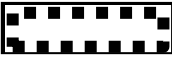


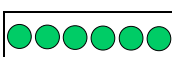






## Stadt Rosenheim Flächennutzungsplan

36. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Baugebietserweiterung Fürstätt - Bereich Egarten West „Beim Kefer“  
Feststellungsbeschluss

### Legende

-  Geltungsbereich
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Schutzwürdige Baumbestände und Gehölze
-  Flächen, für die eine Begrünung vorzunehmen ist
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Fläche mit besonderer Bedeutung für Landschaft und Natur
-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
-  Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

M 1:5.000  
September 2012  
Stadtplanungsamt



## **Begründung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes Baugebietserweiterung Fürstätt - Bereich Egarten West „Beim Kefer“ Planungsbericht (I. Teil) und Umweltbericht (II. Teil)**

**Geändert gemäß Auflage der Regierung von Oberbayern lt. Genehmigungsschreiben vom 21.01.2013:**  
*„In der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist für das neue „Allgemeine Wohngebiet“ das Planzeichen 15.6 „Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ der Planzeichenverordnung (PlanzV) zu ergänzen.“ Die Auflage wird begründet mit einer Überschreitung der geltenden Orientierungswerte im Rahmen der Lärmeinwirkungen des vorhandenen Schienenverkehrs, trotz einer Verlängerung der Lärmschutzwand um 75 m. Im künftigen Wohngebiet sind daher weitere Schall- und Erschütterungsmaßnahmen nötig. Dies bedarf einer entsprechenden Kennzeichnung im Flächennutzungsplan. Die diesbezüglichen Informationen wurden in der vorliegenden Begründung ergänzt. (Die Genehmigung inkl. den Auflagen wurde ortsüblich bekannt gemacht im Amtsblatt Rosenheim am 05.03.2013.)*

## **I. PLANUNGSBERICHT**

### **Inhaltsverzeichnis**

1. Anlass zur Flächennutzungsplanänderung
2. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan - Lage des Plangebietes
3. Planungserfordernis: Voraussetzungen und Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung
4. Städtebauliches Konzept
5. Grünordnung
6. Klimaschutz
7. Technische Infrastruktur - Erschließung
8. Bodenbelastungen
9. Baugrund- und Grundwasserverhältnisse
10. Hochwasserschutz
11. Hinweise zu Anlagen der Deutschen Bahn / Eisenbahnverkehr
12. Immissionsschutz
13. Denkmalschutz
14. Brandschutz
15. Soziale und kulturelle Bedürfnisse
16. Folgekosten
17. Weitere Regelungen und Fachgutachten

## 1. Anlass zur Flächennutzungsplanänderung

Die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen in den stadtnahen ländlich geprägten Siedlungsgebieten Rosenheims, die Nutzungsaufgabe des ehemaligen Ausflugslokals „Kefer“ an diesem Standort sowie die vorliegende Bauanfrage gaben den Anlass, eine Arrondierung des Siedlungsbereiches in Egarten West in Form einer Ersatzbebauung zu prüfen.

## 2. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan - Lage des Plangebietes

Die beantragte Entwicklungsfläche auf dem sog. Kefergelände wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim von 1995 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und schließt im Norden an ein „Allgemeines Wohngebiet“ an (vgl. Abb. 1). Nach Osten wird das Gebiet durch die Bahnlinie 5510 München-Rosenheim begrenzt. Im Süden und Westen schließen landwirtschaftliche Flächen sowie der Keferwald an das Plangebiet an (vgl. Abb. 2).



Abb. 1: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan



Abb. 2: Lage des Plangebietes im Luftbild

## 3. Planungserfordernis: Voraussetzungen und Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung

Auf dem Kefergelände befindet sich das ehemalige Ausflugslokal „Kefer“. Mit der Nutzungsaufgabe des Gebäudes wurde die Frage nach der Zukunft des Areals aufgeworfen. Das Areal soll im Änderungsverfahren von einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) umgewidmet werden. Das 36. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplan Nr. 164 „Beim Kefer“ geführt.

Im Stadtteil Egarten werden im Rahmen der Lärmsanierung (gem. der Richtlinie für die Förderung von Maßnahmen zur Lärmsanierung an bestehenden Schienenwegen der Eisenbahn des Bundes vom 07.03.2005) durch die DB Projektbau GmbH östlich und westlich der Bahnlinie München-Rosenheim Lärmschutzwände errichtet. Durch eine Verlängerung der Lärmschutzwände nach Süden kann für die geplante Wohnbebauung ein grundlegender Schallschutz gewährleistet werden. Voraussetzung für die Einleitung der Bauleitplanverfahren war die positive Prüfung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahme. Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung (Bericht –Nr. ACB 2010-06-5282/02 vom 25.08.2010 von Ingenieurbüro Accon) wurde die Lärmschutzmaßnahme zwischenzeitlich vom Eisenbahn-Bundesamt genehmigt und bereits weitgehend hergestellt.

Trotz einer Verlängerung der Lärmschutzwand sind im künftigen Wohngebiet weitere Schall- und Erschütterungsmaßnahmen nötig. Im Flächennutzungsplan wird das „Allgemeine Wohngebiet“ daher mit dem Planzeichen 15.6 „Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ der Planzeichenverordnung (PlanzV) gekennzeichnet.

Durch Gutachten (1. und 2. Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro EGT) wird eine Wiederherstellung der südlich an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Grabenstruktur zur Oberflächenentwässerung angeregt. Diese soll in eine Sickersmulde im Osten der Bauflächen münden (Vgl. Abb. 3 und 4). Die Sickersmulde soll zukünftig im Flächennutzungsplan durch die Darstellung „Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ wiedergegeben werden.

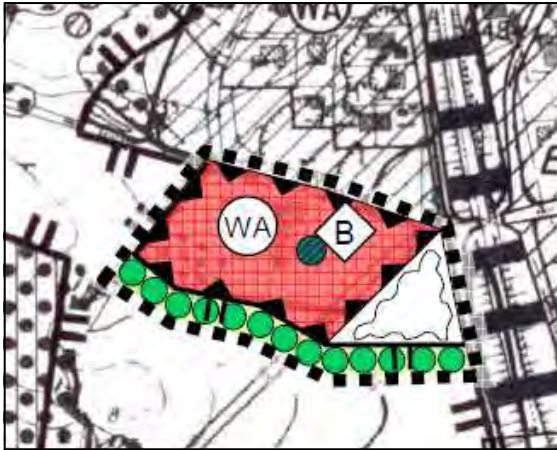


Abb. 3: geänderte FNP- Darstellung



Abb. 4: Ausschnitt aus dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 164 „Beim Kefer“

#### 4. Städtebauliches Konzept

Das ungenutzte Bestandsgebäude beschreibt momentan den südwestlichen Endpunkt des Stadtteils Egarten West und ist südlich an den Adlerweg angelagert.

Die Struktur einer lockeren Ortsrandbebauung in Form einer Ortsabrundung ist für das neue Wohnquartier maßstabsgebend. Es wird daher eine Einzelhausbebauung befürwortet, die durch eine Ortsrandeingrünung im Süden eingefasst wird.

Aus Anlass der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits 2006 von dem Büro für Landschaftsarchitektur Armin Stiegler eine landschaftsplanerische Studie zu naturräumlichen und naturästhetischen Potentialen und zur Siedlungsentwicklung im nordwestlichen Stadtgebiet erstellt. Sie kommt in dem betreffenden Bereich zu dem Ergebnis, dass hier eine Ortsabrundung denkbar ist, insofern sie sich aus dem Ortsgrundriss und den Erschließungsvoraussetzungen entwickelt.

#### 5. Grünordnung

Es befindet sich ein kartiertes Biotop in Form einer Baumgruppe aus vier Bäumen östlich des ehemaligen Ausflugslokals (Biotopkartierung der Stadt Nr. S 1115). Im Bebauungsplanentwurf Nr. 164 „Beim Kefer“ wird einer dieser Bäume als „Standort für die Erhaltung von Einzelbäumen“ aufgenommen. Die Darstellung dieses Baumes erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung durch die Signatur „Schutzwürdige Baumbestände und Gehölze“. Des Weiteren wird am östlichen Siedlungsrand die Darstellung einer „Fläche, für die eine Begrünung vorzunehmen ist“ integriert. Diese Begrünung soll den Abschluss des Siedlungsbereiches zur freien Landschaft hin bilden und wird durch den o. g. Bebauungsplan festgesetzt. Die im Süden des Planungsgebietes festgesetzte Begrünung am Ortsrand erfüllt gleichzeitig die Funktion der erforderlichen Ausgleichsflächen.

