

# **Stadt Rosenheim Flächennutzungsplan**

**Inhalt des 21. Änderungsverfahrens  
„Mischgebiet an der Kufsteiner Straße“**

M 1 : 5000  
Planfassung vom 14. September 2004  
Stadtplanungsamt

**Stadt Rosenheim**

**Flächennutzungsplan**

**21. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**„Mischgebiet an der Kufsteiner Straße“**

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24.09.2003 die Einleitung des Verfahrens zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mischgebiet an der Kufsteiner Straße“ beschlossen.

STADT ROSENHEIM  
14.06.2004

I.A.

Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

Die Bürger wurden am 15.10.2003 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mischgebiet an der Kufsteiner Straße“ informiert (§ 3 (1) BauGB).

STADT ROSENHEIM  
14.06.2004

I.A.

Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.11.2003 an der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mischgebiet an der Kufsteiner Straße“ beteiligt (§ 4 (1) BauGB).

STADT ROSENHEIM  
14.06.2004

I.A.

Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 18.02.2004 der Behandlung der Bedenken aus der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB) zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mischgebiet an der Kufsteiner Straße“ zugestimmt und die Verwaltung mit der öffentlichen Auslegung beauftragt.

STADT ROSENHEIM  
14.06.2004

I.A.

Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mischgebiet an der Kufsteiner Straße“ wurde in der Zeit vom 10. März bis 16. April 2004 öffentlich ausgelegt.

STADT ROSENHEIM  
14.06.2004

I.A.

Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.05.2004 den Bericht über die öffentliche Auslegung gebilligt und die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mischgebiet an der Kufsteiner Straße“ festgestellt.

STADT ROSENHEIM  
14.06.2004

I.A.

Gabriele Bauer  
Oberbürgermeisterin

Die Regierung von Oberbayern hat die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mischgebiet an der Kufsteiner Straße“ mit Bescheid vom 2.8.04 genehmigt.

