

33. Änderung des Flächennutzungsplanes „Baugebietserweiterungen Fürstätt“ - Teilbereich E: „AOK-Gelände“ Begründung

I. Planungsbericht

Anlass zur Flächennutzungsplanänderung

Die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen in den stadtnahen ländlich geprägten Siedlungsgebieten Rosenheims und die vorliegenden privaten Bauanfragen gaben der Stadt Rosenheim den Anlass, lokal begrenzte Bereiche der Ortsteile Fürstätt und Egarten auf ihre Eignung bezüglich einer baulichen Entwicklung im Sinne von Innenentwicklung, Lückenfüllung, Arrondierung und Umstrukturierung zu prüfen.

Planerisches Vorgehen

Die vorliegende Planung hat eine lange Vorlaufzeit.

Bereits 2007 wurde das Landschaftsarchitekturbüro Armin Stiegler beauftragt, eine landschaftsplanerische Studie zum naturräumlichen und naturästhetischen Potential und zur Siedlungsentwicklung zu erstellen.

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Stadtteile westlich und nördlich der Bahnlinien Bahnlinie München – Rosenheim und Holzkirchen – Rosenheim bis zur Stadtgrenze bzw. der geplanten Westtangente B15.

Ebenso im Jahre 2007 wurden die wichtigsten Flächen, für die Bauwünsche vorlagen, durch Architekt Werner Schmidt städtebaulich untersucht und bewertet.

Bisheriger Verfahrensablauf

Im Rahmen eines Sonderbauausschusses mit Ortseinsicht wurden dem Stadtrat die beiden Untersuchungen sowie die betroffenen Flächen vorgestellt. In der Julisitzung 2007 wurde die Verwaltung beauftragt, die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes für 11 Teilbereiche (A bis I) einzuleiten. Im Rahmen des Verfahrens sollte die Verträglichkeit einer Bebauung unter Abwägung privater und öffentlicher Belange geprüft werden.

Die verschiedenen nach BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahren von Öffentlichkeit und Behörden wurden zügig durchgeführt, so dass für die in diesem Verfahren vorliegende Fläche E: „AOK-Gelände“ bereits am 23.07.2008 ein Feststellungsbeschluss gefasst wurde.

Wegen des noch ausstehenden Bebauungsplanverfahrens und der noch fehlenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden die Verfahrensunterlagen noch nicht der Regierung zur Genehmigung vorgelegt.

Nach der Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens und dem Vorliegen der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wurde vor dem vertieften naturschutzfachlichen Hintergrund eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 153 „Meraner Straße / Brunnholzstraße“ - durchgeführt.

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan – Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt nördlich der Brunnholzstraße / Meraner Straße. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf Schule“ dargestellt. Das Gelände ist dreiseitig von ausgedehnten Waldflächen umschlossen. Diese Waldflächen sind außerdem als Fläche mit besonderer Bedeutung für Landschaft und Natur dargestellt. Südlich der Meraner Straße schließt ein reines Wohngebiet mit villenartiger Bebauung an.

Planungserfordernis: Bauliche Entwicklung

Die Gebäude und Flächen der AOK – Verwaltungsschule stehen seit 31.07.2005 leer. Es besteht für Folgenutzungen im Rahmen der bestehenden Einrichtungen weder Bedarf noch Nachfrage. Das Areal soll im Änderungsverfahren von einer „Gemeinbedarfsfläche Schule“ in ein reines Wohngebiet (WR) umgewidmet werden.

Bewertung aus der städtebaulichen Rahmenplanung

In der Bewertung wurde die Verträglichkeit einer Bebauung für den Änderungsbereich E mit einer geringen Empfindlichkeit eingestuft. Die Ausweisung eines reinen Wohngebietes als Siedlungsergänzung zum benachbarten Wohnquartier wird als geeignet beurteilt.

