

GEMEINDE ROTT A.INN

LANDKREIS ROSENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 19 A
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

"LENGDORF - OST, östlicher Teil"

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 09.03.2010
Entwurf: 10.06.2010
19.08.2010

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 / 381091, Fax 37695

1. Anlass, Sinn und Zweck des Bebauungsplans

Die Gemeinde beabsichtigt, den Ortsrand von Rott a. Inn im Bereich „Lengdorf-Ost“ städtebaulich zu ordnen. Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 19 A „Lengdorf-Ost, östlicher Teil“ aufgestellt. Das künftige Plangebiet soll im Osten als allgemeines Wohngebiet, im Westen als eingeschränktes Gewerbegebiet und als Mischgebiet festgesetzt werden. Die Gemeinde verfolgt das städtebauliche Ziel, dass der Ortsrand von Lengdorf eine attraktive und qualitätsvolle Gestaltung erfährt, um vermarktungsfähiges Bauland zu entwickeln. Das Plangebiet soll dabei v.a. auch dem Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung sowie der Schaffung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, der Fortentwicklung des Ortsteils Lengdorf dienen. Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Plangebiet des künftigen Teilbaugebietes Nr. 19 B „Lengdorf-Ost-Gewerbegebiet“, der ein Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit Erweiterungsflächen für einen bestehenden Speditionsbetrieb vorsieht. Die Bebauungspläne werden aufeinander abgestimmt. Der Gemeinde ist es ein Anliegen, mit den beiden Teilbaugebietesplänen konfligierende Nutzungen so zu ordnen, dass - insbesondere immissionschutzrechtliche - Konflikte ausgeschlossen sind.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Rechtsgrundlage

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rott a. Inn ist derzeit im Bereich des Plangebietes Landwirtschaftsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 19 A „Lengdorf-Ost, östlicher Teil“ wird aus der gleichzeitig in Aufstellung befindlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt.

Der Gemeinderat hatte zunächst in seiner Sitzung vom 28.04.2006 die Aufstellung des umfassenderen Bebauungsplans Nr. 19 „Lengdorf-Ost“ mit Gewerbegebiet, Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet beschlossen. Das Plangebiet des ursprünglich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 19 „Lengdorf-Ost“ wurde mit Beschluss vom 10.06.2010 geteilt, erweitert und die Bauleitplanung in zwei getrennten Bebauungsplanverfahren fortgeführt.

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage und Bestand

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Lengdorf am östlichen Rand der Gemeinde Rott a. Inn und hat eine Grundfläche von ca. 19.000 m². Westlich, in einem Abstand von ca. 400 m verläuft die Eisenbahnstrecke 5700 Wasserburg - Rosenheim. Unmittelbar nördlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Im Westen schließt das Betriebsgelände eines Speditionsbetriebes an. Südlich des Planungsgebietes besteht überwiegend Einzelhausbebauung mit dörflicher Prägung, zum Teil landwirtschaftliche Betriebsgebäude und Wohngebäude. In einem Abstand von ca. 100 m südlich verläuft die Bundesstraße B 15 von Westen nach Nordosten.

Das Gelände ist eben und wird im westlichen Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt. Hier ist es frei von Baum- und Strauchbewuchs. Im Südwesten auf Fl.Nr. 957 befindet sich ein Wohnhaus.

Die Ausgleichsflächen (sowohl die im Norden anschließende Fläche als auch die Fläche nördlich von Lengdorf) werden gegenwärtig ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Planung

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Osten des Planungsgebiets sowie die Anlage einer Ausgleichsfläche für die Fläche des Mischgebiets und des Allgemeinen Wohngebiets. Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von zwölf Einzel- bzw. Zweifamilienhäusern sowie von zehn Doppelhaushälften geplant. Im Westen der Planungsfläche, zwischen dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet, dem eingeschränkten Gewerbegebiet im Nordwesten und dem Mischgebiet im Südwesten ist eine öffentliche Grünfläche geplant.

Zur Einbindung in die Umgebung wurden die Grundflächenzahl bzw. die maximal überbaubare Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Wandhöhen und weitere Gestaltungsvorgaben festgesetzt.

