

## **Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“**

### **Zusammenfassende Erklärung der Stadt Rosenheim gemäß § 10 Abs. 4 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Ziel der Planung ist es, ein neues Gewerbegebiet (GE) außerhalb der Kernstadt Rosenheims in Autobahnnähe planungsrechtlich zu sichern. Es soll hier der dringende Bedarf an Gewerbeflächen im Rosenheimer Stadtgebiet zumindest teilweise ausgeglichen werden.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 25.04.2001 im Rahmen einer abendlichen Informationsveranstaltung statt. Die dabei vorgetragenen Anregungen wurden teilweise in die Planung eingearbeitet: tiefgreifendste Änderung war hier die Ersetzung der zuerst geplanten Erschließungsstraße mit Wendehammer durch eine Ringstraße, welche eine verbesserte Grundstücksauf- und eine flüssigere Verkehrsverteilung zulässt.

Am weiteren Verfahren wurde die Öffentlichkeit noch zweimal - mittels öffentlicher Auslegung (26.11.08 - 02.01.09) und durch eine erneute eingeschränkte öffentliche Auslegung (18.03.09 - 01.04.09) - beteiligt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden Anregungen vorgetragen, welche sich hauptsächlich auf das angeblich zu geringe Baurecht bezogen. Es wurde den Anregungen teilweise gefolgt, indem die Baugrenzen nach Westen zur B 15 hin verschoben werden konnten (siehe unten); der Stellplatzstreifen wurde dabei von zwei auf einen Flügel reduziert. Parallel dazu wurden die westlichen Ausgleichsflächen in ihrer Tiefe reduziert. Die bebaubare Fläche vergrößerte sich infolgedessen.

Außerdem entstand durch das Heranrücken an die B 15 mit ihren vorgeschriebenen Freihaltezonen eine Sonderbauzone, in welcher Baurecht nur mit Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde genehmigt werden kann.

Bei all diesen o. a. Maßnahmen wurde, wie vorgeschrieben, die Abstandsbemessungsgrenze der Freihaltezone der B 15 nun neu auf den äußeren Fahrbahnrand der B 15 gelegt. Die ursprüngliche Planung hatte sich auf den Ostrand des parallel laufenden landwirtschaftlichen Weges bezogen, weil Planung und Ausbau der B 15 anfangs zeitgleich zum Bauleitplanverfahren erfolgte und der genaue Fahrbahnrand noch nicht bekannt war.

Die Bilanzierung der sich damit verkleinernden Ausgleichsflächen wurde angepasst, wobei die Größe der externen Ausgleichsfläche zwangsläufig zunahm.

Den in der erneuten eingeschränkten Auslegung wiederholt vorgetragenen Anregungen, hierüber hinaus das Baurecht nochmals zu erhöhen, wurde nicht gefolgt.

### Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte ebenfalls zweistufig mit Anschreiben vom 21.05.2003 bzw. 05.07.2007.

Während der ersten öffentlichen Auslegung tauchten Fragen auf zur verkehrlichen Entwicklung, den Ausschluss von Einzelhandel, Konkurrenz des Einzelhandels zu Nachbargemeinden und eventuelle nachteilige Auswirkungen zum Happinger See hinüber und zu den Biotopen in Bahnnähe.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass den Anregungen fast immer nicht gefolgt wurde, weil diese Gesichtspunkte in der Planung bereits berücksichtigt waren. Zudem hatten mehrere Gutachten die Machbarkeit der Planung be- und die vorgetragenen Befürchtungen frühzeitig widerlegt.

