



## **Bebauungsplan Nr. 183 „Innaustraße Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan**

### **Zusammenfassende Erklärung**

**Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.**

#### **1. Ziel der Flächennutzungsplanänderung**

Östlich des Dorfgebietes Happinger befinden sich direkt an der Bahnlinie ein Gewerbeareal der Bauindustrie mit einem umfangreichen Baulager (Innaustraße 15) sowie eine Hofstelle mit Pferdehaltung und Reitbetrieb sowie einem hohen Anteil an Grünland (Happinger-Au-Straße 27). Es sind zwölf über das Planungsgebiet verteilte erhaltenswerte Groß- bzw. Zukunftsbäume vorhanden. Eine breite Wildstrauchhecke teilt die beiden Betriebsflächen. Eine Streuobstwiese befindet sich im Nordosten des Pferdehofes.

Der Baubetrieb plant eine Erweiterung in Form eines Bürogebäudes, für den Pferdehof ist eine Erweiterung durch einen neuen Pferdestall und ein Wohngebäude für Pferdepfleger und Reiterhof-Pensionsgäste angedacht. Da die Betriebe im planungsrechtlichen Außenbereich lagen, waren die Voraussetzungen einer Genehmigung nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ für die Vorhaben nicht gegeben. Es wurde eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Beide Verfahren wurden parallel geführt.

Das Planungsgebiet wurde zuvor im wirksamen Flächennutzungsplan von 1995 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Durch die 45. Änderung des Flächennutzungsplans „Innaustraße Ost“ wurde die Darstellung parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans angepasst.

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung sowie die angemessene Erweiterung der bestehenden Betriebe in Form eines Gewerbegebietes und eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Reitsportanlage“. Es soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht sowie eine schleichende Umnutzung der geplanten Gebäude z.B. durch eine Festigung weiterer Wohnnutzungen vermieden werden. Die betriebsnotwendigen Freiflächen im Süden des Pferdehofes (Koppel, Freilauffläche) sollen als Puffer zum Landschaftsschutzgebiet gesichert werden. Bestehende Grünstrukturen im Planungsgebiet sollen planungsrechtlich gesichert und ausgebaut werden.

#### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht nach § 2 a BauGB zusammengefasst. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Inhalte der Prüfung waren alle in der Anlage 1 zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange.

Zur Bewertung des Schutzguts Pflanzen und Tiere wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (*Schlussbericht, PLA, Rosenheim, September 2018 sowie Stellungnahme zur*

saP, PLA, Rosenheim, vom 05.03.2019). Schützenswert ist der Bestand mehrerer Fledermausarten, die hier ein Jagdhabitat haben. Verbotstatbestände nach Naturschutzrecht können jedoch ausgeschlossen werden. Der Eingriff durch die geplante Nachverdichtung bzw. den Anbau einer Reithalle wird aus der Sicht des Artenschutzes als tolerierbar angesehen.

Empfehlungen aus Sicht des Artenschutzes:

- Durchführung größerer Baumaßnahmen möglichst nur von November bis März, insbesondere bei beleuchteten Nachtbaustellen
- Erhalt der Gehölzbestände innerhalb des Gebiets soweit wie möglich, keine Fällung von Fledermausquartierbäumen im Sommer
- Schaffung geeigneter Habitats mit Sträuchern und Gehölzjungwuchs für den Gelbspötter

Vermieden und gemindert werden die Eingriffe in Natur und Landschaft durch:

- kleine Bau- und Verkehrsflächen, hohe Nutzungsdichte innerhalb der Baufläche
- vorrangige Nutzung von bisherigen Verkehrs- und Lagerflächen für Neubauten
- Erhalt einer gebietsgliedernden Hecke

Umfangreiche Begrünungsmaßnahmen zur Eingliederung alter und neuer Baukörper sind:

- Pflanzung einer breiten Wildstrauchhecke vor der Schuttgutlagermauer
- die Bepflanzung mit Laubbaumhochstämmen an der östlichen Zufahrt und an der Reithalle und die Schließung von Lücken in der Streuobstwiese im Nordosten

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

- erforderliche Ausgleichsflächengröße für die geplanten Eingriffe durch Baurechtserweiterung rund 3.060 m<sup>2</sup>
- Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen für einen bereits gerodeten Wald (Eingriffsfläche = 3.400 m<sup>2</sup>).
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in geringerem Umfang innerhalb des Planungsgebietes vorgesehen, der Großteil der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soll außerhalb des Planungsgebietes umgesetzt werden → die erforderlichen Flächen stehen zur Verfügung
- der Eingriff kann bei plangemäßer Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und Überwachung des Erfolgs der Maßnahmen als ausgeglichen gelten