Vor allem im Allgemeinen Wohngebiet wurden auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayBO im Bebauungsplan auch örtliche Bauvorschriften erlassen.

Es werden besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen festgelegt. Dies erfolgt, um eine landschaftsgebundene, ortstypische Bauweise sicherzustellen und damit die Erhaltung des Ortsbildes sowie die bestmögliche Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten.

Umfangreiche Eingrünung sowie die Festsetzung des Pflanzgebots heimischer Laubbäume zur Durchgrünung sollen eine weitere Einbindung in die Landschaft gewährleisten.

Auch die im Norden festgesetzte Ausgleichsfläche führt zu einer guten Eingrünung der Bebauung in die Landschaft.

3.3 Lärmkonflikt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 A grenzt im Westen an den Bebauungsplan Nr. 19 B und im Süden und Osten an die bestehende dörfliche Bebauungsstruktur an. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Möhler + Partner, Paul-Heyse-Straße 27, 80336 München mit der Berichts-Nr. 710-2996-2 vom 04.03.2010 (nachfolgend „schalltechnisches Gutachten“) erstellt. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens wurden in die Festsetzungen bzw. Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.

Anderweitige größere Konflikte traten bei der Planung nicht auf.

4. Erläuterung des Bebauungsplans

4.1 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 A wurde bezüglich der Geräuschemissionen und -emissionen das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros Möhler + Partner, Paul-Heyse-Straße 27, 80336 München mit der Berichts-Nr. 710-2996-2 vom 04.03.2010 erstellt, welches Bestandteil der vorliegenden Begründung ist. Zum einen wurden die Verkehrslärmeinwirkungen auf das Planungsgebiet prognostiziert und der erforderliche Umfang des Schallschutzes im Planungsgebiet gegenüber Verkehrslärmeinwirkungen ermittelt, sowie die verkehrliche Auswirkung auf die Nachbarschaft bewertet. Daneben wurden die Geräuscheinwirkungen aus Gewerbeanlagen in der Nachbarschaft auf das Planungsgebiet dargestellt und beurteilt, um eine Einschränkung der Bestandsbetriebe durch eine heranrückende Wohnbebauung auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 19 A ausschließen zu

können. Das Schallschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz des Planungsgebiets vor Anlagenlärmwirkungen eine Schallschutzwand im Bereich der westlichen Grenze des Bebauungsplangebietes erforderlich ist.

Für die textliche Fassung des Bebauungsplans wurden Formulierungsvorschläge zum Schallimmissionsschutz ausgearbeitet.

Nachfolgend werden die maßgebenden Regelungen zum Immissionsschutz erläutert:

4.1.1 Verkehrslärm

Nach Verwirklichung des Planvorhabens betragen die höchsten Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet bis zu 56/45 dB(A) Tag/Nacht. Damit werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) Tag/Nacht) tags um bis zu 1 dB(A) 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 i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

Ein ausreichender Schallschutz kann für den Neubau oder genehmigungsbedürftige Nutzungsänderungen von Wohngebäuden durch passive Schallschutzmaßnahmen anhand der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 hergestellt werden. Darüber hinausgehende Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile von Gebäuden zur Errichtung von schutzbedürftigen Nutzungen die Nebenbestimmungen der DIN 4109, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu beachten. Nach endgültiger Festlegung von gewerblichen Lärmquellen innerhalb des Plangebietes, wie zum Beispiel Klima- und Lüftungsgeräte u.ä. ist gemäß Nr. 5.5.7 der DIN 4109 in Bereichen mit nennenswertem Gewerbe- und Anlagenlärm voraussichtlich der Lärmpegelbereich III maßgebend. Dies betrifft auch die Gebäudeseiten mit Orientierung zur benachbarten Spedition. 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.

