



Stadt Rosenheim

ANLAGE ZUM

## **BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG**

**NR. 127 „MITTERFELD“ – 1. VEREINFACHTE  
TEILÄNDERUNG**

## **BEGRÜNDUNG**

FASSUNG VOM 04.07.2006

INHALT:

I. ALLGEMEINES Seite 3

II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Seite 4

ANLAGE 1

ERMITTLUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN

## **I. ALLGEMEINES**

### **1. GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 2500, 2501, 2501/1, 2501/2, 2501/3, 2501/4, 2502/1, 2502/2, 2502/3, 2502/4, 2502/5 und 2502/6, Gemarkung Westerndorf – St. Peter.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 3,08 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Süden und Osten           - durch angrenzende Wohngebiete  
im Norden und Westen       - durch landwirtschaftliche Flächen.

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Zentrums von Rosenheim, im Stadtgebiet Mitterfeld, zwischen der Ebersberger Straße und dem Mitterweg.

### **2. ZIEL UND ZWECK**

Schaffung eines Wohngebietes im verdichteten Eigenheimbau mit ca. 66 Wohneinheiten. Im Sinne einer langfristig angelegten städtischen Baulandpolitik und Baulandbevorratung soll für den Bedarf an Eigenheim-Wohnungsbau Bauland im Gebiet Mitterfeld vorbereitet werden.

Mit der an den Marktbedürfnissen orientierten Baulandbereitstellung, soll der weiteren Abwanderung junger Familien in das Rosenheimer Umland entgegengewirkt werden.

### **3. ERFORDERNIS**

Um eine kontinuierliche und geordnete Ortsentwicklung zu gewährleisten, eine sinnvolle Ortsrandabrundung nach Norden zu schaffen sowie den anstehenden Wohnraumbedarf - insbesondere für junge Familien - zu decken, weist die Stadt Rosenheim das Wohngebiet „Mitterfeld“ aus.

Eine erste Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld“ wird erforderlich, da sich die Marktbedingungen geändert haben und der Bebauungsplan darauf abgestimmt wird. Teilweise werden Baugebiete mit Reihenhäusern in Baugebiete mit Doppelhäusern umgewandelt. Die Kettenhausbebauung entlang der Erschließungsstraße S 2 und am nördlichen Ortsrand wird aufgegeben und ein neuer Haustyp (Doppelhaus mit Pultdach) wird eingeführt.

Hierzu wird der Änderungsbeschluss des BBP Nr. 127 „Mitterfeld“ von der Stadt Rosenheim gefasst.

Die Grundzüge der ursprünglichen Planung bleiben unberührt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

## **II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE**

#### **1.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Flächennutzungsplan wurde parallel zum ursprünglichen Bebauungsplan „Mitterfeld“ geändert. Es wurden Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet und Grünflächen für einen Spielplatz bzw. eine Parkanlage, innerhalb derer auch die Flächen für die Eingriffsregelung nachgewiesen wurden, dargestellt.

#### **1.2 INFORMELLE PLANUNG**

Der vorliegenden Planung ist ein Städtebaulicher Ideenwettbewerb aus dem Jahre 1999 vorausgegangen. Das Ergebnis des Städtebaulichen Wettbewerbes (1. Preis) bildet die Grundlage und das Grundgerüst für die verbindliche Bauleitplanung.

Auf Grund der Kritik von Seiten der Bürger wurde der Entwurf überarbeitet und eine weniger dichte Bebauung mit einem größeren Anteil an Doppelhäusern vorgeschlagen. Für die 1. vereinfachte Teiländerung des Bebauungsplans wurde der Entwurf erneut überarbeitet und vermehrt Doppelhäuser angeboten. Somit wird das Planungsgebiet weiter aufgelockert.

#### **1.3 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE**

Für das Planungsgebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 127 „Mitterfeld“. Die 1. vereinfachte Teiländerung des Bebauungsplanes ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan für diesen Geltungsbereich.

