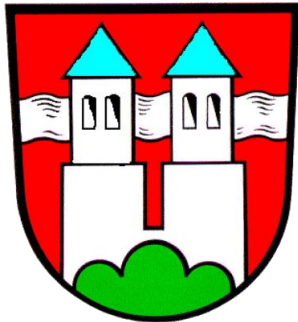


BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 22 „AM LEITENFELD“

mit integriertem Grünordnungsplan



Gemeinde Rott am Inn

Landkreis Rosenheim

Regierungsbezirk Oberbayern

Fassung:	Vorentwurf	14.03.2013
	Entwurf	27.06.2013
	Entwurf	31.10.2013

GLIEDERUNG

1. Vorgaben anderer Planungen
2. Lage und Geltungsbereich
3. Ziele und Entwurf Bebauungsplan
4. Freiflächen und Grünordnung
5. Umweltbericht
6. Flächenbilanz

1. VORGABEN ANDERER PLANUNGEN

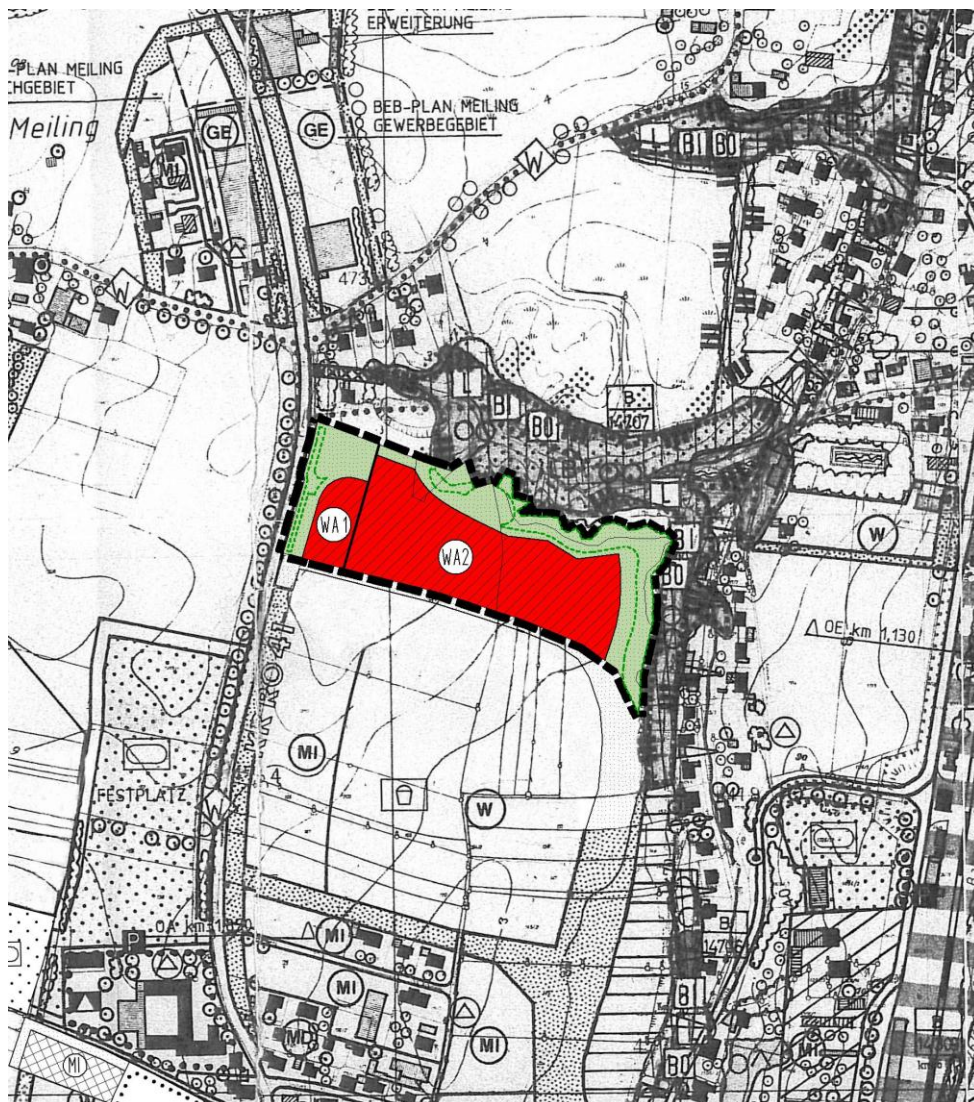
Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist genehmigt, wurde bekannt gemacht und ist in Kraft.

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Da nun eine Wohnbebauung entstehen soll (als allg. Wohngebiet), ist der gesamte Geltungsbereich in die Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Leitenfeld“ sowie die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Teilbereich beschlossen.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 „Am Leitenfeld“ durchgeführt. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 30.190 m²

