

# Gemeinde Rott am Inn

Landkreis Rosenheim



Aufstellung  
des Bebauungsplanes

Nr. 23 „ALPMA“

## BEGRÜNDUNG

Fassung: 10.12.2015  
geändert: 10.03.2016  
geändert: 19.05.2016

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke.....	3
2	Einordnung in die Raumplanung .....	3
3	Flächennutzungsplan .....	4
4	Beschreibung der Planungsgebietes.....	4
4.1	Lage .....	4
4.2	Geltungsbereich.....	5
4.3	Derzeitige Nutzung .....	6
4.4	Boden.....	6
5	Bebauung .....	6
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.2	Geltungsbereich.....	7
5.3	Bauliche Gestaltung.....	7
6	Erschließung.....	8
7	Alternativen Prüfung für den Parkplatz.....	8
8	Umweltbericht, Grünordnung, Ausgleich .....	9
9	Auswirkungen .....	9
10	Immissionsschutz .....	9
10.1	Verkehrslärm.....	9
10.2	Gewerbe- und Anlagenlärm .....	10
10.3	Schalltechnische Untersuchung.....	11

## 1 Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Rott am Inn hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.09.2014 auf Antrag der Firma „**Alpenland Maschinenbau GmbH**“ - **Alpenstraße 39-43 - 83543 Rott am Inn** die

### Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „ALPMA“,

beschlossen.

#### **Begründung:**

Die Firma ALPMA Maschinenbau GmbH ist Weltmarktführer in der Herstellung von Anlagen für die Käseproduktion und Verpackung. Mit den Geschäftsbereichen Prozesstechnik, Käseertechnik und Schneide- und Verpackungstechnik werden alle maschinentechnischen Bereiche in der Käseherstellung und Verpackung abgedeckt. Gegründet wurde das Unternehmen 1947 und bereits seit 1962 also seit 53 Jahren besteht der Standort in Rott am Inn.

Es handelt sich also um ein Traditionsunternehmen in der Gemeinde das auch weiterhin am Standort in Rott am Inn festhalten will.

Die ALPMA Maschinenbau GmbH benötigt für die Erweiterung und Sicherung ihrer Produktion am Standort Rott am Inn dringend zusätzliche Flächen für Produktions- und Werkshallen.

Hierfür soll das Werksgelände sowohl nach Norden als auch nach Nordosten auf den Flächen der derzeitigen Stellplätze erweitert werden. Die Parkplätze für die Mitarbeiter sollen südlich des bestehenden Geländes errichtet werden.

Für die Erstellung eines Gesamtkonzeptes am Standort Rott am Inn sowie für eine geordnete Erweiterung und Sicherstellung der Baurechte beantragt die ALPMA Maschinenbau GmbH die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gesamtareal.

Die **S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein** wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt. Der integrierte Grünordnungsplan wurde seitens des **Büros für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83278 Traunstein** bearbeitet.

## 2 Einordnung in die Raumplanung

Die Gemeinde Rott am Inn und das Planungsgebiet liegen gemäß der Raumordnung und Landesplanung im Allgemeinen ländlichen Raum, an der regionalen Entwicklungsachse der Bundesstraße B 15.

Unter Berücksichtigung der Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) mit der Maßgabe einer sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden erfolgt die dringend notwendige Erweiterung des Firmengeländes der Firma Alpenland Maschinenbau GmbH in Rott am Inn, unmittelbar angrenzend an die bestehende Gewerbegebietsfläche.

Ziele der Raumordnung werden durch die geplante Maßnahme nicht berührt bzw. beeinflusst.

### 3 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rott am Inn ist die Aufstellungsfläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der dargestellte Geltungsbereich soll künftig als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Die Flächennutzungsplanänderung und die Bebauungsplanaufstellung werden im Parallelverfahren durchgeführt.



Abb. Derzeit gültiger Flächennutzungsplan

### 4 Beschreibung der Planungsgebietes

#### 4.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Rott am Inn, Gemarkung Feldkirchen, Landkreis Rosenheim, nördlich der Bundesstraße B 15.