Während der erneuten öffentlichen Auslegung bezogen sich die Anregungen im Wesentlichen auf die oben bereits angeführte Abstandsbemessungsgrenze, auf vorhandene Biotope, die Höhe des Maßes der baulichen Nutzung, den Kompensationsfaktor für die zu schaffenden Ausgleichsflächen und auf die CEF-Maßnahmen. Wie bereits erwähnt, wurde die Abstandsbemessungsgrenze neu festgelegt. Außerdem wurde begründet, warum der Kompensationsfaktor des neuen Plangebietes allein schon vom Beurteilungsansatz her nicht vergleichbar ist mit dem der Ausbauplanung der B 15; die Bundesstraße unterlag anderen Bemessungskriterien und erfolgte - im Gegensatz zum Bebauungsplan - nach altem Recht. Für den Bebauungsplan war jedoch das neu gültige verschärfte Recht anzuwenden.

Die nochmalige Erhöhung des Baurechts hat der Stadtrat unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange abgelehnt und klar gestellt, dass vorhandene, bereits kartierte Biotope am Rand des Plangebietes nicht in die Bauflächen mit hineingezogen und damit zerstört werden können.

Nicht gefolgt wurde den Anregungen des Eisenbahnbundesamtes und der DB-Services, die sich beide gleichlautend gegen die CEF-Maßnahmen aussprachen und anmahnten, dass eine Überplanung der planfestgestellten Betriebsanlagen der Eisenbahn nicht erfolgen dürfe und die vorgezogenen Schutzmaßnahmen (CEF, siehe unten) mutmaßen lassen, dass u. a. sämtliche Zauneidechsen im gesamten Plangebiet aufgesammelt und in die Bahnböschung / Gleisnähe umgesiedelt werden. Man befürchtete infolgedessen Schäden am Bahnkörper sowie an den Gleisen. Hierzu war klarzustellen, dass zum Einen nur wenige Zauneidechsen in Nähe des Bahnkörpers gefunden wurden und zum Anderen diese und andere Lebewesen generell u. a. in Böschungsbereichen der DB ihren Lebensraum innehaben. Das Absammeln sowie das Wiederansiedeln der Tiere am alten Standort erfolgt aufgrund naturschutzfachlicher Bundesgesetze. Die Überplanung von Gleisanlagen, die sich ohnehin außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden, ist nicht vorgesehen.

### Berücksichtigung der Umweltbelange

Um die Planung realisieren zu können, waren diverse Gutachten erforderlich.

Wie der Bebauungsplan und vorherige Ausführungen zeigen, sind auf Grundlage dieser Gutachten zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen worden, welche die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigen und gewährleisten.

Des Weiteren werden Ausgleichsflächen innerhalb wie außerhalb des Plangebietes nachgewiesen, wobei der Kompensationsbedarf insgesamt bei über 34.000 qm liegt.

Die Stadt Rosenheim hat die extern erforderliche Ausgleichsfläche erworben und für den Bebauungsplan gesichert.

Der kleinere Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen liegt innerhalb des Plangebietes ausnahmslos in seinen Randbereichen, so dass die neuen Gewerbeflächen ganz und gar mit Grün umrandet sind und somit in Natur und Landschaft eingebunden werden.

Der Gittersbach, welcher größtenteils außerhalb des Plangebietes liegt, wurde bei der Bilanzierung der für die Planung relevanten Ausgleichsflächen nicht berücksichtigt, weil erst im Rahmen des Gesamtausbaus des Gittersbaches Aussagen dazu getroffen werden können. Insofern wird die Ausgleichsfläche A4 dem potenziellen Ausbau des Gittersbaches selbst und nicht dem Bebauungsplangebiet zugeordnet.

Die o. a. artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist zu dem Ergebnis gekommen, dass vorgezogene Schutzmaßnahmen (CEF), wie z. B. das Absammeln von Zauneidechsen, erforderlich sind. Folglich müssen die CEF-Maßnahmen vor Realisierung des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Dies ist erst kurz vor Beginn der zuerst erforderlichen Straßenbauarbeiten sinnvoll. Der Straßenbau hat dabei die jahreszeitlichen Bedingungen des saP/CEF-Vollzugs zu beachten.

Die Regierung von Oberbayern hat die erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt

Dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan schließt sich noch ein Umlegungsverfahren an.

Stadtplanungsamt Rosenheim, im Juli 2009



Uwe Steffgen