## **6. Klimaschutz**

Der Naherholungsraum Fürstätt, zu dem das Plangebiet gehört, ist von großem Wert für die ganze Stadt. Das Gebiet ist durch einen hohen Anteil von Wald- und Wiesenflächen geprägt. Der an das Plangebiet angrenzende Wald, der sog. „Keferwald“, ist Teil eines Waldgürtels, der aufgrund seiner Ausgleichsfunktion für das Stadtklima sehr kostbar ist. Daher sollte der erhaltenswerte Baumbestand im Geltungsbereich nach Möglichkeit erhalten und naturnah weiterentwickelt werden.

Um auf die topografische Eigenheit des Landschaftsraumes und der prägenden naturräumlichen Gegebenheiten einzugehen, wird im Bebauungsplanentwurf Nr. 164 „Beim Kefer“ eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern auf großzügigen Grundstücksflächen geplant, um einerseits die Durchlüftung und Besonnung im Plangebiet und andererseits die angrenzenden Kaltluftschneisen, denen für das gesamte Stadtgebiet eine klimaschützende Funktion zukommt, nicht zu beeinträchtigen. Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Planzeichen und Text tragen dem Erhalt und der Förderung von natürlichen und klimawirksamen Bodenfunktionen Rechnung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf der Energieträger Kohle nicht zur Dauerheizung verwendet werden, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu erhalten bzw. zu verbessern und den Feinstaubausstoß zu reduzieren.

## **7. Technische Infrastruktur - Erschließung**

Das Plangebiet wird verkehrlich von Norden und Osten durch die bestehenden Erschließungsanlagen Adlerweg und Kapellenweg erschlossen. Ein Bedarf zur Verbreiterung der Verkehrsflächen ist bei der vorliegenden Entwurfsplanung gegeben und wird durch den Bebauungsplanentwurf Nr. 164 „Beim Kefer“ geregelt.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den bebauten Bereichen vorhanden und müssen für das geplante Baugebiet entsprechend den Planungen fortgeführt werden. Alle weiteren Erschließungsanlagen mit den dazugehörigen Leitungen sind neu zu erstellen.

Entlang der öffentlichen Straßen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Bei der Planung und Bauausführung von Maßnahmen im Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

## **8. Bodenbelastungen**

Die durch das Ingenieurbüro für Geotechnik EGT im Plangebiet durch Bohrungen erkundete Baugrundschiebung ergab keine Hinweise auf Bodenkontaminationen oder sonstige Bodenbelastungen.

## **9. Baugrund- und Grundwasserverhältnisse**

### Baugrundverhältnisse

Die Baugrundschiebung wurde durch das Ingenieurbüro EGT mittels acht eingebrachter Bohrungen untersucht („Geotechnischer Bericht“ des Büros EGT vom 06.02.2011 und 21.12.2011). Bei allen eingebrachten Bohrungen wurden unter der Geländeoberkante Auffüllungen gesichtet, die als humoser, schluffiger, sandiger und steiniger Kies ausgebildet sind. Vereinzelt befanden sich in den Auffüllungen Ziegel- und Holzreste, sowie Betonreste alter Fundamente. Das darunter liegende Bodenprofil weist die für Rosenheim übliche Bodenschichtung von Decklehm, Torf, Seeton/Seesand und Kies auf. Für alle Baumaßnah-

men im Plangebiet sind die geotechnischen Berichte vom 06.02.2011 und 21.12.2011 des Ingenieurbüros EGT zu beachten.

### Grundwasserverhältnisse

Durch die Fachgutachten wurden Aussagen zu den Grundwasserverhältnissen gemacht. Hiernach werden vorhandene Bodenschichten als gering durchlässig eingestuft, kiesige Auffüllungen als durchlässig. Es ist mit Schichtwasser und aufstauendem Grundwasser zu rechnen. Bis zur Geländeoberkante ist daher ein wenig durchlässiger Boden und aufstauendes Sickerwasser bzw. drückendes Wasser anzusetzen.

Detaillierte Angaben zu den Baugrundverhältnissen, der Oberflächenwasserversickerung, dem Gründungskonzept und zur Bauausführung sind in den Gutachten enthalten.

### Oberflächenwasserbeseitigung

Gemäß den vorliegenden Gutachten ist der Boden durch die oberflächennahe Lage von sehr gering wasserdurchlässigem Decklehm und Seeton für die Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeignet. Eine Versickerung in den Untergrund ist im direkten Umfeld der Wohngebäude nicht möglich.

Das Gutachterbüro empfiehlt die Sammlung des anfallenden Oberflächenwassers und anschließende Einleitung in die bestehende, südlich des Plangebietes verlaufende, Grabenstruktur. Zur Einleitung des Grabenwassers wird das Anlegen einer Sickermulde als naturnaher Teich im Osten des Plangebietes empfohlen (Vgl. Abb. 3 und 4). Die anfallenden Oberflächenwässer des Adler- und Kapellenweges sowie der Parkierungsanlage und der neuen Fußwegeverbindung können nicht mehr durch den bestehenden sog. offenen Bahngraben entlang der Pürstlingstraße aufgenommen werden und sind deshalb über RW-Sammler auch in die Versickerungsanlage einzuleiten. Da an der westlichen, hangseitigen Grenze des Plangebietes bei Niederschlägen mit einem erheblichen Zufluss von Oberflächenwasser zu rechnen ist, wird empfohlen, an der westlichen Grenze des Bereiches eine Oberflächendrainage zu errichten.

Für alle vorgesehenen Maßnahmen sind die Untersuchungsergebnisse der geotechnischen Berichte vom 06.02.2011 und 21.12.2011 von Ingenieurbüro EGT zu beachten.

Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes (07.10.2010) ist der Graben möglichst naturnah in ausreichender Breite mit flachen Böschungen zu gestalten und die Ufer zu bepflanzen. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt wurden auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 164 „Beim Kefer“ dementsprechende Festsetzungen integriert.

Ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren ist erforderlich.

Grundsätzlich wird auf den § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), der die „Grundsätze der Abwasserbeseitigung“ behandelt, hingewiesen. Bei der Versickerung von Oberflächenwasser sind die einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten. Hierzu zählen u. a. die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NVFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

### Abwasserbeseitigung

Für die Abwasserbeseitigung ist der Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorgesehen.

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die Trinkwasserversorgung der Stadt Rosenheim sicherzustellen.

## **10. Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet, ein Hochwasserkonzept ist nicht erforderlich.

## **11. Hinweise zu Anlagen der Deutschen Bahn / Eisenbahnverkehr**

### Eisenbahnbetrieb

Es wird darauf hingewiesen, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen sind.

### Baumaßnahmen / bauliche Anlagen Dritter

Im Rahmen von Planungen / Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die erforderlichen Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen zu gewährleisten (bautechnisches Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ der Deutschen Bahn AG). Ein Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Deutschen Bahn AG - 3,30 m lichter Raum von der Gleisachse - ist auf Dauer auszuschließen. Bei Kraneinsätzen in der Nähe von Bahnanlagen, bei denen Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes überschwenkt werden könnten, ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen.

### Bepflanzungen

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand, der sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m ergibt, ist ständig zu gewährleisten.

### Art und Weise der Oberflächenentwässerung

Anfallendes Oberflächenwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Bezüglich der Zuführung des anfallenden Oberflächenwassers in den Bahngraben wird um Abstimmung mit der DB Netz AG gebeten.

### Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungen, Werbeanlagen und die baulichen Anlagen selbst sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnbetriebes jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

### Markierungen der Deutschen Bahn

Grenzmarkierungen und Kabelmerkmale der Deutschen Bahn dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden.

## **12. Immissionsschutz**

### Bahnbetrieb

Die Bahnstrecke 5510 München - Rosenheim verläuft östlich des Plangebietes. Um das Plangebiet gegenüber Schienenverkehrslärm zu schützen, wurde entlang der Bahngleise eine Verlängerung der bestehenden Schallschutzwände in einer Länge von 75,00 m und einer Höhe von 3,00 m vorgenommen.

Trotz einer Verlängerung der Lärmschutzwand um 75 m treten zur Nachtzeit Überschreitungen der geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 im Rahmen der Lärmeinwirkungen des vorhandenen Schienenverkehrs um bis zu 12 dB (A) auf. Daher sind im künftigen Wohngebiet weitere umfangreiche bauliche Schall- und Erschütterungsmaßnahmen nötig. Im Flächennutzungsplan wird das „Allgemeine Wohngebiet“ daher zusätzlich mit dem Planzeichen 15.6 „Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ der Planzeichenverordnung (PlanzV) gekennzeichnet. Im parallel in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 164 „Beim Kefer“ werden textliche Festsetzungen hinsichtlich der erforderlichen, passiven Maßnahmen zum Schallschutz getroffen.

