober 2020, Ingenieurbüro Späth).

Die Machbarkeit einer vollständigen Versickerung wurde anhand der beiden kritischsten Parzellen 1+2 und 9 nachgewiesen. Dabei kann jedoch in den meisten Teilbereichen der in DWA-A138 empfohlene Abstand zwischen der Sohle der geplanten Sickermulden und dem mittleren höchsten Grundwasserstand nicht eingehalten werden (minimaler Wert ca. 60 cm). Bei unbedenklichen Niederschlagsabflüssen und solchen mit geringer stofflicher Belastung kann der o. g. Abstand im begründeten Ausnahmefall bis auf eine Größe von 50 cm reduziert werden. Hier sind jedoch nicht nur unbedenkliche, sondern auch nach DWA-A138 tolerierbare Niederschlagsabflüsse zu versickern, wodurch eine entsprechende Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich wird. Diese wurden in Absprache mit dem WWA Rosenheim nach dem dafür zuständigen Regelwerk DWA-M153 ermittelt. Demnach ist als Behandlungsmaßnahme der Einbau einer 10 cm starken Mutterbodenschicht ausreichend.

Um Probleme bei der gegenseitigen Gewährung von Grunddienstbarkeiten zu vermeiden, soll das auf einer Parzelle anfallende Niederschlagswasser auch vollständig auf der jeweiligen Parzelle versickert werden. Bei der Parzelle 1 sind dazu die Platzverhältnisse nicht ausreichend, selbst wenn die Parzellen 1 und 2 (gleicher Eigentümer) zusammengefasst werden. Deshalb soll hier eine ausreichende Verbesserung der Durchlässigkeit der o. g. Mutterbodenschicht vorgenommen werden, die gem. DWA-A138 grundsätzlich statthaft ist. Die durch die höhere Durchlässigkeit evtl. verminderte Reinigungsleistung soll in Absprache mit dem WWA Rosenheim durch Erhöhung der Schichtdicke von 10 cm auf 30 cm ausgeglichen werden.

## **A 12.3 Grundwasser**

Entsprechend der Ausführung des Baugrundgutachtens wurde bei den Sondierungen Grundwasser ab 1,50 m Tiefe beobachtet. Die Kellergeschosse der Gebäude liegen im Grundwasser, sie sind daher aus wasserdichtem Beton als eine sogenannte weiße Wanne herzustellen. Zum Bau der Keller werden Wasserhaltungen erforderlich.

## **A 12.4 Hochwasser**

Das Planungsgebiet befindet sich laut Bayernatlas weder in einem HQ100 noch in einem HQ100 extrem Gefahrengbiet. Allerdings befindet sich der Planungsraum lt. Bayernatlas in einem wassersensiblen Bereich.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht aber bei extremen Regenereignissen kurzer Dauer und durch häufigere Regenereignisse von längerer Dauer die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Überflutungen. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich dagegen abzusichern.

## **A 13 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler werden nicht erwartet.

## **A 14 Soziale und kulturelle Bedürfnisse**

Die geplante Bebauung befindet sich außerhalb des nach dem aktuellen gemeinsamen Nahverkehrsplans für Stadt und Landkreis Rosenheim vorgesehenen Mindest-Einzugsbereichs zum ÖPNV. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich an der Aisinger Straße Höhe Einmündung Kirnsteinstraße. Das bedeutet, dass der Fußweg zur Haltestelle ca. 650 m beträgt, was einer Gehzeit von 8 Minuten entspricht.

Das Planungsgebiet liegt in der Nachbarschaft zu Freizeiteinrichtungen in der nahen bzw. weiteren Umgebung (Sportplatz, Tennisplatz, Golfplatz, Reiterhof...) und den Naherholungsgebieten rund um den Happinger-Au-See.

## **A 15 Richtfunk**

Das Gebiet liegt außerhalb der Richtfunkkorridore.