Die Auswertung der Kriterien stellt sich im Einzelnen folgendermaßen dar:

mittlere Empfindlichkeit:

- Landschaft, Gewässer, Topographie, Fernwirkung
- Ortsbild, Ortsrand, Sichtbeziehung, Identifikationspunkt

geringe Empfindlichkeit:

- Klima, Frischluftströme
- Erschließung
- Flora und Fauna

Keine Empfindlichkeit:

- Kulturgut und Baudenkmale
- Landwirtschaft

Städtebauliches Konzept

Die Gebäude der AOK-Verwaltungsschule stehen seit 2005 leer. Für Folgenutzungen im Rahmen der bestehenden Einrichtungen fehlen Nachfrage und Bedarf.

Die Struktur der benachbarten Wohnbebauung ist für dieses neue Wohnquartier maßstabsbildend, so dass hier eine Einzelhausbebauung mit großzügigen Freiflächen befürwortet wird.

Grünordnung

Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich das Biotop (Biotopkartierung der Stadt RO-1439-000) „Grünanlage mit Baumbestand in Fürstätt“. Im Westen / Südwesten fasst eine Baumreihe das Wohngebiet ein. Im Norden / Nordosten grenzen städtische Waldflächen an den Geltungsbereich. Siehe hierzu ebenfalls: Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 153 „Meraner Straße / Brunnholzstraße“.

Im Rahmen der neuen Anforderungen an diese Fläche sind Fällungen von einzelnen Bäumen innerhalb der Bauflächen (Nutzbarkeit der Grundstücke, Baumfallgrenze) nicht zu vermeiden.

Die städtischen Waldflächen werden im Rahmen des Umbaus in ihrem Umfang nicht verringert. Der Waldrand wird hierbei abgestuft. Dafür müssen Bäume gefällt und die Waldumbauzone stufig ansteigend aufgebaut werden.

Die Einzelheiten zu Sicherheitsabständen und Waldumbau werden im detaillierten Bebauungsplanverfahren für den Bereich geregelt und hinsichtlich Art und Umfang mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten abgestimmt.

Klimaschutz und Klimawandel

Die das Plangebiet umgebenden Waldflächen dienen als wichtige Frischluftproduktionsflächen für die Stadt. Sie sind im Wald funktionsplan als Klimaschutzwald ausgewiesen. Durch die lockere Bebauung mit Einzelhäusern anstelle der großmaßstäblichen Schulgebäude verbessert sich die Situation geringfügig. Durch die Ausrichtung der Baurahmen kann eine optimale Ausnutzung von Solarenergie erzielt werden. Die Positionierung der Baurahmen an der Nordseite der Grundstücke ermöglicht eine günstige Besonnung der Grundstücke und Gebäude. Mit der Unzulässigkeit des Brennstoffs Kohle zur Dauerbeheizung wird ein Beitrag zur Luftreinhaltung geleistet. In Hinblick auf eine Anpassung an den Klimawandel sind die hochwassersichere Lage und die Schaffung eines ausreichend dimensionierten Stauraumkanals zur Oberflächenentwässerung zu nennen.

Technische Infrastruktur / Erschließung

Das Planungsgebiet ist verkehrlich sowie mit allen nötigen Leitungen zur Ver- und Entsorgung über die Brunnholzstraße problemlos an die technische Infrastruktur anzubinden.

Die verkehrliche Erschließung sowie alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Inneren des Planungsgebietes müssen neu erstellt bzw. verlegt werden.

Altlasten

Nicht bekannt.

Hinweise der Wasserwirtschaft

Hochwasserschutz: Aufgrund seiner Höhenlage ist das Planungsgebiet weder vom faktischen Überschwemmungsbereich der Mangfall noch von einem hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀) betroffen. Es werden keine Belange des Hochwasserschutzes berührt.