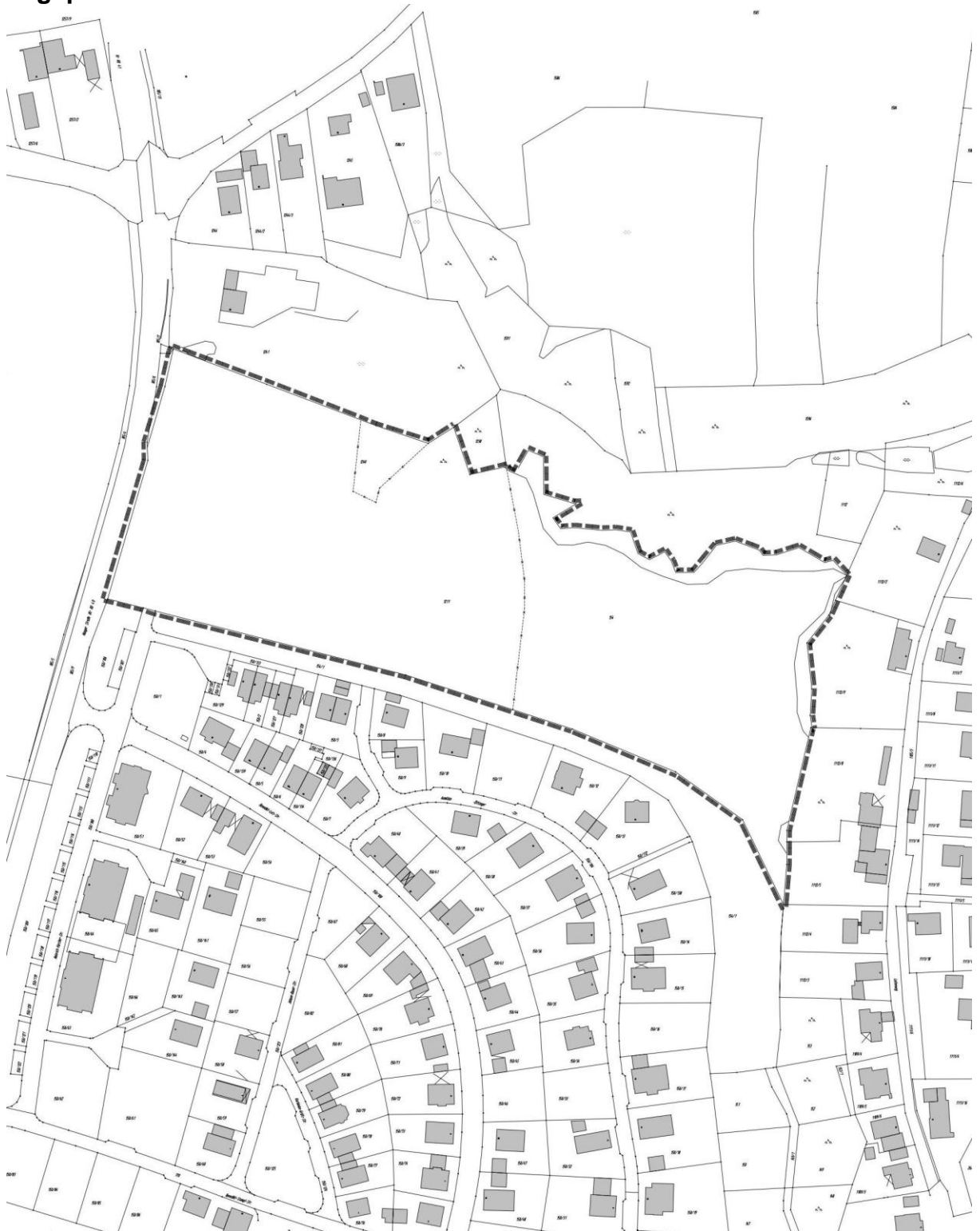
Auszug aus der 5. Flächennutzungsplanänderung



2. LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Das Baugebiet liegt im nördlichen Ortsteil von Rott am Inn östlich der Kreisstraße KR RO 41 und ist im Norden teils von Waldflächen und im Osten von der ortsbildprägenden Hangkante begrenzt. Im Süden grenzt das Baugebiet „Rott-Nord“ an.

Lageplan:



3. ZIELE UND ENTWURF BEBAUUNGSPLAN

3.1 Plananlass und Ziel

Der Gemeinderat der Gemeinde Rott hat in seiner Sitzung vom 10.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Leitenfeld“ beschlossen. Bereits in dem südlich gelegenen Bebauungsplangebiet Rott Nord wurden zwei Straßenanbindungen vorgesehen, die nun auch die Voraussetzung bieten, das neue Baugebiet an das bestehende Baugebiet Rott Nord anzubinden. Die Gemeinde möchte in dem neuen Baugebiet aufgrund des vorhandenen städtebaulichen Bedarfs Wohnbauland, einschließlich Baulands für Einheimische schaffen, und zudem den nördlichen Ortsrand qualitativ neu ordnen. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Leitenfeld“ beschlossen und das Architekturbüro Ludwig Labonte, Hochplattenstraße 20, 83026 Rosenheim sowie der Landschaftsarchitekt Alexander Oberbauer, Finkenweg 32, 83132 Amerang für die Ausarbeitung dieses Bebauungsplanes beauftragt.

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen mit den Flur-Nr. 1211, 1240 und einer Teilfläche aus der Flur-Nr. 154 mit gesamt ca. 30.190 m².

3.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Rott am Inn stellt das Gebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Der Bebauungsplan „Am Leitenfeld“ wird als Bebauungsplan gemäß § 3 BauGB aufgestellt; parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich geändert.

3.4 Erschließung und Bodenordnung

Durch den Anschluss an das Baugebiet Rott Nord ist die Erschließung mit Kanal, Wasser, Strom und Telefon gesichert. Die vom Bebauungsplangebiet Rott Nord bereits vorgesehenen Straßenanbindungen wurden übernommen und in die Planung integriert. Ebenso wurde besonderes Augenmerk darauf gelegt, dass die Fußwegeerschließung aus dem Baugebiet Rott Nord aufgenommen wurde und im Osten und Norden im Baugebiet weitergeführt wird. Ebenso wurden aus der inneren Erschließung heraus zwei Fußwege nach Süden bzw. nach Norden in Anbindung an das Fußwegenetz eingeplant.

Über die Anbindung an das Baugebiet Rott Nord ist das Baugebiet auch an die überregionalen Straßen Haager Straße und Kreisstraße KR RO 41 angebunden. Wie im Bebauungsplangebiet Rott Nord wurden auch auf der Westseite der Erschließungsstraße parallel zur Kreisstraße KR RO 41 öffentliche Stellplätze angeordnet. Zudem wurden im gesamten Straßenverlauf innerhalb des Baugebietes ebenfalls immer an der Nordseite der Straße Stellplätze, die mit offenen Belägen als Schotterrasen oder Pflasterflächen belegt werden sollen, eingeplant.

Vom Ing.-Büro Infra, Rosenheim wurde die gesamte Abwasser- und Regenwasserableitung im Umgriff des Bebauungsplangebietes sowie in der gesamten Ableitung überprüft und ein Konzept zur Oberflächenwasserbeseitigung ausgearbeitet. Im Übrigen liegt ein Bodengutachten des Büros Grundbaulabor München vom 21.02.2011 vor. Diese Untersuchungen haben ergeben, dass die Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken bzw. im Bereich der Straße zwar grundsätzlich möglich ist, aber die Ableitung über ein gesondertes Trennsystem erfolgen sollte, da die Gefahr nicht ausgeschlossen werden kann, dass Sickerwasser am Hangfuß im Osten austreten könnte. Somit wird eine Ableitung über ein gesondertes Trennsystem erforderlich.

