

Gemeinde Rott am Inn  
LANDKREIS ROSENHEIM

**VORENTWURF**  
Stand 17.11.2021

## **8. Änderung des Flächennutzungsplans**

im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Am Eckfeld Ost II“  
nach § 8 Abs. 3 BauGB

in der Fassung vom .....

Gemeinde  
**Rott am Inn**

Kaiserhof 3  
83543 Rott a. Inn

Tel. 08039/9068-0  
info@rottinn.de

## Begründung

zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

(Im Weiteren zur Vereinfachung nur noch Flächennutzungsplan genannt.)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>3</b>
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Innenentwicklung	3
A.3	Lage und Größe des Planungsgebietes	4
A.4	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	5
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	8
A.5.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	8
A.5.2	Erschließung und Infrastruktur	8
A.5.3	Denkmalschutz	9
A.5.4	Schutzgebiete und Biotopfunktion	9
A.5.5	Boden	10
A.5.6	Oberflächengewässer / Grundwasser / Niederschläge	10
A.5.7	Vorbelastungen	11
<b>B</b>	<b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b>	<b>12</b>
B.1	Ziele der Planung	12
B.2	Planungskonzept	12
B.2.1	Städtebauliches Konzept	12
B.2.2	Erschließungskonzept	12
B.2.3	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	12
B.3	Artenschutzrechtliche Belange	13
B.4	Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung	13
B.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	14
<b>C</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>15</b>
<b>D</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>15</b>
<b>E</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>15</b>

## Planung

### WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052 9568070

info@wuestinger.de

Projektnummer 1138

## Gutachten

- **Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und Zauneidechsenkartierung** für den Bebauungsplan „Eckfeld“, Gemeinde Rott am Inn, Landkreis Rosenheim vom 11.12.2021; Steil Landschaftsplanung – Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung; 29 Seiten
- **Untergrunderkundung – Geotechnische Stellungnahme** vom 17.11.2021, Projekt-Nr. B215286; Crystal Geotechnik GmbH; 28 Seiten + 8 Anlagen
- **Schalltechnische Untersuchung** vom 26.11.2021, Bericht-Nr. 710-6385; Möhler + Partner Ingenieure AG; 30 Seiten + 5 Anlagen

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

Der hier gegenständliche Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Am Eckfeld Ost II“ soll die Sicherung und Weiterentwicklung lokaler und regionaler Gewerbebetriebe ermöglicht werden. Weiter soll in diesem Bereich eine geordnete zukünftige Entwicklung, mit der Option einer zukünftigen Erweiterung des Gewerbegebiets am Ortsrand, sichergestellt werden.

Das Planungsgebiet schließt östlich und südlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Eckfeld“ (Inkrafttreten 1989) an. Die letzte Erweiterung (BP „Eckfeld Ost“) des Gewerbegebietes wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Rott am Inn als Satzung im Jahre 2009 beschlossen. Da das Gewerbegebiet „Eckfeld“ bereits nahezu vollumfänglich bebaut ist und auch sonst auf dem Gemeindegebiet keine größeren oder zusammenhängenden freien Flächen für Gewerbebetriebe mehr vorhanden sind, soll nun im Rahmen der landwirtschaftlichen Flächen das bestehende Gewerbegebiet entwickelt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 29 „Am Eckfeld Ost II“ zu schaffen, hat der Gemeinderat Rott am Inn am ..... die Durchführung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 „Am Eckfeld Ost II“ durchgeführt.

### A.2 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Dies ist ebenfalls in den Grundsätzen und Zielen des LEP 2020 (1.1.3 G; 3.2 Z) und des RP 18 (B II 1 G) verankert.

Entsprechende Flächen, die sich aufgrund Lage, Größe oder deren direkte Umgebung für eine gewerbliche Nutzung eignen, sind in Rott am Inn im Rahmen von Brachen, Konversionsflächen oder unbebauten Grundstücken nicht vorhanden bzw. sind diese nicht zugänglich. Weiter sind für eine zukunftsfähige und uneingeschränkte Weiterentwicklung eines Gewerbegebietes auf Flächen, die zu stark in das Ortsgefüge integriert sind, nicht sinnvoll. Hier sind städtebauliche Konflikte (Lärmimmissionen durch Gewerbe und Verkehr) zu erwarten. Zudem erscheint eine kleinteilige Nachverdichtung im Bestand für Gewerbenutzungen aufgrund der benötigten Flächengrößen der Einzelnutzungen nicht möglich.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rott am Inn sind keine größeren zusammenhängenden Flächen für Gewerbegebiete dargestellt, die noch nicht im Rahmen eines Bebauungsplans überbaut wurden.