Oberflächenentwässerung: Das vorliegende Versickerungsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in den anstehenden Böden wegen des hohen Schluffgehaltes kein Niederschlagswasser versickert werden kann. Das Niederschlagswasser muss daher entweder auf dem Baugrundstück zurückgehalten werden oder in das Kanalnetz eingeleitet werden. Derzeit wird das auf der Fl.Nr. 2199/2 anfallende Regenwasser über den Mischwasserkanal in der Meraner Straße abgeleitet. Der in der neuen Straße zu errichtende Kanal wird entsprechend dem zulässigen Versiegelungsgrad des Wohngebiets dimensioniert. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,2, dazu ist die nach § 19 Abs. 4 BauNVO erlaubte Überschreitung von 50 % zu berücksichtigen. Oberflächenwasser, das durch eine über dieses Maß hinausgehende Versiegelung entsteht, kann über das Kanalnetz nicht abgeleitet werden. Dies ist bei der Planung der Einzelvorhaben zu berücksichtigen. Zur Vermeidung zusätzlicher Oberflächenversiegelungen werden im Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Ausbildung von Stellplätzen und Wegen getroffen. Ergänzende freiwillige Maßnahmen können in der Ausbildung von begrünten Dächern sowie der Nutzung von Brauchwasser für Toiletten und zur Gartenbewässerung bestehen.

Grundwasser: Grundwasser wurde bei den Bohrungen für die Erstellung des Versickerungsgutachtens bis zu einer Tiefe von 5,0 m nicht angetroffen. Bei den angetroffenen Böden handelt es sich um Wasserstauer.

Immissionsschutz

Besondere Anforderungen an den Immissionsschutz sind durch die geplanten Ausweisungen nach den heutigen Erkenntnissen nicht gestellt.

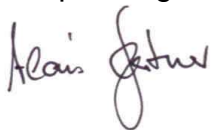
Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes sind im angeführten Bereich nicht berührt. Die Festsetzung brandschutzrechtlicher Auflagen im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren bleibt vorbehalten.

Weitere Regelungen und Fachgutachten

- Landschaftsplanerische Studie zum naturräumlichen und naturästhetischen Potential und zur Siedlungsentwicklung im nord-westlichen Stadtgebiet von Rosenheim, erstellt von Landschaftsarchitekt A. Stiegler, November 2006
- Städtebaulicher Rahmenplan - Ortsteil Fürstätt, erstellt von Architekt Werner Schmidt, Februar 2007, Fortschreibung Juni 2007
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, erstellt von Planungsbüro Dipl.-Biol. Axel Beutler, November 2008
- Versickerungsgutachten, erstellt von Dipl.-Geol. F. Ohin GmbH, Februar 2009
- Berechnungen zum Immissionsschutz, erstellt vom Umweltamt - Fachbereich Immissionsschutz, März 2009
- Begehung der Waldgrundstücke, Teilnehmer: Untere Naturschutzbehörde Hr. König, Forstamtmann Hr. Pryzbilla, Landschaftsarchitekt A. Stiegler, Dezember 2007
- Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Forsten, Hr. Berthold, März 2009
- Auszug aus der Stadtbiotopkartierung 2006
- Bebauungsplan Nr. 153 „Meraner Straße / Brunnholzstraße“; Aufstellungsbeschluss 25.04.2007, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 18.02. bis 19.03.2009, öffentliche Auslegung vom 17.08. bis 20.09.2011

Stadtplanungsamt Rosenheim, Oktober 2011



Alois Gartner

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung am Waldrand von Fürstätt wurde über 40 Jahre lang von der AOK für ein Schulungsheim genutzt. Nachdem diese Nutzung entfallen ist, strebt die Grundstückseigentümerin die Umwidmung der Fläche zu einem reinen Wohngebiet an. Dabei sollen in Anlehnung an das benachbarte Wohngebiet der Meraner Straße große Parzellen in offener Bauweise entstehen. Der vorhandene Baumbestand soll nach Möglichkeit erhalten und integriert werden.

