



### INHALT:

#### **6 Landesplanung, Bauleitplanung, Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesen, Wasserbau und Wasserrecht**

Vollzug der Baugesetze;

45. Änderung des Flächennutzungsplans „Innaustraße Ost“  
- öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) ..... S. 132

Bebauungsplan Nr. 183 „Innaustraße Ost“  
- öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) ..... S. 135

#### HERAUSGEBER:

Stadt Rosenheim, Dezernat IV, Reichenbachstraße 8, 83022 Rosenheim  
(Tel. 08031/3651082);

Jahresbezugspreis einschließlich Zustellung € 45,--.

**Bestellung** bei der Stadt Rosenheim, Hauptamt, Königstr. 24, 83022 Rosenheim  
(Tel. 08031/3651040).

## **VI LANDESPLANUNG, BAULEITPLANUNG, BAU-, WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSWESEN, WASSERBAU UND WASSERRECHT**

**Vollzug der Baugesetze;**

**45. Änderung des Flächennutzungsplans „Innaustraße Ost“**

**- öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.05.2019 den Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplans „Innaustraße Ost“ gebilligt und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange freigegeben.

Ziel der FNP-Änderung ist die Darstellung eines Sondergebietes „Reitsportanlage“ mit den erforderlichen Freiflächen für den bestehenden Pferdebetrieb sowie eines Gewerbegebietes für den bestehenden Baubetrieb inklusive der nötigen Lagerflächen.

Der Geltungsbereich liegt östlich der Bahnlinie Rosenheim-Kufstein im Ortsteil Happing. Er umfasst die Flächen des Betriebsgeländes Innaustraße 15 und des Pferdehofes Happinger-Au-Straße 27 inklusive der als Lagerflächen und Freianlagen genutzten Flurstücke.

Auf die abgedruckte planzeichnerische Darstellung vom 18.03.2019 wird verwiesen.

Eine Umweltprüfung wird durchgeführt. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

### **Fachgutachten:**

- Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der zu erwartenden Immissionsbelastungen aus der angrenzenden Bahnstrecke sowie aus dem Betrieb im GE an den geplanten Aufenthaltsräumen im SO Reitsportanlage
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Ermittlung des Bestandes und der Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich und nach nationalem Naturschutzrecht geschützter Arten mit Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme

### **Stellungnahmen und Hinweise im Rahmen von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen:**

- Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde (Folgerungen aus der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 23 des Regionalplanes Südostoberbayern sowie der Lage in einem Überschwemmungsgebiet)
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim und Unt. Wasserbehörde (Angaben zu Grundwasserständen, Hinweis auf Lage im Überschwemmungsbereich des Inns bei extremen Hochwasser und in einem wassersensiblen Bereich mit möglichen Folgen)
- Untere Naturschutzbehörde (naturschutzfachliche Bewertung der Auswirkungen auf Landschaftsbild und Waldflächen, des Wegebbaus und der Auswirkungen durch die Vergrößerung des Reithofes)
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. (Beeinträchtigung einer Biotopachse und zunehmende Versiegelung)
- Versorgungsunternehmen (vorhandene Telekommunikationslinien, Richtfunkstrecken und Freileitungen)

- Deutsche Bahn AG und Eisenbahnbundesamt (allg. Aussagen zur Lage im Suchraum Brennernordzulauf und zu möglichen bahnspezifischen Immissionen)
- Bayerischer Bauernverband, Privatpersonen(Umweltschäden durch den Pferdehof)