#### **1.4 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

Die Flurstücke des ca. 3,08 ha großen Geltungsbereiches sind teilweise in Privatbesitz und teilweise in städtischem Besitz. In einem privaten Umlegungsverfahren wird eine Neuparzellierung vorgenommen. Die im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen und öffentliche Erschließungsanlagen festgesetzten Flächen werden auf die Stadt Rosenheim übertragen.

### **2. STÄDTEBAULICHE SITUATION**

#### **2.1 VORHANDENE BAUSTRUKTUR**

Das angrenzende Wohngebiet „Mitterfeld“ ist städtebaulich bestimmt durch ein orthogonales, von West nach Ost verlaufendes Zeilenraster, den Feldstrukturen angepasst, mit geringem Verdichtungsgrad (Einfamilien- und Doppelhausbebauung) und einem hohen Erschließungsaufwand.

Öffentliche Einrichtungen in der näheren Umgebung sind:

- Grund- und Hauptschule, Westerndorf St. Peter – Römerstraße
- Heilpädagogisches Zentrum, Goethestraße
- Kinderspielplatz Uhlandstraße, Schillerstraße
- Kindergarten, Gluckstraße
- Grundschule/Kinderhort, Ebersberger Straße

## 2.2 LANDSCHAFTSBILD

Der Geltungsbereich des neuen Wohngebiets ist frei von jeglicher Bebauung. Das Landschaftsbild ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen ohne nennenswerte Biotopausstattung.

## 2.3 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT, BODENVERHÄLTNISSE

Das Gelände ist weitgehend eben (450 m ü.NN).

Der Untergrund besteht aus Schluffe und Lehme. Für Gründungssohlen innerhalb der Frosteindringtiefe sind nichtbindige Massen für einen Bodenaustausch vorzusehen. Schützenswerte Gehölzarten und Bäume sind auf dem gesamten Gebiet nicht vorhanden.

## 3. INFRASTRUKTUR

### 3.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

#### 3.1.1 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

Das Wohngebiet wird über den Mitterweg an das vorhandene Straßennetz angebunden.

#### 3.1.2 INNERE ERSCHLIESSUNG

Die innere Erschließung des Baugebietes wird neu erstellt. Der erste Bauabschnitt des Wohngebietes Mitterfeld wird bereits über eine Stichstraße von der Landsberger Straße aus erschlossen. Das Planungsgebiet der 1. vereinfachten Teiländerung wird über eine Stichstraße, die vom Mitterweg abzweigt, erschlossen. Die beiden Stichstraßen werden über zwei Erschließungsstraßen miteinander verbunden. Eine Durchquerung der Wohnquartiere durch Individualverkehr soll jedoch durch Reduzierung der Straßenprofile weitestgehend ausgeschlossen werden.

Die Einzel- und Doppelhäuser werden – mit Ausnahme des südwestlichen Quartiers - direkt über die neuen Erschließungsstraßen erschlossen, die Reihenhäuser über - zum Teil private - Wohnwege.

#### 3.1.3 RUHENDER VERKEHR

Die privaten Stellplätze für Reihenhäuser der Baugebiete B sind größtenteils in Parkieranlagen zwischen den Häuserzeilen zusammengefasst. Neben Garagen können auch Carports oder offene Stellplätze errichtet werden. Für Einzel- und Doppelhäuser der Baugebiete A, C und D sind Stellplätze direkt auf den jeweiligen Bauparzellen vorgesehen. Eine Ausnahme bilden die Doppelhäuser am westlichen Ortsrand unterhalb der Spielwiese. Hier werden die Stellplätze ebenfalls in Parkieranlagen zusammengefasst.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Rosenheim legt die erforderliche Anzahl und Art der Stellplätze fest. Entsprechend dem zu erwartenden Stellplatzbedarf für Kurzzeitparker und Besucher des Wohngebietes sind darüber hinaus öffentliche Parkierungsflächen festgesetzt. Diese befinden sich an der Wendeanlage sowie nördlich der Erschließungsstraße S 2.

### 3.2 VERSORGUNG, ENTSORGUNG

Die Infrastruktur des Baugebietes (Wasser, Elektrizität, Telekommunikation und Kanalisation) wird neu erstellt.