1.2. Allgemeine Ziele des Umweltschutzes nach Vorgabe von Fachgesetzen und -plänen

Bauleitplanung:

Das Grundstück der AOK ist im FNP als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen; parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird ein Bebauungsplan zur Sicherung eines reinen Wohngebietes aufgestellt.

Biotopkartierung:

Die Böschungflächen im Einschnitt der Brunnholzstraße werden im Biotop 46 als "Gehölz-, Hochstauden- und Wiesenbestände" bezeichnet. Dies betrifft auch den Grünstreifen zwischen Grundstück der AOK und der Brunnholzstraße. Die Biotopkartierung von 2006 führt diese Fläche nicht mehr auf. Auf dem Grundstück der AOK wurden jedoch Fledermausvorkommen kartiert sowie die großen Einzelbäume im südlichen Bereich (S1439).

Landschaftsplanerische Studie:

Die Landschaftsplanerische Studie "Fürstätt - Landschafts-, Erholungs- und Siedlungsraum" von 2006 beschreibt das Gebiet von Fürstätt als sehr hochwertigen Landschaftsraum und als großflächige Erholungslandschaft für die Gesamtstadt.

Im einzelnen werden folgende Ziele formuliert:

- Erhaltung und Entwicklung natürlicher Lebensräume: Die wertvollen Lebensräume der kartierten Biotope sowie die gesamte Waldfläche sind in ihrem Bestand zu sichern und nach Möglichkeit naturnah weiterzuentwickeln.
- Entwicklung und Stärkung des Landschaftsraumes als Naherholungsgebiet: Die vielfältigen Nutzungsansätze durch Naherholung sollten gefördert und weiterentwickelt werden. Geplante Veränderungen sind immer auf ihre Verträglichkeit mit der Erholung zu überprüfen.
- Maßvolle bauliche Entwicklung: Die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete würde der Raum nicht ohne wesentliche Qualitätsverluste verkraften. Nur eine maßvolle bauliche Entwicklung innerhalb eng gesteckter Grenzen kann das einmalige Landschafts- und Erholungsgebiet langfristig sichern.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Schutzgütern

2.1. Klima und Luft

Das Gebiet befindet sich am Rand von ausgedehnten Waldflächen, die als wichtige Frischluftproduktionsflächen für die Stadt fungieren. Sie sind im Wald funktionsplan als Klimaschutzwald ausgewiesen. Eine Neubebauung mit Einzelhäusern anstelle der großmaßstäblichen Schulgebäude verbessert die Situation geringfügig.

2.2. Boden und Wasser

In einem Versickerungsgutachten von 2009 wird ab ca. 1 m Tiefe Seeton festgestellt. Regenwasser kann auch künftig nicht versickert werden. Durch Sammlung und Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser kann der kanalisierte Abfluss aus dem Gebiet nach Umnutzung beibehalten oder sogar verringert werden. Altlasten im Boden wurden nicht gefunden.

Durch Bodenabtrag, Versiegelung und Verdichtung wird die Funktion des Bodens auf noch nicht überbauten Teilflächen erheblich beeinträchtigt.

2.3. Tiere und Pflanzen

Die gesamte randliche Begrenzung im Nordwesten und Nordosten des Geländes ist als Wald mit unterschiedlich großem Laubholzanteil einzustufen. Sie ist besonders artenreich und teilweise gut gestuft. Zu allen Waldflächen muss bei einer Bebauung eine Baumfallgrenze von 25 m eingehalten werden. Ein Streifen von 20 m Breite um das zu bebauende Grundstück wurde in den Geltungsbereich einbezogen, um ihn zu einem höhenbezogen gestuften Waldrand umzubauen. Die übrigen 5 Meter werden auf dem Baugrundstück eingehalten.