Das Regenwasser wird über den gesonderten Regenwasserkanal zuerst in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet. Der Überlauf dieses Rückhaltebeckens erfolgt in den bestehenden Stauraumkanal im Norden des Plangebietes, der unter dem öffentlichen Weg liegt. Dieser führt das Wasser durch die Wolfschlucht nach Osten. Zusätzlich zum Stauraumkanal wird, bevor dieser in Richtung Wolfschlucht ausläuft, das Regenwasser noch in ein gesondertes Stauraumbecken eingeleitet. Das letztere Becken ist ein sogenanntes gestaltetes Becken, d. h. dass hier der Wasserstand immer wieder unterschiedlich ist, so dass auch Trockenrandzonen entstehen, die auch aus naturschutzfachlicher und optischer Sicht eine Aufwertung des gesamten Wohngebietes darstellen. Zudem kann in diesem Becken auch noch das bei extrem Starkregenfällen anfallende Regenwasser aus dem Norden der gegenüber der Staatsstraße liegenden Grundstücksflächen, das jetzt in den Stauraumkanal eingeleitet wird und ungehindert in die Wolfschlucht fließt, zurückgehalten werden, so dass sich im Gesamten die Situation für die Anlieger unterhalb der Hangkante im Osten deutlich gegenüber der jetzigen Situation ohne Bebauung verbessert. Hinzu kommt, dass im Gelände zwischen dem Hangfuß und der Bahnlinie der Bahngraben westlich der Bahnlinie im Jahr zeitnah bearbeitet und der Durchfluss verbessert wird. Ein Bahndurchlass soll ebenfalls im Jahr zeitnah erfolgen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über einen Erschließungsträger.

Alle Grundstücke im Geltungsbereich stehen im Eigentum der Gemeinde Rott a. Inn. Daher erscheint keine hoheitliche Bodenordnung (Umlegungsverfahren) zur Grundstücksneuordnung erforderlich.

Laut Gutachten sind die Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet an schutzbedürftigen Nutzungen (Plangebäude, Freibereiche) um nicht mehr als 4 db(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSBau, die in der Regel ein gewichtiges Indiz dafür darstellen, dass (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ohne Schallschutzmaßnahmen vorliegen, werden somit im gesamten Plangebiet eingehalten. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist

das Planvorhaben im Zuge der gemeindlichen Abwägung mit der Schutzbedürftigkeit eines WAentwicklungsfähig, ohne über den baulichen Schallschutz nach BayBO hinauszugehen (Schalldämmung der Außenbauteile).

3.5 Erläuterung der Festsetzungen

3.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung – überbaubare Grundstücksflächen/Abstandsflächen

Das Baugebiet wird, wie in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt, als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die max. zulässigen Vollgeschosse, die max. zulässige Wandhöhe ab dem natürlichen Gelände sowie die max. zulässige Grundfläche von Gebäuden je Bauparzelle. Durch die vorgegebenen max. Grundflächen sowie die max. Wandhöhe in Verbindung mit der max. Geschoszahl sind die Festsetzungen so getroffen, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes möglich ist. Die Baugrenzen bieten einen Spielraum zur Lage des Gebäudes.

Das allgemeine Wohngebiet ist in zwei Bereiche aufgeteilt. Zum einen dient diese Aufteilung dazu, das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung für die Wandhöhe und die Geschoszahl abzutrennen, wobei der Schwerpunkt auf der Trennung auch den immissionsschutzrechtlichen Auflagen dient. Hierzu wird Schallgutachter beauftragt, der in seinem Gutachten die zusätzlich notwendigen Festsetzungen für das WA 1 festlegen wird. Diese werden in den Bebauungsplan entsprechend eingearbeitet.

Für die Abstandsflächenregelung der Gebäude gilt die Vorgabe der BayBO. Dadurch ist sichergestellt, dass die neu zu errichtenden Gebäude die entsprechenden notwendigen Abstände zueinander und zu den Nachbargrenzen besitzen.

3.5.2 Bauweise

Im Baugebiet gilt die offene Bauweise, da die Gesamtumgebung auch in der Fortführung nach Süden im Baugebiet Rott Nord durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt sind, teilweise sind Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser vorhanden, die jedoch deutlich unter der Länge von 50 m liegen.

3.5.3 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen sicher, dass sich das Vorhaben in die angrenzende Bebauung und in das Gesamtgebiet der Gemeinde Rott einfügt.

Das Baugebiet stellt eine harmonische Weiterentwicklung des Baugebietes Rott Nord dar. Hier wurde die Eingrünung des Baugebietes Rott Nord nicht angetastet, so dass diese Fläche nun als Zwischengrün mit einer Fußwegeverbindung in Ostwestrichtung dient. Diese Gestaltungsmerkmale sind auch im Bebauungsplan Rott Nord in noch ausgeprägterer Form vorhanden, so dass dieses Element übernommen wurde.

4. FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG gem. § 9 Abs. (8) BauGB

4.1 Öffentliche und private Grün- und Freiflächen

Bei der Erweiterung von Siedlungsflächen und dem Bau von Infrastruktureinrichtungen wird der Landschaft „Lebensraum“ entzogen. Ein wichtiges Anliegen der Grünordnung ist, die Eingriffe im Vorfeld wenn möglich zu vermeiden oder so gut es geht zu verringern.

Die öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen sind wesentliche Voraussetzungen für ein gesundes Wohn- und Arbeitsumfeld. Gerade in ländlichen Gemeinden tragen sie aber vor allem dazu bei, die neuen Siedlungen besser in die Landschaft zu integrieren. Bäume und Sträucher spielen in Bezug auf die Siedlungsgestaltung eine wichtige Rolle. Sie vermitteln zwischen den einzelnen Gebäuden, rücken die Gebäude in den richtigen Maßstab zur Umgebung, strukturieren das Straßenbild und tragen zu einem durchgängigen und einheitlichen Ortsbild bei. Die wünschenswerte Wirkung einer intensiven Begrünung zur Verbesserung des Orts- und Straßenbildes kann aber nur erreicht werden, wenn nicht nur Straßen und öffentliche Freiflächen, sondern auch die privaten Grünflächen bepflanzt werden. Gerade die der Straße zugewandte Vorgartenzone trägt wesentlich zur Qualität einer Siedlung bei. Um diesen Bereich freundlich und großzügig zu halten, sind einengende Einfriedungen und Nebenanlagen nicht zugelassen.

Ein Hauptaugenmerk ist auf den Übergang von Siedlung und Landschaft zu legen. Hier ist es wichtig heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden, welche sich in der umgebenden Landschaft wiederfinden. Um einen harmonischen Übergang zum angrenzenden Waldrand zu bekommen werden die öffentlichen Grünflächen außerhalb der Siedlung, wie ein großer Teil der Ausgleichsflächen, als extensive Wiesen mit vereinzelt Obstbäumen angelegt.

Ein wesentlicher Eingriff in die Natur durch Ausweisung von Bauflächen stellt die Versiegelung der Böden dar. Die Probleme mit Hochwasser und Überschwemmungen haben gezeigt, wie wichtig es ist, den Abfluss des Niederschlagswassers zu verringern und wie hier mittels Regenrückhal-

tebecken zu verzögern. Im neuen Baugebiet werden zwei Regenrückhaltebecken errichtet. Das nördliche Becken wird als unterirdisches Betonbecken mit einer Überdeckung von ca. 1.50m angelegt. Um die anfallenden Sedimente abzutransportieren benötigt dieses Becken auch eine befestigte Pflegezufahrt. Das Nordwestliche Regenrückhaltebecken wird als naturnahe Flutmulde ausgebildet und gepflegt. Da hier mit weniger Sedimentanteile im Regenwasser gerechnet wird, kann hier eine reduzierte und naturschonende Räumung durchgeführt werden. Befestigte private und öffentliche Verkehrsflächen sollen auf das notwendigste beschränkt und versickerungsfähig gestaltet werden. Die natürliche Bodenfunktion soll erhalten bleiben.