### 3.2.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung für das Wohngebiet wird durch die Stadtwerke Rosenheim bereitgestellt.

### 3.2.2 ABWASSERENTSORGUNG

Innerhalb des Gebietes wird die Kanalisation neu erstellt. Das vorhandene Kanalsystem außerhalb des Geltungsbereiches ist für die zusätzliche Abwassermenge ausreichend leistungsfähig. An die bestehenden Einrichtungen kann angeschlossen werden.

Alle Bauvorhaben sind an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.

### 3.2.3 ELEKTRIZITÄT

Die Stromversorgung des Gebietes wird durch die Stadtwerke Rosenheim sichergestellt.

### 3.2.4 GAS

Das Planungsgebiet kann über das Netz der Stadtwerke Rosenheim versorgt werden.

### 3.2.5 TELEKOMMUNIKATION

Das Wohngebiet wird an das öffentliche Fernsprechnetzt angeschlossen.

## 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 4.1 BAUABSCHNITTE

Der Entwurf des gesamten Baugebietes „Mitterfeld“ ermöglicht eine abschnittsweise Realisierung der Wohngebiete in zwei bis drei Bauabschnitten von Süd nach Nord.

Der erste Bauabschnitt, der bereits von der Landsberger Straße erschlossen wird, weist ca. 41 Wohneinheiten auf, der zweite und der dritte Bauabschnitt werden vom Mitterweg aus erschlossen und weisen zusammen ca. 66 Wohneinheiten auf.

### 4.2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der städtebauliche Entwurf des neuen Wohngebietes mit abgestufter Bebauung rundet den nordwestlichen Ortsrand von Mitterfeld sinnvoll ab. Innerhalb des Gebietes bilden Hausgruppen in Zeilenbauweise in überschaubaren Einheiten (max. 3-4 Wohneinheiten) und freistehende Einzel – und Doppelhäuser einzelne Wohnquartiere, die von Grün- und Parkzonen untergliedert werden. Alle Baukörper werden konsequent nach Süden ausgerichtet, um eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke zu gewährleisten und ökologischen Bauweisen gerecht zu werden. Durch die Zonierung in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche, entsteht ein Wohnquartier von hoher gestalterischer Qualität.

Innerhalb des Wohnquartiers werden die einzelnen Wohnhäuser über teils private, teils öffentliche Wohnwege erschlossen. Durch die Reduzierung der Straßenquerschnitte wird eine flächensparende Erschließung angestrebt. Der ruhende Verkehr ist größtenteils in Einheiten zusammengefasst und von Plätzen und Freiraumnutzungen untergliedert, die offene Landschaft wird von Parkierungszonen freigehalten.

Die Durchgrünung der Bauquartiere auf öffentlichem Grund garantiert eine sinnvolle Ortsrandeingrünung der einzelnen Cluster.

#### 4.3 ART DER NUTZUNG

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der geplanten Struktur des Plangebiets und des städtebaulichen Umfelds werden Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wohnquartier mit Einzel-, Doppel-, und Reihenhausbebauung in verdichteter Bauweise. Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf eine Wohneinheit pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reiheneinheit beschränkt.

Die Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten begründet sich in der geplanten Baustruktur mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in verdichteter Bauweise. Die geplante Gebäudetypologie mit eng gefassten Baukörperabmessungen in Verbindung mit kleinen privaten Grundstücksanteilen stellt eine typische Bebauung für eine Wohneinheit dar. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Flächen für den Eigenheimwohnungsbau zu schaffen, um der Abwanderung junger Familien in die Umlandgemeinden entgegenzuwirken. Die verdichtete Bauweise mit knapp bemessenen Gebäuden und Grundstücksgrößen soll insbesondere der Zielgruppe der jungen Familien die Möglichkeit schaffen, sich ein Eigenheim zu finanzieren.

Mehr als eine Wohneinheit würde in dem verdichteten Gebiet durch den ausgelösten Stellplatzbedarf zu einem unverhältnismäßig hohen Versiegelungsgrad führen.