Somit erfolgt die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets, in Abrundung der bereits bestehenden Gewerbeflächen im Westen und Norden sowie entlang einer Hangkante im Osten.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald in Bauland ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Wald ist im hier gegenständlichen Bebauungsplan nicht betroffen.

Die grundsätzliche Notwendigkeit der Ausweisung von Bauland auf landwirtschaftlichen Flächen, wurde zuvor begründet. Durch die unmittelbare Lage des Änderungsbereiches in Anbindung an die baulich genutzten Flächen des Gewerbegebietes im Westen und Norden werden ein Eingriff in landwirtschaftliche Flächen möglichst begrenzt sowie keine zusammenhängenden Flächen durchschnitten.

### A.3 Lage und Größe des Planungsgebietes



Abbildung 1: Lage des Änderungsbereiches - rot - ohne Maßstab!

Der Änderungsbereich befindet sich am Ortsrand, etwa 1,1 km nordöstlich des Ortszentrums von Rott am Inn. Er umfasst ausschließlich aktuell unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grünflächen.

Im Norden und Westen ist der Änderungsbereich vom bestehenden Gewerbegebiet „Am Eckfeld“ umgeben. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen an. Die Flächen sind dabei weitestgehend ausgeräumt, lediglich im angrenzenden nordöstlichen Bereich, im Anschluss des bestehenden Gewerbegebietes, befinden sich ein Baum- und Vegetationsbestände.

Hinsichtlich der Planungstiefe des Flächennutzungsplans wird auf eine parzellenscharfe Darstellung der betroffenen Flurstücke verzichtet. Mit Hinblick auf die Verortung, sind bei der gegenständlichen Änderung vor allem die Flurstücke Nr. 951 und 952 betroffen.

Von Westen nach Osten weist der Bereich eine Ausdehnung von maximal ca. 260 m auf, von Norden nach Süden maximal 230 m. Es umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6,2 ha.

## A.4 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Rott am Inn ist nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (Fortschreibung 2020) im Südwesten der Region 18, Südostoberbayern gelegen und im allgemeinen ländlichen Raum verzeichnet. Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5% bis 2030 vorausgerechnet. Das bayerische Landesamt für Statistik prognostiziert jedoch ausgehend vom Jahr 2019 ein Bevölkerungswachstum in der Region Südostoberbayern von 3,8 % bis zum Jahr 2039. Auch die Entwicklung von 2010 bis 2020 lag sowohl in der Region als auch für die Gemeinde wesentlich über den Werten des LEP. In Rott am Inn hat die Bevölkerung in diesem Zeitraum um ca. 11 % zugenommen.

Für die Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind besonders folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) aus dem LEP relevant:

*(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)*

- 1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.  
*-> Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen*
- 1.1.1 (G): Hierfür [gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen] sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.  
*-> Sicherung und Schaffung von ausreichend Entwicklungspotenzialen für örtliche Arbeitgeber*
- 1.3 G: Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.  
*-> Anbindung an bestehendes Gewerbegebiet*
- 1.4.1 (G): Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.  
*-> Stärkung und Weiterentwicklung des Gewerbegebietstandorts, Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Firmen*
- 2.2.5 (G): Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass  
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,  
(...)  
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann.  
*-> Sicherung der örtlichen Wirtschaftsstruktur und Schaffung entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten für lokale Betriebe*
- 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

*-> größere für eine Gewerbeentwicklung geeignete Flächen/Brachen im Sinne der Innenentwicklung sind nicht vorhanden. Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen an bereits bestehender gewerblicher Struktur und Erschließung*

- 5.1 (G): Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

*-> Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen an bereits bestehendem Gewerbe und Erschließung, Schaffung Erweiterungsmöglichkeiten ansässiges Gewerbe*

### **Regionalplan 18**

Die Gemeinde Rott am Inn ist im Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) als „Allgemeiner ländlicher Raum“ verortet. Der Ort Rott am Inn ist zwischen dem Oberzentrum Rosenheim und dem Mittelzentrum Wasserburg als Grundzentrum verzeichnet. Die Umgebung ist ebenfalls als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt.

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

*(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)*

- A I 1 (G): Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass
- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt, (...).

*-> Schaffung von Erweiterungsflächen zur wirtschaftlichen Entwicklung in angemessenem und bedarfsgerechtem Umfang*

- A I 2.4 (G): Die Region soll in ihrer Eigenständigkeit gestärkt werden. Die Wirtschaftskraft und die Wettbewerbsfähigkeit in der Region sollen insgesamt gesichert und in einzelnen Teilräumen gestärkt sowie die Wirtschaftsstruktur in allen Regionsteilen weiter diversifiziert werden. (...)