Im Norden und im Osten grenzt das Plangebiet an das bestehende Gewerbegebiet an. Im Süden und im Westen wird es von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Als Kartengrundlage für die Erstellung des Aufstellungsplanes wurde die digitale Flurkarte verwendet.



Abb. Übersichtskarte des Planungsgebietes (Quelle: Bayernatlas – Amtliche Karte)

#### 4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt auf den Flur-Nr. 360/Teilfläche, 367/Teilfläche, 464/1/Teilfläche, 459/Teilfläche, 467/44/Teilfläche, 464/4, 462/6, 462, 467/43, 467/40, 467/41, 467/54 der Gemarkung Feldkirchen, Gemeinde Rott am Inn.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes (Geltungsbereich) beträgt ca. 49.029 m<sup>2</sup>.

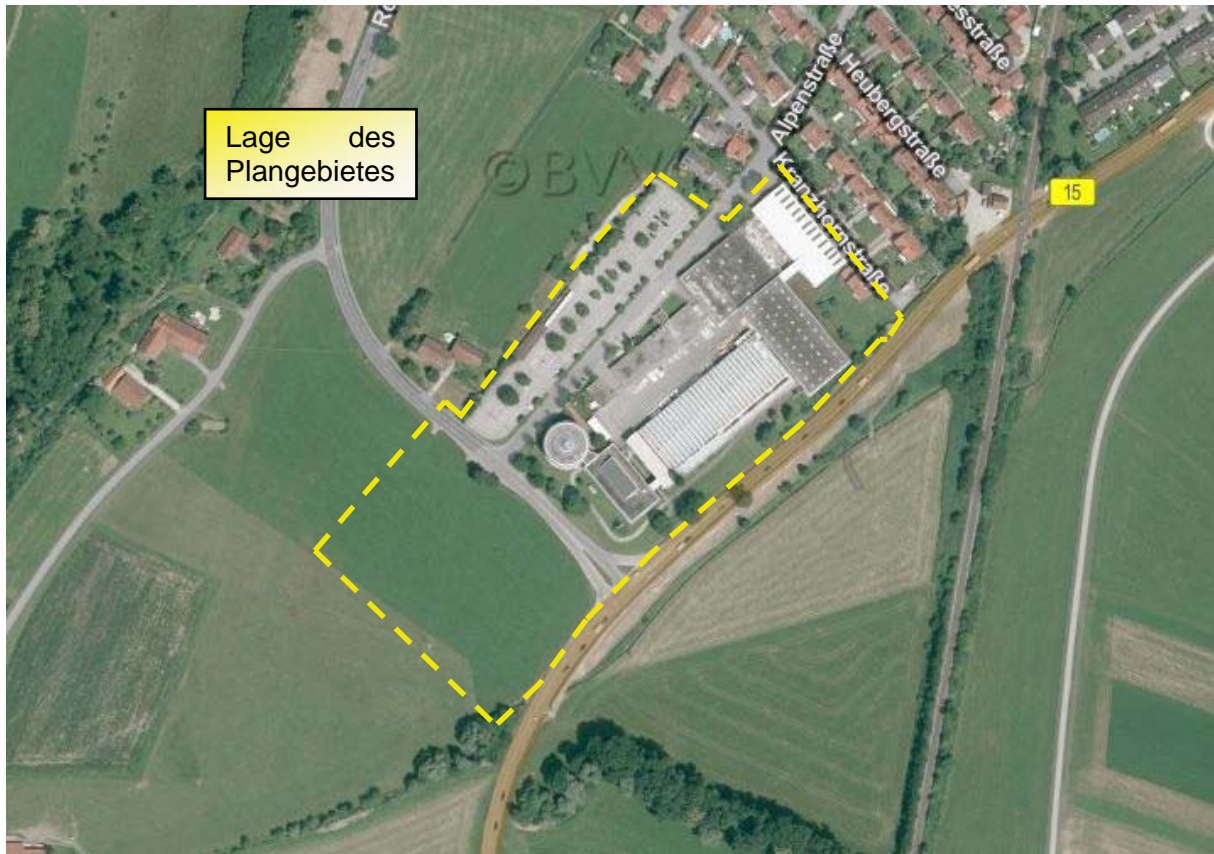


Abb. Luftbild (Quelle: Bayernatlas)

#### **4.3 Derzeitige Nutzung**

Das überplante Gebiet wird teilweise bereits als Gewerbefläche genutzt. Die Aufstellungsfläche befindet sich auf derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche.

