

GEMEINDE ROTT A.INN

LANDKREIS ROSENHEIM

1. Änderung und ergänzendes Verfahren zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 25
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"AM ECKFELD-NORD"

- vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB -

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf:	24.09.2020
Entwurf:	17.12.2020
Entwurf:	25.02.2021

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

1.0. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Um den Wirtschaftsstandort Rott a.Inn zu sichern und den Bürgern der Gemeinde Rott a.Inn und seiner Umgebung nahegelegene Arbeitsplätze anbieten zu können, ist es nötig, eine ausreichende Fläche an Gewerbegebieten anbieten zu können. Die Gemeinde Rott a.Inn hat sich daher entschlossen, eine weitere Fläche entsprechend auszuweisen und somit einem Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu bieten, sich hier anzusiedeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Planungsfläche bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Dieses erneute Bauleitplanungsverfahren dient außerdem der Behebung von Fehlern des ursprünglichen Verfahrens (nicht gesicherte Ausgleichsfläche; Bekanntmachungsfehler).

In der Ecke östlich der Bahnlinie Rosenheim - Mühldorf/Inn und südlich der Staatsstraße 2079 (Wasserburger Straße) soll auf einem etwa 1,3 ha großen Areal incl. Eingrünung, Erschließung und zu erhaltender Flächen ein Gewerbegebiet entstehen. Diese Neuausweisung liegt somit etwa 130 m nördlich des bereits bestehenden Gewerbegebiets Am Eckfeld. Die beiden Bereiche sind noch durch landwirtschaftlich intensiv genutzte Felder voneinander getrennt. Nördlich der Staatsstraße ist die Kläranlage angesiedelt.

Die tatsächliche Eingriffsfläche incl. südlicher Eingrünungsfläche ohne gemeindliches Straßenbegleitgrün im Osten beträgt 8.721 qm, die reine GE-Fläche ca. 8.360 qm.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1119, 1119/2, 1120, 1121, 1121/3 und 1121/4 Gemarkung Feldkirchen.

Um die hinterliegenden Grundstücke erschließen zu können, wurde ein Feldweg verlegt.

1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und übergeordneten Planungen festgelegten Ziele

Regionalplan 18 Südostoberbayern¹

All 3.2 G Die Siedlungsentwicklung soll verstärkt auf die zentralen Orte und die Gemeinden an den Entwicklungsachsen [...] konzentriert werden.

¹ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (Hrsg.) (2015): Regionalplan Südostoberbayern, Altötting

(Lt. der Karte 1, Raumstruktur, liegt Rott a.Inn auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.)

- BI 1 Z Überbeanspruchung von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sollen vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens weitgehend minimiert werden. Nutzungen, die zu Substanzverlusten des Bodens durch Erosion, Auswaschung oder Schadstoffanreicherung führen, sollen soweit möglich ausgeschlossen werden.
- Landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie abwechslungsreiche Waldränder, gewässerbegleitende Gehölzsäume, Hecken und Alleen, Wiesentäler sowie unverbaute Fließ- und naturnahe Stillgewässer sollen erhalten und, soweit möglich, wiederhergestellt werden. Die wesentlichen, für die Teilräume der Region typischen Biotope sollen in Funktion und Umfang gesichert werden.
- BI 2.1 Z [...] Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.

Diese Vorgaben des Regionalplans können mit der vorliegenden Planung erfüllt werden.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Anbindegebot des Landesentwicklungsprogramms Bayern kann ebenfalls erfüllt werden, da unmittelbar neben der Bahnlinie im Westen umfangreiche Bebauungen vorhanden sind. Außerdem ist nördlich angrenzend die Kläranlage und nach kurzer Unterbrechung einer noch landwirtschaftlich genutzten Wiese in Richtung Süden ebenfalls ein Gewerbegebiet.

2.0. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Grundlage der Planung war der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rott a.Inn. Neben der Begründung wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der Teil der Begründung ist.

3.0. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS

3.1. Gebietsbezogene Planungsgrundlagen

Naturraum²

Der Wirkraum liegt im Bereich folgender Einteilungen:

Naturraum-Haupteinheit (nach Ssyman):	D66	Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP)	038-N	Rosenheimer Becken

Geologie und Boden³

Der Wirkraum liegt in der geologischen Haupteinheit „Jungmoräne Inngletscher N“.

Die vorherrschende Bodenart im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs ist „fast ausschließlich Gley-Braunerde aus (skelettführendem) Sand Talsediment“.