#### 4.4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wurde als zulässige Grundfläche in jedem einzelnen Baurahmen angegeben, um die modellhafte städtebauliche Struktur (siehe auch Ziffer 4.2), die sich aufteilt in einzelne Bauquartiere mit Durchmischung verschiedener Gebäudetypen, zu sichern.

Die zulässige Geschossfläche ergibt sich aus der zulässigen Grundfläche in Verbindung mit der jeweils festgesetzten zulässigen Geschossanzahl.

Im Plangebiet der 1. vereinfachten Änderung wird eine zulässige Grundflächenzahl für Hauptgebäude von 0,31 erzielt.

Im ganzen Plangebiet ist die Errichtung von zwei Vollgeschossen zulässig, ausgenommen davon sind die dreigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser mit Pultdach südlich der Erschließungsstraße S 2 des Gebäudetyps C.

Die festgesetzten nördlichen und südlichen Anbauzonen für Windfänge, Wintergärten, etc. dürfen nur erdgeschossig bzw. in Verbindung mit darüberliegenden Balkonen errichtet werden. Balkone dürfen nicht überdacht und nicht allseitig umschlossen werden. Dadurch soll eine deutliche Unterordnung der Anbauzonen unter die Hauptbaukörper erzielt werden.

#### 4.5 BAULICHE GESTALTUNG

Die äußere Gestaltung der Baukörper im Wohngebiet soll zu einer gemeinsamen gestalterischen Ausprägung des Ortsbildes bei einer großen Vielfalt möglicher Haustypen und Detaillösungen beitragen.

Das Modellvorhaben Mitterfeld beruht auf eng gefassten Gebäudequerschnitten, die Mindest- und Höchstmaße für Haustiefen, Wandhöhen und Zahl der Vollgeschosse beinhalten. Auf ökologische und ökonomische Bauweise sowie gesunde Wohnverhältnisse wurde hierbei besonders geachtet.

Die Einzel- und Doppelhäuser der Baugebiete A und D dürfen mit einer maximalen Wandhöhe von 6,60 m und maximal zwei Vollgeschossen ausgebildet werden. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 28° auszubilden.

Über dem letzten zulässigen Vollgeschoss kann das Dachgeschoss ausgebaut werden. Es ist ein Kniestock von maximal 60 cm zulässig.

Die Reihenhäuser der Hausgruppen der Baugebiete B sind zwingend mit zwei Vollgeschossen auszubilden, um bei den Reihenhäusern ein einheitliches Erscheinungsbild zu erzielen. Die zulässige Wandhöhe beträgt maximal 6,30 m. Das Dachgeschoss ist hier mit einer hinter die Traufwand zurückspringenden Wand auszubilden. Die Wand muss mindestens 2,10 m hinter die Traufwand zurückspringen und darf eine Wandhöhe von maximal 8,50 m aufweisen. Das Dach ist als Satteldach in einer Neigung von 7° bis 15° auszubilden. Der Rücksprung im Dachgeschoss ermöglicht auch den Reihenhäusern eine Belichtung in der senkrechten Wand und erhöht somit die Aufenthaltsqualität.

Die Einzel- und Doppelhäuser der Baugebiete C dürfen mit einer maximalen traufseitigen Wandhöhe von 8,10 m auf der Nordseite und 6,30 m auf der Südseite ausgebildet werden. Sie sind zwingend mit drei Vollgeschossen zu erstellen. Die zwingende Vollgeschossfestsetzung soll ein einheitliches Erscheinungsbild sicherstellen. Das Dach ist als Pultdach mit einer Neigung von 7° bis 15° auszubilden. Ausnahmsweise kann anstelle des niedrigeren südlichen Pultdaches alternativ eine Dachterrasse mit einer Brüstungshöhe von 0,90 m vorgesehen werden (entsprechend Festsetzungen durch Text).

Der Haustyp der Baugebiete C mit drei Vollgeschossen betont die Zufahrtssituation über die Erschließungsstraße S 2 in das neue Wohngebiet.