Eine gute landschaftsorientierte und standorttypische Durch- und Eingrünung, die naturnahe Ausbildung des nordwestlichen Regenrückhaltebeckens, sowie eine Reduzierung des Versiegelungsgrades werden als Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffsschwere gewertet und können dadurch den Ausgleichsbedarf reduzieren.

4.2 Pflanzmaßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Bis eine Siedlung eingewachsen ist und ihr typisches Erscheinungsbild erreicht, vergehen viele Jahre. Die Schönheit und Charakteristik der Bäume und Sträucher entwickelt sich über einen langen Zeitraum und wirken über Generationen hinaus. Es ist wichtig, ein schönes Orts- und Straßenbild für die nächsten Generationen zu sichern, weshalb bestehende Bäume unbedingt erhalten und geschützt werden müssen.

Um eine einheitliche Durchgrünung entlang der Erschließungsstraße zu erreichen werden durch zeichnerische Festsetzungen Baumstandorte festgelegt. Bei Neupflanzungen ist nicht nur ein Augenmerk auf die Herkunft und Wuchsform zu legen. Gerade das Kriterium der natürlichen Wuchshöhe- und breite spielt eine wichtige Rolle. So ist innerhalb der Siedlung und vor allem in den privaten Grünflächen zu empfehlen, Kleinbäume und Sorten von Baumarten mit einer Endhöhe von max. ca. 15m zu verwenden. So kann vermieden werden, dass große ausgewachsene Baumexemplare, wenn sie am schönsten sind, wegen Platzmangel und Schattenwurf gerodet werden müssen.

Ein Pflanzgebot gem. §178 BauGB soll eine schnelle Eingrünung der Siedlung gewährleisten.

A 9.0 Flächen zum Schutz und zur Pflege

Gem. § 8a Abs.1 BNatSchG sowie § 1a Abs.2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB müssen die erfolgten Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist ein Ausgleichsflächenbedarf von 6877m² ermittelt worden. Die benötigten Ausgleichsflächen können nicht vollständig im Geltungsbereich dargestellt werden. Die übrigen Ausgleichsmaßnahmen (Fläche A3) werden außerhalb auf externen gemeindeeigenen Flächen (Grundstück Fl.nr. 442) ausgeführt.

Die Ausgleichsflächen A1 und A2 befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches. Ausgleichsfläche A1 liegt entlang der Haager Straße und dem bestehenden Feldweg als natürliche Heckenpflanzung. Sie bildet zusammen mit der öffentlichen Grünfläche eine ca. 8m breite Hecke, welche als Lärm- und Windschutz für das Wohngebiet fungiert. Zugleich wirkt sie als wichtiges Trenngrün zwischen den Orten Rott und Meiling.

Ein optisches Zusammenwachsen der beiden Orte wird somit verhindert. Im Norden und im Osten zwischen Siedlung und Waldrand liegt die Ausgleichsfläche A2. Vorgesehen ist eine Wiederherstellung eines natürlichen, gestuften Waldmantels mit vorgelagertem Krautsaum und extensiven Wiesen. Die externe Ausgleichsfläche A3 „am Rockerl“ Grundstück Fl.nr. 442 wird als Streuobstwiese ausgebildet und führt somit die bereits vorhandenen Ausgleichsmaßnahmen dort einheitlich fort.

5. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Siehe Begründung Punkt 3 Ziele und Vorentwurf des Bebauungsplanes. Mit der Ausweisung des neuen Baugebietes soll die steigende Nachfrage an Wohnbauflächen gedeckt werden. Mit dem neuen Baugebiet wird das bestehende Wohngebiet „Rott Nord“ nach Norden erweitert und erfährt mit dem anschließenden Wald seinen natürlichen Abschluss.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurnummern:
1211, 1240, 154

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden bisher als Grünlandflächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs umfasst ca. 30190 m² (ohne externe Ausgleichsflächen). Davon betragen die Flächen für Erschließung und Baugrundstücke ca. 19209 m². Bei der Eingriffsermittlung wird eine Fläche von ca. 19209m² zzgl. dem technischen Regenrückhaltebecken 400 m² und Pflegezufahrt 207m² berücksichtigt. Die restlichen Flächen von ca. 10374m² sind öffentliche Grünflächen und dienen der Eingrünung und Erholungsnutzung oder sind Ausgleichsflächen.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (EAG-Bau) im Juli 2004 ist auf Ebene der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen darzustellen sind. Sie gilt für die Aufstellung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen einschließlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Mittelpunkt der Umweltprüfung steht der Umweltbericht, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde bietet.

Auch §8a Abs.1 BNatschG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch (BauGB), den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der

Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden hier die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan, Landschaftsplan und Regionalplan berücksichtigt.

Folgende Regionalplanerische Ziele (Region 18) sind für das Planungsgebiet relevant:

- „Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. 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.“
- Abgestufte Waldränder und Saumbereiche aus krautiger Vegetation sollen als Pufferzonen zur landwirtschaftlichen Nutzfläche und als ökologisch wichtiger Lebensraum geschaffen werden bzw. erhalten bleiben.
- Zwischen den Siedlungseinheiten vor allem an den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiflächen erhalten werden.
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden.

Weitere für das Planungsgebiet relevante Ziele aus dem **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rott**:

- Schaffung von klaren, ablesbaren Ortsrändern durch naturräumlicher Gliederung z.B. Topografie und Vegetation (Eingrünung)
- Schaffung von Grünverbindungen zwischen Ort und Landschaft entlang von Straßen, Feldwegen
- Anlegen von fahrbahnbegleitenden Grünstreifen und Gehölzpflanzungen
- Verhinderung des Zusammenwachsens durch Freihalten von Grünzäsuren zwischen dem Ortsteil Meiling und Hauptort Rott a. Inn.

Hinweis aus dem Fachplan, Entwurf zum Landschaftsplan der Gemeinde Rott:

In der Fachplanung zum Landschaftsplan wird der naturnahe Hangwald im Norden und Osten des Geltungsbereiches für eine Unterschutzstellung als Landschaftsbestandteil (LB) vorgeschlagen. Ein ca. 50m breiter Pufferstreifen südlich und westlich des Waldes wurde als „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild oder den Naturhaushalt, Durchführung einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung weiterhin möglich“ eingestuft. Als Maßnahme Nr. 29 wird die Anlage eines gut ausgebildeten Waldmantels vorgeschlagen. Diese Fachaussagen wurden aber in den rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan nicht aufgenommen.