Zur Bewertung der zu erwartenden Immissionsbelastung der östlich des Geltungsbereiches liegenden Bahnlinie Rosenheim-Kufstein sowie aus dem Betrieb im Gewerbegebiet an den geplanten Aufenthaltsräumen im Sondergebiet „Reitsportanlage“ wurde ein Lärmgutachten (*Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult, vom 20.03.2019*) erstellt. Der ausgelöste Lärm überschreitet die Orientierungswerte der DIN18005 im Gewerbegebiet in der Nacht. Dies ist jedoch nicht maßgeblich, da zu der Zeit keine Nutzung zu erwarten ist. Im Sondergebiet werden die Orientierungswerte der DIN18005 (hier für ein Mischgebiet angesetzt) für die geplanten Neubauten am Tage eingehalten. In der Nacht kommt es zu Überschreitungen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 183 „Innaustraße Ost“ wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen Rechnung getragen wird.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass der Eingriff in Natur und Landschaft bei plangemäßer Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen und Überwachung des Erfolgs der Maßnahmen als ausgeglichen gelten kann.

### **3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

3.1 Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte folgendermaßen:

- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte mit Anschreiben vom 20.08.2018 (Monatsfrist)
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) fand statt in der Zeit vom 04.09.2018 bis einschließlich 05.10.2018
- die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte mit Anschreiben vom 22.05.2019 (Monatsfrist)
- die öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) fand in der Zeit vom 27.05.2019 bis einschließlich 28.06.2019 statt

- 3.2 Die wesentlichen vorgebrachten Anregungen aus den Beteiligungen wurden wie folgt berücksichtigt:
- 3.2.1 Das Eisenbahn Bundesamt und die DB Services Immobilien GmbH meldeten, dass der Planung bei Berücksichtigung folgender Punkte grundsätzlich nichts entgegenstehe. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans dürfe der Schienenverkehr nicht gestört werden. Speziell in Bezug auf die Reitsportanlage wurde gefordert, entsprechende Schutzmaßnahmen z.B. Zäune vorzusehen. Es wurde darauf hingewiesen, dass Immissionen (Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen etc.) aus dem gewöhnlichen Bahnbetrieb entschädigungslos hinzunehmen seien. Entsprechende Vorkehrungen dagegen seien im Rahmen der Bebauungsplanerstellung zu berücksichtigen.  
 → Die aus dem Gutachten resultierenden Anforderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf in Form von Festsetzungen aufgenommen, detaillierte Hinweise wurden in die Begründung zum Bebauungsplan integriert.
- 3.2.2 Die Untere Naturschutzbehörde informierte, dass aus naturschutzfachlicher Sicht dem Grunde nach keine Einwände entgegen stünden, soweit folgende Punkte Berücksichtigung fänden und die in der Planung enthaltenen Maßnahmen umgesetzt würden:
- Ortsrandeingrünung: Durch die bereits bestehende Bebauung bestehe eine Vorbelastung des Landschaftsraums und -bildes, insbesondere da bisher keine Ortsrandeingrünung vorgenommen wurde. Aus naturschutzfachlicher Sicht sei entlang der bestehenden gewerblichen Nutzung ein Pflanzstreifen aufzubauen.  
 → In den Bebauungsplan wurden Festsetzungen zu einer Ortsrandeingrünung in dem genannten Bereich aufgenommen.
- Gerodete Waldflächen: Für eine bereits gerodete Waldfläche im Geltungsbereich ist ein Ersatz in Form einer Aufforstung im Verhältnis 1:1 vorzunehmen.  
 → Als Ersatz wird zum Einen im Bebauungsplan die Ergänzung eines Waldmantels im Planungsgebiet vorgesehen. Zum Anderen soll eine Aufforstung außerhalb des Bebauungsplangebietes in der Gemarkung Happinger erfolgen. Regelungen hierzu erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag.
- 3.2.3 Der Bund Naturschutz, Kreisgruppe Rosenheim sprach sich aus folgenden Gründen gegen die Erweiterungen in dieser Form aus:
- Die für den Pferdehof geplante Wohnnutzung werde aufgrund der Lage im Außenbereich, der Immissionen durch die Bahn und den Gewerbebetrieb sowie den Elektrosmog durch die Hochspannungsleitungen strikt abgelehnt.  
 → In Bezug auf die Lärmimmissionen wurde ein Schallschutzgutachten erstellt und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. Somit müssen Neubauten bei schutzwürdigen Nutzungen entsprechende bauliche Schutzvorrichtungen und Grundrissorientierungen vorsehen. Das geplante Büro- und Wohngebäude des Pferdehofes wurde zudem so angeordnet, dass durch den Gebäudebestand eine schallgeschützte Lage gebildet wird. Bei der Stromleitung handelt es sich um eine 20-kV- Mittelspannungsfreileitung. Gemäß den Erkenntnissen aus weiteren Bauleitplanverfahren liegt bei Freileitungen höherer Kapazität keine Belastung durch Elektrosmog vor. Der zuständige Netzbetreiber wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt und dessen Vorgaben in die Bauleitplanung eingearbeitet.
- Die Biotopachse zwischen den Happinger Seen, der Wiederaufforstungsfläche der Stadt und dem Happinger Wald sei sehr wichtig. Aufgrund der bisherigen Baumfällungen auf der Fläche des Pferdehofes und der geplanten Nutzungsintensivierungen werde die bestehende Störung noch verschlimmert. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sei erforderlich. Die bestehende Bebauung und Nutzung im Planungsgebiet weise bereits eine starke Versiegelung auf. Durch die Errichtung neuer Gebäude sowie möglicherweise durch zusätzliche Stellplätze und die Verbreiterung der Zufahrt werde die Versiegelung weiter zunehmen.  
 → Im Rahmen der Planungen werden keine weiteren Baumfällungen initiiert. Die Bauleitplanung sieht die Neupflanzung von Bäumen zur Eingrünung einzelner Nutzungen sowie die Anlage von Maßnahmenflächen vorgesehen. Somit kann die Grünachse aufgegriffen und über Trittsteine weitergeführt werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durchgeführt. Entsprechende Vorgaben wurden in den Festsetzungsteil der Grünplanung des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Versiegelung wird sich durch die zusätzlichen Gebäude und deren Umfeld erhöhen. Im Rahmen des Bebauungsplans wird die Versiegelung auf das erforderliche Maß beschränkt, die Bebauung kompakt auf einen Bereich konzentriert und grünordnerisch eingefasst. Im Übergang zu dem Landschaftsschutzgebiet bleiben unversiegelte Grünflächen großflächig erhalten.