Durch das Eisenbahn-Bundesamt wird darauf hingewiesen, dass von den angrenzenden Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb Immissionen in Form von Erschütterungen, Luft- und Körperschall, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen ausgehen können. Im Nahbereich einer Bahnstrecke können die elektromagnetischen Felder der Bahnüberleitung und der Bahnfunksysteme unter Umständen störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate, etc.) verursachen. Immissionen und Erschütterungen, Luft- und Körperschall, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

#### Sportanlagen

Südlich des innerhalb der Flächennutzungsplanänderung dargestellten „Allgemeinen Wohngebietes“ befinden sich die Sportanlagen des Sportbundes DJK Rosenheim. Nachdem die bereits vorhandene Wohnbebauung näher an den Sportanlagen liegt und dort die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden, ist davon auszugehen, dass auch bei dem dargestellten Wohngebiet die Richtwerte eingehalten werden. Sollte es wider Erwarten zu Überschreitungen kommen, müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zu schalldämmenden Maßnahmen an den Gebäuden vorgesehen werden.

#### Landwirtschaftliche Nutzung

Auf mögliche Immissionen und Emissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft (Lärm und Geruch) wird nachrichtlich hingewiesen.

### **13. Denkmalschutz**

Das Kefergelände ist Standort einer ehemaligen Ziegelhütte, die als Siedlungsursprung betrachtet wird. Sie befand sich an der Stelle des ehemaligen Ausflugslokals.

Nach bisherigem Kenntnisstand besteht von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand gegen die Planung. Vorsorglich weist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unterliegen.

Nach bisherigem Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von der Planung nicht betroffen.



## **14. Brandschutz**

Die Festsetzung brandschutzrechtlicher Auflagen im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren bleibt vorbehalten.

## **15. Soziale und kulturelle Bedürfnisse**

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Umwidmung bereits bebauter und versiegelter Flächen (ehemalige Ausflugsgaststätte „Beim Kefer“). Hierbei soll eine unter städtebaulichen Gesichtspunkten neue Ortsrandbildung der bereits bestehenden, stadtrandnahen Siedlung im nordwestlichen Stadtgebiet geschaffen werden. Das Erschließungsnetz ist vorhanden. Öffentliche Flächen und Räume werden durch den geplanten Erschließungs- und Wendeplatz im Nordwesten des Plangebietes ergänzt.

Nach der landschaftsplanerischen Studie zum naturräumlichen und naturästhetischen Potential und zur Siedlungsentwicklung in diesem Stadtgebiet (Landschaftsarchitekt Stiegler 2006) bietet der Naherholungsraum Fürstätt, zu dem das Plangebiet gehört, durch die morphologische Vielfalt und den hohen Anteil an Wald- und Wiesenflächen ideale Voraussetzungen für einen stadtnahen Erholungsraum.

Für die Belange gemäß § 1 (6) Nr.3 BauGB sind insbesondere die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen. Durch die Planung ist eher mit positiven als mit negativen Auswirkungen zu rechnen.

## **17. Folgekosten**

Zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Rosenheim wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen und notariell beurkundet. Dieser beinhaltet Regelungen zu Straßengrundabtretungen für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet und für die Grundabtretungen an der Pürstlingstraße zur Errichtung des öffentlichen „Wanderparkplatzes“ und des anschließenden Fußweges nach Westen, sowie zur anteiligen Kostenübernahme für die Errichtung und den Unterhalt der Versickerungseinrichtung zur Aufnahme der Oberflächenwässer und die Grundabtretung und den Unterhalt der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden und Südwesten des Plangebietes.

Darüber hinaus beinhaltet dieser Vertrag Regelungen zur Kostenübernahme der Lärmschutzmaßnahme entlang der Bahnstrecke München-Salzburg und weitere Grundabtretungen vom unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen, sowie die Kostenübernahme für erforderliche Gutachten und Planungen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

## **17. Weitere Regelungen und Fachgutachten**

- Landschaftsplanerische Studie, Landschaftsarchitektur Stiegler Rosenheim, 2006
- Schalltechnische Untersuchung, ACCON GmbH Stuttgart, 25.08.2010
- 1. und 2. Geotechnischer Bericht sowie Berechnung Muldenversickerung, Ingenieurbüro für Geotechnik EGT GmbH Bad Aibling, 06.02.2011 / 21.12.2011 / 15.05.2012
- Geotechnisches Baugrundgutachten, Büro OHIN Rohrdorf, 13.05.2011

## **II. UMWELTBERICHT**

### **Inhaltsverzeichnis**

1. Einleitung
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Monitoring
8. Zusammenfassung

### **Anlagen des Umweltberichtes**

- a. Bestandsplan M 1:200
- b. Eingriffsflächenplan M 1:500
- c. Ausgleichsflächenplan M 1:500
- d. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Tabelle)

## **1. Einleitung**

### 1.1 Kurzdarstellung der Zielsetzung des Bebauungsplans

Die bestehende Bebauung mit Wirtshaus und Squashhalle und den dazugehörigen befestigten Flächen wird seit Jahren nicht mehr genutzt und stellt städtebaulich einen Missstand dar.

Mit der Umnutzung in ein allgemeines Wohngebiet mit vorherigem Abriss aller baulichen Altlasten und Schaffung eines durchgehenden grünen Ortsrandes wird ein städtebaulich guter Zustand hergestellt.

Die versiegelte Fläche innerhalb des geplanten Baugebiets ist dabei kleiner als die bestehende bebaute und versiegelte Fläche einschließlich der Wege und Zufahrten.

Oberflächenwasser wird über eine großzügige Muldenversickerung mit vorgeschaltetem Absetzbecken dem Grundwasser zugeführt.

Südlich der Versickerungsmulde wird ein Parkplatz mit 20 Pkw-Stellplätzen für Wanderer und Erholungssuchende eingerichtet. Ein 2,50 m breiter Fußweg führt von ihm aus den Hang hinauf bis zu einem oberen Feldweg.

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Heranzuziehen sind das Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz, das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Die Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Unterschieden wird in geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Die projektierte Bebauung einschließlich der Gestaltung der Gärten, des Versickerungsbeckens und des Parkplatzes hat voraussichtlich nur unerhebliche Auswirkungen auf das Lokalklima und die Lufthygiene. Eine Verschlechterung gegenüber dem jetzigen Zustand ist nur insofern zu erwarten, als die Gebäude Rauchgase aus den Heizanlagen emittieren.

### 2.2 Schutzgut Boden

Innerhalb des eigentlichen Baugebiets ist keine Verschlechterung des Schutzguts Boden zu erwarten, da die versiegelte Fläche nicht größer wird als die versiegelte Fläche des Bestands (einschließlich des Parkplatzes und der wassergebundenen Zufahrten).

2.2.1 Baubedingte Auswirkungen: Für die Herstellung des Sickerbeckens einschließlich der Böschungen und des süd- und ostseitigen Dammes sowie des Wanderparkplatzes und Fußweges ist der gewachsene Oberboden dauerhaft zu entfernen. Betroffen ist eine Fläche von ca. 0,38 ha. Der Oberboden wird teilweise zur Herstellung der Gartenflächen im Wohngebiet verwendet und der Überschuss an anderer Stelle des Stadtgebiets zu Humusierungszwecken genutzt. Ein Verlust von Oberbodenmasse ist nicht zu erwarten.

Die natürlichen Funktionen und die Nutzungsfunktionen des Bodens, insbesondere der Oberbodenschicht, gehen an diesen Stellen verloren. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen, sind jedoch nicht zu befürchten.

2.2.2 Anlagebedingte Auswirkungen: Durch die Gartennutzung der Wohnbaugrundstücke ist keine anlagenbedingte Beeinträchtigung des Bodens zu erwarten. Die versiegelte Fläche ist eng begrenzt.

### 2.3 Schutzgut Wasser

2.3.1 Grundwasser: Der Mitte Dezember 2010 ermittelte Grundwasserstand (ETG) war zwischen 2,85 und 4,30 m unter OK Gelände. Ein mittlerer höchster Grundwasserstand kann wegen fehlender Messreihen nicht angegeben werden. Der Grundwasserstrom zieht vom Großkarolinenfelder Plateau in südöstliche Richtung zum Inn.

2.3.2 Oberflächenwasser: Die anstehenden Bodenschichten werden ganz überwiegend als wenig versickerungsfähig eingestuft. Oberflächenwasser fließt rasch oberirdisch zum Bahngraben hin ab. Die bisherige Geländemulde, die Oberflächenwasser von den höherliegenden Wiesen aufnimmt, wird um einige Meter nach Süden versetzt und als flache, ca. 10 m breite Mulde ausgebildet. Der Kapellenweg wird mit einem Rohr unterquert. Östlich des Weges wird ein ca. 1.370 m<sup>2</sup> großes Sickerbecken errichtet, in das alle Oberflächenwässer einschließlich der Dachwässer einmünden. Vorgeschaltet ist ein etwa 200 m<sup>2</sup> großes Absetzbecken als Schlamm- und Sandfang.

Am Südrand des Beckens zieht ein Graben das von Süden heranströmende Oberflächenwasser in den Bahngraben ab wie bisher. Weitere Erläuterungen dazu siehe Anlage Entwässerungsplanung.

