

GEMEINDE ROTT A.INN

LANDKREIS ROSENHEIM

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

"LENGDORF - OST, östlicher Teil"

UMWELTBERICHT

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. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

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.

Die Gemeinde Rott a. Inn plant die Entwicklung eines Baugebietes im Ortsteil Lengdorf Ost. Das Gebiet schließt an gewachsene dörfliche Bebauungsstrukturen in seiner Nachbarschaft an und fügt dementsprechend seine geplanten Bauflächen in diese Situation ein: Westlich grenzt ein Speditionsbetrieb an das Plangebiet, südlich und östlich landwirtschaftliche Betriebsstätten und Wohngebäude.

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im überwiegenden Baugebiet (östlicher Teil), eines Mischgebiets und eines eingeschränkten Gewerbegebietes im westlichen Randbereich, auf bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen, mit dazugehöriger Erschließung.

Die Belange des Schall-Immissionsschutzes wurden auf Basis eines schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros Möhler + Partner, Paul-Heyse-Straße 27, 80336 München vom 04.03.2010 beurteilt und in der Planung berücksichtigt.

Um die Gebäude städtebaulich in die Umgebung einzufügen, wurden gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um die Bebauung in die Landschaft einzubinden, wurden umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Für den ökologischen Eingriff wurden entsprechend dem Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Ausgleichsflächen geplant.

1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Juli 2004 ist auf Ebene der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Sie gilt für die Aufstellung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der Umweltbericht.

Im übrigen wird auf die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (BauGB, Naturschutzgesetze, Wassergesetze) verwiesen.

2. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet unterliegt einer geringen Verkehrslärmbelastung der übergeordneten Landverkehre. Darüber hinaus ist das Plangebiet relevanten Anlagenlärmimmissionen eines benachbarten Speditionsbetriebes ausgesetzt.

Das Planvorhaben reagiert auf diese Situation durch eine entsprechende Gliederung des Baugebietes: Die Flächen im westlichen Plangebiet werden für Nutzungen mit geringerer Schutzbedürftigkeit in einem eingeschränkten Gewerbegebiet und einem Mischgebiet entwickelt. In diesen Gebieten werden Gewerbenutzungen untergebracht, die das Wohnen nicht wesentlich stören und damit den vorhandenen Interessenskonflikt zwischen schutzbedürftigen Wohnnutzungen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet einerseits und dem vorhandenen Speditionsbetrieb nicht verschärfen.

Um den bestehenden Interessenskonflikt des Anlagenlärms zu lösen, wurde eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet. Neben der Gliederung des Plangebietes wurden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Mit festgesetzten Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass

- die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht von im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erheblichen Lärmimmissionen belastet wird,
- Gewerbebetriebe im Plangebiet angesiedelt werden können, die jedoch das Wohnen nicht wesentlich stören
- und der bestehende Gewerbebetrieb mit seinen Arbeitsplätzen nicht durch ein Heranrücken von Wohnbebauung in seinen Bestandsrechten oder in seiner zukünftigen Entwicklung eingeschränkt wird.

Zusammenfassend führt das Planvorhaben zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf die Lärmsituation in der Nachbarschaft.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genützte Flächen, die für die Tier- und Pflanzenwelt kaum von Bedeutung sind.

- Kein Baum- und Strauchbestand.
- Auf drei Seiten von Bebauung umgeben.
- Keine ökologisch wertvollen Strukturen vorhanden.

Durch die Planung entstehen neue ökologisch wertvolle Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt, wie die extensiv genutzte Wiese und Baum- und Strauchpflanzungen im Norden des Planungsgebiets sowie eine extensive Wiese im Nordosten von Lengdorf. Dadurch wird das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die Planung erheblich aufgewertet.

Schutzgut Boden und Wasser

Der Boden der nicht bebauten Flächen wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genützt und gedüngt. Oberflächenwasser versickert aufgrund der ebenen Flächen bei der nicht bebauten Fläche an Ort und Stelle. Oberflächenabfluss ist nicht gegeben, der Boden ist sickertfähig. Aufgrund der Höhenlage werden die Flächen nicht überflutet. Der Grundwasserabstand beträgt lt. Erfahrung mind. 3,2 - 3,5 m, d.h. auch Keller werden nicht in das Grundwasser eingebunden.