## **B PLANUNGSBERICHT**

### **B 1 Planinhalt und Festsetzungen**

#### **B 1.1 Festsetzungen zur Bebaubarkeit**

##### **B 1.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Planungsgebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß dem Gebietscharakter der näheren Umgebung sowie der städtebaulichen Zielsetzung festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen wurden ausgeschlossen, da gemäß der Zielsetzung der Stadt und der Grundstücksbesitzer im Geltungsbereich ausschließlich Wohnbauten, eine private Grünfläche (als Ausgleichsfläche) und eine Wertstoffinsel errichtet werden sollen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sollen nach städtebaulichen Vorstellungen der Stadt zentrumsnäher angesiedelt werden. Auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe sollen vorzugsweise in Misch- und Gewerbegebieten angesiedelt werden. Tankstellen sollen wegen ihrer unerwünschten verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen in einem von Wohnen geprägten Quartier nicht angesiedelt werden.

Auf die in allgemeinen Wohngebieten (WA) generell zulässigen Räume für freie Berufe gem. §13 BauNVO sowie auf die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen gem. §12 BauNVO wurde hingewiesen.

##### **B 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

###### GR

Das Maß der Grundfläche entspricht ortsüblichen Einfamilienhäusern, Doppelhäuser, kleinen Mehrfamilienhäusern.

Eine zusätzliche Grundfläche für Wohnterrassen (ohne und mit Überdachung) in definierter Größe wurde festgesetzt, da mit der Grundfläche nach §19(2) BauNVO das Maß der baulichen Hauptnutzung festgesetzt wird und Terrassen als mitzurechnender Teil der Hauptnutzung die zulässige Gebäudegrundfläche verringern würden.

Analog zu den Terrassen wurde auch für die Projektionsfläche von Balkonen und Außentreppen als Teil der Hauptanlage eine zusätzliche Grundfläche festgesetzt.

Beide Ergänzungen zur nominalen Grundfläche sollen sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen Bauteile für die Wohnnutzung im Freien bzw. der Erschließungsanlagen außerhalb der Gebäude eindeutig definiert ist.

Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des §19 (4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu definiert, da die 50% Überschreitungsregelung nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Das Maß der GRZ nach §19(4) BauNVO entspricht der Kappungsgrenze.

###### Wandhöhe

Das Maß der Wandhöhe entspricht einem Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoß. Bei den Mehrfamilienhäusern und Doppelhäusern (Wandhöhe 7,0) kann das Dachgeschoß zu Wohnzwecken ausgebaut werden.

###### Höhenlage

Eine zulässige Höhenlage der baulichen Anlage wurde als Bezugshöhe zur Wandhöhenregelung erforderlich und als Höhe über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt. Entsprechend dem Standard bei städtebaulichen Planungen wurde die Höhenlage der Gebäude auf die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoß bezogen. Das Maß der max. Höhenlage von 40 cm (25 cm Bodenabstand OK Kellerdecke + 15 cm Bodenaufbau im EG) entspricht der Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheims nach Oberkante Kellerdecke von mindestens 25 cm über Gelände. Da es neben dem Belang der Schadensbegrenzung bei Starkregenereignissen auch gleichwertige Belange der Barrierefreiheit gibt, bauordnungsrechtliche Belange der Abstandsflächenregelung und auch gestalterische Belange, wurde die Höhenlage nicht zwingend sondern nur als Höchstmaß festgesetzt. Allerdings wurde festgesetzt, dass Gebäude bis 25 cm unter Gelände konstruktiv so zu gestalten sind, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Um auf die Gefahr von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen hinzuweisen, wurden im Hinweisteil entsprechende Hinweise aufgenommen.



## Wohnungen

Die Festsetzung „Wohnungen pro Wohngebäude“ soll den mit der Anzahl der Wohnungen verbundenen Stellplatzbedarf sowie die dadurch bedingte Versiegelung des Freiraums durch Stellplätze reduzieren.

Die Beschränkung bei den Mehrfamilienhäusern bewirkt, dass eine Mischung unterschiedlich großer Wohnungen entsteht bei gleichzeitiger Verhinderung einer hohen Zahl an Kleinstwohnungen. Bei Doppelhäusern wurden zwei Wohnungen je Doppelhälfte zugelassen. Diese Regelung ermöglicht den (evtl. auch nachträglichen) Einbau oder Abtrennung einer Einliegerwohnung z.B. für Senioren oder erwachsenen Kindern.