#### **4.4 Boden**

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet für die geplante Maßnahme geeignet ist.

### **5 Bebauung**

#### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird im Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8, die maximal zulässige Geschosflächenzahl beträgt 1,6.

Die erforderlichen Abstandsflächen bemessen sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 der Bayer. Bauordnung (BayBO).

## 5.2 Geltungsbereich

Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 49.029 m<sup>2</sup>.  
Flächenaufstellung:

Fläche Bebauung	44.522 m <sup>2</sup>
Straßenfläche	4.507 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	49.029 m <sup>2</sup>

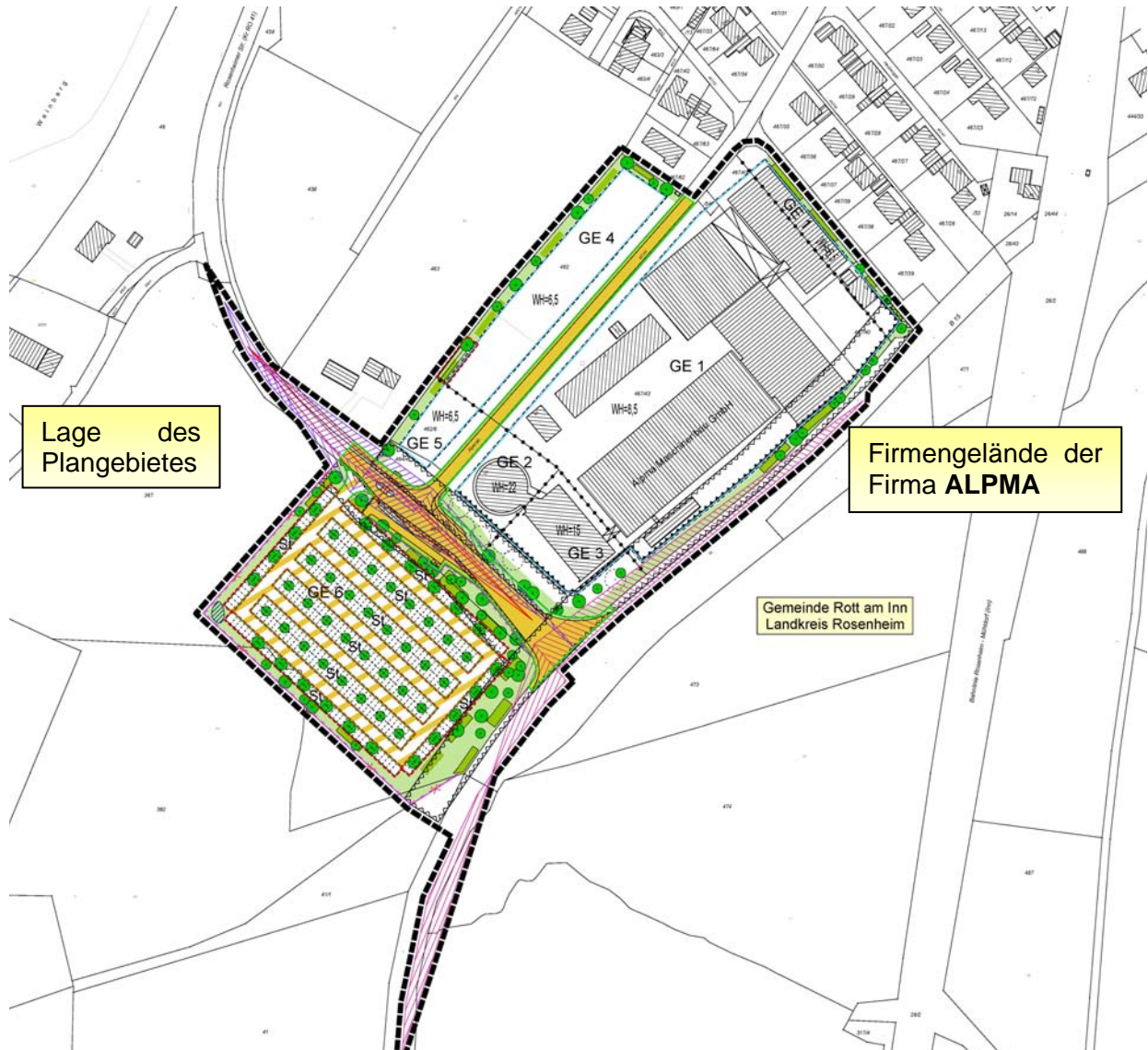


Abb. Auszug aus dem Bebauungsplan

## 5.3 Bauliche Gestaltung

### Gebäudehöhe

Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Höhe als unterer Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Betrieblich erforderliche Kamine sind bis zu einer Höhe von 25 m ausnahmsweise zulässig.  
(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

#### Gebäudeform

Als Gebäudeform ist ein ruhiger, klarer Baukörper vorzusehen.

#### Dachgestaltung

Es sind Flachdächer, Satteldächer, Pult- und Sheddächer bis zu einer Dachneigung von max. 30° zulässig.

#### Fassadengestaltung

Als Fassadengestaltung sind verputzte Fassaden (gedeckte Weißtöne in ortsüblicher Art) und nicht verputzte Ziegelfassaden zulässig. Ferner sind Holz- (hell- und mittelbraun), Blech- (silbergrau, weiß bis beige) und Glaselemente zulässig. Farbige Akzente zur Untergliederung der Fassade sind gestattet.

## 6 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes „Nr. 23 ALPMA“ erfolgt über die vorhandene Bundesstraße B 15, die Kreisstraße Kr RO 41 und die Alpenstraße.

Für die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr befinden sich an der Kreisstraße Kr RO 41 Bushaltestellen.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für die Nutzer des neuen Parkplatzes und des öffentlichen Personennahverkehrs und hier besonders der Kinder und älteren Verkehrsteilnehmer ist in der Kreisstraße RO 41 die Anlage einer beleuchteten Querungshilfe geplant. Für die Errichtung dieser Querungshilfe muss die südliche Busbucht etwas Richtung Osten verschoben werden.