- 3.2.4 Durch das Wasserwirtschaftsamt wurde darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet nicht im Überschwemmungsgebiet HQ100 jedoch im Risikogebiet HQextrem liege. Des Weiteren wird auf die Risiken von Starkregenereignissen informiert.  
→ In den Bebauungsplan wurden die Hochwassergefahrenflächen HQextrem als nachrichtliche Übernahme aufgenommen und in der Begründung näher erläutert. Bezüglich der Risiken von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen wurden unter den Hinweisen des Bebauungsplans entsprechende Erläuterungen und Empfehlungen zu baulichen Vorkehrungsmaßnahmen aufgenommen.
- 3.2.5 Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass Heizölanlagen im Risikogebiet HQextrem grundsätzlich nicht erlaubt sind. Bei der Errichtung von Festmistlagern ist die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwsV) zu beachten.  
→ Die entsprechenden Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
- 3.2.6 Die Bayernwerk AG und die Bayernwerk Netz GmbH machten darauf aufmerksam, dass im Planungsbereich eine 20-kV-Freileitung verläuft. Innerhalb einer Zone von 8 m beidseitig der Leitungsachse ist nur eine eingeschränkte Bebauung und Bepflanzung möglich. Für Arbeiten im Sicherheitsbereich der Freileitung werden verschiedene Hinweise erteilt.  
→ Die Freileitung und deren Schutzzone werden im Bebauungsplan dargestellt. In die Begründung wurden Hinweise zu den Sicherheitsanforderungen und den Nutzungsbeschränkungen im Zusammenhang mit der 20-kV-Freileitung aufgenommen.
- 3.3 Folgenden Anregungen konnte im Rahmen der der Aufstellung des Bebauungsplans nicht gefolgt bzw. nicht dargestellt werden:
- 3.3.1 Die Untere Naturschutzbehörde wies darauf hin, dass die Auwaldflächen entlang des Inns Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Innauen Süd“ seien und vielfältige Funktionen für den Naturhaushalt, die Ökologie sowie die Naherholung hätten. Aufgrund des bestehenden Freizeitdrucks durch verschiedene vielfältige Freizeitnutzungen seien bereits Anzeichen einer Überbelastung z.B. durch Trittschäden wahrnehmbar. Dies betreffe unter anderem gesetzlich geschützte Biotop mit wertvoller und sensibler Flora und Fauna. Zur Beurteilung der Auswirkungen durch die Erweiterung des Pferdehofes auf den Landschaftsraum sei ein Betriebskonzept vorzulegen und ein Konzept zu entwickeln, das die Reitwege und -zeiten in das Landschaftsschutzgebiet aufzeige.  
Der Bayerische Bauernverband brachte vor, dass eine Überbelegung des Pferdehofes vor Ort zu erkennen sei. Durch die Häufigkeit der Ausritte würden das nahegelegene Landschaftsschutzgebiet und die Jagdausübung stark beeinträchtigt. Sollten die neuen Stallanlagen lediglich dem Tierwohl der bestehenden Tiere dienen, bestehe jedoch Einvernehmen.  
→ Das Reitverhalten und die Anzahl der Pferde kann nicht über den Bebauungsplan geregelt werden. Nach Betreiberangaben werden die Pferdebesitzer mehrmals jährlich auf die nutzbaren Reitwege, zu vermeidende Wege sowie auf ein gebührieliches Reitverhalten hingewiesen, die aktuelle Begrenzung der Pferdeanzahl soll bestehen bleiben. Die wesentlichen Inhalte des Betriebskonzeptes wurden zusammengefasst in die Begründung eingearbeitet.
- 3.3.2 Durch die DB Services Immobilien GmbH und das Eisenbahn Bundesamt wurde darauf hingewiesen, dass der Planungsbereich in der Nähe einer möglichen Trassenvariante zum Brenner-Nordzulauf liegt.  
→ Gemäß Rücksprache mit der zuständigen Stelle bei der Deutschen Bahn befinden sich die Planungen zum Brenner-Nordzulauf noch im Anfangsstadium. In der Zeit der Durchführung des FNP-Änderungsverfahrens wurden die möglichen Lageoptionen in der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert. Der zwischenzeitlich westlich des Planungsgebietes geplante Verlauf der Strecke ist mittlerweile entfallen, so dass hier durch das Projekt Brennerbasistunnel eventuell keine Einschränkungen mehr zu erwarten sind. Eine weitere Konkretisierung der Planung zum Brenner-Nordzulauf erfolgt erst nach Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens.
- 3.4 Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