Die Beschränkung von 2 Wohnungen bei Einfamilien- Wohnhäusern ermöglicht auch bei dieser Hausform Mehrgenerationenwohnen (z.B. mit Großeltern, mit erwachsenen Kindern).

### **B 1.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

Die Baugrenzen wurden baukörperbezogen festgesetzt.

Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen für Wohnterrassen und Balkone wurde analog dazu eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für diese Gebäudeteile erforderlich.

### **B 1.1.4 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen**

Garagen:

Um eine Zersiedelung des Freibereiches durch bauliche Kleinanlagen zu verhindern, sind Garagen nur in den Bauräumen und innerhalb der Begrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Tiefgaragen:

Auf Parzelle 1 soll für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze für das geplante Mehrfamilienhaus (max. 6 Wohnungen) eine Tiefgarage zugelassen werden, um die sichtbare oberirdische Versiegelung durch Stellplätze zu reduzieren und begrünte Frei- und Gartenflächen zu ermöglichen. Tiefgaragen auf Parzelle 1 sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze:

Stellplätze sollen auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sein, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen. Eine weitergehende Regelung durch Festsetzung von Stellplatzflächen hat sich im Vollzug nicht bewährt.

Nebenanlagen:

Um eine Zersiedelung des Freibereiches durch bauliche Kleinanlagen zu verhindern, sind Nebenanlagen nur in den Bauräumen und innerhalb der Begrenzungen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Eine gesonderte Regelung erfolgte für Gartenhäuschen.

### **B 1.1.5 Verkehrsflächen**

Die festgesetzte Verkehrsfläche entspricht dem Bestand.

Für die neu geplanten Bebauung nördlich der Grünfeldstraße wurden Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt, um die Einfahrts- und Ausfahrtsbereich zu bündeln. Im Osten des Planungsbereiches wurden Einfahrten im Bereich des Baumtores ausgeschlossen, um eine Verkehrsgefährdung an dieser Straßenengstelle auszuschließen.

### **B 1.1.6 Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserablaufes**

Die festgesetzte Fläche dient der kontrollierten Versickerung in Verbindung mit einer Ortsrandbegrünung.

### **B 1.1.7 Flächen für die Abfallentsorgung**

Die aktuell auf öffentlichem Straßengrund der Grünfeldstraße bestehende Wertstoffsammelstelle wird in den Osten des Planungsgebietes an den Ortseingang verlagert. Für die Sammelstelle wird gesondert eine Fläche für Abfallentsorgung ausgewiesen. Die Sammelstelle steht damit künftig nicht mehr innerhalb des Straßenbereiches, was den Verkehrsfluss auf der Grünfeldstraße optimiert. Die Verlegung an den östlichen Ortseingang hat zudem den positiven Effekt, dass Fahrzeugverkehr von der B15 kommend, der die Wertstoffinsel ansteuert, nicht mehr bis in die bebauten Gebiete entlang der Grünfeldstraße fährt.

### **B 1.1.8 Grünflächen und Einzelbäume**

Der Bebauungsplan unterscheidet nach §9(1)25 BauGB festsetzbare Pflanzflächen/ Einzelbäume und eine Grünordnung nach §11(1)1 BNatschG mit Maßnahmen, Pflanzregeln, Pflanzlisten in Ergänzung der Festsetzungen nach BauGB.

Die straßenbegleitenden Bäume dienen der optischen Gestaltung der Verkehrsfläche, die Pflanzfläche im Norden dient der Einbindung des Ortsrandes in die freie Landschaft.

#### Grünordnung

Die Grünordnung konkretisiert die Maßnahmen auf den Grünflächen und enthält Maßnahmen zur Grundstücksbegrünung/ Bauteilbegrünung.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind mit Pflanzregel und Anforderungen an die Gehölze/ Pflanzen detailliert beschrieben und als solche verordnet. Mit der Integration in den Bebauungsplan erhalten die Vorschriften der Grünordnung Rechtskraft.

