

Gemeinde Rott am Inn

Bebauungsplan Nr. 28

„Meiling - Rotter Feld“

in der Fassung vom 25.09.2019

**für den Bereich südlich der Straße nach Meiling,
westlich der Haager Straße, östlich von Meiling und
nördlich der Sportanlage in Rott am Inn.**

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Inhaltsverzeichnis..... | 2 |
| Ermächtigungsgrundlage | 3 |
| A. Planzeichnung..... | 3 |
| B. Festsetzungen durch Planzeichen..... | 3 |
| C. Zeichenerklärung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen..... | 3 |
| D. Verfahrensvermerke | 3 |
| E. Begründung in der Fassung vom 25.09.2019 | 4 |
| E.1 Anlass und Ziel der Planung..... | 4 |
| E.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation..... | 4 |
| E.3 Beschreibung des Planbereiches..... | 5 |
| E.4 Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung..... | 5 |
| E.5 Immissionsschutz | 7 |
| E.6 Erschließung..... | 9 |
| E.7 Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen..... | 11 |
| F. Anlagen | 13 |
| F.1 Schalltechnisches Gutachten | 13 |

Ermächtigungsgrundlage

Die Gemeinde Rott am Inn erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, und § 10 Abs. 1 BauGB, des 81 BayBO, des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 GO in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden Bebauungsplan Nr. 28 „Meiling – Rotter Feld“ als Satzung:

A. Planzeichnung

Siehe gesonderte Planzeichnung 1:1.000 in der Fassung vom 25.09.2019 mit Übersichtsplan.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

Siehe gesonderte Planzeichnung 1:1.000 in der Fassung vom 25.09.2019 mit Übersichtsplan.

C. Zeichenerklärung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Siehe gesonderte Planzeichnung 1:1.000 in der Fassung vom 25.09.2019 mit Übersichtsplan.

D. Verfahrensvermerke

Siehe gesonderte Planzeichnung 1:1.000 in der Fassung vom 25.09.2019 mit Übersichtsplan.

E. Begründung in der Fassung vom 25.09.2019

E.1 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund des Antrages für die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Errichtung eines Discounters mit Bäckerei/Cafe und Wohnungen auf einer Fläche westlich angrenzend an die Haager Straße ergab sich aufgrund von Grundstücksverkäufen an die Gemeinde die Gelegenheit zusammen mit einem weiteren Grundstückseigentümer weiter westlich Grundstücke für Wohnbau zu entwickeln. Hierdurch entstehen neue Wohnbauflächen für eine maßvolle Entwicklung von Rott. Zudem kann der Ortsteil Meiling arrondiert und der neue Standort des Discounters mit Bäckerei / Cafe und Wohnungen städtebaulich an Meiling angebunden und in die bauliche Struktur integriert werden.

Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme im Sinne des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren dar. Der Bebauungsplan überplant für Wohnnutzung Außenbereichsflächen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen, mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB mit ca. 6.300 m² und damit weniger als 10.000 m². Das Verfahren wird im September 2019 und damit vor dem 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet und es ist beabsichtigt, den Satzungsbeschluss vor dem 31. Dezember 2021 zu fassen. Da alle in § 13b BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt werden, soll der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Auch gelten im Sinne des § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplan zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

E.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

E.2.1. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan vom 26.09.1997 weist den von der Planung betroffenen Bereich als Flächen für die Landwirtschaft aus.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht damit nicht dem Entwicklungsziel des Bebauungsplans zu einem „Allgemeinem Wohngebiet“. Daher wird der Flächennutzungsplan im Sinne des § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

E.2.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für den Planbereich besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach nach den Maßgaben der §§ 34 und 35 BauGB.

E.3 Beschreibung des Planbereiches

E.3.1 Geltungsbereich, Lage und Bestand

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Meiling – Rotter Feld“ ergibt sich aus der Planzeichnung. Er liegt im Norden des Hauptortes von Rott am Inn, westlich der Haager Straße, südlich des Gewerbegebietes von Meiling und östlich des Ortsteils Meiling. Er befindet sich südlich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1197, 1192/1 und 1192/2 und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 17.635 m². Er besteht aus den Grundstücken Fl.-Nrn. 1191/2, 1198/2, 1199, sowie einer ca. 4.270 m² großen Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 1208, alle Gemarkung Rott am Inn.