*-> Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen an bereits bestehendem Gewerbe und Erschließung, Schaffung Erweiterungsmöglichkeiten ansässiges Gewerbe*

- A II 1.1 (G): Es soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot im allgemeinen ländlichen Raum zu erhalten und weiter zu stärken sowie die Informations- und Kommunikationstechnik zeitgemäß auszubauen. (...)

*-> Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen an bereits bestehendem Gewerbe und Erschließung, Schaffung Erweiterungsmöglichkeiten ansässiges Gewerbe*

- B II 1 (G): Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen (...)

die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

*-> Erweiterung Gewerbegebiet an bestehendem Gewerbegebiet und bestehender Erschließung, unmittelbarer Anschluss an regionales Verkehrsnetz*



B V 1 (G): Die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern soll nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. In allen Teilräumen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden. (...) Die Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur sollen ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen in der gesamten Region schaffen.

-> Stärkung und Ausbau der regionalen Wirtschaftsstruktur

### Flächennutzungsplan

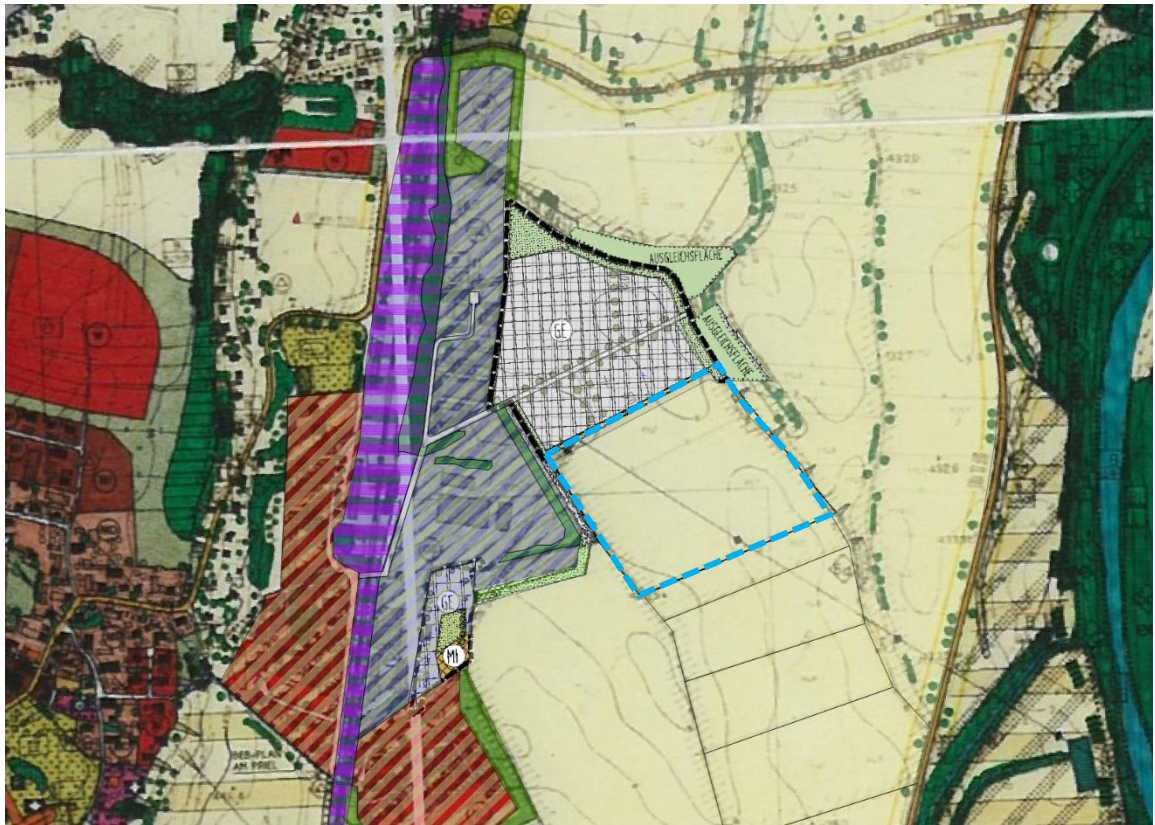


Abbildung 2: Darstellung im Flächennutzungsplan, inkl. Änderungen (Änderungsbereich blau) - ohne Maßstab