Mit der Planung entsteht zwar ein geringfügig höherer Oberflächenwasserabfluss, dafür unterbleibt der Düngereintrag in den Boden, wobei jedoch auch hier gegenwärtig durch den hohen Grundwasserabstand keine Grundwasserbeeinträchtigung gegeben ist. Anfallendes Schmutzwasser wird über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal entsorgt.

Das Niederschlagswasser wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben behandelt. Damit ist ausgeschlossen, dass negative Auswirkungen auf Boden und Wasser entstehen.

Schutzgut Klima und Luft

Für das Klima und die Luft ist das Planungsgebiet von keiner Bedeutung.

Schutzgut Landschaft

Bestand siehe Beschreibung in der Begründung.

Durch die Planung wird das Schutzgut nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen (keine im Planungsgebiet und in der unmittelbaren Umgebung vorhanden).

Als Sachgüter werden die Grundstücke aufgewertet.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte keine Verbesserung der Gewerbelärmsituation gegenüber der Bestandssituation erwartet werden. Bei Nichtdurchführung der Planung würden keine Ausgleichsflächen und mithin keine neuen ökologisch wertvolle Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt, wie die Wiese (extensive Wiese) im Nordosten von Lengdorf entstehen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Auf die geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete durch Verkehrslärm (< 1 dB(A)) wird im Plangebiet durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile für schutzbedürftige Räume reagiert
- Zum Schutz vor Anlagenlärm wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine Schallschutzwand errichtet. Trotz der Schallschutzwand verbleiben noch einige Gebäudeseiten und -etagen im Plangebiet, an denen die Anforderungen der TA Lärm nicht grundsätzlich eingehalten werden können. An den betroffenen Gebäudeseiten wird die Errichtung von Fenstern schutzbedürftiger 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 MI sind grundsätzlich nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für das GEE wurde eine Emissionskontingentierung festgesetzt, damit dies hier ebenso gilt.
- Umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen binden das Gelände in die Landschaft ein.
- Durch die Ausgleichsmaßnahmen werden neue ökologisch wertvolle Lebensräume entstehen (siehe Begründung, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten waren nicht gegeben, da der bestehende Betrieb erhalten bleiben soll. Es ist jedoch notwendig, mit Hilfe des Bebauungsplanes die schwierige immissionsrechtliche Lage zu klären.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik

- Einsicht in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und in den Landschaftsplan
- Ortseinsicht der Planungsfläche incl. Umgebung und der möglichen Verkehrserschließung bis zur Bundesstraße
- Ortseinsicht und Bewertung der möglichen Ausgleichsflächen (dabei wurden verschiedene Fläche im Auwald ausgeschlossen, da sie ökologisch nicht mehr aufwertbar waren).
- Festlegung des Ausgleichsumfangs entsprechend dem Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*
- Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens und dessen Beachtung und Umsetzung im Bebauungsplan
- Einsicht in geologische Gutachten
- Einsicht in übergeordnete Planungen, z.B. Arten- und Biotopschutzprogramm, Biotopkartierung

7. Maßnahmen zur Überwachung / Fortschreibung des Umweltberichts

Negative Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt werden nicht erwartet. Trotzdem wird die Gemeinde Rott a. Inn die geforderten Ausgleichsmaßnahmen und die Eingrünungsmaßnahmen kontrollieren. Sollten sich Hinweise darauf ergeben, dass sich wesentliche Randbedingungen für die Lärmsituation geändert haben, wird vorgeschlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses angenommenen Verkehrsmengen sowie die

Ansätze zum Anlagenlärm in einem Fünfjahreszyklus zu überprüfen und ggfs. geänderte Zahlen auf ihre schalltechnische Relevanz zu prüfen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans kamen keine weiteren wesentlichen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die in den Umweltbericht einfließen müssten.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Planung wird das bestehende Lärmproblem (Spedition) gelöst. Mit der zusätzlichen Bebauung entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt. Durch die Ausgleichsmaßnahmen entstehen zusätzlich ökologisch wertvolle Flächen.

Rott a. Inn **11** 6. Nov. 2010


SCHABER
(Erster Bürgermeister)

Rosenheim, 19.08.2010


Huber Planungs-GmbH