#### 4.6 GEMENDELISTE DER WOHNBEBAUUNG

	Anzahl	Wohneinheiten
Reihenhäuser	27	27
Doppelhäuser	20	40
Einzelhäuser	1	1

#### 5. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

In der Satzung sind für die einzelnen Baugebiete Flächen festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Rosenheim und der jeweiligen Versorgungsträger zu belasten sind. Da die Breite der Wohnwege für die geplanten Sparten nicht ausreicht, muss ein Teil der unterirdischen Leitungen auf privatem Baugrund verlegt werden. Die festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte schließen diese Flächen mit ein. Die privaten Flächen sind hier von Bepflanzungen freizuhalten.

Zusätzlich werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gegenseitig für das Gemeinschaftseigentum der privaten Wohnwege und Gemeinschaftsanlagen eingeräumt. Die Grunddienstbarkeiten sind im Grundbuch zu sichern.

#### 6. ABSTANDSFLÄCHEN

Der Bebauungsplan regelt die Abstandsflächen abschließend. An Giebelseiten würden sich die Abstandsflächen nach BayBO teilweise überschneiden. Zwischen den einzelnen Gebäudezeilen (traufseitig) werden die erforderlichen Abstände zwar eingehalten, sie sind jedoch nicht auf Grundstücksteilungen bzw. Wohnwege bezogen. Der Städtebauliche Entwurf mit der gewählten Gebäudetypologie wird in Ziffer 4.2 ausführlich erläutert. Ein besonderes Augenmerk wurde beim städtebaulichen Grundgerüst auf die gesunden Wohnverhältnisse gelegt, eine gute Besonnung, Belichtung und Belüftung ist durch die Ausrichtung der Hauptbaukörper (Südorientierung) und deren Nebenanlagen jederzeit gewährleistet. Des Weiteren wird durch un-



terschiedlichste Festsetzungen im Bebauungsplan ein weitestgehend störungsfreies Wohnen ermöglicht und die private Sphäre geschützt.

## 7. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAULINIEN

Das Baugebiet wird in offener Bauweise für Reihenhäuser sowie Einzel- und Doppelhäuser erstellt.

Das Baugrenzengefüge aus Baugrenzen und Baulinien ist sehr eng gefasst, um das städtebauliche Ziel eines verdichteten Wohngebiets mit unterschiedlichen Gebäudetypen und Aufteilung in einzelne Wohnquartiere zu sichern.

Die Festsetzung von Baulinien stärkt den städtebaulichen Entwurf, der eine Clusterbildung mit Baufluchten der ablesbaren Wohnquartiere vorsieht. Mit den entsprechenden Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper und des Wohnumfeldes – insbesondere der Vorgartenzonen – wird ein einheitliches Erscheinungsbild der neuen Wohnquartiere angestrebt.

In den Baugebieten B sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.

In den Baugebieten A, C und D mit größeren Freiflächenanteilen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Grundfläche von max. 10 m<sup>2</sup> zulässig, sofern sie zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 5,0 m einhalten.

## 8. PARZELLIERUNG

Die vorgeschlagene Parzellierung der Hausgruppen ist so ausgelegt, dass die Anzahl der Wohneinheiten mit der Anzahl der erforderlichen Stellplätze genau übereinstimmt und in einem zu meist direkt zugeordneten Parkierungshof nachgewiesen werden kann. Eine höhere Flächenversiegelung der Wohngebiete durch zusätzliche Verkehrsflächen und Stellplätze und Garagen wird nicht angestrebt.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf 1 WE resultiert aus der Gebäudetypologie. Das eng gefasste städtebauliche Grundgerüst mit verdichtetem, ökonomischem Wohnungsbau (Reihenhäuser), kleinen Grundstücken und Sammelanlagen für den ruhenden Verkehr soll eine spätere Nachverdichtung der Wohngebiete ausschließen.

## 9. GRÜNORDNUNG

### 9.1 ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die notwendigen Ausgleichsflächen wurden bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 127 „Mitterfeld“ entsprechend dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ berechnet. Da sich der Versiegelungsgrad und die GRZ nur unwesentlich verändern (GRZ alt = 0,32; GRZ neu = 0,31), ist eine erneute Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen nicht vonnöten.