In Abwägung mit den Interessen einer Siedlungserweiterung und unter Abwägung mit den Belangen des Naturschutzes wird im vorliegenden Bebauungsplan ein 15-30m großer Pufferstreifen zum Hangwald als ausreichend angesehen, zumal im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen eine Aufwertung des Waldmantels durchgeführt wird.

Übersicht der relevanten Fachpläne, Fachinformationen und Gutachten:

Fachpläne, Fachgesetze und Gutachten	Bearbeitung/Jahr
Regionalplan (Region 18)	Planungsverband Südostbayern, 2008
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Rott am Inn	Huber Planung GmbH, 1997 (Landschaftsplan)
Fachplan, Entwurf zum Landschaftsplan	Huprich, Dr. Ramgraber und Huber 1994
Schalltechnisches Gutachten	Möller + Partner Ingenieure AG Juni 2013

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ, dabei werden drei Stufen der Beeinträchtigung unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

Das Gebiet befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit „Inn-Chiemsee-Hügelland“. Diese unterteilt sich in zwei Untereinheiten dem „Rosenheimer Becken“ (östlich unterhalb der Hangkante von Rott) und der „Grundmoräne Inn“ (westlich oberhalb der Hangkante). Das Planungsgebiet befindet sich in der Untereinheit „Grundmoräne Inn“. Aus geologisch-morphologischer Sicht liegt das Gebiet in der „Drumlinlandschaft“. Die Böden sind von Vergletscherungen und den darauf folgenden See- und Flussablagerungen geprägt. So sind häufig Ablagerungen von Kies-, Sand- und Schluffböden zu finden.

Gemäß Übersichtsbodenkarte 1:25000 sind im Planungsgebiet als Bodentyp Braunerde, örtlich auch Parabraunerde aus überwiegend schluffig-kiesiger, kristalliner Jungmoräne anzutreffen.

Nach Bodenschätzung liegen folgende Klassenzeichen für die betroffenen Grundstücke vor:

Fl.nr. 1211	sL 3 D 65/60
Fl.nr. 1240	sL 3 D 65/60
Fl.nr. 154	sL 3 D 65/60 und sL 4 D 59/54
sL	sandiger Lehm

3	mittlere Ertragsfähigkeit, 20-30 cm humushaltige Krume
D	Diluvium. Das sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmung und Gletscherablagerungen entstanden sind.
65/60	Bodenzahl / Ackerzahl (geben das prozentuale Ertragsverhältnis zum besten Boden = 100) an. Aus den Bodenzahlen errechnen sich durch Ab- und Zuschläge für ertragsmindernde oder ertragsfördernde sonstige natürliche Ertragsfaktoren die endgültigen Ackerzahlen.

Folgende Bodenfunktionsbewertung kann gem. Leitfaden „Das Schutzgut Boden“ (Landesamt für Umweltschutz LfU) abgeleitet werden:

Flr.nr.	Bodenteilfunktionen	Funktionserfüllung
1211 sL3D65/60	1. Standortpotential für die natürliche Vegetation: 2. Retentionsvermögen des Boden bei Niederschlagsereignissen: 3. Schwermetallrückhaltevermögen 4. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden:	mittlere = 3 hohe = 4 hohe = 4 mittlere = 3
1240 sL3D65/60	1. Standortpotential für die natürliche Vegetation: 2. Retentionsvermögen des Boden bei Niederschlagsereignissen: 3. Schwermetallrückhaltevermögen 4. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden:	mittlere = 3 hohe = 4 hohe = 4 mittlere = 3
154 sL3D65/60	1. Standortpotential für die natürliche Vegetation: 2. Retentionsvermögen des Boden bei Niederschlagsereignissen: 3. Schwermetallrückhaltevermögen 4. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden:	mittlere = 3 hohe = 4 hohe = 4 mittlere = 3
154 sL4D59/54	1. Standortpotential für die natürliche Vegetation: 2. Retentionsvermögen des Boden bei Niederschlagsereignissen: 3. Schwermetallrückhaltevermögen 4. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden:	mittlere = 3 hohe = 3 hohe = 4 mittlere = 3

Bewertungsschritte:

1= sehr gering, 2 = gering, 3 = mittel, 4 = hoch, 5 = sehr hoch

Bezogen auf die Bodenteilfunktionen 1, 2 und 4 kann man im Mittel von einer mittleren Erheblichkeit ausgehen.

Im Bezug auf die Nutzung handelt sich um guten, fruchtbaren landwirtschaftlichen Boden, welcher überwiegend intensiv als Acker- und Grünlandfläche genutzt wird.

Laut geotechnischer Stellungnahme durch das Grundbaulabor München haben wir im Geltungsbereiches folgenden Schichtaufbau. „Unter einer Mutterbodenschicht von 0,10 bis 0,20m stehen zunächst bindige Lößlehmböden bis zu 3,30 m Tiefe unter Gelände an. Unter dem Lößlehm stehen die glazialen Schotter des Inn-Chiemseegletschers an.“ Die Mächtigkeit der Kiessande beträgt ca. 18m bis 25m. Im Gegensatz zu den Kiesschichten, deren Schichtenmächtigkeit von West nach Ost ansteigt, wurde bei der bindigen wasserundurchlässigen Grundmoräne ein Abfallen der Schicht in östliche Richtung festgestellt. Dies hat Auswirkungen auf die Hydrologische Situation (Sie Schutzgut Wasser).

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der nicht bebauten Fläche vorübergehend als Lager- oder Arbeitsfläche für den Baubetrieb in Anspruch genommen wird. Da es sich hier aber um eine zeitliche begrenzte Beanspruchung handelt und anschließend im Zuge der Freiraumgestaltung zurückgebaut wird, ist eine langfristige zusätzliche Bodenverdichtung durch Baumaschinen nicht zu erwarten. Zum Bau der Erschließung, der Retentionsbecken und der Gebäude, werden umfangreiche Erdarbeiten für Abgrabungen erforderlich sein. Aufschüttungen gegenüber dem derzeitigen Geländeniveau sind zum jetzigen Standpunkt kaum zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ ca. 0,22), Straßen und Zufahrten werden größere Bereiche dauerhaft versiegelt bzw. teilversiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Soweit nicht funktionsbedingt notwendig, sind befestigte Flächen mit versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Die beeinträchtigten Flächen werden durch Ausgleichsflächen kompensiert.