421-4621-RO-2



Regierung v. Oberbayern  
München, den 22.10.04

Keller  
Baudirektor

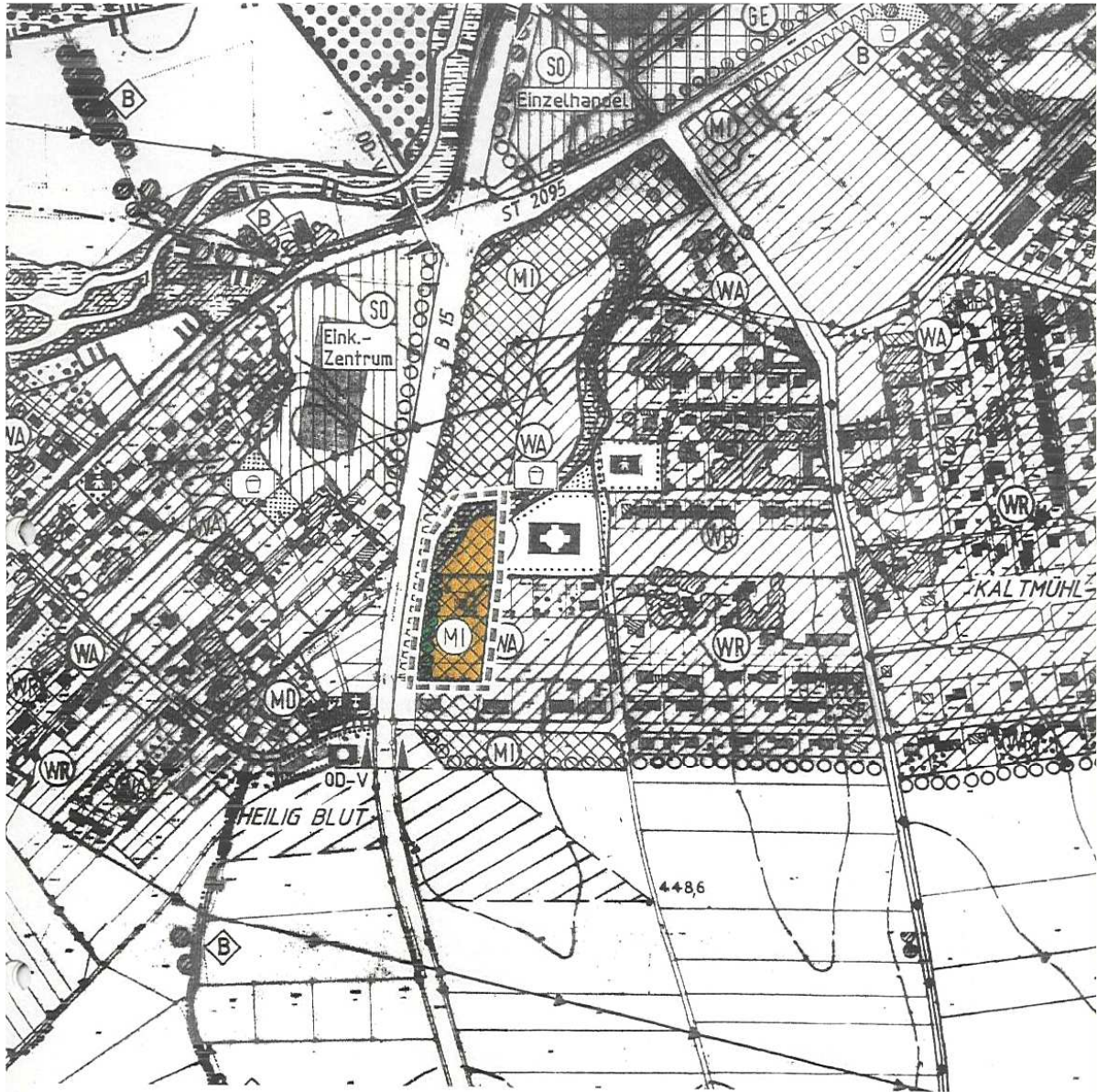
STADT ROSENHEIM

I.A.

Dr. Antusch  
Ltd. Baudirektor

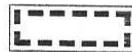
Die Genehmigung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rosenheim „Mischgebiet an der Kufsteiner Straße“ durch die Regierung von Oberbayern wurde im Amtsblatt Nr. 18 vom 14.09.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Damit wurde die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rosenheim wirksam.





**Stadt Rosenheim**  
**Flächennutzungsplan**  
 21. Änderung des Flächennutzungsplanes  
 „Mischgebiet an der Kufsteiner Straße“  
 Geplante Nutzung

**Legende**



Geltungsbereich



Mischgebiet

M 1 : 5000  
 14. September 2004  
 Stadtplanungsamt

## **Flächennutzungsplan**

### **21. Änderung des Flächennutzungsplanes**

„Mischgebiet an der Kufsteiner Straße“

- Erläuterungsbericht

### **Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim sieht im Bereich des BayWa-Grundstückes entlang der Kufsteiner Straße sowie am Kirchenweg Mischgebiet vor. Zwischen beiden Gebieten reicht Allgemeines Wohngebiet bis an die Kufsteiner Straße.

### **Planungserfordernis**

Im Rahmen der Verfahrens zur zweiten Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 2.10 „Nutzungsänderung Kirchenweg“ war von verschiedenen fachlichen Seiten (Straßenbauamt, Gesundheitsamt, Industrie- und Handelskammer) aus immissionsschutzrechtlichen, gesundheitlichen und ortsplanerischen Gründen darauf hingewiesen worden, dass entlang der stark befahrenen Kufsteiner Straße, die auch die Funktion der Bundesstraße 15 trägt, weniger sensible bzw. empfindliche Nutzungen als „Wohnen“ angemessen seien.

Um entlang der Kufsteiner Straße die Planungen entsprechend sichern zu können, ist die Mischgebietsausweisung entlang der Kufsteiner Straße zu vervollständigen und der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.

### **Nutzungsänderung, Einbindung in die Umgebung**

Mit der geplanten Änderung wird ein durchlaufender Mischgebietsstreifen entlang der Kufsteiner Str./B 15 von der Panorama-Kreuzung bis zum Kirchenweg mit einer Tiefe zwischen 50 und 70 Metern geschaffen, in dem weniger sensible bzw. empfindliche Nutzungen möglich sind, die ihrerseits die dahinter liegenden empfindlichen Nutzungen schützen.

### **Natur und Landschaft - Eingriffsregelung**

Der Bereich wird landwirtschaftlich genutzt; er weist keinerlei naturschutzrechtliche oder landschaftsplanerische Wertigkeit auf. Die als Biotop einzustufende charakteristische Hangschulter mit Graben, die unmittelbar an den Planungsbereich angrenzt; wird durch die Planung selbst nicht berührt. Wegen der Beschränkung des Verfahrens auf eine reine Nutzungsänderung ist die Eingriffsregelung in diesem Falle nicht anzuwenden.

### **Umweltbelange**

Aus immissionsrechtlicher Sicht liegt keine Gefährdung vor. Im Bebauungsplan werden eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt.

### **Technische Infrastruktur/Erschließung**

Das Planungsgebiet ist an die technische Infrastruktur problemlos anzubinden.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die östlich anschließenden Grundstücksbereiche und nicht über die B 15.

### **Wasserwirtschaft**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht liegt keine Gefährdung vor.

### **Hinweise des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:**

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

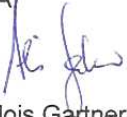
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Hinweis der Regierung von Oberbayern:**

In den weiteren Genehmigungsverfahren – insbesondere im Bebauungsplanverfahren – ist auf ausreichenden Schallschutz vor Verkehrslärmimmissionen durch die westlich liegende, in Nord – Süd – Richtung verlaufende B 15 („Kufsteiner Straße“) zu achten.

Stadtplanungsamt Rosenheim, 14. September 2004

I.A/



Alois Gartner