



## Erläuterungsbericht

### Bebauungsplan Nr. 188 "Happinger-Au-Straße Süd" mit integriertem Grünordnungsplan

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

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21.11.2018 die Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 188 "Happinger-Au-Straße Süd" mit integriertem Grünordnungsplan sowie der Veränderungssperre beschlossen. Am 24.07.2019 wurde die Vergrößerung des Geltungsbereichs sowie der Vorentwurf vom 04.07.2019 durch den Stadtrat gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange freigegeben. Der Stadtrat hat außerdem zur Sicherung der Verkehrsfunktion eine Änderungssatzung (1. Änderung) mit der Wirkung vom 25.07.2019 zur Veränderungssperre vom 22.11.2018 erlassen.

Das Verfahren wird parallel zur 47. Änderung des Flächennutzungsplans „Happinger-Au-Straße Süd“ geführt.



Geltungsbereich des Bebauungsplans im Luftbild (2018)

## **1 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Happinger-Au-Straße und befindet sich ca. 850 m nordöstlich des Dorfkerns von Happing. Der Umgriff von ca. 0,37 ha beginnt am einmündenden „südlichen Kleinschwandweg“ Fl. Nr. 1005 der Gemarkung Happing und endet am Flurstück Fl. Nr. 264/52 der Gemarkung Happing.

## **2 Anlass zur Planaufstellung – Bedarfssituation Erschließung**

Die als Gemeindeverbindungsstraße gewidmete „Happinger-Au-Straße“ liegt zum Teil auf Privatgrund. In Hinblick auf die Sicherung und Neutrassierung des Straßenverlaufs bemüht sich die Stadtverwaltung seit Jahren um den Erwerb der fehlenden Straßenteilflächen. Üblicherweise sind die Straßenabweichungen untergeordnet und werden von den Eigentümern geduldet. In vielen Fällen werden diese auch erfolgreich privatrechtlich bereinigt. Die Verhandlungen dieser Flächen waren in der Vergangenheit jedoch aufgrund unterschiedlicher Vorstellungen und Zielsetzungen in Bezug auf die Ausgestaltung der Verkehrsflächen sowie deren Widmung nicht erfolgreich.

Ziel der Planung ist es daher, die Verkehrsfunktion in Form einer Gemeindeverbindungsstraße zwischen Happing und Kastenau zu gewährleisten sowie die Flächen für einen bedarfsgerechten Straßenausbau zu sichern.

## **3 Planungskonzeption**

Die Happinger-Au-Straße fungiert als Gemeindeverbindungsstraße zwischen Happing und Kastenau sowie der Happinger Seenlandschaft. Derzeit weist die Happinger-Au-Straße im Bestand eine sehr schmale Fahrbahn mit einer Breite von teilweise weniger als 4 m auf und befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Wegen ihrer Verkehrsbedeutung zur Erschließung des Naherholungsgebietes ist ein bedarfsgerechter Straßenausbau erforderlich. Da dieses Gelände ganzjährig eine der wichtigsten Naherholungs- und Freizeitanlaufstellen für Rosenheim ist, muss in Hinblick auf die Gewährleistung der Verkehrssicherheit aller Nutzer der Zugangsverkehr zu den Badeseen geregelt werden. Es wird daher eine getrennte Führung des Fußgänger- und Radverkehrs angestrebt.

Die Regelbreite der Straße einschließlich Bankett beträgt 13 m und ist untergliedert in Fahrbahn mit zwei Fahrstreifen von je 2,75 m, Randstreifen von je 0,25 m, Bankett (0,50 m und 1 m) und einem 3,00 m breiten Geh- und Radweg für einen Zweirichtungsverkehr. Dieser wird durch einen Grünstreifen mit 2,50 m Breite von der Fahrbahn abgetrennt. In den Abschnitten, an denen Baugrundstücke berührt werden, wird der Geh- und Radweg durch ein Hochbord abgetrennt und unmittelbar an die Fahrbahn geführt. Die Straßenbreite beträgt an diesen Stellen 10,50 m.

Der vorgeschlagene Ausbauquerschnitt ermöglicht eine sichere Verkehrsführung von Fußgängern und Radfahrern, die der Bedeutung des Freizeit- und Individualverkehrs gerecht wird und die Voraussetzung für eine angemessene Erschließung des Naherholungsgebietes um den Happinger-Au-See schafft.

## **4 Änderung des Flächennutzungsplans „Happinger-Au-Straße Süd“**

Die 47. Änderung des Flächennutzungsplans hat bereits von 22.01.2019 bis 15.03.2019 den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung durchlaufen.

## **5 Umweltbelange und Fachgutachten**

Mit den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung wird der Vorentwurf zu einem detaillierten Entwurf mit allen notwendigen Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 188 „Happinger-Au-Straße Süd“ ausgearbeitet. Dafür sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens voraussichtlich noch folgende Gutachten zu beauftragen um deren Ergebnisse in die weitere Planung einzubinden:

- Lärmtechnische Untersuchung
- Kampfmittelvorerkundung

Eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB wird durchgeführt und die ermittelten Belange des Umweltschutzes zuzüglich einer Eingriffs-Ausgleich-Betrachtung, sowie einer speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in einem Umweltbericht dargelegt. Ein Grünordnungsplan wird ebenfalls beauftragt.

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.

## **6 Hinweise zum Bebauungsplan**

Für das Straßenbegleitgrün soll ein Gestaltungskonzept erstellt und als Grünordnung im Bebauungsplan integriert werden. Die Bepflanzung soll mit heimischen Arten nach festgesetzten Pflanzlisten erfolgen.

Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist als der Mittelwert der Jahreshöchstwerte des beobachteten Grundwasserstands definiert. Im Bereich der Happinger-Au-Straße ist ein normaler MHGW zu verzeichnen. Das Niederschlagswasser muss auf den Grünstreifen in Form von Mulden zur Versickerung gebracht werden. Es wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine zusätzliche Untersuchung hierzu durchgeführt.

## **7 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.

## **8 Kostenmäßige Auswirkungen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fallen noch nicht bezifferbare Kosten für Planungen, Gutachten und Ausgleichsmaßnahmen an.

In welcher Höhe Kosten durch dieses Verfahren ausgelöst werden, ist derzeit noch nicht darstellbar.

Stadtplanungsamt Rosenheim, 05.08.2019

gez. Bender