Ergebnis:

Es sind auf Grund der Versiegelung des Bodens und Vernichtung wertvoller landwirtschaftlicher Böden Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Beschreibung:

Rott a. Inn befindet sich in der Westwindzone mit der Hauptwindrichtung aus Westen.

Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt rd. 1000 – 1400 mm/a. Die mittlere Jahrestemperatur liegt im Durchschnitt bei 7 – 8°C.

Kleinklimatisch gesehen fungieren die betroffenen Flächen derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet, welche aufgrund der Hauptwindrichtung von West nach Ost kaum relevant für die angrenzende Bebauung ist. Das Baugebiet liegt an einer sehr Windexponierten Lage

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:
Sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:
Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Kleinklima auszugehen.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:
Grundwasser:

Laut Geotechnischer Stellungnahme zur Niederschlagsversickerung (Grundbuchlabor München 21.02.2011) hat sich ein hängendes Grundwasserstockwerk entwickelt. Die unterlagernde, bindige Grundmoräne wirkt als grundwasserstauende Sohlschicht. Aufgrund des West-Ost-Gefälles der Grundwassersohlschicht fließt das Grundwasser Richtung Osten zur Hangkante hin ab und viele Quellaustritte entlang der Hangschulter verursachen. Der mittlere Grundwasserstand kann auf ca. 15m Tiefe unter Gelände angesetzt werden.

Oberflächenwasser: Sind auf den betroffenen Flurgrundstücken und in näherer Umgebung nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:
Es sind keine nachhaltigen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:
Durch den großen Grundwasserflurabstand besteht durch die entstehenden Baukörper keine Gefahr für das Grundwasser. Es liegt ein sehr mächtiger Sickerraum mit sehr guter Reinigungsleistung vor. Jedoch kann bei einer vollständigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser eine Erhöhung der Quellschüttungen auftreten. Die Quelfassungen am Leitenweg und im Wolfsgraben werden zwar vermutlich in der Lage sein diese erhöhten Schüttungen aufzunehmen, jedoch kann dies nicht zuverlässig prognostiziert werden. Um mögliche Gefahren durch erhöhte Quellaustritte für die Siedlungsgebiete unterhalb der Hangkante zu minimieren, wird das anfallende Niederschlagswasser einem Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeleitet. Auf eine dezentrale Versickerung auf den einzelnen Grundstücken wird bewusst verzichtet.

Ergebnis:
Auf das Schutzgut Wasser sind keine Auswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Beschreibung:
Der größte Teil der Flächen des Geltungsbereichs wird zurzeit als intensives landwirtschaftliches Grünland oder Ackerland genutzt. Sie ist dadurch nicht sehr reich an Arten der Tier- und Pflanzenwelt. Am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs schließen Waldflächen mit wertvollen südexponiertem Wald-

rand an. Einige Bäume befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs. Die Siedlung rückt bis auf ca. 20m an die bestehende Waldgrenze heran.

Auswirkungen:

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Für die Schutzgüter Fauna und Flora wurde keine spezielle Bestandsaufnahme durchgeführt. Da es sich hier im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um eine intensiv genutzte Grünfläche bzw. Ackerland in Siedlungsnähe handelt, sind keine nennenswerten Tierarten dauerhaft anzutreffen. Nördlich und östlich an das Baugebiet angrenzend, befindet sich ein wertvoller als Biotop kartierter Hangwald (8038-0147-007). Durch das Heranrücken der Siedlung an den Waldrand sind größere Beeinträchtigungen auf die Tierwelt zu erwarten.

Zu dem bestehenden Waldrand ist eine Pufferzone von ca. 15 - 30m geplant. Der Waldrand soll im Zuge der Ausgleichsmaßnahme durch einen Waldmantel aus Strauchgürtel, Krautsaum erweitert und mit vorgelagerten extensiven Wiesen aufgewertet werden.

Ergebnis:

Die Umwidmung von intensiv landwirtschaftlichem Acker- und Grünland zu einem Wohngebiet führt zu keinem nennenswerten Verlust eines Lebensraums von Pflanzen und Tieren. Der Waldrand erfährt durch den Aufbau eines strukturreichen Waldmantels im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen eine dauerhafte Aufwertung. Dennoch kann es durch die Nähe der Siedlung zu Störungen für die Tierwelt kommen. Besonders die zu erwartende steigende Freizeitnutzung durch z.B. Spaziergänger mit Hunden entlang des Waldrandes stellt eine erhöhte Belastung für die Tierwelt dar. Für die angrenzenden Waldflächen kann von einer Beeinträchtigung mit mittlerer bis hoher Erheblichkeit für die Tierwelt ausgegangen werden. Für die Pflanzen sind die Auswirkungen als gering einzustufen.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRMIMMISSIONEN)

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Gebäude und emissionsrelevante Anlagen. Relevante Geräuschimissionen sind von der Haager Straße aus zu erwarten.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung durch das Ingenieurbüro Möller + Partner (Juni 2013) wurden die zukünftigen Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet und die Verkehrslärmauswirkungen auf die Nachbarschaft im Rahmen des Bebauungsplans „Am Leitenfeld“ der Verwaltungsgemeinschaft Rott am Inn prognostiziert und beurteilt. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im gesamten Plangebiet an schutzbedürftigen Nutzungen (Plangebäude, Freibereiche) um nicht mehr als 4 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die i.d.R. ein gewichtiges Indiz dafür darstellen, dass (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ohne Schallschutzmaßnahmen vorliegen, werden somit im gesamten Plangebiet eingehalten. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist das Planvorhaben im Zuge der gemeindlichen Abwägung mit der Schutzbedürftigkeit eines WAentwicklungsfähig, ohne über den baulichen Schallschutz nach BayBO hinauszugehen (Schaldämmung der Außenbauteile).“

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauzeit verursacht der Betrieb von Baumaschinen, Abtransport von Bodenmassen und Anlieferung von Baustoffen deutliche Lärmbelastungen. Zusätzlich führt der Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen zu einem Ausstoß von Luftschadstoffen. Es kommt zu einer temporären Beeinträchtigung der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung.

Anlage- und Betriebsbedingte:

Innerhalb des Siedlungsgebiets ist eine leicht erhöhte Lärmbelastung durch Ziel- und Quellverkehr zu erwarten.

Ergebnis:

Zusammenfassend kommt es in der gesamten Nachbarschaft zu keiner wesentlichen Erhöhung der Verkehrslärmpegel durch das Planvorhaben im Sinne der 16. BImSchV. Negative Auswirkungen auf die Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft sind somit nicht zu erwarten, so dass sich hieraus keine weiterführenden Schallschutz- oder Kompensationsmaßnahmen ergeben.

Weitere Informationen können aus der Schalltechnischen Untersuchung vom Möller + Partner (Juni 2013) entnommen werden.