2.3.3 Baubedingte Auswirkungen: Die Keller der Gebäude können bei hohem Grundwasserstand in die grundwasserführenden Bodenschichten hinunterreichen. Dann wäre wegen der Stauwirkung mit einer leichten Verlangsamung des Grundwasserstroms zu rechnen. Die Baukörper sind aber nicht groß genug, um als durchgehendes Staubauwerk zu wirken. Das Grundwasser kann durch die Lücken zwischen den Gebäuden abfließen. Eine stoffliche Belastung des Grundwassers findet bei sorgfältiger Bauweise nicht statt. Da kein Oberflächenwasser direkt ins Grundwasser eingespeist wird, ist mit einer Belastung des Grundwassers aus dieser Quelle nicht zu rechnen.

Eine zusätzliche Beaufschlagung des Bahngrabens erfolgt nicht. Oberflächenwässer werden vollständig in die wechselfeuchte Mulde geführt und können dort versickern. Die Größe der Mulde ist für das hundertjährige Regenereignis ausgelegt. Die Unterlieger des Bahngrabens werden daher durch eine etwa zu befürchtende Mehrwassermenge nicht beeinträchtigt.

2.3.4 Anlagebedingte Auswirkungen: Da sich die versiegelte Fläche nicht vermehrt und alle Oberflächenwässer über offene Gräben abgeführt und über eine Mulde versickert werden, ist mit einer anlagebedingten Auswirkung auf das Grund- und Oberflächenwasser nicht zu rechnen.

Schlämme, die ggf. die Versickerungsleistung des Beckens verringern könnten, werden vorab abgesetzt und können nach Bedarf abtransportiert werden.

Nur im Fall der Überschreitung der hundertjährigen Niederschlagsmengen wird das Überwasser aus der Mulde über einen Sickerschacht dem Grundwasser zugeführt. Da dieser Fall extrem selten auftreten wird und das Niederschlagswasser bei so einem Ereignis durch die hohe Verdünnung relativ unbelastet von Schmutzstoffen ist, ist er in dieser Betrachtung zu vernachlässigen.

## 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.4.1 FFH-Status: Die Fläche hat keinen FFH-Status.

2.4.2 Tiere: Schützenswerte Tierarten nach Anhang IV der FFH-Liste sind nicht vorhanden. Es sind auch keine besonders oder streng geschützte Arten der Bundesartenschutzverordnung zu verzeichnen. Die Artenschutzkartierung weist lediglich einen Punktfund von Grasfrosch (*Rana temporaria*) und von Teichmolch (*Triturus vulgaris*) im östlich des Geltungsbereiches gelegenen Bahngraben aus. Beide sind besonders geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung § 1 Satz 1, stehen jedoch nicht auf der Roten Liste der gefährdeten Arten. Mit der FNP-Änderung wird in den Bahngraben nicht eingegriffen.

Beide Arten könnten einen Teillebensraum auf dem Areal haben oder über das Areal zum Keferwald wandern. Dies ist aber entlang des herzustellenden Grabens mit seinem breiten Pflanzstreifen ebenso gut möglich, wenn auch der Graben – wie im Bestand – nicht dauerhaft Wasser führend sein wird.

In dem Plangebiet sind keine Fledermauswochenstuben im Zusammenhang mit der Artenschutzkartierung erfasst worden. Aus fachlicher Sicht sind jedoch bei erforderlichen Rodungsarbeiten die Bäume hinsichtlich eventuell vorhandener Sommerquartiere nochmals zu prüfen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird aus fachlicher Sicht nicht für notwendig erachtet.

2.4.3 Pflanzen: Rund um den Biergarten der ehemaligen Gastwirtschaft 'Zum Kefer' stehen 16 Bäume, die mit mehr als 80 cm Stammumfang (oder bei mehrstämmigen Bäumen mit einem Stamm über 60 cm) unter die Rosenheimer Baumschutzverordnung fallen.

Insgesamt sind drei Rosskastanien und eine Blutbuche biotopkartiert (\*), wobei zwei Rosskastanien in einem so schlechten Erhaltungszustand sind, dass sie nicht mehr als schutzwürdig gelten können. Sie sind auch schwächer und würden nicht unter die Baumschutzverordnung fallen. Von den verbleibenden zwei Bäumen ist die Rosskastanie, ein markanter Straßen- und gleichzeitig Hausbaum für die ehemalige Gastwirtschaft, wegen ihrer verkehrs- und erschließungstechnisch sehr ungünstigen Lage auf einer Erhöhung unmittelbar am Straßenrand zu roden. Die Blutbuche kann erhalten werden.

• Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	50/65 cm	
• Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	70/80 cm	
• Berg-Ahorn 'Schwedleri'	<i>Acer pseudoplatanus</i>	70/90 cm	
• Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	50/75 cm	
• Blut-Buche	<i>Fagus sylvatica purpurea</i>	180 cm	* E
• Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	105 cm	E
• Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	220 cm	*
• Blut-Buche	<i>Fagus sylvatica purpurea</i>	105 cm	
• Blut-Buche	<i>Fagus sylvatica purpurea</i>	140 cm	
• Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	105 cm	
• Tränen-Kiefer	<i>Pinus griffitti</i>	160 cm	E

Westlich der Squashhalle stehen 5 weitere größere Bäume. Davon sind zwei Knack-Weiden, einer eine Grau-Erle und einer eine Sal-Weide, allesamt relativ kurzlebige Arten. Die Winter-Linde ist in gutem Zustand und kann als Großbaum erhalten werden.

• Grau-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	90 cm	
• Kack-Weide	<i>Salix fragilis</i>	85 cm	
• Knack-Weide	<i>Salix fragilis</i>	105 cm	
• Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>	90 cm	
• Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	110 cm	E

2.4.4 Baubedingte Auswirkungen: Von den 16 Großbäumen können aus städte-baulichen Gründen nur 4 dauerhaft gesichert werden, sie sind mit einem **E** gekennzeichnet.

Die übrigen 12 plus zwei kleinere, aber biotopkartierte Rosskastanien, in Summe 14 Bäume, sollen gerodet und durch Neupflanzung von 37 Laubbaumhochstämmen ersetzt werden. Je 2,5 neugepflanzte Bäume ersetzen rechnerisch einen gerodeten. Sie sind im Bebauungsplan lagemäßig dargestellt.

Für weitere 15 deutlich kleinere Bäume liegt eine Rodungsgenehmigung vor. Sie fallen nicht unter die Baumschutzverordnung und sind überwiegend in einem schlechten Erhaltungszustand. Sie sind im Bebauungsplan nicht dargestellt.

Die in den Planunterlagen festgesetzten Baumfällungen bzw. vorgesehenen Gehölzrodungen sind zwingend in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. durchzuführen (§ 39 BNatSchG).

2.4.5 Anlagebedingte Auswirkungen: Wegen der Errichtung des Sickerbeckens und der Anpflanzung entlang der südlichen Gräben kann von einer deutlich positiven Wirkung der Planung auf Flora und Fauna im Sinne des Artenschutzes ausgegangen werden. Es bestehen gute Entwicklungspotenziale hin zu

- einem geschlossenen Wildstrauchbestand mittlerer Höhe entlang der Gräben,
- Hochstaudenfluren in Gehölzlücken,
- mageren, halbtrockenen oder trockenen Rasen- und Krautfluren in Randflächen
- rund um das Becken und auf dem Damm,
- wechselfeuchten Staudenflächen wie z.B. Sumpfbinsenröhricht oder Alpen-
- Knorpelsalat-Kiesbettfluren innerhalb des Beckens,
- Schilf oder Strauchweidengebüsch im Becken.

## 2.5 Schutzgut Landschaft

Die ursprüngliche Schönheit der freistehenden Gastwirtschaft und des Biergartens mit großen vitalen Bäumen ist im Lauf der Jahre verloren gegangen, insbesondere durch Anbau der Squashhalle und Ausbau der Parkplätze. Auch der Baumbestand hat sich z. T. verschlechtert, jedoch haben die markanten Großbäume eine positive Wirkung auf den südlichen Siedlungsrand.

2.5.1 Baubedingte Auswirkungen: Durch den Verlust der Mehrzahl der Bäume (mit Ausnahme von vier großen) ist zunächst von einer Verschlechterung des Landschaftsbildes auszugehen. Dem steht jedoch der Gewinn durch Abriss der über-dimensionalen Squashhalle entgegen.

2.5.2 Anlagebedingte Auswirkungen: Durch Anlage eines durchgehenden neuen grünen Ortsrands von mindestens 10 m Breite mit Pflanzgebot für Sträucher und Pflanzung von insgesamt 37 großen Laubbäumen (H 16-18) wird langfristig eine Wiederherstellung bzw. Verbesserung des Landschaftsbildes erreicht. Unterstützt wird dies durch den Erhalt von vier markanten Großbäumen (s. 2.4.3).

