

**GEMEINDE ROTT A.INN**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

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

**"LENGDORF-OST, GEWERBEGEBIET"**

**UMWELTBERICHT**

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 09.03.2010

Entwurf: 10.06.2010

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 B „Lengdorf-Ost, Gewerbegebiet“ aufgestellt.

Das Plangebiet dient der Erhaltung, Anpassung und Erweiterung gewerblicher Nutzungen. Mit Blick auf die bereits vorhandene Bebauung im Westen, im Süden und im Südosten des Plangebiets soll städtebaulich gesichert werden, dass durch den vorhandenen (ggf. zu erweiternden) Speditionsbetrieb Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit zuverlässig ausgeschlossen werden. Hierzu wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Möhler + Partner, Paul-Heyse-Straße 27, 80336 München erstellt. Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens wurden in die Planung mit einbezogen.

Um die Bebauung in die Landschaft einzubinden, wurden 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. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung**

### *Schutzgut Mensch*

Für den Menschen ist gegenwärtig v.a. die bestehende Konfliktsituation zwischen den schutzbedürftigen Wohnnutzungen einerseits und der betriebsbedingten Lärmerzeugung der bestehenden Spedition maßgebend. Um diesen bestehenden Interessenskonflikt zu lösen, wurde eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet. Aufgrund dieser Ergebnisse wurden für den Gewerbebetrieb Emissionskontingente festgelegt sowie auf der Grundstücksgrenze des anschließenden Bebauungsplanes eine Schallschutzwand festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen und den weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan kann sichergestellt werden, dass

- die bestehenden Wohnnutzungen in der Nachbarschaft nicht durch weitere zusätzliche und oder im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erhebliche Lärmimmissionen belastet wird,
- im Bereich der neu geplanten Bebauung in der Nachbarschaft sämtliche Immissionswerte für den entsprechenden Gebietscharakter eingehalten werden können
- und der bestehende Gewerbebetrieb mit seinen Arbeitsplätzen funktionsgerecht erhalten werden kann.

Aus den berechneten Beurteilungspegeln zeigte sich zusammenfassend, dass das Planvorhaben zu keinen erheblichen Belästigungen der Nachbarschaft durch Lärmimmissionen führt. Die im Rahmen der Überplanung getroffene Neuordnung des Ortsteils Lengdorf Ost sichert eine möglichst flexible gewerbliche Nutzung des Plangebietes und führt gleichzeitig zum Schutz von bestehenden und geplanten Wohnnutzungen in der Nachbarschaft vor Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen. Insgesamt ist durch den Bebauungsplan eine Verbesserung der Gewerbelärmsituation gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

#### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet sowie gärtnerisch genutzte Flächen, die für die Tier- und Pflanzenwelt kaum von Bedeutung sind.

- Kein Baum- und Strauchbestand, außer einer geringfügigen Eingrünung.
- Keine ökologisch wertvollen Strukturen vorhanden.

Durch die Planung entstehen neue ökologisch wertvolle Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt, wie die Wiese (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 noch nicht bebauten Flächen wird gegenwärtig gärtnerisch oder als Parkplatz genützt. Oberflächenwasser versickert aufgrund der ebenen Flächen bei der nicht bebauten Fläche an Ort und Stelle. Oberflächenabfluss ist nicht gegeben, der Boden ist sickerfähig. 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 ein geringfügig höherer Oberflächenwasserabfluss. 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. Durch die Planung wird sichergestellt, dass die in geringem Maße auftretenden Abgasbelastungen durch den Speditionsbetrieb nicht vergrößert werden.

#### *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**

- Potentielle Lärmkonflikte des Planvorhabens mit der Nachbarschaft werden durch die Festsetzung von Emissionskontingenten vermieden bzw. vermindert, indem das höchstzulässige Emissionspotential aus den Gewerbeflächen richtungsabhängig beschränkt wurde. Zudem wurde eine Schallschutzwand festgesetzt.
- 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 Umweltberichtes**

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.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch die Planung wird das bestehende Lärmproblem (Spedition) gelöst. Durch die Ausgleichsmaßnahmen entstehen zusätzlich ökologisch wertvolle Flächen.

Rott/a.Inn 14. Okt. 2010

SCHABER  
(Erster Bürgermeister)

Rosenheim, 10.06.2010



Huber Planungs-GmbH