Die Abwassertechnische Erschließung ist durch die vorhandenen Kanäle der Gemeinde Rott am Inn in der Alpenstraße gesichert.

Die Niederschlagswasserableitung im Bereich der Bebauung erfolgt über Leitungen durch die Bundesstraße B 15 in den Rabenbach. Zur Rückhaltung wurde gemeinsam mit der Gemeinde ein Rückhaltebecken errichtet, so dass eine geordnete und richtlinienkonforme Ableitung des Regenwassers gewährleistet ist. Beim geplanten Parkplatz wird das unbelastete Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Oberbodenzone versickert.

Die Stellplatzflächen werden wasserdurchlässig hergestellt.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den vorhandenen Anschluss am öffentlichen Leitungsnetz gesichert.

Die Energieversorgung und Kommunikationsinfrastruktur ist ebenfalls durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

## 7 Alternativen Prüfung für den Parkplatz

Für die Errichtung des Parkplatzes wurden folgende Alternativen geprüft:

- **Verkleinerung der Parkplatzzfläche:** Hierzu wurde ein Plan erstellt und die betrieblichen Erfordernisse ermittelt. Ergebnis war, dass eine Verkleinerung der Parkplatzzfläche mit den Erfordernissen der werksinternen Erweiterungsmöglichkeiten nicht in Einklang zu bringen ist.
- **Anderer Standort:** Alternativ wurden andere Standorte wie zum Beispiel der im Flächennutzungsplan vorgesehene Bereich nördlich des Betriebes untersucht. Die entsprechenden Flächen stehen jedoch nicht zur Verfügung, liegen außerhalb des Geltungsbereiches oder sind nicht geeignet.
- **Verlegung unter die Neubauten (Tiefgarage):** Die Errichtung von Tiefgaragen scheidet wegen des hohen Grundwasserstandes und der damit verbundenen extrem hohen Baukosten aus. Ferner sind die Grundstückszuschnitte der noch nicht



bebauten Flächen sowie der Flächenverlust für die erforderlichen Rampen ungünstig für Tiefgaragen.