Ausgleichsflächenbilanzierung ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 127 „Mitterfeld“:

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden entsprechend dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zur "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" berechnet. Der Leitfaden erscheint der Stadt Rosenheim sachgerecht und sinnvoll.

Dabei wird zunächst Natur und Landschaft erfasst und bewertet. Nach der Festlegung der zu erwartenden Beeinträchtigungsintensität durch die Bebauung wird der Kompensationsfaktor ermittelt, d.h. der Flächenanteil des neuen Baugebiets, welcher

innerhalb oder außerhalb als ökologische Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt werden muss.

#### 9.1.1 ERFASSEN UND BEWERTEN VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet wird bisher als Ackerland intensiv genutzt. Gehölze oder andere ökologisch wichtige Kleinstrukturen sind nicht vorhanden. Die Bedeutung der Flächen des Plangebietes sind daher sowohl für das Schutzgut Arten und Lebensräume als auch für die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima/Luft und das Landschaftsbild gering. Das gesamte Plangebiet fällt somit in Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

#### 9.1.2 ERFASSEN DER AUSWIRKUNGEN DES EINGRIFFS UND WEITERENTWICKLUNG DER PLANUNG

Die geplante Bebauung besteht überwiegend aus Reihenhäusern, am südlichen Rand aus Doppel- und Einzelhäusern, und entspricht einer Grundflächenzahl GRZ von 0,32. Diese Flächen sind dem Typ B (Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, d.h. GRZ < 0,35) zuzuordnen. Bei Überlagerung der Kategorie I (s.o.) mit Flächen des Typs B entsteht ein Bedarf an ökologischen Ausgleichsflächen in Höhe von 0,2 bis 0,5 der Eingriffsfläche. Die geplanten und im folgenden aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen rechtfertigen die Auswahl des Faktors 0,3 aus der Faktorenspanne:

##### Schutzgut Wasser

Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers von Dächern und befestigten Flächen in Sickerschächten. Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstands ist die Einleitung in Sickerschächten unbedenklich und entspricht der ATV A 138 sowie dem ATV-Arbeitsbericht "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" vom August 1996.

Die Möglichkeit zur Versickerung von Oberflächenwasser ist gutachterlich nachgewiesen. Die Festsetzung zur Versickerung dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Grundwasserneubildung, Retention und damit Vermeidung von Hochwasserspitzen).

##### Schutzgut Boden

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise
- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Anliegerwege und Parkierungsflächen

##### Schutzgut Klima und Luft

- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassadenbegrünung und Verdunstung auf versickerungsfähigen Belägen
- erhöhte Verdunstungsrate durch intensive Bepflanzung von öffentlichen und privaten Grün- und Parkierungsflächen mit Bäumen

##### Schutzgut Arten und Lebensräume

- Pflanzung von überwiegend heimischen Gehölzarten (Abweichungen nur aus Gründen der Stadtklimaverträglichkeit oder der gestalterischen Prägnanz)
- Anlage von zweischürigen Wiesen unter den Bäumen des Verkehrsgrüns und des privaten Gemeinschaftsgrüns

##### Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

- Durchgängigkeit für Fußgänger in Ost-West-Richtung und in Nord-Süd-Richtung. Abstimmung der Baumarten nach zusammengehörigen Bereichen,

was die Identität der Räume fördert. Am Ortsrand im Norden und Westen öffentliche Grünstreifen mit Mostobst-Hochstämmen auf Wiesenflächen.

### 9.1.3 ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN

Als Eingriffsfläche wird die Gesamtfläche der Bauparzellen verwendet incl. derjenigen öffentlichen Straßen, welche im Zuge der Baugebieterschließung neu erstellt werden. Nicht eingerechnet werden die öffentlichen Verkehrsgrünflächen, der öffentliche Kinderspielplatz und die privaten Gemeinschaftsgrünflächen, da diese durch die Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet werden.

Die Eingriffsfläche beträgt 35.738 m<sup>2</sup> (Nachweis im Anhang).