Die Einzelbäume und Gehölzgruppen auf dem AOK-Gelände - hervorzuheben sind drei mächtige alte Eichen und weitere Laubbäume im Süden - sind soweit wie möglich zu erhalten und in das Bebauungs-Konzept zu integrieren. Die dicht bewachsenen Böschungen zur Brunnholz- und Meraner Straße sind in vollem Umfang zu erhalten.



In einer "Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" (saP) wurde 2008 vom Planungsbüro Dipl. Biol. Axel Beutler eine "Naturschutzfachliche Bewertung des Areals" vorgenommen. Das Gelände wurde auf das Vorkommen folgender saP-relevanter Tiergruppen untersucht: Fledermäuse, Vögel, Amphibien, Haselmaus und Eremit, eine holzbewohnende Käferart.

Auf dem AOK-Gelände wurde Jagdaktivität von Bart-, Mops- und Zwergfledermäusen nachgewiesen. Die Gebäude dienen gelegentlich als Zwischenquartier von Zwergfledermäusen; Wochenstuben oder kopfstärke Winterquartiere sind auszuschließen. Mit der Strukturarmut der Gehölze wird erklärt, dass auch aus den Bäumen keine Ausflüge von Fledermäusen festgestellt wurden.

Weitere naturschutzfachlich relevante Arten anderer Tiergruppen konnten nicht nachgewiesen werden. Lediglich in der Umgebung des Bebauungsplans wurden einzelne Brutpaare des Haussperlings vorgefunden (in Deutschland potentiell gefährdet, im Rosenheimer Raum jedoch häufiger bis sehr häufiger Brutvogel).

2.4. Landschaftsbild und Erholung

Die umliegenden Waldflächen sind im Waldfunktionsplan auch als Erholungswald der Intensitätsstufe 1 ausgewiesen. Die ursprüngliche Ausweisung der Baufläche aus den 60er Jahren ist in dieser Lage grundsätzlich kritisch zu sehen. Die relativ großmaßstäbliche Bebauung ist jedoch durch Gehölzstreifen im Süden sowie Wald in den anderen Randbereichen optisch gut abgeschirmt. Ein Ersatz durch lockere Einzelhausbebauung ist verträglich, wenn sie die Baumbestände erhält und sich dem "Waldsiedlungs"-Charakter unterordnet.

2.5. Lärm/Verkehr

Die Erschließung erfolgt wie bisher über die Brunnholzstraße. Wegen benachbarter forstwirtschaftlicher Flächen könnten zeitweise höhere Lärmimmissionen entstehen als im Reinen Wohngebiet zugelassen sind. Während der Abriss- und Bauphase ist mit erhöhter Lärmbelastung und dadurch mit Störungen für die Fauna zu rechnen. Für das neue Wohngebiet und die neu zu bauende Erschließungsstraße wurden hinsichtlich des Lärmschutzes Überprüfungen nach DIN 18005 vorgenommen. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.6. Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet bestehen nicht.

3. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wertvolle Lebensräume werden nicht beeinträchtigt. Die bestehende Bebauung könnte jedoch eine andere Nutzung aufnehmen. Dabei würden die notwendigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zu einem begrenzten Eingriff in die wertvollen Lebensräume führen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bei einer Umwidmung und Neubebauung ist der Baumbestand soweit wie möglich zu erhalten und die Baumfallgrenze zu berücksichtigen. Zu erhalten sind insbesondere die Gehölze des Biotops S1439. Während der Bauzeiten sind Schutzzäune vorzuziehen. Im Umgriff der zu erhaltenden Großbäume sind extensiv genutzte Wiesenflächen vorzusehen (mindestens im Kronenbereich). Fällungs-, Rodungs- und Abbrucharbeiten sind außerhalb der Brutzeiten (März bis Ende September) auszuführen.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen § 42 Abs. 5 BNatSchG, CEF-Maßnahmen): Bereits vor Beginn der Abbrucharbeiten der Gebäude sind unter Leitung eines Fledermausexperten 20 Fledermausnistkästen an den Gebäuden im Umgriff (z.B. Kinderheim) und 10

Fledermauskästen an den Eichen entlang der Meraner Straße aufzuhängen, um den Verlust von Zwischenquartieren von Zwergfledermäusen auszugleichen.
Langfristige Kompensationsmaßnahmen: Bei den Neubauten auf dem AOK-Gelände sind 20 Fledermauskästen aufzuhängen.