Die Grünordnung wurde ergänzt durch die Hinweise auf Pflanzabstände nach Art. 48/ 49 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs), Lichtraumprofile von Gehölzen. Eine Beachtung könnte Nachbarschaftskonflikte vermeiden.

### **B 1.1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan setzt die internen und externen Ausgleichsflächen fest.

Ausgleichsfläche „B“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches. Der Obstanger soll neben seiner Ausgleichsfunktion auch zugleich den Beginn/ Abschluss des Ortsteils markieren. Die grünordnerischen Maßnahmen sind mit Pflanzregel und Anforderungen an die Gehölze/ Pflanzen detailliert in der Grünordnung detailliert beschrieben und als solche verordnet. Mit der Integration in den Bebauungsplan erhalten die Vorschriften der Grünordnung Rechtskraft.

## **B 2 Festsetzungen nach Landesrecht**

Die örtlichen Bauvorschriften wurden auf wenige allgemeine Vorschriften und Hinweise zur örtlichen Bautradition beschränkt, um die künftige Gestaltung der Gebäude nicht zu sehr einzuengen (Dachlandschaft, solare Energieanlagen, Einfriedungen). Für Dächer wurden unterschiedliche Ausführungen zugelassen (Satteldächer, Pultdächer, Walm- und Zeltdächer, sowie begrünte Flachdächer) um gestalterische und planerische Spielräume für die spätere Objektplanung offen zu halten.

Die Regelungen zu Zulässigkeit, Standort und Größe von Dachaufbauten/ Dacheinschnitten sind Voraussetzung zur Verfahrensfreiheit von Dachgeschossausbauten.

Die Vorschriften zu Einfriedungen wurden erforderlich, da es auch in Aising Tendenzen der Grundstücksabschottung gibt und diesen gegengesteuert werden soll.

Auf weitere Vorschriften wurde zugunsten einer weitgehenden Baufreiheit verzichtet.

## **B 3 Sollinhalte des Bebauungsplans**

### **B 3.1 Nachrichtliche Übernahmen**

Nachrichtlich übernommen wurden Darstellungen der digitalen Flurkarte sowie ein Referenzpunkt für die festgesetzten Höhen über NN. (Höhenbezugspunkt).

### **B 3.2 Hinweise**

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis/ Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich sind, ergänzt durch Hinweise zu Risiken und deren Schadensminimierung.

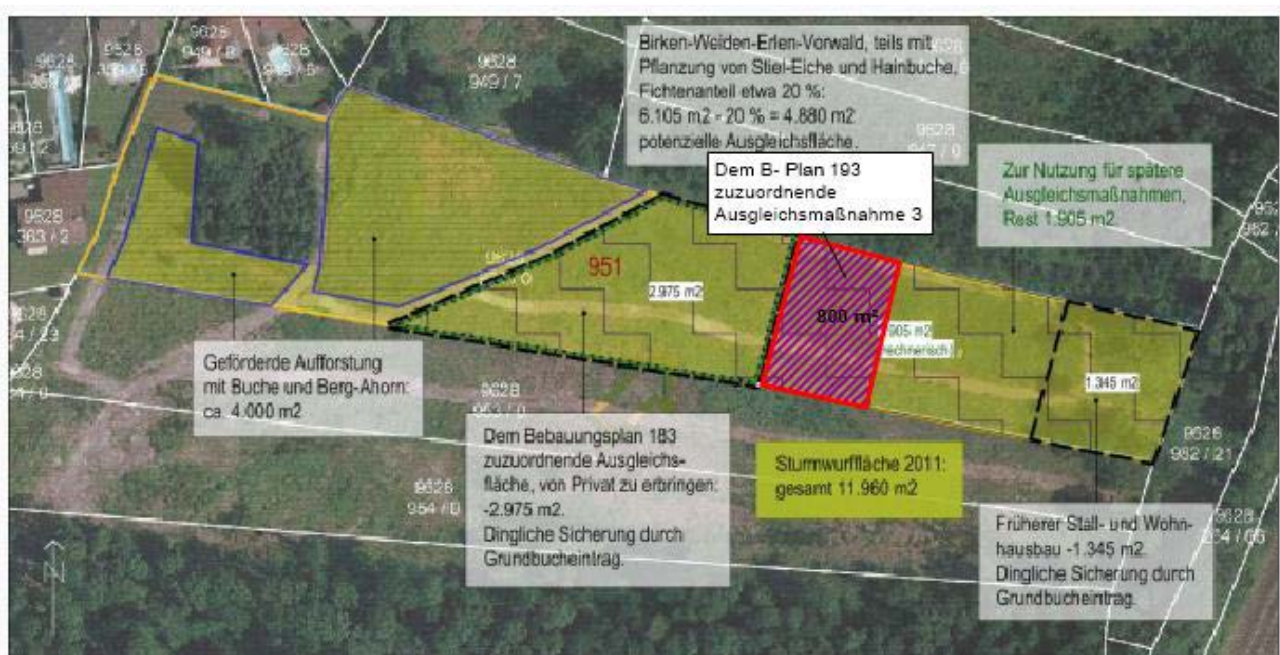
Ausgleichsfläche 2 und 3 befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und sind dem Bebauungsplan mit Fläche und Maßnahmen direkt zugeordnet.