4.1.2 Gewerbe- und Anlagenlärm

In der Nachbarschaft des Planvorhabens werden gewerblich genutzte Anlagen betrieben, so dass innerhalb des Plangebietes relevante Anlagenlärmimmissionen zu erwarten sind. Für die Betriebe und Anlagen sind formal weder planungs- noch genehmigungsrechtliche Restriktionen zum Immissionsschutz bekannt, so dass sich die lärmtechnisch höchstzulässigen Betriebsabläufe und -zeiten anhand der derzeit vorhandenen Nachbarschaftssituation, mit einer überwiegenden Anzahl an Wohnnutzungen und einer angenommenen Gemengelage nach Nr. 6.7 der TA Lärm, orientieren.

Zum Schutz der Bestandsrechte und zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des westlich des Planungsgebiets vorhandenen Speditionsbetriebs vor einer Einschränkung durch die heranrückende Wohnbebauung durch das Planvorhaben wird die in der Planzeichnung zum Bebauungsplan gezeichnete Lärmschutzwand entlang der westlichen Grenze des Plangebietes mit einer Höhe von 3,8 m über Gelände festgeschrieben.

Unter Berücksichtigung der Schallschutzwand verbleiben jedoch noch einige Gebäudeseiten und -etagen, an denen die Anforderungen der TA Lärm nicht grundsätzlich eingehalten werden können. An den betroffenen Gebäudeseiten wird die Errichtung von Fenstern schutzbe-

dürftiger Aufenthaltsräume nach DIN 4109 (Aufenthaltsräume von Wohnungen, Büros und ähnliches) durch Festsetzungen ausgeschlossen, so dass keine Betroffenheit entsteht.

Innerhalb des Plangebietes kann es durch zukünftige Gewerbenutzungen im MI und GEe zu einer Zusatzbelastung durch Gewerbe- und Anlagenlärm kommen.

Im Mischgebiet (MI) sind grundsätzlich nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Rahmen des Bebauungsplans liegen noch keine konkreten Planungen für Gewerbenutzungen innerhalb des Mischgebietes vor. Grundsätzlich kann der Schutz der Wohn- und Büronutzungen innerhalb und außerhalb des Mischgebietes im Zuge der Genehmigungsplanung durch eine schalloptimierte Anordnung lärmintensiver Bereiche, baulich-technische und organisatorische Maßnahmen erfolgen, die jedoch derzeit nicht absehbar über das übliche Maß vergleichbarer Vorhaben hinausgehen. Da sich die Anforderungen an die Einzelmaßnahmen erst aus der detaillierten räumlichen Anordnung und den Nutzungsspezifika im Zuge der Genehmigungsplanung ergeben, ist die Festlegung konkreter Schallschutzmaßnahmen erst im Genehmigungsverfahren zweckmäßig und möglich; Festsetzungen sind deshalb nicht erforderlich.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen aus dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) werden die höchstzulässigen Lärmemissionen in Form von Emissionskontingenten nach DIN 45691:2006-12 festgeschrieben. Das Emissionskontingent bezieht sich auf das in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellte GEe mit ca. 1.857 m² Grundfläche.

Die Höhe des Emissionskontingentes Tag/Nacht wurde für das unmittelbar angrenzende Allgemeine Wohngebiet (WA) bemessen. 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.

Im vorliegenden Fall bedeutet die Anwendung der Relevanzgrenze, dass bei einer entsprechenden Ausrichtung lärmintensiver Nutzungen nach Westen eine um mindestens 10 dB höhere Lärmemission, als aus dem Emissionskontingent resultierend, zulässig ist. Für zukünftige Nutzungen im GEe erscheint dieses Emissionspotential insbesondere im Hinblick auf eine etwaige Realteilung der Gesamtfläche in Teilflächen ausreichend.

Durch die Festsetzungen ist die Einhaltung der Beurteilungspegel und des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm innerhalb und außerhalb des Plangebietes nachhaltig sichergestellt, so dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärmimmissionen ausgeschlossen werden können und eine betriebliche Einschränkung für den Speditionsbetrieb gegenüber der Bestandssituation nicht zu erwarten ist.