### Sonstige Unterlagen

- Umweltbericht: Die Informationen zu den genannten Gutachten werden im Umweltbericht zusammengefasst und bewertet. Darüber hinaus finden sich hier eine Bestandsaufnahme und Prognose des Umweltzustands mit Ausführungen zu den in den Fachplanungen (Landesentwicklungsprogramm Bayern, Regionalplan und derzeit geltender Flächennutzungsplan) festgelegten Zielen des Umweltschutzes sowie weiteren Informationen zu Pflanzen(eingetragene Biotope), Boden(Beschaffenheit, Versiegelung, Altlasten, Kampfmittel), Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und sonst. Sachgüter sowie Aussagen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.
- Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 3
- Karte Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>extrem</sub> aus Bayernatlas, Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der Planentwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 18.03.2019, die Begründung mit Umweltbericht gleichen Datums, die wesentlichen Gutachten sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit vom **Montag, den 27.05. bis einschließlich Freitag, den 28.06.2019** im Flur des Stadtplanungsamtes im Rathaus, Königstraße 24, Ostflügel 3. Stock, öffentlich zur Einsichtnahme aus.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu dem Planentwurf schriftlich oder während der Dienststunden (Montag bis Freitag 8-12 Uhr und Montag bis Mittwoch 14-16 Uhr, Donnerstag 14-17 Uhr) sowie nach Vereinbarung zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

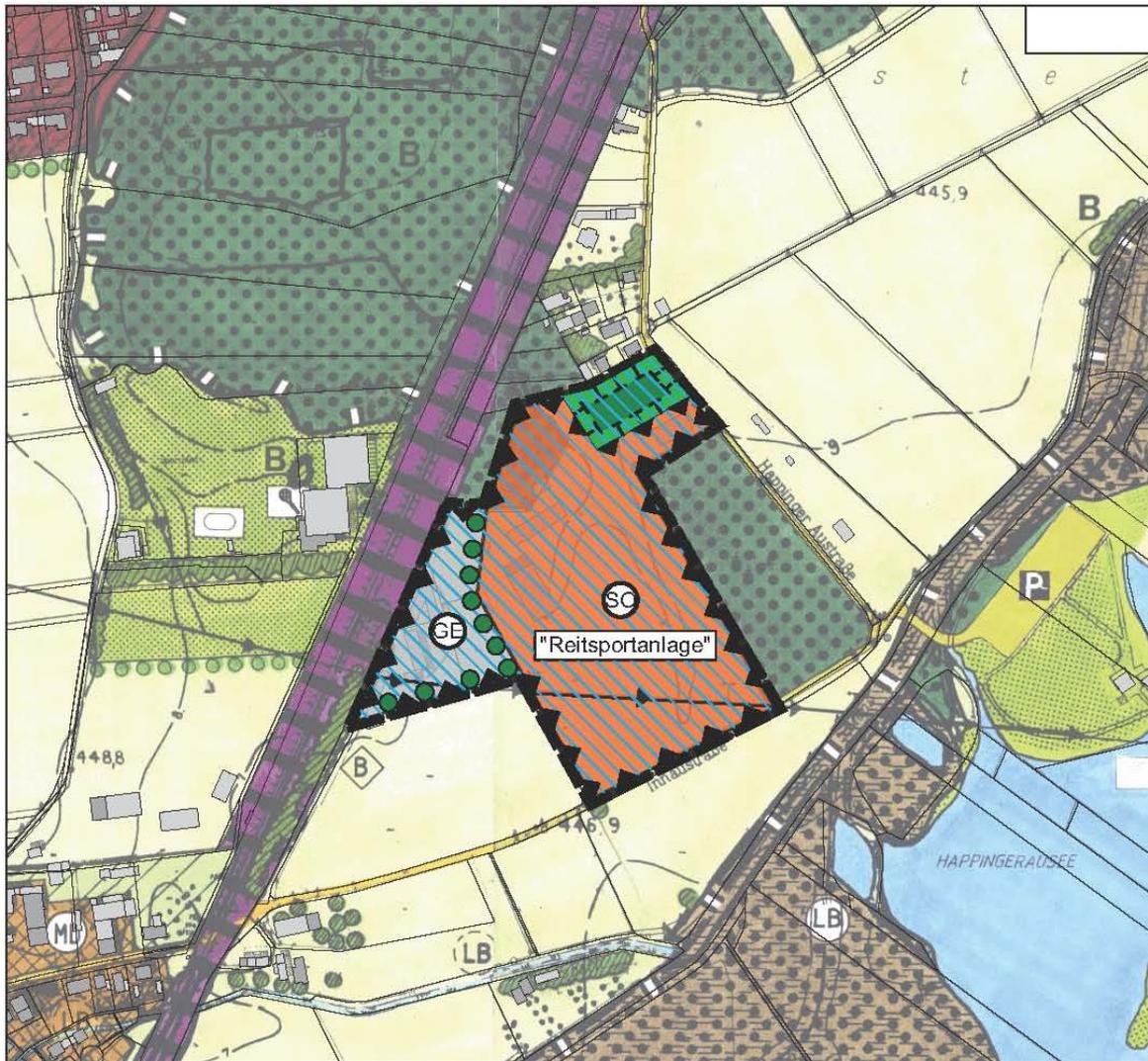
Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Die entsprechenden Unterlagen können auch im Internet auf der Homepage der Stadt Rosenheim unter Stadt - Bürger, Planen und Bauen, Flächennutzungspläne, Öffentlichkeitsbeteiligung eingesehen werden.