Durch Anlage der privaten Erschließungsflächen in wasserdurchlässigen Belägen ist die Versiegelung des Bodens zu begrenzen. Eine Durchgrünung des Wohngebiets entlang der neuen Erschließungsstraße und auf den Privatgrundstücken trägt dazu bei, den Eingriff durch die Baumaßnahmen auszugleichen.

Zusätzlich werden Ausgleichsflächen für den Eingriff in Waldrandflächen gemäß der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ festgesetzt.

4.1 Eingriffsregelung

Bei der Bewertung des Ausgangszustands sind die Waldflächen im Nordwesten und Nordosten sowie das Biotop S1439 in die Kategorie III - Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - einzustufen (Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003). Die übrigen Flächen auf dem AOK-Gelände sind als Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild – anzusprechen. Der Umbau des Waldrandes (Fläche A) ist nicht als Eingriff zu werten, da sich die ökologische Wertigkeit der Fläche erhöht. Der Waldrand bleibt daher in der Bilanzierung unberücksichtigt.

Die Randbereiche entlang der Brunnholzstraße (Fläche B) und entlang der Meraner Straße (Fläche C) gehören nicht zum eigentlichen Baugebiet (WR). Eine Gegenüberstellung der befestigten Flächen zeigt, dass sich diese durch die Festsetzungen des Bebauungsplans halbieren (siehe Anhang 1 „Grundflächen im Bestand“):

Flächen B und C gesamt	2.579 qm
befestigte Flächen im Bestand	900 qm
befestigte Flächen Bebauungsplan	450 qm

Die Differenz von 450 qm weniger Versiegelung kann dem Eingriff innerhalb des Baugebiets (WR) gutgeschrieben werden.

1) Ermittlung der vorhandenen Versiegelung bzw. Nutzung im WR (siehe Anhang 1 „Grundflächen im Bestand“)	
Gebäudeflächen	2.071 qm
befestigte Flächen	1.015 qm
Zusammen	3.086 qm
Grundstücksgröße	10.591 qm
versiegelte Flächen	0,29

Die vorhandene Bebauung kann daher dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad, GRZ < 0,35) zugerechnet werden. Der Kompensationsfaktor für den Bestand ist mit 0,3 anzusetzen (Spannweite 0,2 bis 0,5).

2)	Ermittlung der künftig zugelassenen Versiegelung bzw. Nutzung im WR	
	Nettowohnbauland	9.644 qm
	GRZ 0,2 + 50 % (zus. 0,3)	2.893 qm
	Verkehrsfläche im WR	947 qm
	zusammen	3.840 qm
	abzgl. Minderung der Versiegelung aus B und C	-450 qm
	anzurechnende Versiegelung	3.390 qm
	Grundstücksgröße	10.591 qm
	versiegelte Flächen	0,32

Die geplante Bebauung ist daher ebenfalls dem Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad, GRZ < 0,35) zuzurechnen. Der Kompensationsfaktor auf den Flächen der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) kann ebenfalls mit 0,3 angesetzt werden (Spannweite 0,3 bis 0,6), da im Bebauungsplan umfassende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt sind. Da sowohl für den Bestand als auch für die Planung jeweils derselbe Kompensationsfaktor gilt, entsteht auf diesen Flächen kein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf.