Der Wanderparkplatz wird allseits mit einem mindestens drei Meter breiten Pflanzstreifen umgeben. Pflanzgebot für heimische Laubbäume und Laubsträucher.

Die versiegelte Verkehrsfläche wird nicht vergrößert.

## 2.6 Schutzgut Mensch

2.6.1 Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauzeit der Häuser und der befestigten Zufahrten und während der Bauzeit der Sickersmulde ist mit einer Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung zu rechnen. Sie ist jedoch von geringer Erheblichkeit und vorübergehend.

2.6.2 Anlagebedingte Auswirkungen: Von der Wohnbebauung dürften keine erheblichen Emissionsbelastungen ausgehen.

Das Potenzial der Fläche für Erholungsnutzung verringert sich gegenüber dem jetzigen Bestand kaum.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auf der Fläche sind keine Bodendenkmäler bekannt. Die Gebäude sind nicht denkmalgeschützt.

Für das ehemalige Kulturgut 'Biergarten beim Kefer' kann festgestellt werden, dass eine Wiederbelebung nicht zu erwarten wäre. Gegenüber der jetzigen Biergartenruine stellt die Wohnbebauung keine nennenswerte Verschlechterung dar. Die Erheblichkeit ist insofern höchstens als gering einzustufen.

## **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Von einer Reaktivierung des Wirtschafts- und Biergartenbetriebs und der Sporthalle ist nicht auszugehen. Ohne weitere wirtschaftliche Nutzung und Bewohnung der Gebäude muss ein Verfall der Bausubstanz prognostiziert werden, der das Landschaftsbild und den Erholungswert am Ortsrand zunehmend beeinträchtigen könnte.

Der Baumbestand wäre davon nicht betroffen. Er könnte bis auf einige Ausnahmen noch Jahrzehnte in einem vitalen, z. T. sogar malerischen Zustand bleiben. Einige der Großbäume müssten jedoch im Abstand von einigen Jahren auf Schäden kontrolliert und ggf. einer Erhaltungspflege unterzogen werden. Als besonders anfällig für fortschreitende Stamm- und Astschäden sind die biotopkartierten Rosskastanien einzustufen, da sie gegen eindringende holzerstörende Pilzarten nur geringe Abwehrmöglichkeiten haben.

## **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### 4.1 Vermeidung und Verringerung

Es werden umfangreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs getroffen:

- Nachnutzung von bestehenden Baubrachen,
- Abbruch bestehender Bausubstanz und versiegelter bzw. teilversiegelter Flächen in größerem Umfang als Neubau bzw. Neuversiegelung,
- Nutzung bestehender Erschließungsflächen,
- sparsame neue Erschließungsflächen,
- nur Teilversiegelung von Garagenzufahrten gestattet,
- Ableitung aller Oberflächenwässer in Versickerungsmulden,
- keine Mehrbelastung von bestehenden Entwässerungsgräben,
- Straßenentwässerung über oberflächliche Mulden und Einleitung in die Sickerfläche,
- Erhalt von Großbäumen wo möglich und in einem kleinteiligen Baugebiet noch sinnvoll,
- sehr geringe Neubaudichte.

### 4.2 Eingriff

Das Gesamtgebiet einschließlich der geplanten Versickerungsmulde und der Ortsrandeingrünung, jedoch ohne Anrechnung der unveränderten Straßenflächen, hat eine Eingriffsfläche von 13.828 m<sup>2</sup>.

Flächen mit Wertigkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

• Wassergebundene Decke	1.252 m <sup>2</sup>
• Wiese extensiv	9.836 m <sup>2</sup>
• Lockere Gehölzfläche, Strauchfläche	<u>980 m<sup>2</sup></u>
Gesamt	12.068 m <sup>2</sup>

Alle drei Typen sind nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit (vormals für Landesentwicklung und Umweltfragen) als Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) einzustufen.

Flächen, die keine Wertigkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild haben:

• Gebäude	1.145 m <sup>2</sup>
• Asphaltflächen (Parkplätze Nord)	348 m <sup>2</sup>
• Terrassen Plattenbelag	233 m <sup>2</sup>
• Kiestraufstreifen	<u>34 m<sup>2</sup></u>
Gesamt	1.760 m <sup>2</sup>

Diese Flächen werden nicht ausgeglichen. Siehe Tabelle 'Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung' im Anhang.

#### 4.3 Ausgleich

Sämtliche Ausgleichsflächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung.

Die Ausgleichserfordernis (Ausgleichs-SOLL) richtet sich nach dem o. g. Leitfaden.

Die Wertigkeit der Bestandsflächen ist I, der Versiegelungsgrad der geplanten Bebauung beträgt ca. 18 %, damit liegt ein Eingriff nach Typ B vor. Der Ausgleichsfaktor ist in einer Spanne zwischen 0,2 und 0,5 zu wählen.

Die wassergebundenen Decken sind fast vegetationslos und damit geringstwertig, haben aber immerhin noch ein Potenzial zur Selbstbegrünung.

→ Gewählter Faktor 0,30.

Die extensiven Wiesen und Rasenflächen sind aus ehemaligen Zierrasenflächen entstanden und haben bisher eine sehr geringe Artenvielfalt. Es dominieren klar die Gräser über blühende Wiesenstauden. Seltene Arten kommen nicht vor. Es besteht aber das Potenzial zur Erhöhung der Artenvielfalt, da die Flächen sehr extensiv genutzt und nicht gedüngt werden.

→ Gewählter Faktor 0,35.

Vergleichsweise die höchste Wertigkeit der drei Vegetationstypen haben die Strauchflächen. Da ein Großteil auf Stock gesetzt ist und größere Teilflächen nur aus Allerwelts-Bodendeckern bestehen, wird jedoch auch hier nicht der höchste Faktor angesetzt. Das Potenzial zu einer höherwertigen Weiterentwicklung ist aber in höherem Maß vorhanden.

→ Gewählter Faktor 0,40.

Bei allen drei Typen kann das Bestreben nach Minimierung des Eingriffs als Argument für eher niedrigere Ausgleichsfaktoren herangezogen werden.

Die Tabelle 'Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung' im Anhang zeigt das errechnete Ausgleichs-SOLL:

Insgesamt sind **4.211 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche** erforderlich. (Hinweis: Für die Herstellung von Verkehrsflächen und deren randliche Entwässerungsmulden, die ca. 2.102 m<sup>2</sup> umfassen, errechnet sich ein Ausgleichsflächenanteil von 736 m<sup>2</sup>.)



Unter Ausgleich sind in derselben Tabelle die Ausgleichsflächen mit Größen, Wertigkeit (bzw. Wertigkeits-Potenzial) und Prozentsatz ihrer Anrechnung mit Begründung aufgelistet.

Alle Flächen werden zu 100 % angerechnet mit Ausnahme der wechselfeuchten Mulde, die nur zu 50 % angerechnet werden kann. Sie hat zum einen die vorrangige Funktion der Wasserzurückhaltung, die fast jede sich entwickelnde Vegetation und jeden Teillebensraum für Kleintiere auch nachteilig beeinflussen kann. Dies insbesondere deshalb, weil keine Regelmäßigkeit und Dauerhaftigkeit der Überflutung erwartet werden kann. Dennoch kann mit einiger Wahrscheinlichkeit prognostiziert werden, dass sich den wechselfeuchten Bedingungen angepasste niedrigwüchsige Pflanzengesellschaften ansiedeln werden (z.B. Sumpfbinsenröhrich oder Alpen-Knorpelsalat-Kiesbettflur) und eine so offene Fläche auch Teillebensraum für bestimmte Insekten sein kann (z.B. Sandlaufkäfer). Möglich ist aber auch eine Besiedlung mit Landreitgras oder Schilf oder Strauchweiden fast in Reinkultur.

**Ergebnis: Mit einer Gesamtfläche von 4.687 m<sup>2</sup> anrechenbarer Fläche sind die Ausgleichsflächen (Ausgleich-IST) größer als das Ausgleichs-SOLL, Mehrfläche 476 m<sup>2</sup>.**

**Die 14 zu rodenden Bäume werden durch 37 neu gepflanzte Bäume ersetzt.**

Ein Pflanzgebot von einem Klein- bzw. Obstbaum pro Grundstück wird nicht als Ausgleichsmaßnahme angerechnet.

**Die Ausgleichsforderung ist damit erfüllt. Der Eingriff kann bei planmäßiger Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen als ausgeglichen gelten.**

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Eine Wiederaufnahme des Gaststättenbetriebes und eine Nachnutzung der Sporthalle und damit eine Bewahrung des gesamten Ist-Zustands war nicht möglich.

Aus städtebaulichen Gründen kam weder eine Umnutzung der Bausubstanz z.B. für ein Altenheim oder für Geschosswohnungsbau noch ein verdichteter Wohnungsbau mit z.B. Reihenhäusern in Frage.