Im Geltungsbereich der gegenständlichen 8. Änderung sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1997 Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten, Süden und Südwesten des Gebiets sind im FNP ebenfalls Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Westlich schließt eine Fläche für ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit besonderer Durchgrünung an. Aus südlicher in nordwestlicher Richtung kreuzt eine 20kV Hochspannungsfreileitung das Gebiet. Diese ist in der Örtlichkeit jedoch nicht mehr vorhanden. Die Leitung ist heute in Teilen unterirdisch verlegt und verläuft anderweitig im Planungsgebiet. Die 3. Änderung des FNP vom 29.01.2009 weist den Bereich nördlich des Änderungsbereiches als Gewerbegebiet aus, was der gegenwärtigen Nutzung entspricht.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 29 „Am Eckfeld Ost II“ durchgeführt.

### Bestehendes Baurecht

Im Änderungsbereich bestehen aktuell keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Somit sind die Flächen als planungsrechtlicher Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten.

## **A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung**

### **A.5.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild**

#### **Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Rand von Rott am Inn, am bestehenden Gewerbegebiet „Am Eckfeld“. Bei den überplanten Flächen handelt es sich aktuell um unbebaute, ausgeräumte landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Das Gebiet des Änderungsbereichs verläuft weitestgehend eben, auf etwa 437,6 m ü. NHN. Im Osten befindet sich eine steilere Hangkante, welche sich in den Änderungsbereich hinein erstreckt. Das Gelände fällt hier bereits um ca. 2,0 m ab.

#### **Umgebung**

Im Westen und Norden grenzt das bereits bestehende Gewerbegebiet „Am Eckfeld“ an. Dieses ist heute nahezu vollständig bebaut und entsperrend genutzt. Während es sich dabei im Norden um großmaßstäbliche Gebäude handelt, befinden sich im Westen auch kleinere, heterogene Gebäudestrukturen sowie ein unbebautes Grundstück. In diesem Bereich befinden sich zum Teil größere Wohnnutzungen (innerhalb eines Gewerbegebiets) mit nur untergeordneten Gewerbenutzungen.

Der westliche Teil des Gewerbegebietes weist in Richtung Osten und Süden umfangreiche Grünstrukturen auf, welche als Eingrünung fungieren. Entlang des Grenzbereichs zum gegenständlichen Änderungsbereich prägt zudem eine relativ dichte Baumkulisse, aus bis zu 15 – 20 m hohen Feldahorn und Spitzahornbäumen, die Eingrünung.

Bei den südlich und östlich gelegenen Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland. Die landwirtschaftlichen Grünflächen sind dabei weitestgehend ausgeräumt. Im Osten des Änderungsbereichs bildet das Gelände zudem eine ca. 5,0 m abfallende Hangkante aus, welche bereits innerhalb des Geltungsbereichs beginnt.

Im Nordosten des Änderungsbereiches befinden sich im Verlauf dieser Böschung ein ca. 10 m breiter Gebüschstreifen, welcher als Eingrünung für die nördlich gelegenen Gewerbegebiete dient und sich auch mit Bäumen nach Norden fortsetzt. Dem vorgelagert befindet sich ein zweiter schmalerer Streifen mit Bäumen und Sträuchern. Hier handelt es sich teilweise um Ausgleichsflächen.

### **A.5.2 Erschließung und Infrastruktur**

#### **Verkehrliche Erschließung**

Der Änderungsbereich ist heute unbebaut. Aus Richtung Norden über die Straße „Am Eckfeld“ sowie von Westen über die Straße „Am Eckfeld Süd“ führen bereits Stichstraßen an den Rand des Planungsgebietes heran. Wobei der nördliche Anschluss eine angemessene Dimension von ca. 12 m aufweist. Der westliche Anschluss weist aufgrund seiner Breite von 6,5 m eine nur untergeordnete Eignung für den Anschluss eines Gewerbegebiets auf. Somit sind jedoch bereits entsprechende Zuwegungen/Erschließungen gewährleistet.

Die Straße „Am Eckfeld“ bildet zudem über die Staatsstraße St2079 einen direkten Anschluss an die östlich, in ca. 380 m Entfernung, verlaufende Bundesstraße B15. Eine Anbindung an das regionale Verkehrsnetz ist gewährleistet, ebenso an das Ortszentrum von Rott am Inn. Dieses wird über die Straße Am Eckfeld welche zum Bahnhof führt und von dort aus über die Bahnhofsstraße erreicht. Ein leistungsfähiger Anschluss an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz ist somit für den motorisierten Individualverkehr gegeben.



Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr kann durch den ca. 350 m entfernten Bahnhof ermöglicht werden.