Dagegen muss in den mit Wald bestandenen Randbereichen (Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) der Eingriff wie folgt bilanziert werden: Bei Eingriff mit hohem Versiegelungsgrad ergibt sich ein Ausgleichsflächenfaktor im Bereich von 1,0 bis 3,0; hier anzusetzen: 1,5. Da für den Bestand der Faktor von 0,3 gilt, wird für die Ausgleichsflächenermittlung die Differenz in Höhe von 1,2 herangezogen:

betroffene Flächen

- im Bereich WR ohne Erschließungsstraße 724 m x 1,2 m = 869 qm
- im Bereich Erschließungsstraße 256 m x 1,2 m = 307 qm
- Ausgleichsfläche: zusammen 1.176 qm.

Als Ausgleichsfläche werden 1.176 qm außerhalb des Bebauungsplan-Umgriffs nachgewiesen. Die dafür vorgesehene Fläche, die Flurnummer 491 Gemarkung Westerndorf St. Peter, Gemeinde Großkarolinenfeld eignet sich als Ausgleichsfläche, da hier Fichtenbestände in standorttypischen Mischwald umgewandelt werden können, wodurch die Artenvielfalt deutlich gesteigert wird (siehe Anlagen 1-3). Die Fläche befindet sich im städtischen Besitz, die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen über das Ökokonto der Stadt. Die Kostenübernahme wird durch den städtebaulichen Vertrag geregelt.

Übersicht Schutzgüter und Erheblichkeit				
Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Klima/Luft	-	-	-	-
Boden	x	x	-	x
Grundwasser	-	-	-	-
Oberflächenwasser	-	x	-	-
Tiere und Pflanzen	x	x	-	xx
Landschafts- und Ortsbild	-	-	-	-
Mensch und Erholung	-	-	-	-
Mensch und Lärm	x	-	-	-
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	-
- keine/geringe Auswirkung		x mittlere Auswirkung		xx hohe Auswirkung

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die grundsätzlich denkbare Umnutzung der ca. 45 Jahre alten Gebäude würde zwar geringere Eingriffe in den Naturhaushalt mit sich bringen, scheidet jedoch aus wirtschaftlichen Gründen aus. Im Hinblick auf eine Minimierung der öffentlichen Erschließungsflächen wurden verschiedene Varianten des Entwurfs untersucht.

"Durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen wird sich der Erhaltungszustand saP-relevanter Arten nicht verschlechtern." (Beutler, 2008)

6. Methodik

Aufgrund der Landschaftsplanerischen Studie des Verfassers von 2006 für den Gesamttraum Fürstätt lagen bereits viele Erkenntnisse vor. Die damaligen Quellen und eigenen Erhebungen vor Ort (Begehungen, Fotodokumentation) wurden weiter ergänzt und mit Hilfe von Luftbildern präzisiert. Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Informationsveranstaltung im Rathaus am 10.10.07 und aus dem Scoping-Termin am 29.11.07 wurden durch weitere Erörterungen mit Vertretern der Fachbehörden ergänzt, insbesondere mit dem Stadtplanungsamt, dem Umweltamt und dem Forstamtmann.

Ergänzend wurde eine Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse liegen vor (Beutler 2008) und wurden eingearbeitet. Für das neue Wohngebiet und die neu zu bauende Erschließungsstraße wurden hinsichtlich des Lärmschutzes Überprüfungen nach DIN 18005 vorgenommen. Ein Versickerungsgutachten liegt vor.

Die Hinweise zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden entsprechend dem Leitfa-den zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Auflage 2003) aufgenommen.

Quellen:

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Rosenheim, 1995

Stadtbiotopkartierung Rosenheim, 1982 und 2006

Fürstätt - Landschafts-, Erholungs- und Siedlungsraum

Landschaftsplanerische Studie zum naturräumlichen und naturästhetischen Potential und zur Siedlungsentwicklung im nord-westlichen Stadtgebiet von Rosenheim, Landschaftsarchitektur Stiegler, 2006

Waldfunktionsplan Landkreis Rosenheim und kreisfreie Stadt Rosenheim, 2000

Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und naturschutzfachliche Bewertung des Areals, Planungsbüro Dipl. Biol. Axel Beutler, November 2008