4.2 Erschließung

Wasser-, Abwasser-, Strom- und Telekomversorgung sind vorhanden und müssen nur noch im Baugebiet fortgeführt werden.

Die Verkehrserschließung für das Allgemeine Wohngebiet, das Mischgebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet erfolgt über eine geschwungen geführte Verbindungsstraße zwischen zwei bestehenden Ortsstraßen. Außerdem wurde ein Fußweg zwischen der südlichen Ortsstraße und der öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

4.3 Grünordnung, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen folgende grünordnerische Festsetzungen: Pflanzung von heimischen Laubbäumen und Laubsträuchern im Norden und Nordosten des Planungsgebietes zur Einbindung des Wohngebietes in die freie Landschaft.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes auf den Grundstücken Fl.Nr. 957/1 und Fl.Nr. 1149, jeweils der Gemarkung Feldkirchen in Lengdorf durchgeführt. Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a BauGB auf dem außerhalb des Planungsgebietes liegenden Grundstück Fl.Nr. 1149 werden im Grundbuch dinglich gesichert.

Eingriff im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, des Mischgebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes:

Die Fläche wird eingestuft in

Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung (intensiv landwirtschaftlich genützt, im Anschluß an bestehende Bebauung),

Typ B, geringer Versiegelungsgrad, GRZ 0,35 im GEe und MI sowie GRZ < 0,35 im WA.

Bei einer Eingriffsfläche von ca. 12.000 qm (ohne die Grünflächen und Ausgleichsflächen im Norden und ohne die Fl.Nrn. 957, 957/2, 957/3 und 957/4) und einem Ausgleichsfaktor von 0,40 ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 4.800 qm.

Außerdem war die Fläche bereits wegen eines anderen Bauvorhabens mit einer Ausgleichsfläche von 390 qm belegt, die jedoch noch nicht umgesetzt wurde.

Zusammen ergibt dies eine Ausgleichsfläche von 5.190 qm.

Sie wird im Nordosten des Planungsgebietes in Form einer extensiven Wiese und Laubgehölzhecken angelegt (1.822 qm) und in Form einer extensiven Wiese auf Fl.Nr. 1149 T (3.368 qm) geschaffen. Die Fläche wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genützt und soll extensiviert werden (keine Düngung, Mahd max. zweimal pro Jahr, keine Spritzmittel). Dabei sollen 20 % der Fläche jeweils als Brachfläche abwechselnd erhalten bleiben. Außerdem sollen einige heimische Laubbäume (Eichen, Spitzahorn) gepflanzt werden. Siehe Anlage zur Begründung.