### **Sonstige Infrastruktur**

Durch die bestehende Bebauung und die baulichen Strukturen der Umgebung ist davon auszugehen, dass ein entsprechender Anschluss bzw. Ausbau der notwendigen Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation etc., mit angemessenem Aufwand möglich ist.

Aus Richtung Süden gelangt eine 20-KV-Mittelspannungsfreileitung an den Geltungsbereich heran. Dieses endet unmittelbar am Rand des Änderungsbereichs an einem Mast. Von hier aus verläuft die Mittelspannungsleitung unterirdisch entlang der südlichen und westlichen Grenzen der Änderung, bis zu einer Trafostation im Norden, außerhalb des Geltungsbereiches.

### **Brandbekämpfung**

Die Erweiterungsflächen liegen überwiegend mehr als 50 m von den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen entfernt. Somit sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO weitere Zufahrten sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen.

In der Umgebung ist bereits ein Leitungsnetz für die Löschwasserversorgung vorhanden. Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ein Anschluss an das vorhandene Netz sowie die Verortung neuer Hydranten notwendig.

### **A.5.3 Denkmalschutz**

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: November 2021) ist im Geltungsbereich selbst kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble verzeichnet. Im Nordosten des Änderungsbereichs, in ca. 50 m Entfernung, im Bereich der Baumbestände, ist ein Grenzstein als Baudenkmal (D-1-87-170-27) verzeichnet.

### **A.5.4 Schutzgebiete und Biotopfunktion**

Im Änderungsbereich und dessen näherer Umgebung sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) vorhanden (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand November 2021).

Im Nordosten, in ca. 70 m Entfernung, befindet sich das nächstgelegene Biotop „Naßwiesenbrachen nördlich von Lengdorf“ (8038-0144, Teilfläche 01). Aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung des Gewerbegebietes besteht hier jedoch kein funktioneller Zusammenhang zu den im Planungsgebiet befindlichen Flächen.

Entlang des Inns, ca. 300 m östlich des Änderungsbereiches, befindet sich das FFH-Gebiet 7939-301 „Innauen und Leitenwälder“. Aufgrund der starken naturräumlichen Trennung und der dazwischenliegenden Flächen sowie der B15 bestehen jedoch keine relevanten Wechselwirkungen.

### **Geschützte Arten**

Die Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und Zauneidechsenkartierung durch Steil Landschaftsplanung vom 11.12.2021 stellt fest, dass durch die Planung Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote weitgehend ausgeschlossen werden können, unter Beachtung vorsorglich getroffener Vermeidungsmaßnahmen.

Aufgrund der Habitat-Ausstattung sowie der geringen Größe der Erweiterungsflächen, in Bezug auf die umgebenden freien Naturräume, ist nicht davon auszugehen, dass es sich beim Planungsgebiet nicht um ein essentielles Nahrungshabitat noch um Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten geschützter Arten handelt.

### **Ökoflächenkataster**

Rund um den Änderungsbereich befinden sich Flächen des Ökoflächenkatasters, welche im Zuge von Ausgleichsflächen gewidmet wurden. Im Nordosten befinden sich fünf Ökoflächen, welche entlang der Hangkante verlaufen (ÖKF-IDs: 202841, 202842, 202843, 202844 und 202845). Im Südosten und Südwesten grenzen weitere Ökoflächen (SO ÖKF-ID 142083; SW ÖKF-ID 209070) unmittelbar an das Planungsgebiet an.

#### **A.5.5 Boden**

Im Rahmen der Planung wurde durch das Büro Crystal Geotechnik GmbH eine Erkundung und Begutachtung des Baugrundes durchgeführt und eine geotechnische Stellungnahme (Projekt-Nr. B2152869, 17.11.2021) abgegeben. Detailliertere Informationen sind dem Gutachten im Anhang zu entnehmen.

Gemäß der geotechnischen Stellungnahme wird festgestellt, dass im Untersuchungsbereich homogene Untergrundverhältnisse vorliegen. Der Untergrundaufbau besteht aus Oberboden, Decklagen, Schwemmsanden, Flusskiesen und abschließend Seeton. Für die Gründung der geplanten Bauteile und Straßen zur Erschließung des Baugebietes liegen günstige Voraussetzungen vor. Die Schwemmsande und Flusskiese werden dabei als tragfähige Bodenschichten eingestuft. Für tieferliegende Bauteile ist das Grundwasser zu beachten.