Denkmalliste des Bayer. Landesamts für Denkmalpflege, Teil B Bodendenkmale, Stadt Rosenheim, 1996

Geologische Karte von Bayern, 1981

Versickerungsgutachten durch Dipl. Geologe Ohin, Rohrdorf, Februar 2009

Frischlufftfließzonen in Rosenheim, Diplomarbeit (ohne Verfasser), Stadtplanungsamt
Luftbild 1 : 1000

7. Überwachung (Monitoring)

Mit der Vorlage eines Bauantrages für die einzelnen Flächen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus welchem die Umsetzung der Ziele des Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplans hervorgeht. Bereits vor Beginn der Abbrucharbeiten ist die Aufhängung von Fledermausnistkästen wie beschrieben anzuzeigen und zu überprüfen.

Die Durchführung der Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeiten (März bis Ende September) ist zu überprüfen. Während des Baubetriebs ist die wirksame Umzäunung der zu erhaltenden Bäume zu prüfen. Weiter ist sicherzustellen, dass die jährliche Pflege der Fledermausnistkästen vorgenommen wird. Die dargestellten Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme zum Zeitpunkt der Bauabnahme vor Ort zu überprüfen. Die Umsetzung der Maßnahmen auf den festgesetzten Ausgleichsflächen ist sicherzustellen.

8. Zusammenfassung Umweltbericht

Das geplante Wohngebiet wird zu keiner Nutzungsintensivierung gegenüber der bestehenden Schulungsanlage führen. Das vorhandene Biotop – große Bäume im südöstlichen Bereich – wird erhalten und in die Gärten integriert. Zur Brunnholz- und Meraner Straße hin wird das Baugebiet durch die bewachsene Böschung als öffentliches Grün eingebunden; die Flächen vorhandener Stellplätze werden hier zusätzlich begrünt. Verluste an Einzelbäumen in der Fläche und notwendige Rodungen im Waldrandbereich werden durch die Neupflanzung von Bäumen entlang der neuen Erschließungsstraße sowie durch entsprechende Ausgleichsflächen und -maßnahmen ausgeglichen. Der Waldrand wird in 20 m Breite abgestuft und ökologisch aufgewertet. Durch die vorbereitende und begleitende Bereitstellung von Fledermausnistkästen können drohende Störungen für Fledermäuse vermieden werden. Insbesondere letztere Maßnahmen sind durch das Monitoring zu überprüfen und sicherzustellen.

Rosenheim, Oktober 2011
Landschaftsarchitektur Stiegler



Anlagen:

1. Plan Grundflächen im Bestand
2. Plan Eingriffsflächen
3. Lageplan zur externen Ausgleichsfläche

Auf Anfrage:

4. Versickerungsgutachten vom 02.02.2009
5. Berechnungen zum Immissionsschutz vom 12.03.2009
6. Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom November 2008



Grundflächen im Bestand M 1 : 1000

- 2.071 m² Baukörper
- 1.015 m² befestigte Flächen
- 7.505 m² unversiegelte Flächen
- 900 m² befestigte Flächen auf B und C
- 1.654 m² unversiegelte Flächen auf B und C

10.591 m² Gesamtfläche Grundstück (ohne B und C)

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR STIEGLER
06.11.09

Anlage 1



Eingriffsflächen M 1 : 1000

- 724 m² Eingriff in Kategorie III (Wald in Randbereichen)
- 256 m² Eingriff in Kategorie III (Wald in Randbereichen)
- 691 m² Eingriff in Kategorie I (wie Bestand)
- 8.920 m² Eingriff in Kategorie I (wie Bestand)
- 450 m² befestigte Flächen, Kategorie I (wie Bestand) in B und C
- 2.129 m² unversiegelte Flächen in B und C

10.591 m² Gesamtfläche Grundstück (ohne B und C)

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR STIEGLER
06.11.09

Anlage 2