Der Planbereich ist leicht geneigt und fällt von Westen nach Osten um ca. 3,5 bis 4 m. Die Flächen sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Außer den landwirtschaftlichen Nutzpflanzen befindet sich keinerlei Aufwuchs oder Gehölze auf den Flächen.

E.3.2 Städtebauliche Strukturen und Nutzungen in der Umgebung

Im Osten des Planbereichs jenseits der Haager Straße liegen die Wohngebiete Leitenfeld und Rott Nord mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern entlang der Haager Straße und weiter östlich anschließend ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäusern. Im Nordosten des Planbereichs befindet sich nördlich der Meilinger Straße als auch östlich der Haager Straße ein Gewerbegebiet mit teilweise großen Produktions-, Lager-, Ausstellungs- und Verkaufshallen. Westlich hiervon schließt ein Mischgebiet mit Büro und Wohngebäuden an. Im Nordosten und Osten angrenzend an den Planbereich erstreckt sich der Ortsteil Meiling, der von großen landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt ist. Im Nordwesten grenzt eine Schreinerei mit Wohnhaus an den Planbereich an.

Die Flächen südwestlich und südlich des Planbereichs bis zum Hauptort von Rott mit den Sportplätzen werden landwirtschaftlich genutzt.

E.3.3 Verkehrliche Anbindung

Verkehrlich wird der Planbereich über eine neue Ringstraße erschlossen, die im Südosten an die im Zuge des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 24 „Einzelhandel Meiling-Süd“ für den Lebensmittel-Discounter geplante Zufahrtsstraße von der Haager Straße und über eine Zufahrt von der Meilinger Straße im Norden angebunden wird.

E.3.4 Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten innerhalb des Planbereichs liegen nicht vor.

E.4. Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

E.4.1 Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht angrenzend an den Discounter mit Bäckerei / Cafe und Wohnungen vier Mehrfamilienhäuser im Osten und weiter nach Westen Ein- und Zweifamilienhäuser vor, die sich entlang der im weiten Bogen

führenden Ringstraße entwickeln. In der hierdurch entstehenden Insel ist im östlichen Bereich ein zentraler Anger mit Spielplatz geplant. Daran angrenzend in Richtung Westen ist eine verdichtete Bebauung mit Doppelhäusern geplant. Der ruhende Verkehr hierfür soll in einer gemeinsamen Tiefgarage mit Zufahrt von Norden untergebracht werden.

E.4.2 Art der baulichen Nutzung

Zur Realisierung der geplanten Wohnbauvorhaben wird für den Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen zulässigen Nutzungen - Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund der geplanten Bebauungsstruktur und zur Vermeidung von potentiellen Konflikten mit der an den Planbereich angrenzenden Bebauung ausgeschlossen.

E.4.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Gewährleistung einer lockeren Bebauung mit starker Durchgrünung einerseits, aber auch im Sinne einer Ausnutzung der Bauflächen sowie zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und von Nebenanlagen auf den Grundstücken andererseits wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl in Höhe von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Tiefgaragen

Gemäß Planungskonzept sollen für die drei nördlichen Mehrfamilienhäuser im Osten (WA3) und die Doppelhäuser im zentralen Bereich neben dem Anger (WA2) zur Gewährleistung einer hohen Wohnqualität, Reduzierung des Parkverkehrs innerhalb des Wohnbebauung und einer durchgängigen Grüngestaltung der Baugrundstücke im Sinne eines Wohnparks der ruhende Verkehr vorwiegend in jeweils einer Tiefgaragen untergebracht werden, deren maximale Flächenausdehnung in der Planzeichnung definiert wurde. In Abhängigkeit der künftigen Grundstücksteilung kann es, bedingt durch die Lage der Tiefgarage, dazu kommen, dass einige Baugrundstücke abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die genannte Obergrenze überschreitet. Diese Überschreitungen werden jedoch an anderer Stelle über die Baugrundstücke hinweg insgesamt ausgeglichen. Daher wird festgesetzt, dass diese Bereiche des Plangebiets über die Obergrenze der Grundflächenzahl hinaus durch Tiefgaragen unterbaut werden dürfen, sofern die Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen liegen.

