

**GEMEINDE RAMERBERG**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
" SENDLING MITTE "**

**5. ÄNDERUNG**

vereinfachtes Änderungsverfahren

**BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 06.08.2014

Planung der 5. Änderung:

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

## **Rechtsgrundlage**

Die 5. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sendling Mitte" wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Sendling Mitte" und seiner bisherigen drei Änderungen entwickelt.

## **Grund der Änderung**

Auf einem noch freien Bauraum im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Sendling Mitte" war ein größeres Betriebsgebäude / Lagergebäude geplant; Wohnnutzung war ausgeschlossen.

Diese Nutzungsart wird jedoch nicht mehr benötigt.

Eine schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 212153 / 3 vom 21.07.2014) ergab zudem, dass hier auch problemlos eine Wohnnutzung möglich ist. Dies entspricht auch den Bauabsichten der Grundeigentümer.

Ortsplanerisch ist dies ebenfalls zu befürworten, da sich die nun kleinteilig geplante Wohnbebauung besser in die Umgebungsbebauung einfügt.

## **Planung**

Geplant ist die Umwandlung eines Bauraums, in dem Wohnnutzung ausgeschlossen war, in zwei kleinere Bauräume, in denen Wohnnutzung zugelassen ist.

Durch die Planung wird die maximal zu versiegelnde Fläche von 320 m<sup>2</sup> auf zweimal 130 m<sup>2</sup> = 260 m<sup>2</sup> verringert. Die in der 3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungs- und Grünordnungsplanes festgesetzten Ausgleichsflächen werden jedoch in gleicher Größe beibehalten.

## **Erschließung**

Die Erschließung ist vollständig vorhanden.

## **Immissionsschutz**

Das Bebauungsplangebiet (MD-Gebiet) liegt im Einwirkungsbereich der unmittelbar südlich verlaufenden Kreisstraße RO 43 sowie der östlich in ca. 750 m Abstand verlaufenden Bundesstraße B 15.

Im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde die schalltechnische Untersuchung von Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 212153 / 2 vom 18.12.2012 erstellt. Im Rahmen der 5. Änderung wurde der bisherige Bauraum 3 für ein Gewerbegebäude durch die beiden Bauräume 3 und 4 für Wohngebäude ersetzt. Die schalltechnische Untersuchung war daher entsprechend anzupassen.

### **Untersuchungsergebnisse**

An der bestehenden bzw. geplanten Wohnbebauung in den Bauräumen 1 und 2 treten Beurteilungspegel von maximal 51 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts auf. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MD-Gebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) werden hier um mindestens 9 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts unterschritten.

An der geplanten Wohnbebauung in den Bauräumen 3 und 4 erreichen die Beurteilungspegel Werte von bis zu 59 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden tags an allen Fassaden unterschritten und nachts lediglich an der Südfassade um maximal 1 dB(A) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Misch- und Dorfgebiete (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts), die als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen gelten, werden an allen Gebäudefassaden deutlich unterschritten.

Die schalltechnische Situation innerhalb des Bebauungsplangebietes aufgrund der Verkehrsgeräusche ist somit als unkritisch einzustufen.

### **Schallschutzmaßnahmen**

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ergeben sich an den Südfassaden der Gebäude in den Bauräumen 3 und 4 leicht erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß der DIN 4109.

Es wird empfohlen, die Grundrisse der Wohngebäude in den Bauräumen 3 und 4 so zu gestalten, dass mindestens ein Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern an der West-, Ost- oder Nordfassade situiert wird. Soweit dies nicht möglich ist, sollte für die genannten Räume eine fensterunabhängige Belüftungsmöglichkeit vorgesehen werden.

### Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Sendling Mitte" in der Gemeinde Ramerberg.

### Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gegenüber der bisherigen Planung wird die Versiegelung sogar reduziert. Es ist deshalb kein weiterer Ausgleichsflächenbedarf gegeben.

### Umweltbericht

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung des Bebauungsplanes und der Tatsache, dass durch die Planung keine neuen Flächen versiegelt werden (aufgrund der Änderung ist der Eingriff geringer als bei der bisherigen Planung), wird die Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt. Es werden die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 angewendet. Deshalb wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen (Vereinfachtes Verfahren).

Ramerberg,

Georg Gäch  
Erster Bürgermeister

Rosenheim, 06.08.2014



Huber Planungs-GmbH