- **Errichtung eines Parkdecks:** Gegen die Errichtung eines Parkdecks spricht das Ortsbild (Keine Zustimmung der Gemeinde für ein Bauwerk südlich der Kreisstraße wegen der Sichtachse auf die Rokokokirche), die von Bauwerken freizuhaltenen Anbauzonen an der Kreisstraße und der Bundesstraße sowie die erheblich höheren Investitionskosten. Im Bereich der geplanten Gewerbebebauung würde die Errichtung eines Parkdecks so viel Fläche verbrauchen, dass die angestrebte Erweiterung der Betriebsflächen nicht mehr gewährleistet wäre und somit der gesamte Standort in Frage stünde.

Damit ergibt sich, dass es keine zumutbaren Alternativen zum geplanten Parkplatz gibt. Außerdem stellt die Planung mit wasserdurchlässigen Belägen der Stellplätze einer ortstypischen und gut geplanten Ein- und Durchgrünung sowie der Tieflage gegenüber den Straßen (keine Sichtbehinderung) einen relativ geringen und vertretbaren sowie ausgleichbaren Eingriff dar.

## 8 Umweltbericht, Grünordnung, Ausgleich

Die naturschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Aspekte werden im separat erstellten Umweltbericht des **Büros für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83278 Traunstein** bearbeitet.

Dieser Umweltbericht liegt als Anlage der Bauleitplanung bei.

## 9 Auswirkungen

Öffentliche oder private Rechte werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die neue Festsetzung ist in Art und Maß der Umgebung angepasst.

Mit der vorgesehenen Nutzung wird von der Gemeinde Rott am Inn die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes unterstützt.

## 10 Immissionsschutz

### 10.1 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B15, der Kreisstraße RO 41 und der Bahnlinie „Rosenheim-Mühldorf (Inn)“ ein. Die schalltechnischen Untersuchungen (Möhler+Partner, Bericht vom November 2014) zeigt Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte im östlichen und südlichen Geltungsbereiches tags/nachts um 5/9 dB(A) auf. Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können bei Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblatts 1 Lärmschutz-Maßnahmen in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Im vorliegenden Fall werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte um tags/nachts 1/5 dB(A) ebenfalls überschritten. Aus fachlicher Sicht wurde im vorliegenden Fall dem Grundsatz des aktiven vor passiven Lärmschutz aus Gründen der Wirtschaftlichkeit, des Städtebaus und der Verhältnismäßigkeit nicht nachgekommen. Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen sind im Bebauungsplan passive Maßnahmen (Schalldämmmaßes der Außenbauteile) enthalten. Auf Basis der

festgestellten verkehrlichen Außenlärmbelastung ergeben sich die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend BayBO nach DIN 4109 vom November 1989 [9]. Informativ beträgt der in Tabelle 8 der DIN 4109 definierte Lärmpegelbereich bzgl. des Verkehrslärms an allen Gebäudeseiten im Plangebiet Lärmpegelbereich IV. Da im Rahmen der Bauausführungsplanung bei der Dimensionierung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm (nach endgültiger Festlegung von gewerblichen Lärmquellen, wie zum Beispiel Klima- und Lüftungsgeräte u. ä.) gemäß Nr. 5.5.7 der DIN 4109 [9], zu berücksichtigen sind, wird in Bereichen mit nennenswertem Gewerbe- und Anlagenlärm voraussichtlich der Lärmpegelbereich V maßgebend. Aufgrund des Art.13 Abs.2 BayBO ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 8 der DIN 4109, November 1989 zu bemessen. Die Untersuchung hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens zeigt, dass keine relevante Auswirkung in der Nachbarschaft zu erwarten sind.