SCHUTZGUT NATUR LANDSCHAFT

Beschreibung:

Rott a. Inn befindet sich in der naturräumlichen Einheit „Inn-Chiemsee-Hügelland“, mit einem abwechslungsreichen und schönen Landschaftsbild. Deshalb ist ein besonderes Augenmerk auf die Einbindung der Siedlungsstrukturen in die Landschaft zu legen. Der Geltungsbereich wird nach Norden und Osten durch den angrenzenden Wald begrenzt. Der Wald und die angrenzende Hangkante sind als amtliches Biotop mit der Nummer (8038-0147-007) kartiert und gibt die natürliche Raumgrenze für die Siedlungsentwicklung vor. Entlang der Haagerstraße nach Norden folgt nach dem geplanten Siedlungsgebiet unmittelbar der Weiler Meiling.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkung:

Die gesamte Baustelle mit ihren Arbeitsflächen, den im Betrieb befindlichen Baufahrzeugen, Kräne und dem LKW-Verkehr wird das Erscheinungsbild vorübergehend beeinträchtigen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die offene Bauweise mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern ist an die umliegende Bebauung angelehnt. Durch die Stellung und Ausrichtung der Gebäude werden Blickbeziehungen in die freie Landschaft erhalten. Die festgesetzten Gebäudehöhen und Anzahl der Geschosse unterstützen einen harmonischen Übergang von Siedlung zur Landschaft. Der Abstand der dauerhaft bewohnten Gebäude zu den Waldflächen beträgt mindestens 20m. Aus ökologischer Sicht wäre ein größerer Pufferstreifen zu den angrenzenden Waldflächen wünschenswert. Es besteht die Gefahr eines Zusammenwachsens mit Weiler Meiling, was den Regionalplanerischen Zielen widerspricht. Eine breite Gehölzpflanzung entlang der Straße und das Anlegen eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens sollen als Grüne Pufferzone zwischen dem neuen Siedlungsgebiet und Meiling fungieren. Nach Norden und Osten sind breit angelegte extensive Wiesen mit Obstbäumen als Pufferstreifen geplant. Sie ermöglichen einen schonenden Übergang des Baugebietes in die Landschaft.

Ergebnis:

Trotz der Ausweisung eines neuen Baugebietes sind durch die Beachtung der Geländetopografie, der vorhandenen natürlichen Raumgrenzen sowie gezielte Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nur geringe Auswirkungen auf die Landschaft und das Landschaftsbild zu erwarten. Es ist eine geringe Erheblichkeit auf das Landschaftsbild zu erwarten.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Gemäß Aussage des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege sind keine Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange betroffen. Jedoch sind im Planungsbereich wegen der besonderen Siedlungsgunst nahe einer Terrassenkante sowie 150m im Süden gefundener römischer Münzen Bodendenkmäler zu vermuten.

WECHSELWIRKUNGEN

Zurzeit sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu erkennen.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Umsetzung des Bebauungsplans Nr.22 „Leitenfeld“ würde die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben und der bestehende Siedlungsdruck würde sich auf andere Flächen ausdehnen. Zurzeit stehen jedoch keine relevanten Flächen zur Verfügung.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Durch umfangreiche Festsetzungen im Bebauungsplan, Beachtung der Topografie, Berücksichtigung der vorhandenen natürlichen Grenzen, einer guten Durchgrünung des Baugebietes und nachhaltigen Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird versucht den Eingriff wo es geht zu vermeiden und so weit wie möglich zu verringern. Eine Eingrünung durch eine breite öffentliche Grünfläche mit extensiven Wiesen schafft einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Landschaft (Wald).

Um die Belange des Umweltschutzes bereits im Vorfeld zu berücksichtigen, werden wichtige Zielsetzungen in die Grünordnung übernommen:

- Schutz und Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs durch größtmögliche Vermeidung bzw. Verminderung von zusätzlicher Bodenversiegelung.
- Verbesserung des Kleinklimas durch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation d.h. Pflanzenarten derjenigen

Pflanzengesellschaft, die sich ohne Eingriff des Menschen in diesem Gebiet einstellen würden.

- Größtmöglicher Schutz und Erhaltung schutzwürdiger Gehölze
- Möglichst geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Eingrünungen

Für Umsetzung der Ziele werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen textlich und zeichnerisch festgesetzt:

- Größtmöglicher Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in Versickerungsanlagen bzw. in Zisternen zur Wiederverwendung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenform
- Baumüberstellung und Eingrünung im privaten und öffentlichen Grünflächenbereich, von offenen Stellplätzen, Parkplätzen etc.
- Eingrünung von Zufahrtsstraßen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteilen z.B. Sockelmauern bei Zäunen

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ herangezogen. Die einzelnen Maßnahmen zum Ausgleich werden im Anhang differenziert nach den einzelnen Ausgleichsflächen aufgezeigt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Ortsentwicklungskonzeptes für die Gemeinde Rott a. Inn vom 28.12.2010 wurde die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Rott a. Inn entsprechend des tatsächlichen Bedarfs und der Bevölkerungsentwicklungsprognose systematisch untersucht. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde herausgearbeitet, dass das Plangebiet vorrangig zu entwickeln ist. Vorrangig zu entwickelnde Alternativflächen sind danach nicht vorhanden.

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ, mit einer dreistufigen Bewertung. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplans des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Als Grundlage und Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan, Angaben der Fachbehörden und vorhandene Gutachten verwendet. Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf der Geotechnischen Stellungnahme der Firma Grundbaulabor München vom

07.07.2010 und den Bewertungen anhand der Angaben der Landesanstalt für Umwelt (LfU).

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Besondere Maßnahmen zur Überwachung sind nicht notwendig