Bei Anwendung des Kompensationsfaktors 0,3 entsteht ein Bedarf an Ausgleichsflächen in Höhe von 10.721 m<sup>2</sup>.

### 9.1.4 AUSWAHL GEEIGNETER FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

- a) Folgende Flächen innerhalb des Baugebiets stehen zur Verfügung:  
öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Baugebiets: 6.989 m<sup>2</sup>  
zusätzlich benötigte Ausgleichsflächen: 3.732 m<sup>2</sup>
- b) Die Ausgleichsmaßnahmen auf der Grünfläche im Nordwesten sind:  
Anlage von extensiven Wiesen, Geländemodellierung mit unterschiedlich exponierten Hangflächen und lockerer Bepflanzung aus wärmeliebenden und trockenheitsverträglichen Gehölzen, Anpflanzung eines Pulks aus Vogelkirschen und einer Weidenhecke.
- c) Die erforderlichen Flächen können nur zu knapp 65 % innerhalb des Baugebiets bereitgestellt werden. Die zusätzlich benötigte Ausgleichsfläche von 3.732 m<sup>2</sup> ist auf einem außerhalb liegenden Grundstück zu sichern.

Zur Verfügung steht dafür das städtische Flurstück Nr. 1176, Gemarkung Pang. Da dieses Grundstück bereits in einem Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild liegt (Kalten-Auen), muss der Ausgleich mit dem Faktor 2:1 erfolgen. Die dafür nötige Fläche von 7.464 m<sup>2</sup> steht auf besagtem Grundstück zur Verfügung.

## 9.2 ORTSRAND UND DURCHGRÜNUNG

Das geplante Wohngebiet bietet Durchgängigkeit für Fußgänger sowohl zweimal in Ost-West-Richtung an (Wohnwege mit begleitenden öffentlichen Grünstreifen) als auch zweimal in Nord-Süd-Richtung (Abfolge von begrünten Parkierungshöfen). Für jeden Weg wird eine eigene Baumart gewählt, um ein charakteristisches Erscheinungsbild der Siedlungsteile zu erreichen. Dabei kommen auf Standorten, wo eine Beschattung der Privatgärten unvermeidbar ist, nur mittelgroße Bäume zum Einsatz. Für die öffentlichen Verkehrswege werden folgende Baumarten vorgeschlagen:

Erschließungsstraße S 2 Südseite:

Fraxinus excelsior, Esche, Hochstamm, 3xv, DB, StU 18-20  
unterer Astansatz mind. 2,80 m

Erschließungsstraße S 2 Nordseite:

Alnus cordata, Italienische Erle, Hochstamm, 3xv, DB, StU 16-18  
unterer Astansatz mind. 2,50 m

Zum Ortsrand im Norden und Westen werden öffentliche Grünstreifen mit Mostobst-Hochstämmen auf Wiesenflächen bzw. gemischte Strauchhecken vorgelagert. Damit wird ein weicher Übergang zur freien Landschaft erzielt und die neu entstehende Bebauung in die Landschaft eingebunden.

Die geplante ökologische Ausgleichsfläche im Nordwesten des Baugebiets bereichert nebenbei das Landschaftsbild und dient in untergeordneter Bedeutung als zusätzlicher Spielbereich für die Bewohner des neuen Quartiers. Dies gilt auch für die öffentliche Grünfläche am Wohnweg W 3.1.

### 9.3 KINDERSPIEL

Für die Kinder bis 6 Jahre besteht bei der geplanten Bebauung mit Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern keine Notwendigkeit eines öffentlichen Spielplatzes. Ein solcher wird jedoch für die 6 bis 12-jährigen im Nordosten des südlich angrenzenden Gebiets errichtet. Damit verbessert sich auch die Situation für benachbarte vorhandene Siedlungsteile.

Für Jugendliche und Erwachsene bieten sich die verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen, die öffentliche Grünfläche am Wohnweg W 3.1 und in eingeschränktem Umfang die Ausgleichsflächen im Nordwesten des Baugebiets an. Die Herrichtung einer einfachen Spielwiese trägt dazu ebenfalls bei sowie die Böschungsflächen aus der Geländemodellierung und die extensiv genutzten Wiesen mit Obstbäumen.