Die Auslegung zum parallel geführten Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 „Innaustraße Ost“ erfolgt zeitgleich, die entsprechenden Unterlagen können ebenfalls in den genannten Räumen und auf der Internetseite des Stadtplanungsamtes unter „Bebauungspläne / Öffentlichkeitsbeteiligung“ eingesehen werden. Auf die gesonderte amtliche Bekanntmachung in diesem Amtsblatt wird verwiesen.

Stadtplanungsamt Rosenheim, den 16.05.2019

gez.  
Reichelt



**Legende**

-  Geltungsbereich
-  Gewerbegebiet
-  Sondergebiet "Reitsportanlage"
-  Flächen für die eine Begrünung vorzusehen ist
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Ausgleichsfläche entsprechend Bebauungsplänen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
-  Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
-  Elektrische Freileitung

Nachrichtliche Übernahme gem. § 78b Abs. 1 WHG i.V.m. § 5 Abs. 4a BauGB:

-  Hochwassergefahrenflächen HQextrem

**Stadt Rosenheim  
Flächennutzungsplan**

**45. Änderung des Flächennutzungsplans  
"Innaustraße Ost"**

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

18.03.2019  
Stadtplanungsamt

## **VI LANDESPLANUNG, BAULEITPLANUNG, BAU-, WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSWESEN, WASSERBAU UND WASSERRECHT**

### **Vollzug der Baugesetze; Bebauungsplan Nr. 183 „Innaustraße Ost“ - öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 15.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 183 „Innaustraße Ost“ gebilligt und für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung freigegeben.

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“.

Der Geltungsbereich liegt östlich der Bahnlinie Rosenheim-Kufstein im Ortsteil Happing. Er umfasst im Wesentlichen die Flächen des Betriebsgeländes Innaustraße 15 und des Pferdehofes Happinger-Au-Straße 27 inklusive der als Lagerflächen und Freianlagen genutzten Flurstücke, Zufahrten sowie einer bewaldeten Fläche.

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet die Grundstücke der Gemarkung Happing mit den Flurnummern 965, 967, 967/1, 968, 968/1, 969 - Teilfläche, 970, 971 - Teilfläche, 975 und 976. Auf die abgedruckte planzeichnerische Darstellung vom 18.03.2019 wird verwiesen.