Höhenentwicklung

In Umsetzung des Planungskonzeptes mit einer Staffelung in Größe und Höhenentwicklung von der höheren Bebauung im Osten zu einer niederen Bebauung in Richtung Westen, werden für den Bereich der Mehrfamilienhäuser im Osten eine Wandhöhe als Höchstmaß von 7,0 m festgesetzt, sodass hier dreigeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen können. In Richtung Westen wird für den Bereich der Ein- und Doppelhäuser die Wandhöhe auf 6,2 m reduziert. Als unteren Bezugspunkt für die

Wandhöhe und die Berechnung der Abstandsflächen wird für jedes Baufeld eine eigene Höhenkote, die sich an dem bestehenden Geländeverlauf orientiert, festgesetzt.

E.4.4 Abstandsflächen

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Belüftung, Belichtung und Besonnung sowie zur Vermeidung von nachbarschaftlichen Konflikten innerhalb des Planbereichs und insbesondere mit den an den Planbereich angrenzenden Grundstücken sind grundsätzlich die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

E.4.5 Gestaltung

Zur Gewährleistung eines Einheitlichen, harmonischen und ruhigen Erscheinungsbildes werden für den Planbereich Festsetzung zur prinzipiellen Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. So wird zur Eingliederung der Bebauung des Planbereichs in die umgebenden Bebauung und das Landschaftsbild das Satteldach als prägende Dachform mit einer Neigung zwischen 20° – 26° aufgenommen und als einzig zulässige Dachform festgesetzt. Entsprechend sind die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Ebenso werden zur Vermeidung überladener Dächer und zum Erhalt einer ruhigen und harmonischen Dachlandschaft Zwerch- und Kreuzgiebel sowie Dacheinschnitte ausgeschlossen.

Mit der Integration der Stadtorte für Abfall- und Wertstoffbehälter in Gebäude bzw. alternativ deren Einhausung soll ein negatives Erscheinungsbild dieser Anlagen vermieden werden. Ziel der Planung ist die Sicherung einer hochwertigen Freiraumqualität und somit nachhaltiger Aufwertung des Ortsbildes im Bereich des geplanten Wohngebietes. Dieser Zielsetzung trägt auch die unterirdische Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen Rechnung.

E.5 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Lärmsituation im Planbereich wurde von der Möhler + Partner Ingenieure AG Landaubogen 10, 81373 München eine Schalltechnische Untersuchung „Rott am Inn, Ortsteil Meiling VB-Plan Nr. 24 und B-Plan Nr. 27, Nahversorgungszentrum und Wohnen“ Untersuchungsbericht 700-5993-1 vom 17.05.2019 erstellt, zu folgendem Ergebnis kommt:

Verkehrslärm

Nach Errichtung des Planvorhabens betragen die Beurteilungspegel durch Verkehrslärm bis zu 56/46 dB(A) Tag/Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) Tag/Nacht werden in Teilbereichen um 1 dB(A) tagsüber und nachts überschritten. Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i.d.R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für

Wohngebiete (WR, WA nach BauNVO) 59/49 dB(A) Tag/Nacht und werden im gesamten Plangebiet (Baufelder und Freibereiche) eingehalten.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster, usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBo und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe Oktober 2018, ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1, Juli 2016 bzw. E DIN 4109-1/A1, Januar 2017 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. Beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen. Informativ wird in den geplanten Gebäuden in beiden Teilbebauungsplänen auf Grundlage des berechneten Verkehrslärms der Lärmpegelbereich III nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 nicht überschritten. Über den baulichen Mindest-Schallschutz nach DIN 4109 hinausgehende Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Im Zuge der Planung ist die Neuerrichtung von Planstraßen innerhalb des Plangebietes mit Anbindung (baulicher Eingriff) an die bestehenden Straßen vorgesehen. Darüber hinaus ist die Auswirkung des Neubaus oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen auf die Gesamtverkehrslärmsituation in der Nachbarschaft darzustellen und zu beurteilen. Infolge der Planung resultieren keine negativen Auswirkungen im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung bzw. 16. BImSchV. Es besteht somit auch kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen o.Ä..

Anlagen-/Gewerbelärm

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich im Einwirkungsbereich einer vorhandenen Schreinerei außerhalb des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes sind mit Ausnahme üblicher Nebeneinrichtungen bei Wohnnutzungen (Tiefgaragen) keine Anlagen, Gewerbegebiete o.Ä. vorgesehen. Die Beurteilungspegel betragen bis zu 58/36 dB(A). Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) Tag/Nacht werden im Teilbaugebiet WA 1 um bis zu 3 dB(A) tagsüber überschritten und sonst (WA 1 nachts, WA 2 bis 4 tagsüber und nachts) eingehalten. Relevante kurzzeitige Geräuschspitzen sind nicht zu erwarten.