#### **A.5.6 Oberflächengewässer / Grundwasser / Niederschläge**

##### **Oberflächenwasser**

Im Änderungsbereich selbst und in dessen direkter Umgebung sind keine Gewässer vorhanden. Das nächste Gewässer ist der Zainachgraben. Dieser verläuft in ca. 50 m Entfernung am Fuße der Hangkante, ca. 3,6 m unterhalb des Planungsgebiets. Hier sind aufgrund seines untergeordneten Charakters keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. In ca. 350 m Entfernung verläuft die Rott. Ihr Ufer liegt ca. 5,0 m tiefer als das Planungsgebiet, wodurch ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand November 2021) liegt der Änderungsbereich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>extrem</sub>, oder in einem wassersensiblen Bereich. Der wassersensible Bereich beginnt erst am Fuße der östlich angrenzenden Böschung.

##### **Grundwasser**

Im Zuge der Bodenerkundungsarbeiten (geotechnische Stellungnahme im Anhang) wurde bei Bohrarbeiten Grundwasser in einer Tiefe von 4,3 bis 4,4 m u. GOK (433,09 – 433,14 m ü. NHN) angetroffen.

Der Grundwasserschwankungsbereich wird auf der Basis von Erfahrungswerten bei ca. 2,0 m angesetzt. Zum Erkundungszeitpunkt dürften laut Stellungnahme mittlere Grundwasserstände geherrscht haben. Damit ist von einem maximalen Wasserspiegel von ca. 1,25 m über dem erkundeten Wasserstand auszugehen. Mit einem Zuschlag von 25 cm ergibt sich daraus ein Bemessungswasserspiegel von 434,64 m ü. NHN (2,85 m. u. GOK).

##### **Starkregenereignisse**

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Grundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet können lokale kurzzeitige Überschwemmungen nicht ausgeschlossen werden.

Insbesondere durch mögliche großflächige Versiegelungen im Rahmen eines Gewerbegebietes kann es hier kleinräumig zu Überflutungen und Oberflächenabflüssen kommen. Die topographischen Gegebenheiten im Gebiet und der Umgebung sowie durch das abfallende Gelände Richtung Osten lassen keine statischen Hochwässer oder Oberflächenzuflüsse aus der Umgebung erwarten.

Jedoch sollte die Gefahr durch kurzzeitige Überschwemmungen bzw. des Oberflächenabflusses auch bei der baulichen Ausführung weiterhin Berücksichtigung finden.

### **A.5.7 Vorbelastungen**

#### **Altlasten**

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Die bisherige Flächennutzung, als landwirtschaftlich genutzte Grün- bzw. Ackerfläche lässt nicht auf eine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen. Auch wurden im Zuge der durchgeführten Bodenerkundung (geotechnische Stellungnahme siehe Anhang) ein Altlastenverdacht für den gewachsenen Boden ausgeräumt.

#### **Immissionen / Emissionen**

Die gesamten Immissions- bzw. Emissionssituation wurde im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung bewertet. Diese liegt als Anlage der Flächennutzungsplanänderung bei.

#### **Landwirtschaft**

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen.

#### **Verkehrslärm**

Hinsichtlich der Entfernungen zu den Straßenverkehrsflächen der St2079 (Norden) und B15 (Osten) sowie zur Bahnstrecke Rosenheim-Wasserburg (Westen) ist hier mit keinen für ein Gewerbegebiet relevanten Immissionen zu rechnen. Dies wird auch durch die schalltechnische Untersuchung (siehe Anhang) bestätigt.

#### **Anlagenlärm**

Im Norden und Westen bestehen bereits Gewerbenutzungen. Somit ist mit entsprechenden Anlagenlärmemissionen zu rechnen. Nach schalltechnischer Untersuchung (siehe Anhang) werden die Anforderungen der TA Lärm für Gewerbegebiete tagsüber und nachts sowie das Spitzenpegelkriterium eingehalten.

#### **Emissionen**

Das Planungsgebiet ist heute noch unbebaut. Somit bestehen heute keine negativen Auswirkungen durch Verkehrs- oder Anlagenlärm auf die Nachbarschaft. Die nächsten Immissionsorte mit höherer Schutzbedürftigkeit liegen ca. 300 m südwestlich, im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets an der Straße „Stögerfeld“.

## **B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen**

---

### **B.1 Ziele der Planung**

Ziel der 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bebauungsplans Nr. 29 „Am Eckfeld Ost II“. Im Rahmen der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes soll die Sicherung und Weiterentwicklung lokaler und regionaler Gewerbebetriebe ermöglicht werden. Weiter soll in diesem Bereich eine geordnete zukünftige Entwicklung, mit der Option einer zukünftigen Erweiterung des Gewerbegebiets am Ortsrand, sichergestellt werden.