## **6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Zur Beurteilung wurden herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim
- Planung des AB Blechschmidt, Rosenheim einschließlich Bestandsaufnahme und Straßenplanung
- Geotechnischer Bericht der EGT GmbH, Bad Aibling
- Karte der FFH-Gebiete in Bayern
- Biotopkartierung Bayern Flachland, Stadtgebiet Rosenheim
- Artenschutzkartierung
- Eigene Bestandsaufnahme des Baumbestands
- Eigene Bestandsaufnahme von Tier- und Pflanzenvorkommen

Es erfolgte keine Begehung des Altbaubestands bezüglich möglicher Fledermausquartiere. Eine detaillierte Aufnahme des Staudenbestands in den Wiesen- und Rasenflächen erfolgte nicht, da durch mehrmaligen Begang erkennbar war, dass keine botanischen Besonderheiten zu erwarten waren.

## 7. Monitoring

Zur Feststellung der Umsetzung der geplanten Begrünungs-, Saat- und Pflanzmaßnahmen wird ein Nachweis durch einen unabhängigen Sachverständigen vorgelegt.

Vier Vegetationsperioden nach Anpflanzung bzw. Ansaat wird die Entwicklung des Pflanzenbestands und der Ansaatflächen hinsichtlich des Erreichens der dargestellten Entwicklungsziele von einem unabhängigen Fachmann begutachtet und bewertet. Gegebenenfalls werden Maßnahmen zur Steuerung getroffen.

Die Funktionsfähigkeit der Versickerungseinrichtungen einschließlich ihrer Zuläufe wird im jährlichen Rhythmus begutachtet. Ggf. werden Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der geplanten Funktionen getroffen.

## 8. Zusammenfassung

Aus der unbefriedigenden baulichen Bestandssituation mit aufgelassener Kefer-Gastwirtschaft und nicht mehr genutzter Squashhalle soll ein allgemeines Wohngebiet am Ortsrand entwickelt werden. Die versiegelte Fläche wird nicht vermehrt.

Für den Großbaumbestand werden Ersatzpflanzungen von Laubbäumen in doppelter Anzahl vorgenommen. Ein durchgehender grüner Ortsrand im Süden wird hergestellt.

Die Umweltauswirkungen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit:

Aus der Anlage eines ca. 1.570 m<sup>2</sup> großen Sickerbeckens, das die gesamten Oberflächenwässer auch bei einem hundertjährigen Regenereignis aufnehmen kann, ergeben sich Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und damit das Schutzgut Boden. Sie sind jedoch insgesamt nicht erheblich. Der Oberboden wird gesichert.

Bezüglich des Schutzguts Wasser hat das Becken positive Auswirkungen. Es ist notwendig, um den Vorfluter Bahngraben nicht noch stärker zu belasten und die Unterlieger vor Hochwasser zu schützen. Mit negativen Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser ist durch die Planung nicht zu rechnen.

Es sind keine Flächen mit FFH- oder Landschaftsschutzstatus betroffen. Besonders geschützte Arten kommen innerhalb des Baugebiets nicht vor. Die Lebensräume oder Teillebensräume für wandernde Tierarten werden nicht verschlechtert.

14 größere Bäume sind zu roden, 4 können sinnvoll dauerhaft erhalten werden. 37 Ersatzbäume werden gepflanzt. Der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Rodungsmaßnahmen steht ein Gewinn wegen des Abrisses der unmaßstäblich großen Sporthalle gegenüber. Der breite Grüngürtel am Ortsrand mit Pflanzgebot für Sträucher und Laubbäume wird das Landschaftsbild verbessern.

Die Emissionsbelastungen aus dem zukünftigen Baugebiet sind als nicht erheblich einzuordnen, eine Lärmbelastung während der Bauzeit kann hingenommen werden.

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung muss mit dem zunehmenden Verfall der Bausubstanz und einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds gerechnet werden. Dem steht die positive Wirkung eines alten Baumbestands gegenüber.

Von den vielen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs sind nur die wichtigsten zu nennen: Nachnutzung von Baubrachten, mehr Abbruch als Neubau, sparsamer Umgang mit Flächen, gutes Wassermanagement, Erhalt von Großbäumen wo sinnvoll.

Der Eingriff betrifft neben nicht zu wertenden versiegelten Flächen ausschließlich Flächen, die eine geringe Wertigkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild aufweisen.

Wegen des angesetzten Ausgleichsfaktors von 0,30 bis 0,40 sind 12.068 m<sup>2</sup> Eingriffsflächen durch **4.211 m<sup>2</sup> Ausgleichsmaßnahmen** zu kompensieren. Die Ausgleichsflächen können innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans realisiert werden:

- 10 m breite Grünfläche mit Pflanzgebot am südlichen Ortsrand,
- zusätzlich 3 m breiter Strauchstreifen mit Bäumen südlich des Fußweges,
- wechselfeuchter Graben mit Pflanzgebot,
- Randstreifen zwischen Straße und Sickerbecken mit Teilbepflanzung und Magerrasen,
- Böschung und Damm der Sickermulde mit Magerrasen.

Die wechselfeuchte Mulde selbst kann zu 50 % angerechnet werden.

**Mit 4.687 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche ist der Eingriff ausgeglichen.**

Sinnvolle alternative Planungsmöglichkeiten haben nicht bestanden.

Über ein qualifiziertes Monitoring soll die planmäßige Herstellung und Erreichung der gesteckten Ziele der Ausgleichsflächen überwacht werden.

Verfasser Planungsbericht:

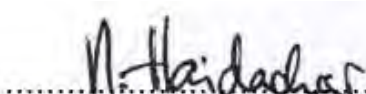
Dipl.-Ing. Delia Reichelt  
Stadtplanungsamt Rosenheim



.....

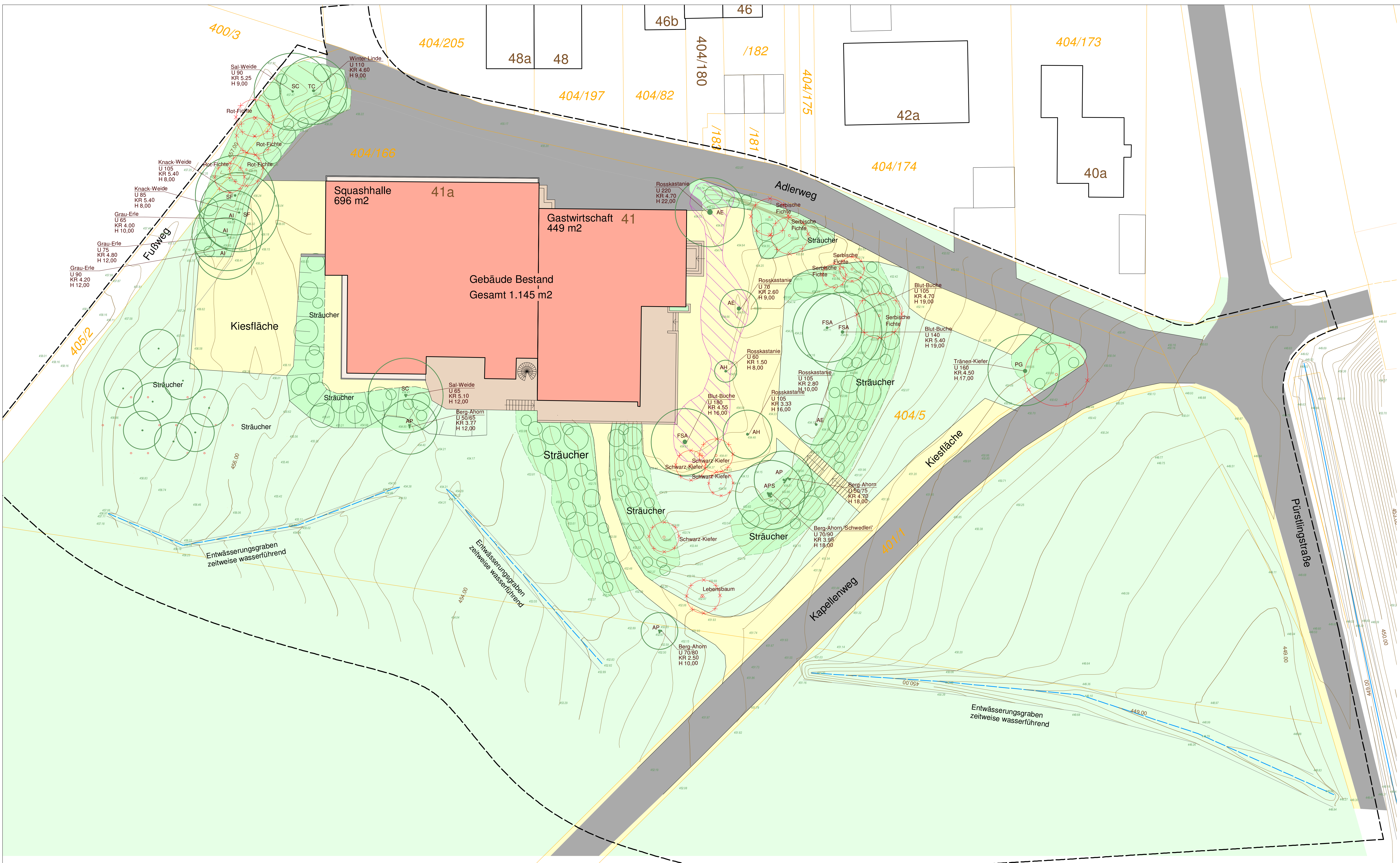
Verfasser Umweltbericht:

Robert Haidacher  
Landschaftsarchitekt  
Dipl.-Ing. Landespflege



.....