Die Berechnung der Ausgleichsflächen sowie die Ausgleichsmaßnahmen sind ein Teil des Umweltberichtes und dort detailliert beschrieben. Der Umweltbericht wird Teil der Begründung (Anlage).

Die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden externen Ausgleichsflächen werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Rosenheim gesichert.



Übersichtsplan (o.M.) externe Ausgleichsfläche 2, Fl.-Nr. 1254, Stadt Kolbermoor, Gemarkung Pang



Übersichtsplan (o.M.) externe Ausgleichsfläche 3, Fl. Nr. 951 Gemarkung Happing, Stadt Rosenheim

#### B 4 Maßnahmen zur Durchführung

Zur Durchführung der Planung sind im Bereich des Baulandes bodenordnenden Maßnahmen in Form von Grundstückserwerb oder -tausch durch die Bauwerber erforderlich. Angrenzende öffentliche Verkehrsflächen (Grünfeldstraße) oder angrenzende landwirtschaftliche Flächen sind davon nicht betroffen.

Spätestens nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die derzeitige Wertstoffsammelstelle zu verlegen. Vorbereitende Planungen sind von der Stadt bereits jetzt vorzunehmen.

Die Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern und dauerhaft für die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereitzustellen. Sie werden nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die Stadt Rosenheim dem Bayerischen Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster gemeldet.

## C UMWELTBERICHT

Die Umweltprüfung mit Ausgleichsermittlung wurde vom Büro Umwelt- und Planung durchgeführt und im Umweltbericht ausführlich beschrieben.

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation im Planungsgebiet erfolgte am 12.06.2019.

Die Bestandsaufnahme der Ausgleichsflächen erfolgte am 13.11.2019 und 06.12.2019.

Als zusätzliche Entscheidungshilfe herangezogen wurden

- das „Konzept zur Niederschlagsentwässerung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 193 „Grünfeldstraße Ost“ / Ingenieurbüro Späth, Oktober 2020
- die hydraulische Untersuchung des Flurgrabens in Aising Ost/ Ingenieurbüro Späth, 11.02.2019
- das geotechnische Baugrundgutachten/ Ing. Büro Ohin, 22.04.2020

Der Umweltbericht ist wie folgt gegliedert:

1. Einleitung
  - 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bebauungspläne
  - 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
  - 2.1 Schutzgüter
  - 2.2 Weitere Umweltauswirkungen
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen
  - 4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
  - 4.2 Ausgleichsmaßnahme
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht wird Teil der Begründung (Anlage).

Eine direkte redaktionelle Übernahme in die Begründung erfolgte nicht, um gleiche Inhalte nicht doppelt darzustellen und um die Gefahr von Fehlern bei Änderungen/ Ergänzungen des Umweltberichtes bei der Übertragung in der Begründung auszuschließen.