### **B.2 Planungskonzept**

#### **B.2.1 Städtebauliches Konzept**

Im Zuge der beabsichtigten Änderung soll der bestehende Gewerbebestandort „Am Eckfeld“ in Richtung Südosten erweitert werden und das Ortsbild in Richtung Süden und Osten abrunden.

Die zulässigen Nutzungen innerhalb der neu dargestellten Gewerbegebietsflächen soll sich an den bereits bestehenden Strukturen und deren baurechtlicher Rahmenbedingungen orientieren. Weiter soll durch eine schalltechnische Untersuchung die Beeinträchtigung der umgebenden Flächen ausgeschlossen werden.

In Richtung Osten, entlang der Hangkante sowie nach Süden und Südwesten soll eine qualitativ hochwertige „für das Ortsbild, Ökologie und Klima wichtige Grünfläche, Schutzstreifen“ als Ortsrandeingrünung entwickelt werden. Eine angemessene Ortsabrundung sollen Einzelbäume und Baumgruppen sowie Strauchpflanzungen in diesen Bereichen gewährleisten. Dies soll gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eine naturnahe Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen.

In Richtung Westen, in Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet, sollen die bestehenden Grünstrukturen bestehen bleiben. Diese sind bereits in einer vorherigen Änderung als „Flächen für Ortsbild, Ökologie und Klima wichtige Grünfläche, Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung“ dargestellt.

#### **B.2.2 Erschließungskonzept**

Der Änderungsbereich ist heute bereits durch eine Stichstraße aus Richtung Norden, abzweigend von der Straße „Am Eckfeld“, erschlossen. Die Dimensionierung der Stichstraße ist ausreichend bemessen, um die neuen Gewerbeflächen an das bestehende Straßenverkehrsnetz anzuschließen. Durch die Erweiterung der Gewerbegebietsflächen ist zwar mit einer moderaten Zunahme des Verkehrs im Gewerbegebiet zu rechnen, jedoch kann diese durch die bestehenden Straßen aufgenommen werden. Auch nimmt die Erweiterung im Gegensatz zu den bestehenden Gewerbeflächen im Umfeld einen untergeordneten Anteil ein, wodurch in der Gesamtheit betrachtet keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Zudem ist die Kreuzung, an in die Stichstraße einmündet, hin zum östlichen Randbereich des Gewerbegebietes gelegen. Von der Kreuzung besteht in ca. 400 m Anschluss an die Staatsstraße. Somit kann auch ein Durchgangsverkehr, in größerem Umfang, ausgeschlossen werden.

#### **B.2.3 Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan**

Den Zielen der Flächennutzungsplanänderung folgend werden auf den heute dargestellten landwirtschaftlichen Flächen, Flächen für Gewerbegebiet dargestellt.

Im östlichen, südlichen und südwestlichen Bereich, entlang der Grenze des Geltungsbereichs, werden mit dem Ziel der Ortsrandeingrünung Flächen „für Ortsbild, Ökologie und Klima wichtige Grünfläche, Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung“ dargestellt. Diese folgen zudem den bisherigen Darstellungen als „Biotopverband bestehend oder empfohlen, Pflanzungen und/oder Belassung von Acker- und Wiesenrandstreifen“ im Osten und Westen.

Im westlichen Bereich reicht die dargestellte Fläche für Gewerbegebiete bis an den Geltungsbereich heran. Im angrenzenden dargestellten Gewerbegebiet mit besonderer Durchgrünung ist hier bereits eine Fläche „für Ortsbild, Ökologie und Klima wichtige Grünfläche, Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung“ dargestellt, welche auch die gegenständliche Planung beabsichtigt. Durch die südwestliche Fläche „für Ortsbild, Ökologie und Klima wichtige Grünfläche, Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung“ wird zudem eine Anbindung an die westlich angrenzenden Eingrünungstreifen erreicht.

Die 20-KV-Mittelspannungsfreileitung verläuft in der Örtlichkeit nur noch bis zu einem Mast am südlichen Geltungsbereich. Von hier aus verläuft die Leitung unterirdisch weiter in Richtung Norden. Somit kann eine Darstellung der Freileitung innerhalb des Geltungsbereichs entfallen.

### **B.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages, im Zuge einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und Zauneidechsenkartierung vom 19. Juli 2021 durch das Büro Steil Landschaftsplanung – Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung – untersucht.