Potentielle natürliche Vegetation⁴

Waldmeister-Tannen-Buchenwald; z.T. mit Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblatlabkraut-Tannenwald, Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzens-eggen-Schwarzerlen-Bruchwald sowie punktuell waldfreie Hochmoor-Vegetation (M6cT)

Schutzgebiete⁵

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes.

Biotopkartierung Bayern Flachland⁶

Im westlichen Anschluss an den Geltungsbereich bzw. teilweise noch innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich folgende amtlich kartierte Biotopfläche Nr. 8038-0143-

² BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2015): GeoFachdatenAtlas – Bodeninformationssystem Bayern, Augsburg, <http://www.bis.bayern.de/>

³ wie ¹

⁴ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2015): FIN-Web, <http://www.lfu.bayern.de>, Augsburg

⁵ wie ³

⁶ wie ³

07 „Gehölze entlang der Bahnlinie Rosenheim - Wasserburg zwischen Leiten und Feldkirchen“. Nachfolgend die Beschreibung: „Vor allem aus Hecken und linienhaften Feldgehölzen aufgebautes Biotop, das die mäßig bis steil geneigten, ost- und westexponierten, 2-5 m hohen Böschungen der Bahnlinie Rosenheim-Wasserburg zwischen Leiten und Feldkirchen einnimmt. Das aus 15 Teilflächen bestehende Biotop liegt in der ausgeräumten, relativ stark besiedelten, ebenen bis leicht hügeligen Landschaft und wird umgeben von intensiv genutztem Grünland sowie den Siedlungs- und Gewerbeflächen von Lengdorf, Rott und Leiten. [...] - Teilfläche 07: Im Süden dichte, 5-10 m breite, im Norden lückige 2-4 m breite Hecke mit rel. häufiger Esche sowie zudem Berg-Ahorn, Berg-Ulme, Stiel-Eiche, Vogel-Kirsche, Schwarzer Holunder, Eingriffeliger Weißdorn, Hartriegel, Hasel, Gew. Schneeball u.a.. Saum und Unterwuchs bilden Brennnessel, Waldrebe, Schilf und Sumpf-Segge.“

3.2. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Der Eingriffsraum liegt im Nordosten der Ortschaft Rott a.Inn. Während sich die Wohnbebauung von Rott auf den Bereich westlich der Bahn konzentriert, liegen die ausgedehnten Gewerbeflächen im östlichen Anschluss an die Bahn. Hier sind sie durch den Bahndamm selbst sowie seinem Bewuchs mit Baum- und Strauchhecken sichtgeschützt von der Wohnbebauung abgeschirmt. Der Bereich selbst ist, bis auf die Bahnböschung, eben und flach.

Der Wirkraum wird im Norden von der Wasserburger Straße (St 2079) bzw. einer ca. sieben Meter breiten Altgrasflur, im Westen von den Bahngleisen mit Dammbewuchs und im Osten und Süden von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen begrenzt. Der Eingriffsbereich selbst wird durch einen Wirtschaftsweg in zwei Teile geteilt. Östlich des Weges wächst derzeit ein landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Westlich des Weges stellt sich die Fläche überwiegend als offene, verfestigte Kiesfläche dar. Die Aufkiesung erfolgte bereits vor Jahren von der Gemeinde zur Bodenstabilisierung. Die Flächen sind eben.

Die Bahnböschung ist mit einer Baum- / Strauchhecke bestanden, die als amtlich kartiertes Biotop Nr. 8038-0143-007 geführt wird. Im Anschluss an die Hecke wächst auf ebenem Grund eine feuchte Hochstaudenflur von etwa zehn Meter Breite. Eine Reihe mit Weidenjungwuchs, eine Gehölzreihe von ca. sieben Meter Höhe, bildet den Abschluss zur Kiesfläche. Die feuchte Hochstaudenflur ist in ihrem Erscheinungsbild nicht homogen. Ökologisch wertvolle Abschnitte davon bestehen aus überwiegend Schilf, Mädesüß, Seggen und Binsen, andere ebenfalls wertvolle Bereiche fast ausschließlich aus einem Großseggenried und wie-

derum andere Abschnitte sind ein reiner Brombeerbestand und somit ökologisch nicht von Bedeutung.

Ganz im Südosten grenzt das Biotop Nr. 8038-0144-001 „Nasswiesenbrachen nördlich von Lengdorf“ an. Dabei handelt es sich lt. Biotopbeschreibung um eine seggenreiche Nasswiese an einer nach Norden geneigten Hangkante.