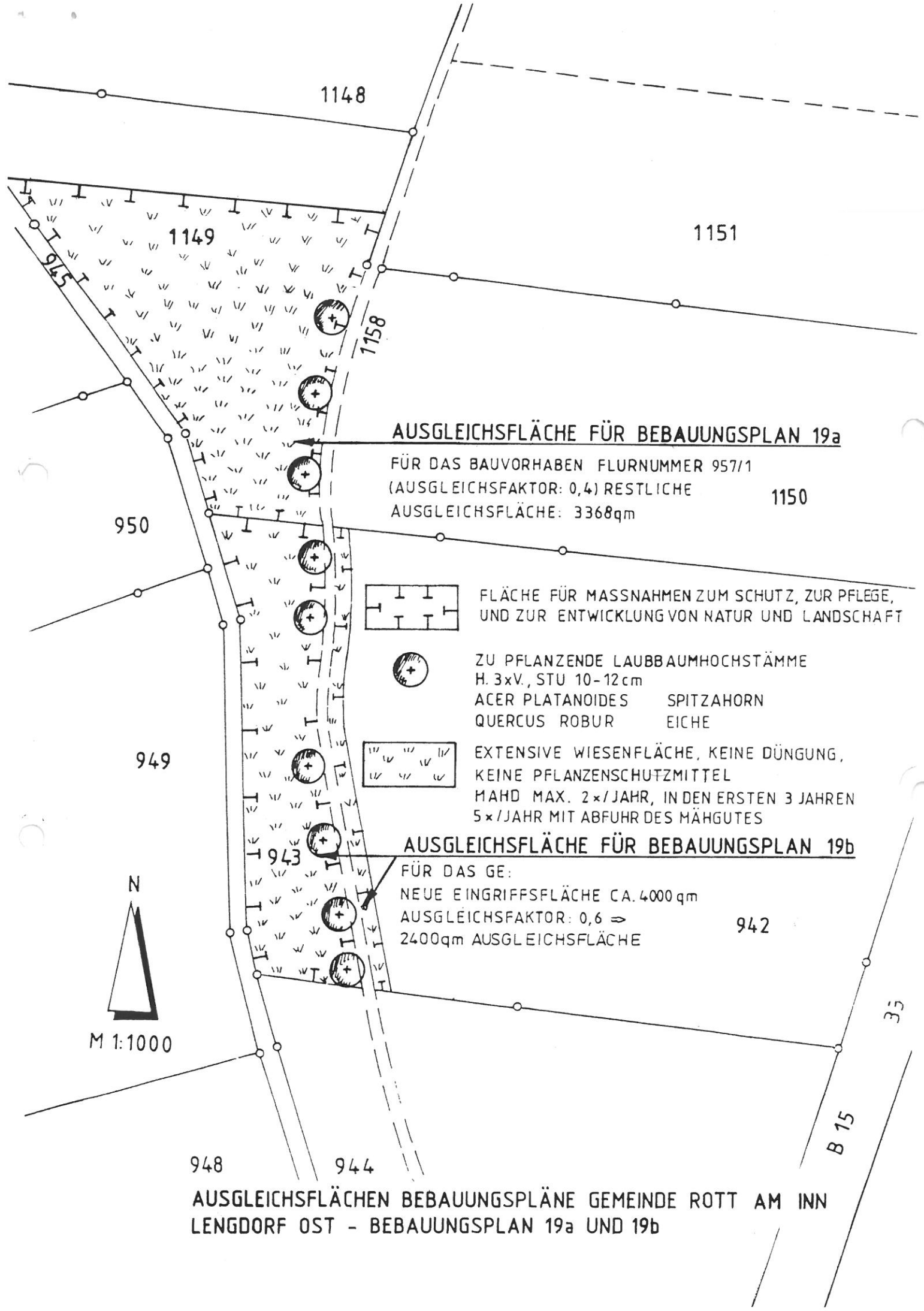
Rott a. Inn 16. Nov. 2010

SCHABER
(Erster Bürgermeister)

Rosenheim, 19.08.2010

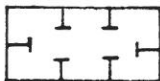
Huber Planungs-GmbH

Anlage



AUSGLEICHSFLÄCHE FÜR BEBAUUNGSPLAN 19a

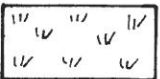
FÜR DAS BAUVORHABEN FLURNUMMER 957/1
 (AUSGLEICHSAKTOR: 0,4) RESTLICHE
 AUSGLEICHSFLÄCHE: 3368qm



FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE,
 UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



ZU PFLANZENDE LAUBBAUMHOCHSTÄMME
 H. 3xV, STU 10-12cm
 ACER PLATANOIDES SPITZAHORN
 QUERCUS ROBUR EICHE



EXTENSIVE WIESENFLÄCHE, KEINE DÜNGUNG,
 KEINE PFLANZENSCHUTZMITTEL
 MAHD MAX. 2x/JAHR, IN DEN ERSTEN 3 JAHREN
 5x/JAHR MIT ABFUHR DES MÄHGUTES

AUSGLEICHSFLÄCHE FÜR BEBAUUNGSPLAN 19b

FÜR DAS GE:
 NEUE EINGRIFFSFLÄCHE CA. 4000qm
 AUSGLEICHSAKTOR: 0,6 =>
 2400qm AUSGLEICHSFLÄCHE



**AUSGLEICHSFLÄCHEN BEBAUUNGSPLÄNE GEMEINDE ROTT AM INN
 LENGDORF OST - BEBAUUNGSPLAN 19a UND 19b**