3.4.1 Es wurde die Befürchtung geäußert, dass der Umgang mit den tierischen Ausscheidungen auf dem Pferdehof nicht den Umweltauflagen entspricht.

→ Durch die zuständige Fachstelle der Stadt Rosenheim wurde eine Besichtigung der Anlagen durchgeführt. Es existieren zwei Festmistlagerstätten und zwei Sickersaftgruben, welche die Anforderungen der AwsV (Verordnung zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) einhalten müssen. Die Anlagen sind ca. 15 Jahre alt und ihr Zustand wird als gut bewertet. Eine Überdachung der Festmistlagerstätten wird befürwortet. Die Anlagen werden turnusmäßig kontrolliert, alle 10 Jahre steht eine Füllstandsmessung an. Eine Erweiterung der Pferdezahl ist nicht geplant, somit bleibt die Menge der tierischen Ausscheidungen unverändert. Für die Entsorgung tierischer Ausscheidungen existieren umfangreiche Umweltauflagen. Deren Einhaltung und Kontrolle wird jedoch nicht über den Bebauungsplan geregelt.

#### **4. Wahl der Planvariante und Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Das Planungsgebiet ist bereits bebaut. Die hier angesiedelten Betriebe stehen am Rande ihrer Kapazitätsgrenzen und beabsichtigen eine Nachverdichtung vor Ort.

Für die Erweiterung des Pferdehofs stehen keine sinnvollen Alternativmöglichkeiten außerhalb des Geländes zur Verfügung.

Da die Erweiterungen innerhalb des Gewerbegebietes auf bestehenden, geringstwertigen Verkehrs- und Lagerflächen liegen, sind keine alternativen Standorte mit geringerem Eingriff in Natur und Landschaft möglich.

Bei Nichtdurchführung der Planung müsste ein Gewerbegebäude an anderer Stelle geschaffen werden, der Pferdehof wäre in seiner wirtschaftlichen Entwicklung eingeschränkt.

Stadtplanungsamt Rosenheim, 11.11.2019

gez.  
D. Reichelt