Eine Umweltprüfung wird durchgeführt. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

#### **Fachgutachten:**

- Schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der zu erwartenden Immissionsbelastungen aus der angrenzenden Bahnstrecke sowie aus dem Betrieb im GE an den geplanten Aufenthaltsräumen im SO Reitsportanlage
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Ermittlung des Bestandes und der Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich und nach nationalem Naturschutzrecht geschützter Arten mit Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme

#### **Stellungnahmen und Hinweise im Rahmen von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen:**

- Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde (Folgerungen aus der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 23 des Regionalplanes Südostoberbayern sowie der Lage in einem Überschwemmungsgebiet)
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim und Unt. Wasserbehörde (Angaben zu Grundwasserständen, Hinweis auf Lage im Überschwemmungsbereich des Inns bei extremen Hochwasser und in einem wassersensiblen Bereich mit möglichen Folgen)
- Untere Naturschutzbehörde (naturschutzfachliche Bewertung der Auswirkungen auf Landschaftsbild und Waldflächen, des Wegebaus und der Auswirkungen durch die Vergrößerung des Reithofes)
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. (Beeinträchtigung einer Biotopachse und zunehmende Versiegelung)

- Versorgungsunternehmen (vorhandene Telekommunikationslinien, Richtfunkstrecken und Freileitungen)
- Deutsche Bahn AG und Eisenbahnbundesamt (allg. Aussagen zur Lage im Suchraum Brennergordzulauf und zu möglichen bahnspezifischen Immissionen)
- Bayerischer Bauernverband, Privatpersonen(Umweltschäden durch den Pferdehof)

### Sonstige Unterlagen

- Umweltbericht: Die Informationen zu den genannten Gutachten werden im Umweltbericht zusammengefasst und bewertet. Darüber hinaus finden sich hier eine Bestandsaufnahme und Prognose des Umweltzustands mit Ausführungen zu den in den Fachplanungen (Landesentwicklungsprogramm Bayern, Regionalplan und derzeit geltender Flächennutzungsplan) festgelegten Zielen des Umweltschutzes sowie weiteren Informationen zu Pflanzen(eingetragene Biotope), Boden(Beschaffenheit, Versiegelung, Altlasten, Kampfmittel), Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und sonst. Sachgüter sowie Aussagen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.
- Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 3
- Karte Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>extrem</sub> aus Bayernatlas, Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete

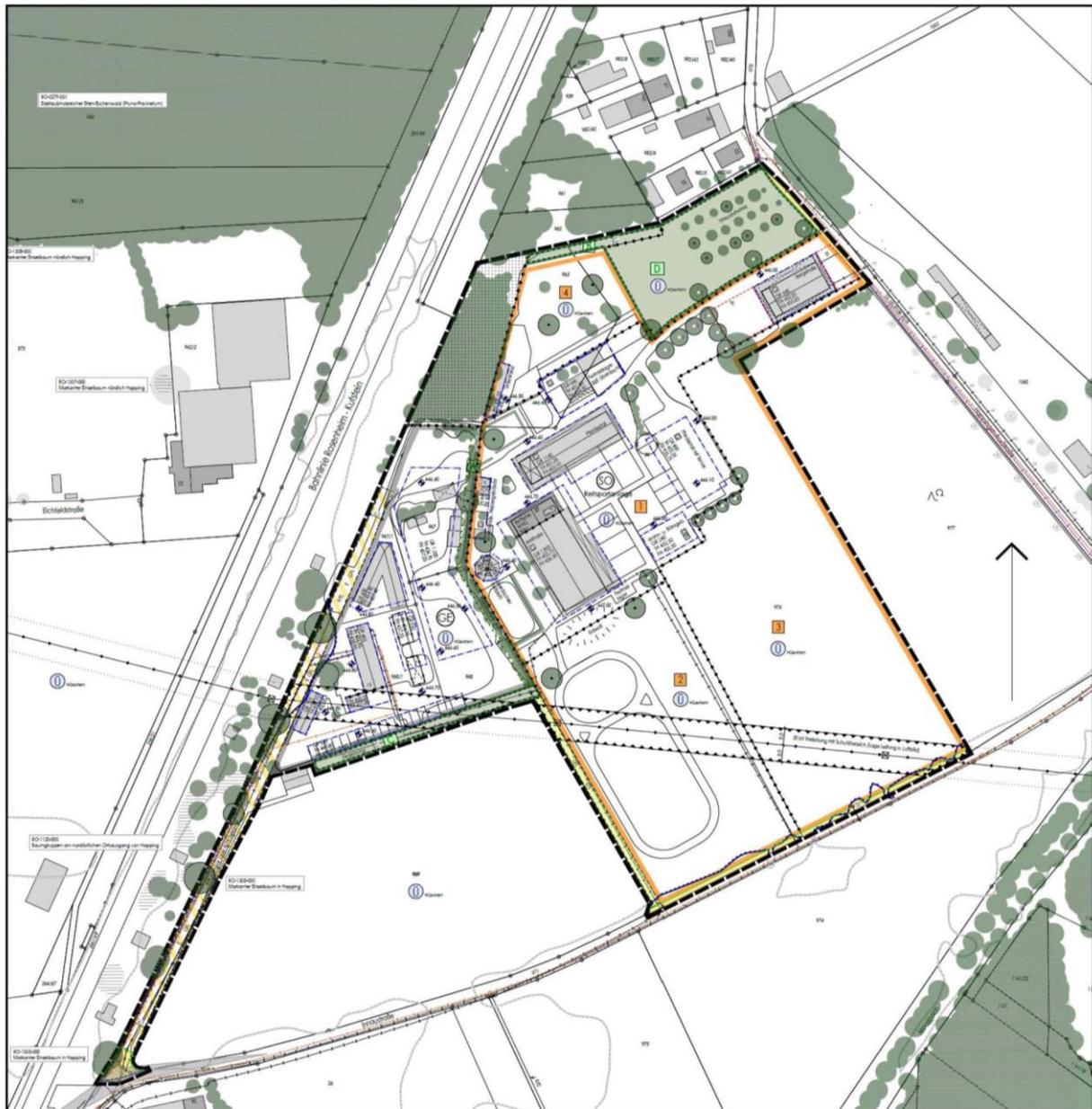
Der Planentwurf des obigen Bebauungsplanes vom 18.03.2019, die Begründung mit Umweltbericht gleichen Datums, die wesentlichen Gutachten sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit vom **Montag, den 27.05. bis einschließlich Freitag, den 28.06.2019** im Flur des Stadtplanungsamtes im Rathaus, Königstraße 24, Ostflügel 3. Stock, öffentlich zur Einsichtnahme aus. Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zu dem Planentwurf schriftlich oder während der Dienststunden (Montag bis Freitag 8-12 Uhr und Montag bis Mittwoch 14-16 Uhr, Donnerstag 14-17 Uhr) sowie nach Vereinbarung zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Die entsprechenden Unterlagen können auch im Internet auf der Homepage der Stadt Rosenheim unter Stadt - Bürger, Planen und Bauen, Bebauungspläne, Öffentlichkeitsbeteiligung eingesehen werden.

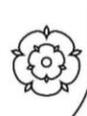
Die Auslegung zum parallel geführten Verfahren für die 45. Änderung des Flächennutzungsplans „Innaustraße Ost“ erfolgt zeitgleich, die entsprechenden Unterlagen können ebenfalls in den genannten Räumen und auf der Internetseite des Stadtplanungsamtes unter „Flächennutzungsplan / Öffentlichkeitsbeteiligung“ eingesehen werden. Auf die gesonderte amtliche Bekanntmachung in diesem Amtsblatt wird verwiesen.

Stadtplanungsamt Rosenheim, den 16.05.2019

gez.  
Reichelt



**Bebauungsplan Nr. 183 "Innaustraße Ost"  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss**



**Stadt Rosenheim**

Verfasser:

Fuchs Architekten  
Dipl.-Ing. Franz Fuchs, Architekt und Stadtplaner  
Dipl.-Ing. (FH) Christoph Fuchs, Architekt  
Friedrich-Ebert-Straße 15, 83059 Kolbermoor  
Tel.: 08031-3040266, info@fuchsarchitekten.de

Stadtplanungsamt  
SG 612 Bauleitplanung  
Königstraße 24, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031-365-1641  
stadtplanung@rosenheim.de

Datum: 18.03.2019

ohne Maßstab