Von Überschreitungen betroffen sind die westlichen und nördlichen Baufeldgrenzen der beiden nordwestlichen Baufelder. Hier dürfen keine Immissionsorte nach TA Lärm entstehen. Dies sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Küchen, die nicht nur der Zubereitung von Speisen dienen). Erforderlich ist eine Immissionsortlenkung, d.h. eine strikte Grundrissorientierung (z.B. Anordnung von nicht schutzbedürftigen Räumen, wie Bad oder Anordnung nur von Festverglasung, die nur der Belichtung dient; Anordnung von schutzbedürftigen Räumen, die jedoch von der abgewandten Seite her belüftet werden können). Alternativ kommen nicht schutzbedürftige Vorräume bzw. baulich-technische Maßnahmen (vorgesezte Schallschutzfassade, Gebäudeeigenabschirmungen, Prallscheiben, verglaste

Loggien, mehrschalige Wandkonstruktionen, usw.) in Frage, wobei diese Maßnahmen sicherstellen müssen, dass 0,5 m vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern schutzbedürftiger Räume die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden, d.h. sie benötigen eine Mindestdiefe von 0,5 m und die notwendige Pegelreduzierung beträgt 3 dB(A).

Die heute u.a. aus Gründen der Energieeinsparung zunehmend eingesetzte kontrollierte Wohnraumbelüftung kann die Belüftung dieser Räume unterstützen, ist aber in alleiniger Verbindung mit üblichen Schallschutzfenstern aufgrund der Systematik der TA Lärm (Einhaltung der Richtwerte 0,5 m vor den Fenstern) keine ausreichende Maßnahme.

Zur Geräuschminimierung wird festgesetzt, dass Tiefgaragenrampen innerhalb des Planungsgebietes eingehaust auszuführen bzw. in ein Gebäude integriert werden müssen. Bei deren baulicher Ausführung muss zudem der Stand der Lärminderungstechnik (z.B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung, usw.) beachtet werden, so dass der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne, TG-Abluft, usw.) die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrt durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert (<1 dB(A)) erhöht.

E.6. Erschließung

E.6.1 MIV/Fußgänger

Verkehrlich wird der Planbereich im Südosten von der Haager Straße über die im Zuge des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 24 „Einzelhandel Meiling-Süd“ für den geplanten Discounter zu errichtende Zufahrtsstraße und über eine Zufahrt von der Meilinger Straße im Norden erschlossen. Die Erschließung des Planbereichs selbst erfolgt über eine Ringstraße, die die Zufahrt von der Haager Straße im Osten mit der Zufahrt von der Meilinger Straße im Norden in einem weiten Bogen verbindet und so als Erschließung der geplanten Wohnhäuser dient. Im Osten werden die Zufahrten über einen öffentlichen grünen Anger verbunden, der auch einem Wohnhaus als eingeschränkte Zufahrt für Not- und Rettungsdienst, sowie der Anlieferung eingeschränkt zur Verfügung steht. Für eine potentielle Siedlungserweiterung wird eine Trasse im Südosten freigehalten.

Vom Geh- und Radweg an der Haager Straße wird, nördlich der Erschließungsstraße, ein Gehweg („Radfahrer frei“) bis zum Ende der Zufahrtsstraße auf Höhe des grünen Angers gebaut. Durch diesen Gehweg wird die Sicherheit der Fußgänger an der Zufahrtsstraße, und vor allem im Bereich der Einfahrt zum Discounter, gewährleistet.

Die Erschließungsstraßen im Bereich der Wohnbebauung werden ohne Gehwege ausgeführt. Die gesamte Straße ist als Mischfläche vorgesehen, die alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt benutzen können. Zusammen mit dem Gestaltungskonzept (Einengungen mit Bäumen) wird so die gewünschte Verkehrsberuhigung erreicht.

E.6.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücken selbst in Garagen, Tiefgaragen und offen Stellplätzen unterzubringen.