## D ZUSAMMENFASSUNG

### D 1 Kosten und Finanzierung

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden Planungskosten werden durch die Planungsbegünstigten getragen. Hierzu wurde eine Planungsvereinbarung getroffen.

Öffentlich zu tragende Planungs- und Baukosten entstehen durch die Verlegung der Wertstoffsammelstelle.

### D 2 Ziele und Auswirkungen der Bauleitplanung

- Mit der Planung können die beschriebenen Ziele und Grundsätze der Raumplanung, des Umweltschutzes und der Stadtplanung realisiert werden.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden Wohnbaupotenziale nördlich der Grünfeldstraße genutzt, um die baurechtlichen Voraussetzungen zum Bau neuer Wohnungen zu schaffen.
- Mit der 2-seitigen Bebauung der Grünfeldstraße im Planbereich wird die Auslastung der bestehenden Infrastruktur verbessert.
- Die vormals im Straßenbereich der Grünfeldstraße aufgestellte Wertstoffinsel kann in den Osten des Planungsgebietes verlagert werden. Durch die Festsetzung einer eigenen Fläche für die Abfallentsorgung, kann die Wertstoffinsel dauerhaft für die Allgemeinheit gesichert werden.
- Durch die festgesetzten Grün- und Pflanzflächen in Verbindung mit der Grünordnung wird eine behutsame Einbindung der neuen Bauflächen in die freie Landschaft erzielt.
- Durch die Verlegung der Wertstoffsammelstelle wird die Immissionsbelastung der bestehenden und künftigen Bebauung verringert.
- Durch das Versickerungskonzept der Neubebauung wird die hydraulische Belastung des Flurgrabens im Planungszustand gegenüber dem ist- Zustand reduziert.

### D 3 Flächenbilanz

Wohnbauflächen	ca. 0,3820 ha	ca. 66 %
Verkehrsflächen (bestehend)	ca. 0,1577 ha	ca. 27 %
Grünflächen (Ausgleichsfläche 1)	ca. 0,0316 ha	ca. 6 %
Wertstoffsammelstelle	ca. 65 m2 ha	ca. 1%
<hr/>		
Geltungsbereich	ca. 0,5778 ha	100 %

Die % Anteile sind auf ganze Zahlen mit einer Nachkommastelle auf-/ abgerundet.

### D 4 Literatur und Quellen

- Stadt Rosenheim: Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan von 1995, Digitale Flurkarte, Digitale Höhenkarte, Spartenpläne, Digitale Kanaldaten
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Digitale Orthophoto
- Bayernatlas des Bay. Staatsministerium d. Finanzen, f. Landesentwicklung u. Heimat: Luftbild
- FIN Web des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: Biotopkartierung, Geologische Karte
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: LEP Bayern
- Reg. Planungsverband Südostoberbayern: Übersichtskarte Landschaftliche Vorbehaltsgebiete
- Erhebungen bei Ortseinsicht, Fuchs Architekten und Dipl. Ing. Sabine Schwarzmann, 2019 & 2020

### D 5 Anlagen

- Umweltbericht/ Büro Umwelt und Planung (Sabine Schwarzmann, Jochen Schneider) / November 2020
- Konzept zur Niederschlagsentwässerung im Bereich des Bebauungsplanes 193 „Grünfeldstraße Ost“ / Ingenieurbüro Späth/ Oktober 2020
- geotechnisches Baugrundgutachten“ / Ing. Büro Ohin/ 22.04.2020 mit Ergänzung vom 12.07.2020

Rosenheim, den 12.11.2020

gezeichnet durch die Verfasser:

- Teile A, B und D:

Fuchs Architekten, Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs und Dipl. Ing. Franz Fuchs

- Teil C:

Dipl. Ing. Sabine Schwarzmann

- Schlussredaktion:

Stadtplanungsamt Rosenheim, M.Sc. Miriam Jasmine Blüm und Dipl. Ing. Robin Nolasco