



## Bebauungsplan Nr. 190 "Feuerwehrhaus Happinger Straße" mit integriertem Grünordnungsplan

### Erläuterungsbericht

Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 190 "Feuerwehrhaus Happinger Straße" mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Am 05.06.2019 wurde der Vorentwurf vom 15.05.2019 durch den Stadtrat gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange freigegeben.

Das Verfahren wird parallel zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Feuerwehrhaus Happinger Straße“ geführt.



Geltungsbereich des Bebauungsplans im Luftbild (2018)

### 1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des Dorfkerns von Happing zwischen der Heilig-Blut-Straße und der Happinger Straße. Auf der Höhe Heilig-Blut-Feld schließt das Plangebiet in einer Größe von ca. 0,4 ha an die Happinger Straße an. Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich des Grundstücks mit der Flurnummer 324 sowie einen Teilbereich des Grundstücks mit der Flurnummer 345/3 der Happinger Straße, über die das Gelände erschlossen wird.

## 2 Anlass zur Planaufstellung

Die Stadt Rosenheim beabsichtigt, ein neues Feuerwehrgerätehaus in Happing zu errichten. Das Bestandsgebäude der Feuerwehr in Alt-Happing (Ecke Inntalstraße / Waldstraße) ist nicht mehr ausreichend, da zu enge Platzverhältnisse die Unterbringung der Feuerwehrfahrzeuge erschweren. Zusätzlich werden Schulungsräume für größere Versammlungen benötigt, sowie um Übungen durchführen und die Feuerwehrangehörigen auf die Einsätze ausreichend vorbereiten zu können. Die Sanierung und der Ausbau des bestehenden Standorts wurden als nicht wirtschaftlich eingestuft.

Für eine Verlagerung eignet sich insbesondere ein Standort zwischen den neuen und alten Ortsteilen von Happing, da die Mehrzahl der Einsätze in nördlicher Richtung erfolgt, viele der ehrenamtlichen Einsatzkräfte jedoch aus dem südlichen Teil Happings kommen. Auch zur Vermeidung von Lärmbelastungen durch Einsätze und Übungen der Feuerwehr eignet sich ein Standort, der nicht in einem Wohngebiet liegt oder unmittelbar an ein solches angrenzt. Aus diesem Grund erwarb die Stadt eine Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 324 der Gemarkung Happing. Das vorliegende Bebauungsplanverfahren und die parallel durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplans sollen die rechtlichen Grundlagen für den Neubau schaffen.

Der Eigentümer eines weiteren Grundstücksbereichs westlich des von der Stadt erworbenen Teilgrundstücks beabsichtigt im Zuge der ausgelösten Entwicklung, auf diesem angrenzenden Grundstück ein Gebäude zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Fahrzeugen zu errichten. Im Sinne einer geordneten Entwicklung des Gebiets wird dieses Vorhaben in den Planbereich einbezogen.

## 3 Derzeitige Nutzung und bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück mit der Flurnummer 324 der Gemarkung Happing wird derzeit landwirtschaftlich als Grünlandacker genutzt. Im Planungsgebiet befinden sich keine Gebäude. Im hinteren Bereich des Grundstücks außerhalb des zu überplanenden Gebietes befindet sich ein Freileitungsmast. Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1995 wird der Bereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das betroffene Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches (BauGB). Um die geplanten Nutzungen umsetzen zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## 4 48. Änderung des Flächennutzungsplans „Feuerwehrhaus Happinger Straße“

Der Teilbereich des städtischen Grundstücks soll künftig als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt werden. Für den gewerblich genutzten Teilbereich soll ein „Sonstiges Sondergebiet für Land- und Forstwirtschaft“ dargestellt werden. Die Darstellung der Happinger Straße wird in ihrer jetzigen Form übernommen. Im Norden und Westen ist eine Eingrünung der Bebauung vorgesehen.



Darstellung im Flächennutzungsplan vor Änderung



Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

## 5 Planungskonzeption

Die Planung der Stadt, die als Vorhabensträger das Konzept in Abstimmung mit der Feuerwehr als späterer Nutzer des Gebäudes entwickelt, sieht ein zweigeschossiges Gebäude mit ca. 500 m<sup>2</sup> Grundfläche vor. Das Feuerwehrhaus beinhaltet eine Fahrzeughalle, Umkleide- und Sanitärbereiche, Büro- und Lagerflächen sowie einen Jugend- und Schulungsraum. Es wird an diesem Standort kein Schlauchturm benötigt. Das Gebäude soll sich in die ländliche Umgebung einfügen. Zusätzlich zu dem Feuerwehrhaus sind auf dem Grundstück 24 ebenerdige PKW – Stellplätze vorgesehen sowie ein Vorplatz, auf dem Übungen durchgeführt und die Feuerwehrautos gewartet werden können. Die Zufahrt auf das Gelände erfolgt über die Happinger Straße. Die erforderlichen Leitungsanschlüsse (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung, etc.) sind an der Happinger Straße (kommunale Straße) vorhanden.