Für die drei nördlichen Mehrfamilienhäuser im Osten und die Doppelhäuser westlich des Angers soll der ruhende Verkehr vornehmlich in einer Tiefgaragen die über die nördliche Zufahrt des Discounters erschlossen wird untergebracht werden. Hierzu wurden im Bebauungsplan entsprechende Flächen festgesetzt. Zusätzlich werden für diesen Bereich oberirdische Stellplätze dargestellt.

Für die verdichtete Wohnbebauung westlich des Angers wurde ebenso eine Tiefgarage mit Zufahrt von Norden vorgesehen.

Entlang der Straßen befinden sich öffentliche Stellplatzmöglichkeiten in Form von Einbuchtungen für Besucher und Bewohner.

E.6.3. Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation

Die Versorgung des Planbereiches mit Strom, Wasser und Telekommunikation, sowie der Anschluss an den Kanal, erfolgt über die bestehenden Netze von der Haager Straße. Die Erschließung in der Planstraße selbst ist neu herzustellen.

E.6.4. Oberflächenwasser

Unter dem gesamten Gelände, bis hinaus zur Hangkante im Osten, wurde bei Baugrunduntersuchungen für das Baugebiet „Am Leitenfeld“ in ca. 16 m Tiefe ein durchgehender Stauer mit Gefälle nach Osten festgestellt. Das Oberflächenwasser, das in diesem Gebiet versickert, tritt unterhalb der Hangkante in Form von Quellaustritten wieder an die Oberfläche.

Im jetzigen Zustand versickert das anfallende Regenwasser relativ langsam (breitflächig durch den Oberboden). Dadurch ist auch der Quellaustritt im Bestand gering.

Wenn das zukünftig anfallende Oberflächenwasser aus dem Baugebiet gesammelt und konzentriert in tiefere Schichten (Sickerschacht, Rigolen) eingeleitet würde, ist davon auszugehen, dass die Quellaustritte eine deutlich höhere Wassermenge bringen als bisher. Um hier größere Schäden zu vermeiden müssten Maßnahmen zur Ableitung ergriffen werden.

Da solche Maßnahmen rechtlich nicht abgedeckt sind wird eine schadlose Oberflächenwasserbeseitigung über Rückhaltung und gedrosselte Ableitung zum Bahngraben geplant.

Für dieses System der Oberflächenwasserbeseitigung wurden bei der Erschließung des Baugebietes „Am Leitenfeld“ bereits entsprechende Bemessungsansätze getroffen. Auch der Regenwasserableitungskanal von diesem Baugebiet bis zum Bahngraben wurde vor kurzem neu gebaut.

Die Ableitung des Oberflächenwassers ist so zu bemessen, dass die Erhöhung der Ableitungsmenge durch die Versiegelung der Grundstücke vollständig zurückgehalten und nach obiger Vorgabe, gedrosselt abgeleitet wird.

Für alle Privatgrundstücke wird ein Retentionsschacht (Speicher- und Rückhaltevolumen) erforderlich. Pro 100 m² Dach- oder Hoffläche ist mindestens ein Rückhalteraum von 2 m³ bei einem anteiligen maximalen Drosselabfluss von 0,5 l/s bereit zu stellen. Mit dieser Festlegung wird eine ordnungsgemäße Ableitung bei den Privatgrundstücken gewährleistet.

Das Oberflächenwasser von Straßen und öffentlichen Flächen wird gesammelt und über ein Rückhaltebecken entsprechend gedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

E.7. Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen

E.7.1 Grünordnung

Die öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen sind wesentliche Voraussetzungen für ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld. Gerade in ländlichen Gemeinden tragen sie aber vor allem dazu bei, die neuen Siedlungen besser in die Landschaft einzubetten. Dabei spielen Bäume, Sträucher aber auch Rasen und Wiesenflächen eine wichtige Rolle. Sie vermitteln zwischen den einzelnen Gebäuden, rücken die Gebäude in den richtigen Maßstab zur Umgebung, strukturieren das Straßenbild und tragen zu einem durchgängigen und einheitlichen Ortsbild bei. Die wünschenswerte Wirkung einer intensiven Begrünung zur Verbesserung des Orts- und Straßenbildes kann aber nur erreicht werden, wenn nicht nur Straßen und öffentliche Freiflächen, sondern auch die privaten Grünflächen bepflanzt werden.