Die ökologisch wertvollen Flächen wurden zur Bestandssicherung in den Bebauungsplan aufgenommen, werden jedoch nicht verändert. Lediglich eine kleinste, aufgrund der Aufkiesung erfolgte Sukzession wird zur Abrundung in die GE-Fläche einbezogen.

4.0. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

4.1. Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Eingriffsgebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Darin enthalten ist ein Baufenster von ca. 99 m x 67 m. Die Darstellung im Vorentwurf der geplanten Gebäude umfasst drei große Hallen, die zusammengebaut werden und dann gesamt eine Fläche von ca. 65 m x 40 m bedecken. Die beiden äußeren Hallen erhalten ein Satteldach, die mittlere ein Flachdach. Des Weiteren soll ein Garagenbau von ca. 42 m x 12 m ein Bürogebäude von ca. 16 m x 16 m entstehen. Die Wandhöhen sind mit maximal 10,5 m für das Bürogebäude sowie 10,0 m für das Produktionsgebäude, die Firsthöhen mit maximal 12,5 m festgesetzt. Die Firstrichtungen sind bei den Hallen in Ost-West-Richtung festgesetzt, damit von der Straßenzufahrt nicht eine große Dachansicht entsteht. Das Bürogebäude erhält ein Walmdach. Um die von der Gemeinde aus ortsplanerischen Gründen gewünschte Firstrichtung in Ost-West-Richtung sicherzustellen, wurde für einen großen Teil der Baufläche dies zwingend festgesetzt. Um jedoch für einen Teil des geplanten Verwaltungsgebäudes andere Dachformen bzw. Firstrichtungen zuzulassen, wurde im Baufenster im Nordosten die Firstrichtung offen gelassen. Um den Baukörper gliedern zu können, wurden auch Flachdächer bis 30% der Gesamtdachfläche zugelassen. Die GRZ liegt bei 0,6, die GFZ bei 1,2. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und maximale Wandhöhen entsprechen den in der Umgebung befindlichen Gewerbegebieten.

Der bestehende Wirtschaftsweg wird nach Osten an den Rand des Gewerbegebiets verlegt und an seiner Westseite durch die Bepflanzung von Hecken auf einer ca. 5,50 m breiten Grünfläche vom Gewerbegebiet abgegrenzt. Diese Fläche dient der Ortsrandeingrünung.

Am Nordrand des Gewerbegebiets entlang der Staatsstraße ist ebenfalls eine Heckenpflanzung geplant.

Als Ausgleichsflächen dienen neben einer externen Ausgleichsfläche zwei im Süden des Eingriffsraums angelegte Bereiche. Zum einen sind dies das Regenrückhalte- und Versickerungsbecken mit Gehölzpflanzungen und Hochstaudenflur und zum anderen der als Hochstaudenflur geplante und teilweise mit Sträuchern bepflanzte Bereich im äußersten südöstlichen Eck des Eingriffsraums.

Eine weitere Ausgleichsfläche wird extern ausgewiesen; sie befindet sich auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 1122 Gemarkung Feldkirchen.

Für beide Flächen wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Detailkonzept zur Umsetzung der Maßnahmen erarbeitet.

Das neu geplante Regenrückhaltebecken mit Restwassermulden dient zugleich als Versickerungsmulde und wird von dem im Baugebiet gesammelten Regenwasser der Dach- und Verkehrsflächen gespeist. Zur ökologischen Aufwertung erhält es wechselfeuchte Mulden mit Restwasser.

Ein acht Meter breiter Streifen entlang der Bahnlinie wird als Grünfläche festgesetzt. Der derzeit darauf stockende Bestand an Sträucher, Großseggenried, Sukzessionsfläche und Hochstaudenflur ist zu erhalten.

4.2. Erschließung

Verkehr

Das Gewerbegebiet Am Eckfeld Nord wird über einen neuen Anschluss an die Wasserburger Straße am östlichen Rand des Gewerbegebiets erschlossen.

Schmutzwasser, Trinkwasser

Schmutzwasser- und Trinkwasserleitung sind in ausreichender Dimension im Straßenbereich vorhanden.

Regenwasser

Regenwasser wird über eine ökologisch ausgestaltete Regenrückhalte- und Sickersmulde versickert bzw. Überschuss wird in den Vorfluter eingeleitet.