Im westlichen Bereich, hinter dem von der Stadt erworbenen Teilgrundstück, ist ein eingeschossiges Gebäude zur Unterbringung von land- und forstwirtschaftlich genutzten Fahrzeugen auf ca. 130 m<sup>2</sup> Grundfläche geplant. Die Zufahrt für das gewerblich genutzte Grundstück erfolgt auf der Südseite des städtischen Grundstücks und wird hier planungsrechtlich gesichert.

Die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen werden über den Bebauungsplan festgesetzt. Der gesamte Planungsbereich wird von Norden und Westen eingegrünt, um die Bebauung schonender in die Landschaft einzufügen.

## 6 Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzungen vor:

- Eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr im östlichen, an der Straße gelegenen Grundstücksbereich
- Ein Sondergebiet Land- und Forstwirtschaft im hinteren Grundstücksbereich mit Sicherung der Erschließung über Geh- Fahr- und Leitungsrechte auf dem Grundstück der Feuerwehr
- Einschränkung im Maß der baulichen Nutzung durch eine Höchstgrenze in der Gebäudegrundfläche, angepasst an die geplante Bebauung
- Einschränkung der Gebäudehöhen durch Angabe von maximalen Wand- und Firsthöhen, angepasst an die geplante Bebauung und deren Einfügen in die Landschaft
- Abstand der Bebauung zur Straße durch die von der Straße abgerückte Baugrenze, zur Einsichtigkeit in Bezug auf die Verkehrssicherheit sowie zur Wahrung eines ländlichen Straßenbildes
- Sicherung von Flächen ausreichender Größe für eine zweckmäßige Ortsrandeingrünung mit der Vorgabe zur Bepflanzung mit heimischen Laub- oder Obstbäumen bzw. Sträuchern

## 7 Baubeschränkung

Im Süden des Geltungsbereichs des Plangebietes verläuft eine 20-kV-Freileitung der Bayernwerke. Das geplante Sondergebiet sowie in einem Teilbereich auch die Gemeinbedarfsfläche tangieren deren Schutzbereich von beidseitig der Leitungsachse jeweils 8 Metern. Hierdurch werden sich Einschränkungen in der Höhe der Gebäude und der Bepflanzung ergeben. Für die Nutzungen bestehen keine gesundheitlichen Bedenken.

## 8 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Daher ist auf Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Für das städtische Vorhaben im Rahmen des Gemeinbedarfs für die Feuerwehr kann der Ausgleich über das Ökokonto der Stadt Rosenheim dargestellt werden. Der Eingriff im Bereich des Sondergebiets Land- und Forstwirtschaft wird innerhalb des Plangebiets oder in naturräumlichem Zusammenhang zu diesem in der Umgebung ausgeglichen. Beim Festlegen der Flächen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich werden alle öffentlichen und privaten Belange abgewogen.

## **9 Umweltbelange und Fachgutachten**

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wird eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt und die ermittelten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht dargelegt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in dem Plangebiet jedoch nicht notwendig.

Des Weiteren ist voraussichtlich ein Gutachten zum Immissionsschutz nötig, um die Auswirkungen von Feuerwehrrübungen auf dem Gelände auf umliegende Nutzungen abzubilden, sowie unter Umständen weitere begleitende Gutachten bzw. Untersuchungen.

Innerhalb des Planungsgebietes und dessen unmittelbarer Umgebung liegen keine Hinweise auf Boddendenkmäler vor, ebenso wenig zum Vorkommen eventueller Altlasten bzw. Kampfmittel. Es werden daher im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine Untersuchungen hierzu durchgeführt.

Die Ergebnisse aller Gutachten und Untersuchungen fließen in die weitere Planung ein. Die Fachgutachten werden zur öffentlichen Auslegung der Planungsunterlagen (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) vorgelegt.

## **10 Sonstiges**

Das Plangebiet liegt im wassersensiblen Bereich (vgl. Informationsdienst des Bayerischen Landesamts für Umwelt). Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser können die Nutzungen hier beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Auf die Lage im wassersensiblen Bereich wird im Bebauungsplan hingewiesen, da diese geographische Gegebenheit und hierdurch bedingte mögliche Nutzungseinschränkungen bei der Umsetzung der Vorhaben berücksichtigt werden sollten.

## **11 Kostenmäßige Auswirkungen**

Kosten entstehen im Zuge von Bauleitplanverfahren durch Gutachten und durch Ausgleichsmaßnahmen. Ob und in welcher Höhe Kosten durch dieses Verfahren ausgelöst werden, ist derzeit noch nicht darstellbar.

Stadtplanungsamt Rosenheim, 14.06.2019  
gez. Stoll