### 10. VERSICKERUNG

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach den geltenden Regeln der Technik auf den Privatgrundstücken zu versickern. Auswirkungen auf vorhandene Bauungen dürfen durch die Versickerung nicht ausgelöst werden.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde gutachterlich untersucht. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass sich der Untergrund aufgrund seiner Beschaffenheit und der Höhenlage des Grundwassers zur Versickerung eignet. Für die Reihenhäuser der Baugebiete B werden wegen der kleinteiligen Grundstücksanteile Gemeinschaftslösungen bei der Errichtung der Versickerungsanlagen empfohlen.

Die Versickerung von Oberflächenwasser dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft. Sie verbessert die Grundwasserneubildung und gewährleistet eine natürliche Entwicklung der Vegetation und der Speicherfähigkeit des Bodens.

### 11. UMWELTPRÜFUNG

Von einer Umweltprüfung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

### 12. HOCHWASSERSCHUTZ

Das Planungsgebiet liegt nicht in dem vom Wasserwirtschaftsamt kartierten Bereich eines 100-jährlichen Hochwassers. Besondere Schutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### 13. IMMISSIONSSCHUTZ

Mit dem Bebauungsplan wird ein wesentliches Leitziel der Bauleitplanung, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, berücksichtigt. Besondere Anforderungen an den Immissionsschutz werden durch die konzeptionelle Ausgestaltung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht gestellt.

#### 14. FOLGEKOSTEN

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen werden im Rahmen eines Erschließungsvertrages von den Eigentümern erstellt und dann der Stadt Rosenheim übereignet; der Stadt entstehen keine Investitionskosten.

#### 15. STÄDTEBAULICHE DATEN

Größe des Plangebiets	30.813 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (Nettobauland)	18.178 m <sup>2</sup>
Zulässige Grundfläche der Gebäude (Hauptgebäude)	4.315 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	7.509 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen (incl. Straßenbegleitgrün)	5.126 m <sup>2</sup>
Maximale Zahl der Wohneinheiten	66

#### 16. AUSWIRKUNGEN, MASSNAHMEN

##### KLIMA

Kleinklimatisch sind Veränderungen zu erwarten. Flächenversiegelungen bringen Temperaturerhöhungen mit sich, Hochbauten verändern die örtlichen Windverhältnisse. Durch intensive Durchgrünung und das Vermeiden von Windschneisen können negative Auswirkungen auf das örtliche Klima eingeschränkt werden.

Stadtplanungsamt Rosenheim,  
den 04.07.2006  
i.A.

.....  
Cybulska

Entwurfsverfasser:

.....  
Guido Schwarz  
Architekt, Stadtplaner SRL

Schwarz Architekten, Stadtplaner  
Holzstr. 47  
80469 München

Tel. 089 / 4900 1946  
Fax 089 / 4900 1836  
E-Mail [g.schwarz.muc@gmx.de](mailto:g.schwarz.muc@gmx.de)

## Ermittlung der Ausgleichsflächen für das gesamte Baugebiet Mitterfeld

15.03.2004

	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
1	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs	
	GRZ 0,32 entspricht Typ B, Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, bebaute und befestigte Flächen	
	Gesamtfläche Baugebiet ohne bereits vorh. Straßen	39.378
	- öffentl. Kinderspielplatz	-676
	- Verkehrsgrün, öffentlich, soweit zusammenhängend	-1.700
	- private Gemeinschaftsgrünflächen	-977
	- öffentliche Grünflächen am westlichen Ortsrand	-287
		35.738
2	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	
	Auswahl des Kompensationsfaktors 0,3 aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen	
	Ausgleichsbedarf 30 % von 35.738 m <sup>2</sup>	10.721
3	Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich	
	Ausgleichsfläche im Nordwesten des Baugebiets	6.989
4	Differenz benötigt zur vorhandenen Ausgleichsfläche	
		3.732