4.3. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die entlang des verlegten Feldwegs und der Wasserburger Straße zu pflanzenden Laubbäume und Hecken dienen neben der Beschattung auch der Eingliederung in die Landschaft. Die für die Bepflanzung ausgewählten Bäume stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar.

Die als Ausgleichsflächen konzipierten Bereiche mit Versickerungsbecken, Hecken und Hochstaudenfluren greifen den feucht/nassen Charakter der angrenzenden Pflanzengesellschaften auf und ergänzen so die bereits vorhandenen Strukturen.

4.4. Beschreibung der Prüfungen anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung geprüft und mussten nicht neu untersucht werden.

5.0. EINGRIFFSERMITTLUNG

5.1. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Beim Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs wird die Beeinträchtigungsintensität ermittelt. Sie erhält man, indem zunächst der Bestand gemäß seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in unterschiedliche Kategorien eingeteilt wird. Diesen Einteilungen wird dann die unterschiedliche Eingriffsschwere zugeordnet. Die Eingriffsschwere kann über den Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ermittelt werden.

Der größte Teil des Eingriffsbereichs wird in Kategorie I, Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, eingeteilt. Mit der festgesetzten GRZ von 0,6 im Gewerbegebiet liegt ein hoher Versiegelungsgrad vor, was eine Einstufung in Eingriffstyp A der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“⁷ bedeutet. Durch die hohe GRZ ist ein Ausgleichsfaktor von 0,55 angemessen (Feld AI). Nach längerer Diskussion im Gemeinderat

⁷ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (StMLU) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, München

unter Abwägung aller fachlichen Gesichtspunkte entschied sich der Gemeinderat einstimmig dafür, dass ein Ausgleichsfaktor von 0,55 gerechtfertigt ist.

Ein kleiner Teil der Weidensukzession und angrenzenden Hochstaudenflur wird im Bebauungsplan als Gewerbegebiet überplant. Dieser Bestand wird in die Kategorie II, Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild, eingeteilt. Auch hier bedingt die GRZ von 0,6 die Einteilung in Eingriffstyp A (Feld All). Die Fläche wird mit einem Ausgleichsfaktor von 0,9 bedacht.

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: Kiesfläche und Intensivwiese	0,55
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: Weidensukzession und Hochstaudenflur	0,9

5.2. Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

	Eingriffsfläche in qm	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf in qm
Feld AI	10.785	0,55	5.931,75
Feld All	137	0,90	123,30
		gesamt	6.055,05

5.3. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

1. Entwicklung einer Extensivwiese durch Aushagerung der vorhandenen Intensivwiese. Dazu die ersten drei Jahre drei Schnitte pro Jahr durchführen, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 1. Juli durchgeführt werden darf. Das Schnittgut ist zu entfernen, Dünger und Pestizideinsatz nicht gestattet. Zusätzlich werden 20% der Fläche streifenweise aufgefräst und autochthones Saatgut, kräuterreiche Artenmischung, eingesät.

Ab dem vierten Jahr dann nur noch zwei Schnitte pro Jahr. Der erste Schnitt ab dem 1. Juli, der zweite Schnitt ab dem 1. September. Dabei 20 % wechselnde Brache stehen lassen. Mähgut entfernen. Kein Dünger und Spritzmitteleinsatz.

Auf einer Fläche von ca. 35 m² ist eine Hecke mit Arten der pot. nat. Vegetation zu pflanzen.

2. Am Südrand des Geltungsbereichs wird eine weitere Ausgleichsfläche angelegt. Sie befindet sich zwischen Eingriffsfläche und Wirtschaftsweg. Hier soll auf der bisherigen Kiesfläche ein Versickerungs- und Rückhaltebecken entstehen, in den das gesammelte Niederschlagswasser von den Dach- und Verkehrsflächen im neuen Gewerbegebiet eingeleitet wird. Die Fläche, die das Becken umgibt, soll als feuchte Hochstaudenflur entwickelt werden. Dazu muss der anstehende Kies ca. 20 cm tief aufgelockert werden. Da im Anschluss zu dieser Fläche bereits feuchte/nasse Hochstaudenfluren bzw. Schilfflächen und Großseggenriede bestehen, ist eine Besiedelung durch diese Pflanzengesellschaften zu erwarten. Eine Initialpflanzung mit einigen aus den angrenzenden Bereichen entnommenen Pflanzen lässt die Entwicklung rascher voranschreiten.