Gerade die im Bebauungsplan dargestellten privaten Grünflächen mit Einfriedungsverbot entlang der Erschließungsstraße weiten den gemeinsamen Straßenraum auf und haben eine große Bedeutung für eine freundliche Wohnatmosphäre innerhalb der Siedlung. Der durchgrünte Straßenraum mit seinen struktur- und raumbildenden Straßenbäumen soll als Begegnungsraum und als verbindendes Element zwischen den einzelnen Wohngebäuden fungieren. Die straßenbegleitenden Bäume werden innerhalb des öffentlichen Straßenraums so angeordnet, dass automatisch eine Beruhigung des Verkehrs stattfindet und zugleich Parkmöglichkeiten für Besucher geschaffen werden. Eine Einengung des Straßenraums sowie eine harte Trennung zwischen privaten und öffentlichen Flächen durch Zäune soll vermieden werden. Eine Einfriedung innerhalb dieser dargestellten Flächen ist deshalb untersagt.

Bis eine Siedlung eingewachsen ist und ihr typisches Erscheinungsbild erreicht, vergehen viele Jahre. Die Schönheit und Charakteristik der Bäume und Sträucher entwickelt sich über einen langen Zeitraum und wirken über Generationen hinaus. Es ist wichtig, ein schönes Orts- und Straßenbild auch für die nächsten Generationen zu sichern, weshalb bestehende oder neugepflanzte Bäume unbedingt erhalten und geschützt werden müssen.

Um eine einheitliche Durchgrünung entlang der Erschließungsstraße zu sichern, werden durch zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan die Baumstandorte festgelegt. Bei Neupflanzungen ist nicht nur ein Augenmerk auf die Herkunft und Wuchsform zu legen. Gerade das Kriterium der natürlichen Wuchshöhe- und breite spielt eine wichtige Rolle. So ist innerhalb der Siedlung und vor allem in den privaten Grünflächen zu empfehlen, Kleinbäume und Bäume bis max. II. Ordnung (Höhe 12/15 - 20m) zu verwenden. So kann vermieden werden, dass große ausgewachsene Baumexemplare, wenn sie am schönsten sind, gerodet werden müssen.

Ein Pflanzgebot gem. §178 BauGB soll eine schnelle Eingrünung der Siedlung gewährleisten.

Neben der Durchgrünung der Siedlung ist ein Hauptaugenmerk auf den Übergang von Siedlung und Landschaft zu legen. Hier ist es wichtig heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden, welche sich in der umgebenden Landschaft wiederfinden. Durch eine vorgelagerte Ortseingrünung im Süden des Baugebietes, kann eine einheitliche abgestimmte Eingrünung durch die Gemeinde erfolgen, langfristig gepflegt und gesichert werden. Sollte die Wohnsiedlung einmal nach Süden erweitert werden, gibt es die Möglichkeit die vorhandene Eingrünung als Grünzug zwischen den Wohnsiedlungen zu erhalten oder die Eingrünung an die neue südliche Grenze zu verlagern.

Durch die Ausweisung von Bauflächen kommt es unweigerlich auch zu großflächigen Versiegelungen der Böden. Die Probleme mit Hochwasser und Überschwemmungen haben gezeigt, wie wichtig es ist, den Abfluss des Niederschlagwassers zu verringern und zu verzögern. Um Dieses zu vermeiden bzw. zu mindern, müssen befestigte private und öffentliche Verkehrs- und Stellplatzflächen, deshalb auf das notwendigste beschränkt und soweit es die verkehrstechnischen Anforderungen zulassen, versickerungsfähig gestaltet werden. Die natürliche Bodenfunktion soll soweit wie möglich erhalten bleiben.

E.7.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme im Sinne des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren dar. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden. Demnach gelten im Sinne des § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

E.8. Umweltbericht

Ebenso wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

F. Anlagen

F.1 Schalltechnisches Gutachten

Schalltechnische Gutachten, Rott am Inn, Ortsteil Meiling VB-Plan Nr. 24 und B-Plan Nr. 27, Nahversorgungszentrum und Wohnen, Bericht Nr. 7000-5993-1 Möhler + Partner Ingenieure AG, München, vom 23.05.2019

(siehe gesondertes Geheft)

Rott am Inn, den _____

Gemeinde Rott am Inn

Marinus Schaber

Erster Bürgermeister