## **10.2 Gewerbe- und Anlagenlärm**

Im Plangebiet befindet sich die Firma Alpenland Maschinenbau GmbH. Unmittelbar nördlich und westlich grenzen Wohnnutzungen an. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an der Umgebungsbebauung eine Emissionskontingentierung gemäß der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) durchgeführt. Der Schutzanspruch der Wohnbebauung ergibt sich im vorliegenden Fall gemäß §34 BauGB. Bebauungspläne liegen nicht vor. Nach Auskunft mit der VG Rott am Inn ist dem westlich gelegenen Wohngebäude, entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan der Schutzanspruch eines Mischgebietes (MI) zu zuordnen. Nördlich an das geplante Gewerbegebiet grenzt gemäß §34 BauGB ein reines Wohngebiet (WR) an. Im Rahmen der o.g. schalltechnischen Untersuchung zeigt sich, dass bereits der derzeit vorhandene Beurteilungspegel der Firma ALPMA die zulässigen Tages-Immissionsrichtwert an den Einwirkorten im reinen Wohngebiet nicht einhält. Nach Ziffer 6.7 der TA Lärm können, wenn gewerbliche, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkung vergleichbare und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), die Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden. Vorausgesetzt der Stand der Lärminderungstechnik wird eingehalten und die gegenseitige Pflicht der Rücksichtnahme es erfordert. Für die Höhe des Zwischenwertes ist die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine reine Wohnnutzung. Sonstige nicht störende Gewerbe- oder Handwerksbetrieb oder ähnliches sind nicht vorhanden. Welche der unverträglichen Nutzung zuerst verwirklicht wurde ist ebenfalls nicht bekannt. Deshalb wird der zulässige Immissionsrichtwert nördlich des Plangebietes um 3 dB(A), d.h. auf einen Wert von 53 dB(A) tags festgelegt. Dieser Wert bildet somit einen Zwischenwert aus dem Schutzanspruch eines allgemeinen und dem eines reinen Wohngebietes. Im Nachtzeitraum wird dem erhöhten Ruhebedürfnis des Wohnens mit der Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 35 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet getragen.

Unter Berücksichtigung dieser Umgebungssituation wurde das Plangebiet zur Geräuschkontingentierung in sechs Teilflächen gegliedert und für den Tages- und Nachtzeitraum Emissionskontingente ermittelt. Auf eine Erhöhung der Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren außerhalb dieser besonders sensiblen Nachbarschaft kann unter Anwendung der Relevanzgrenze verzichtet werden. Die Anwendung der Relevanzgrenze bedeutet nach DIN 45691:2006-12, dass ein Vorhaben auch dann die schalltechnischen Festsetzungen der Emissionskontingentierung des Bebauungsplans erfüllt, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Die Einhaltung des Emissionskontingentes des Bebauungsplans ist erst im Fall einer genehmigungsbedürftigen betrieblichen Änderung/Erweiterung nachzuweisen. Solange der Betrieb der Fa. ALPMA unverändert bleibt, hat er Bestandsschutz und muss die Emissionskontingente nicht einhalten. Der Bebauungsplan schafft somit Baurecht für eine

betriebliche Entwicklung am Standort, die allerdings aus Gründen des Lärmschutzes mit der Nachbarschaft mit gewissen Maßnahmen zur Lärminderung des Bestandsbetriebs einhergeht. Damit führt die Überplanung trotz der möglichen gewerblichen Betriebsausweitung zu einer schalltechnischen Entlastung der Wohngebiete in der Nachbarschaft.

Zur Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente der Firma Alpenland Maschinenbau GmbH sind Änderungen im Betriebsablauf und Schallschutzmaßnahmen an den Gebäude (Erhöhung der Schalldämmung des Daches im Bereich der Montage 1 und 2 bzw. Reduzierung des Halleninnenpegels) erforderlich. Die Maßnahmen erscheinen im Hinblick auf ein störungsfreies Miteinander vertretbar.

### **10.3 Schalltechnische Untersuchung**

Die Details sind der beiliegenden Schalltechnischen Untersuchung des Büros Möhler+Partner München zu entnehmen.

Aufgestellt:  
Traunstein, 19.05.2016  
S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH

Rott am Inn, \_\_\_\_\_ 2016  
Gemeinde Rott am Inn

---

Hans Althammer

---

Marinus Schaber, 1. Bürgermeister