Rosenheim, September 2012



- HINWEISE**
- GEBÄUDE
  - ASPHALT
  - PLATTENBELAG
  - KIESTRAUFSTREIFEN
  - WASSERBUNDENE DECKE
  - STRAUCHFLÄCHE
  - WIESE EXTENSIV
  - GROSSBÄUME
  - BÄUME BIOTOPKARTIERT
  - BÄUME MIT RODUNGSERLAUBNIS
  - GRABEN ZEITWEISE WASSERFÜHREND
  - HÖHENSCHICHTLINIE
  - GRUNDSTÜCKSGRENZE
  - 404/5 FLURNUMMER
  - GELTUNGSBEREICH BEBAUUNGSPLAN

**STADT ROSENHEIM**  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 164  
**"BEIM KEFER"**

GRÜNORDNUNGSPLAN  
 BESTAND M 1:200

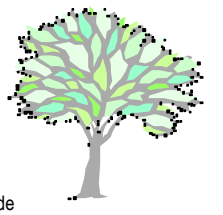
# GRÜNORDNUNGSPLAN 'BEIM KEFER', ROSENHEIM

EINGRIFFSFLÄCHEN

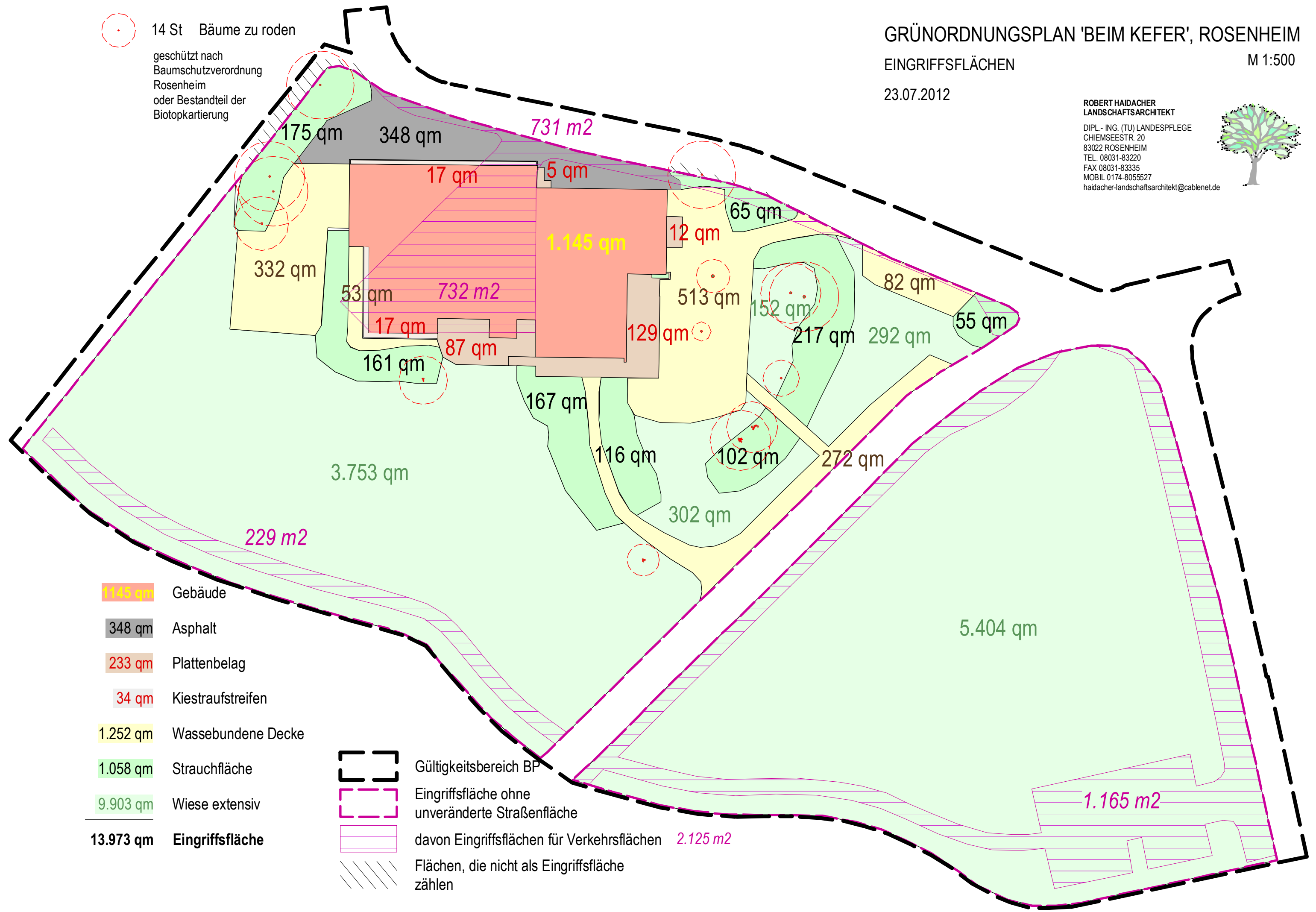
M 1:500

23.07.2012

ROBERT HAIDACHER  
 LANDSCHAFTSARCHITEKT  
 DIPL.-ING. (TU) LANDESPFLEGE  
 CHIEMSEESTR. 20  
 83022 ROSENHEIM  
 TEL. 08031-83220  
 FAX 08031-83335  
 MOBIL 0174-8055527  
 haidacher-landschaftsarchitekt@cablenet.de



14 St Bäume zu roden  
 geschützt nach  
 Baumschutzverordnung  
 Rosenheim  
 oder Bestandteil der  
 Biotopkartierung



- 1145 qm Gebäude
- 348 qm Asphalt
- 233 qm Plattenbelag
- 34 qm Kiestraufstreifen
- 1.252 qm Wassebundene Decke
- 1.058 qm Strauchfläche
- 9.903 qm Wiese extensiv
- 13.973 qm Eingriffsfläche**

- Gültigkeitsbereich BP
- Eingriffsfläche ohne unveränderte Straßenfläche
- davon Eingriffsflächen für Verkehrsflächen 2.125 m2
- Flächen, die nicht als Eingriffsfläche zählen

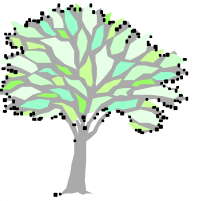
# GRÜNORDNUNGSPLAN 'BEIM KEFER', ROSENHEIM