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich wird aktuell als Landwirtschaftliche Fläche genutzt. Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein Wohngebiet gehen gute Acker- und Grünlandflächen verloren und die Intensität der Nutzung im Hinblick auf die Versiegelung wird ungünstiger. Durch die Anlage von Regenrückhaltebecken können nicht nur mögliche negative Auswirkung auf Siedlungen unterhalb der Hangkante ausgeschlossen, sondern die bisherige Situation erheblich verbessert werden. Eine Gefährdung des Grundwassers durch verschmutztes Sickerwasser ist nicht zu erwarten. Die Auswirkung auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen innerhalb des Geltungsbereichs werden auf Grund der vorherigen Nutzung als intensive landwirtschaftliche Fläche als gering eingestuft. Das Heranrücken der Siedlung an den biotopkartierten Hangwald stellt jedoch eine erhöhte Belastung für die im Lebensraum Waldrand heimatisierte Tierwelt dar. Gesamtbetrachtet ist die Erheblichkeit als mittel bis hoch einzuordnen. Eine Aufwertung des bestehenden Waldrandes durch die Ausbildung eines natürlichen Waldmantels mit vorgelagerten extensiven Wiesen im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen, soll die Beeinträchtigung durch die Nähe der geplanten Siedlung mindern. Der Großteil der Lärmimmissionen wird durch Ziel- und Quellverkehr verursacht. Durch das neue Baugebiet kommt es zu einem geringen Anstieg der Lärmbelastung. Nach Angaben der schalltechnischen Untersuchung (Juni 2013) werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist das Planvorhaben im Zuge der gemeindlichen Abwägung mit der Schutzbedürftigkeit eines WA entwicklungsfähig, ohne über den baulichen Schallschutz nach BayBO hinauszugehen. Ebenso sind negative Auswirkungen auf die Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft nicht zu erwarten. Durch die Beachtung der natürlichen Geländesituation sowie einer großzügigen Ein- und Durchgrünung des Baugebietes wird das Baugebiet schonend in die Landschaft integriert.

Die nachstehende Abbildung gibt eine kurze Übersicht zu den zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit
Boden	hoch	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	Gering	gering	hoch	mittel - hoch
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kulturgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Bedeutung der Gebiete für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffsschwere: Typ B (GRZ ≤ 0,35) Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad		
	Fläche / Stückzahl	Ausgleichs-Faktor	Kompensations-Bedarf
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung (z.B. Acker, intensiv genutztes Grünland)	B I - Die vom Eingriff betroffenen Wiesen- und Ackerflächen durch: Baugrundstücke, Erschließung, Stellplätze = 19209 m ² Technisches Regenrückhaltebecken = 400 m ² Pflegezufahrt (Kies) x 0,2 (207m ² x 0,2) = 41 m ² Gesamt = 19650 m ²	0,2-0,5* Hier 0,35	6877 m²
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung (z.B. nicht standortgemäße Wälder, Feldgehölze, artenreiches, extensives Grünland...)	---	---	---
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung (z.B. natur-nahe Wälder, Bachläufe...)	---	---	---
Kompensationsbedarf Gesamt	6877m²		

* lt. Leitfaden; Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung v. Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Aufgrund umfassender Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wie:

- Naturnahe Gestaltung des zweiten Regenrückhaltebeckens (mit z.T. flache und abwechslungsreiche Uferlinie, extensive Wiesen usw.)
- Eingrünung nach Norden und Osten durch extensive Wiesen mit Obstbäumen
- Eingrünung nach Westen mit einer breiten natürlichen Hecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen.
- Starke Durchgrünung des Siedlungsgebiets
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge bei Stellplätze

wird bei den Kompensationsfaktoren der Faktor 0,35 zur Berechnung herangezogen.

Zur Kompensation sind folgende Maßnahmen geplant:

Lage der Ausgleichsfläche	Beschreibung	Flächengröße
Fläche A1 Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs.	<u>Ziel:</u> Entwicklung eines harmonischen Übergangs zwischen Baugebiet und freie Landschaft. Integration der Bebauung unter Beachtung des Landschaftsbildes durch standortgerechter Gehölzpflanzungen. Entwicklung arten- und strukturreicher Hecken (329m ² + 194m ² = 523m ²) <u>Maßnahme:</u> Gehölzanzpflanzung mit standortheimischen Arten (Orientierung an der potentiellen natürlichen Vegetation), Vogelschutz- und Nährgehölze,	523 m ²
Fläche A2 Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs.	<u>Ziel:</u> Entwicklung eines natürlichen Waldmantels mit vorgelagerten extensiven Wiesen <u>Maßnahme:</u> Gehölzanzpflanzung mit standortheimischen und standortgerechten Arten (Orientierung an der potentiellen natürlichen Vegetation), Vogelschutz- und Nährgehölze, Pflege der Wiese durch Aushagerung (ca. 5 Jahre), 2-malige Mahd (ersten Schnitt ab 15. Juli), 20 % der Wiesenfläche als wechselnde Brachfläche stehen lassen (Rückzugsmöglichkeit), Verzicht auf Düngemittel- und Pestizideinsatz.	5143 m ²
Fläche A3 Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs auf Teilfläche des Grundstück mit der Fl.nr. 442	<u>Ziel:</u> Entwicklung einer Obstwiese mit Obstbäumen <u>Maßnahme:</u> Anpflanzung von standorttypischen Obstbäumen, Schutz der Obstbäume vor Wildverbiss durch Verbisschutz, Pflege der Obstbäume durch Erziehung-, Erhaltung- und Auslichtungsschnitt. Pflege der Wiese durch Aushagerung (ca. 5 Jahre), 2-malige Mahd (ersten Schnitt ab 15. Juli), 20 % der Wiesenfläche als wechselnde Brachfläche stehen lassen (Rückzugsmöglichkeit), Verzicht auf Düngemittel- und Pestizideinsatz.	1211 m ²

Gesamtfläche

6877 m²

Die durch das Bauvorhaben bedingten Flächenverluste und Beeinträchtigungen sind daher aus naturschutzfachlicher Sicht somit als kompensiert zu betrachten.



LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO
ALEXANDER OBERBAUER

FINKENWEG 32 • 83123 AMERANG
TEL. 08075/185956 • FAX 185957
E-MAIL aoberbauer@gmx.de

Alexander Oberbauer
Dipl.-Ing. (FH), Master (MLA)

Anlage Kartenmaterial:

Karte 1 Bestand /Bewertung der Schutzgüter

Karte 2 Einstufung der geplanten Nutzung und Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität

Karte 3 Kompensationsmaßnahmen

Karte 4 Externe Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl.nr. 442

.....

6. FLÄCHENBILANZ

Das gesamte Planungsgebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

Planungsgebiet	ca. 30.190 m²	=	100,0 %
<hr/>			
davon entfallen auf:			
Verkehrsflächen			
- öffentliche Verkehrsfläche teils mit Stellplätzen und Schotterrasen	ca.	2.671 m ²	
- öffentliche Fuß- und Radwege	ca.	424 m ²	
- öffentliche Stellplätze	ca.	180 m ²	
- öffentlicher best. Feldweg	ca.	361 m ²	
- private Verkehrsflächen	ca.	182 m ²	
	ca.	3.818 m²	12,7 %
Grünflächen			
- öffentliche Grünfläche mit Regenrückhaltebecken	ca.	5.667 m ²	
- Ausgleichsflächen	ca.	4.973 m ²	
	ca.	10.640 m²	35,2 %
Nettobauland	ca.	15.732 m²	52,1 %

aufgestellt: 31.10.2013

Rott am Inn,

Rosenheim,

1. Bürgermeister

Architekt