In den ersten fünf Jahren ist im Frühsommer eine Kontrolle nötig, ob sich Neophyten wie das Drüsige Springkraut oder Goldrute angesiedelt haben. Sollte dies der Fall sein, so sind die Pflanzen noch vor der Samenreife vollständig (incl. Wurzeln) zu entfernen.

Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des BP, A1 u. A2	1.225 m ²
Ausgleichsfläche extern	<u>4.830 m²</u>
gesamt	6.055 m²

Eine externe Ausgleichsfläche wird auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 1122 Gemarkung Feldkirchen angelegt. Die Ausgleichsfläche wurde mit dem Notarvertrag, URNr. M 1801 / 2019 vom 19.12.2019 beurkundet. Die Reallast der beschränkt persönlich haftenden Dienstbarkeit am dienenden Grundstück wurde eingetragen je zu Gunsten der FluorTex GmbH und

zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch das Landratsamt Rosenheim als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB. Die bisher intensiv genützte Wiese wird extensiviert (1. Mahd jeweils ab dem 01. Juli, ohne Düngung und Pestizideinsatz, Abfuhr des Mähgutes). Einsaat mit autochthonem Saatgut nach streifenweisem Auffräsen auf 20% der Fläche. Die Gesamtausgleichsfläche in Rott beträgt 5.500 qm. Bei Anrechnung mit dem Faktor 1,0 wird eine Teilfläche von 4.830 m² als Ausgleichsfläche zur Kompensation der Gewerbefläche, Wasserburger Str. 2, gewidmet.

Punkt 1 bezieht sich auf Ausgleichsfläche A2, 232 m²,

Punkt 2 bezieht sich auf Ausgleichsfläche A1, 993 m².

Schutz ökologisch wertvoller Flächen während der Bauzeit

Die ökologisch wertvollen Flächen sind bereits durch einen Stabgitterzaun geschützt.

6.0. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Im Falle einer Nichtdurchführung würde der Eingriffsraum weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche sowie Kiesfläche bleiben. Letztere würde sich langfristig mittels Sukzession in eine Gebüsch und Hochstaudenfläche entwickeln.

7.0. BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Bei der Planung des Neubaugebiets bzw. der Erstellung des Bebauungsplans wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“⁸ vorgegangen. Die Bestandsermittlung und Planung erfolgte in Zusammenarbeit mit den beteiligten kommunalen Behörden, Auswertung und Einbeziehung von übergeordneten Planungen und Augenscheinnahme des Geländes.

Es traten weder bei der Beschaffung der nötigen Grundlagen noch bei der Planung Schwierigkeiten auf.

⁸ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (StMLU) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, München

8.0. VERFAHREN

Aufgrund einer Änderung der Lage der Ausgleichsfläche und einer geringfügigen Erhöhung der Wandhöhe beim Bürogebäude und einer geringfügigen Ausweitung der Baugrenzen sowie eines Formfehlers bei der Bekanntmachung wird nach den Verfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB ein ergänzendes Verfahren durchgeführt.

9.0. ZUSAMMENFASSUNG

Um den Wirtschaftsstandort Rott a.Inn zu sichern und den Bürgern der Gemeinde nahegelegene Arbeitsplätze anbieten zu können, weist die Gemeinde Rott a.Inn ein weiteres Gewerbegebiet auf einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha aus. Diese Fläche beinhaltet 8.721 m² reine Gewerbefläche sowie ökologisch wertvolle Bereiche, die unverändert bleiben, aber auch Flächen die der Eingrünung dienen sowie Ausgleichsflächen.

Um auch den Belangen des Naturschutzes gerecht zu werden, wurden alle Schutzgüter in ihrem Bestand aufgenommen, beschrieben und ein Ausgleich für den Eingriff ermittelt.

Rott a.Inn, 25. Feb. 2021

Wendrock
Erster Bürgermeister

Rosenheim, 25.02.2021



Anlage: Festlegung der Eingriffsfläche

LITERATURVERZEICHNIS

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (StMLU) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2012): Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns, Erläuterungen zur Übersichtskarte, S. 6, Augsburg, <http://www.lfu.bayern.de/natur>, FIS-Natur Online (FIN-Web)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2015): FIS-Natur Online <http://www.lfu.bayern.de/natur>, FIS-Natur Online (FIN-Web)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2015): GeoFachdatenAtlas - Bodeninformationssystem Bayern, Augsburg, <http://www.bis.bayern.de/>