## AUSGLEICHSFLÄCHEN

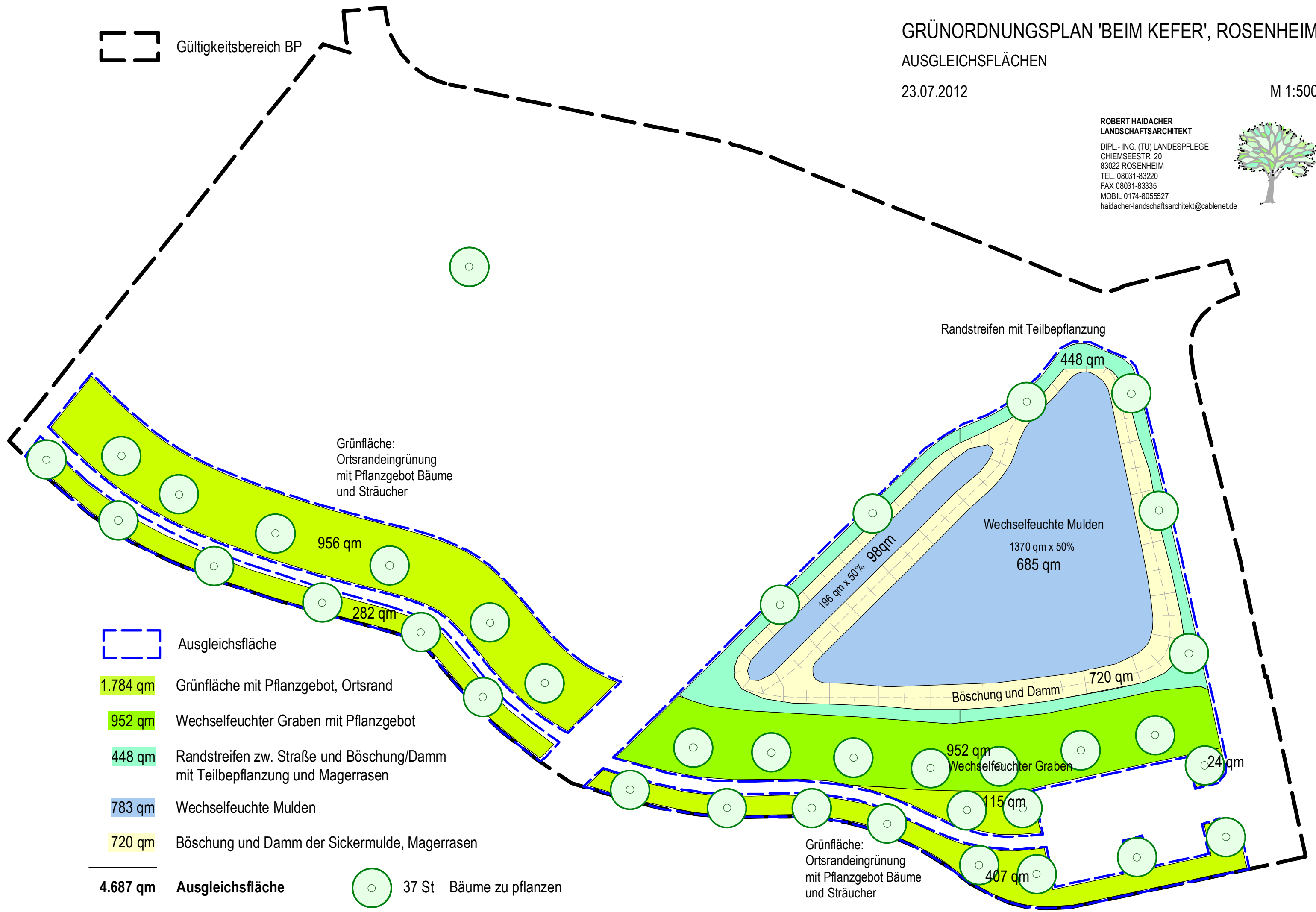
23.07.2012

M 1:500

ROBERT HAIDACHER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
DIPL.-ING. (TU) LANDESPFLEGE  
CHIEMSEESTR. 20  
83022 ROSENHEIM  
TEL. 08031-83220  
FAX 08031-83335  
MOBIL 0174-8055527  
haidacher-landschaftsarchitekt@cable.net.de



 Gültigkeitsbereich BP



Grünfläche:  
Ortsrandeingrünung  
mit Pflanzgebot Bäume  
und Sträucher

Randstreifen mit Teilbepflanzung

448 qm

Wechselfeuchte Mulden  
1370 qm x 50%  
685 qm

196 qm x 50%  
98 qm

956 qm

282 qm

Böschung und Damm  
720 qm




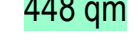
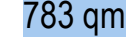
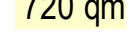
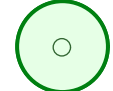
952 qm  
Wechselfeuchter Graben

24 qm

115 qm

407 qm

Grünfläche:  
Ortsrandeingrünung  
mit Pflanzgebot Bäume  
und Sträucher

-  Ausgleichsfläche
-  1.784 qm Grünfläche mit Pflanzgebot, Ortsrand
-  952 qm Wechselfeuchter Graben mit Pflanzgebot
-  448 qm Randstreifen zw. Straße und Böschung/Damm mit Teilbepflanzung und Magerrasen
-  783 qm Wechselfeuchte Mulden
-  720 qm Böschung und Damm der Sickersmulde, Magerrasen
- 4.687 qm **Ausgleichsfläche**
-  37 St Bäume zu pflanzen

GRÜNORDNUNGSPLAN 'BEIM KEFER', ROSENHEIM										Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung				
Eingriff: Typ B - niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad (ca. 18 %)										23.07.2012				
Bestand	Einzelflächen m2								Summe m2	Wertigkeit	Spanne Faktor	Gewählter Faktor	Ausgleich SOLL m2	Begründung
Gebäude Bestand	1145								1145	keine			0	Keine Wertigkeit
Asphalt	348								348	keine			0	Keine Wertigkeit
Plattenbelag	87	129	12	5					233	keine			0	Keine Wertigkeit
Kiestraufstreifen	17	17							34	keine			0	Keine Wertigkeit
Wassergeb. Decke	332	53	513	82	272				1252	I	0,2 - 0,5	0,30	376	Potential zur Selbstbegrünung vorhanden
Wiese extensiv	3753	302	152	292	5404				9903	I	0,2 - 0,5	0,35	3466	Artenarme Wiese, ehemals Rasen
Strauchfläche	175	161	167	116	102	217	65	55	1058	I	0,2 - 0,5	0,40	423	Strauchbestand auf Stock oder nur niedrige Bodendecker
<b>Summe</b>									13973				<b>4265</b>	
Zu rodende Einzelbäume													<b>14 St</b>	Bäume geschützt nach Baumschutzverordnung der Stadt Rosenheim oder nach Biotopkartierung
Von den 13.973 m2 Eingriffsflächen entfallen 2.125 m2 auf Eingriffsflächen für die Herstellung von Verkehrsflächen und deren randliche Entwässerungsmulden. Bei einem mittleren Faktor von 0,35 errechnet sich daraus ein Ausgleichsflächenbedarf nur für Verkehrsflächen von 744 m2.														
<b>Ausgleich</b>														
	Einzelflächen m2								Summe m2	Wertigkeit	Anrechnung	Ausgleich IST m2	Begründung, Pflege	
Grünfläche mit Pflanzgebot, Ortsrand	956	115	24	407	282				1784	II	100 %		1784	Flacher Wiesengraben, zeitweise wasserführend, Pflanzgebot Sträucher, Ausschluss von baulichen Nutzungen und gärtnerischen Nutzungen, hohes Entwicklungspotenzial zu geschlossenem Wildstrauchbestand mittlerer Höhe. Zusätzlich 6 Laubbaumhochstämmen.
Wechselfeuchter Graben, Pflanzgebot	952								952	II	100 %		952	Wiesengraben, zeitweise wasserführend, hohes Entwicklungspotenzial zu geschlossenem Wildstrauchbestand mittlerer Höhe, kein Rückschnitt, Auf-den-Stock-Setzen alle 12-15 Jahre mit Neuaufbau, Lücken mit Entwicklungspotenzial zur Hochstaudenflur, Mahd ggf. alle 2-3 Jahre. Zusätzlich 7 Laubbaumhochstämmen.
Randstreifen zwischen Straßenverkehrsfläche und Böschung/Damm der Sickermulde, ca. 25 % mit Sträuchern bepflanzt, Restfläche Magerrasen	448								448	II	100 %		448	Saatflächen: Ansaat von Biotopmischungen mit hohem Anteil an Blütenstauden, Mahd 0,5 x/a mit Abfuhr des Mähguts. Pflanzflächen: Pflanzdichte 1 Strauch/2 m2, Ausmähen bis Bestandsschluss 3 x jährlich, danach nur alle 10-12 Jahre auf den Stock setzen. Hohes Entwicklungspotenzial zu wertigen mageren Krautfluren und Wildstrauchhecken. Zusätzlich 6 Laubbaumhochstämmen.
Wechselfeuchte Mulde, Selbstbegrünung	196	1370							1566	I - II	50 %		783	Potential zur Bildung wertvoller wechselfeuchter Staudenflächen wie z.B. Sumpfbinsenröhricht in den tieferen Bereichen und/oder Alpen-Knorpelsalat-Kiesbettflur auf den mittleren Flächen und von Blaugras-Halbtrockenrasen auf den oberen Böschungen. Teilflächen mit offenen Kiesfluren. Sehr geringer Pflegeaufwand. Je nach Lehmantel des Bodens ist auch ein Strauchweidengebüsch oder eine Schilffläche möglich, daher nur zu 50 % angerechnet. Pflege dann durch Rodung ca. alle 8-10 Jahre.
Böschung und Damm der Sickermulde	720								720	II	100 %		720	Potenzial zur Bildung von Trockenrasen. Förderung von magerem Substrat für die Rasentragschicht, Ansaat entsprechender Samenmischungen.
<b>Summe</b>									5470				<b>4687</b>	
Ausgleich für zu rodende Einzelbäume über Baumpflanzung													<b>37 St</b>	Hochstämmen heimischer Laubbaumarten, Pflanzgröße H 16-18, Erziehungsschnitt alle 3 Jahre, ab 10. Jahr Erhaltungsschnitte nach Bedarf.

**Ausgleich IST > Ausgleich SOLL    Eingriff kann als ausgeglichen gelten.**