Bei den im Änderungsbereich befindlichen Flächen handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich um weitestgehend ausgeräumte, intensiv genutzte Flächen für die Landwirtschaft. Innerhalb dieser Flächen bestehen keinerlei Strukturen, welche als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte genutzt werden könnten. Somit kann ein Vorkommen schützenswerter Arten ausgeschlossen werden. Weiter kann aufgrund der Größe der Eingriffsfläche und deren bisherigen Nutzung, in Bezug auf die größeren zusammenhängenden, un bebauten Flächen in der Umgebung, nicht von einem essenziellen Nahrungshabitat ausgegangen werden.

Somit können innerhalb der Fläche mit hoher Wahrscheinlichkeit Verwirklichungen von Verstößen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot) ausgeschlossen werden.

Jedoch sollen auch Beeinträchtigungen für relevante Arten nach Überplanung der Fläche vermieden werden. Gerade mit Hinblick auf die Ortsrandlage mit Übergang in die freien Naturräume und den bestehenden Grünstrukturen direkten Umfeld, sind hier entsprechende Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich Beleuchtungen und Verglasungen zu beachten.

### **B.4 Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung**

Mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BNatSchG) sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes zu beurteilen sowie Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zu Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann jedoch nur eine überschlägige Ausgleichsermittlung erfolgen. Eine detaillierte Behandlung erfolgt im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 29 „Am Eckfeld Ost II“.

Bei der Darstellung der hier gegenständlichen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes fließen die Belange von Natur und Landschaft als integraler Bestandteil mit ein.

Der Eingriff erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung, durch die Darstellung von Flächen als Gewerbegebiet auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft.

Bei der Darstellung des Eingriffs bleiben die Flächen „für Ortsbild, Ökologie und Klima wichtige Grünfläche, Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung“ außen vor, da auf diesen Flächen kein baulicher Eingriff stattfinden soll. Im Zuge der Überplanung werden diese Flächen gegenüber der heutigen Darstellung einer qualitätvollen, hochwertigeren Nutzung für Natur und Landschaft zugeführt.

### **Bestandsaufnahme**

Der Bereich, der geplanten Gewerbegebietsdarstellung, wird heute vollumfänglich als intensives Ackerland genutzt. Gehölze oder andere Strukturen sind nicht vorhanden.

Die Eingriffsflächen sind somit einheitlich der **Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild)** zuzuordnen. Aufgrund des Charakters und der Beschaffenheit der Flächen (ausgeräumte Agrarlandschaft), ohne wesentliche Vegetation, ist hier ein unterer Wert der im Rahmen des Leitfadens angegebenen Spanne anzusetzen.

### **Erfassung der Auswirkungen**

Hinsichtlich der Möglichkeit einer Überplanung als Gewerbegebiet ist mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu rechnen. Somit ist der Eingriff voraussichtlich dem **Eingriffsschweretyp A** zuzuordnen.

### **Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist eine Ortsrandeingrünung (Flächen für Ortsbild, Ökologie und Klima wichtige Grünfläche, Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung) dargestellt. Diese können Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen darstellen.

Darüberhinausgehende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung abzusehen.

### **Eingriffsermittlung**

Aus der Kombination der **Kategorie I** für den heutigen Gebietscharakter und dem zu erwartenden **Eingriffsschweretyp A** ergibt sich nach Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6. Dies betrifft innerhalb des Änderungsbereichs eine Fläche von ca. 5,63 ha

Da die genauen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und die genauen Eingriffe auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht genauer definiert werden können, ist eine Einordnung innerhalb dieser Spannen nicht sinnvoll möglich.

Es ergibt sich für den Änderungsbereich ein Ausgleichserfordernis von ca. 16.900 – 33.800 m<sup>2</sup>.

Lage, Umfang und die genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden im Einzelnen auf der Ebene des im Parallelverfahren, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans festgesetzt.

## **B.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Darstellung von ca. 5,63 ha Gewerbegebiet und ca. 0,58 ha Flächen für Ortsbild wichtige Grünfläche und Ortsrandeingrünung auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft.



## C Umweltbericht

---

Der Änderungsbereich der hier gegenständlichen 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird weitgehend durch den Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 29 „Am Eckfeld Ost II“ abgedeckt.

Zu diesem existiert bereits ein Umweltbericht.

***Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren ergänzt.***

## D Zusammenfassende Erklärung

---

### D.1 Einleitung

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen des Verfahrens der 8. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

***Die zusammenfassende Erklärung wird nach Abschluss der Beteiligungsverfahren ergänzt.***

## E Ausfertigung

---

Die Gemeinde Rott am Inn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom .....festgestellt.

Rott am Inn, den .....

(Siegel)

.....  
Daniel Wendrock, Erster Bürgermeister