

Gemeinde Rott am Inn

Landkreis Rosenheim



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wendelsteinstraße“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung: 20.05.2021
redaktionell geändert: 26.08.2021

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke	3
2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation	3
2.1. Landes- und Regionalplanung	3
2.2. Ortsentwicklungsplan Rotts am Inn	4
2.3. Flächennutzungsplan	4
2.4. Bebauungspläne	4
2.5. Verfahrenswahl	5
3. Bestehende Verhältnisse	5
3.1. Lage und Geltungsbereich	5
3.2. Derzeitige Nutzung	6
3.3. Baugrundverhältnisse	6
4. Geplante Bebauung	7
4.1. Beschreibung des Vorhabens	7
4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen	7
5. Erschließung	8
5.1. Verkehr	8
5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung	8
5.3. Wasserversorgung	8
5.4. Abwasserentsorgung	8
6. Umweltbelange	8

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Rott am Inn hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 20.05.2021 die **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wendelsteinstraße“** beschlossen. Die S+A+K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein wurde mit der Aufstellung beauftragt.

Zusammenfassende Begründung:

Um eine nachhaltige soziale und wirtschaftliche Entwicklung zu sichern, ist das Ziel der Gemeinde Rott a. Inn, den Verbleib und die Zuwanderung von Einwohnern zu unterstützen. Hierfür besteht ein dringender Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, der laut den Zielen der Landes- und Regionalplanung und laut BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung zu erfolgen hat.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wendelsteinstraße“ wird zusätzlicher Wohnraum durch Nachverdichtung im Ortsteil Lengdorf geschaffen. Der ursprüngliche Bebauungsplan von 1993 bezeichnet das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet, was auch der derzeitigen Nutzung entspricht. Die Satzung wurde auch entsprechend heutiger Gesetzgebung aktualisiert und ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches vollständig die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes.

2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Rott am Inn, Landkreis Rosenheim, ist Teil des ländlichen Raumes der Region Südostoberbayern und liegt auf der Westseite des Inns, etwa 16 km nördlich von Rosenheim. Die Gemeinde hat eine Fläche von 19,6 km², aufgeteilt in 32 Ortsteile, und eine Einwohnerzahl von 4.098 (Stand 31.12.2019), die bis 2031 voraussichtlich um 9 % auf 4.480 wachsen wird¹.

2.1. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt², was heißt, dass er so entwickelt und geordnet sein soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sichert, und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen versorgen kann, aber gleichzeitig seine landschaftliche Vielfalt bewahrt. Im Regionalplan Südostoberbayern ist die Gemeinde als „ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ bezeichnet³ und es wird festgelegt, dass in diesem Teilraum eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung gewährleistet sein soll. Der Regionalplan spezifiziert weiter, dass die Siedlungsentwicklung zentraler Gemeinden an den regionalen Entwicklungsachsen verstärkt sein soll, um die Zusammenarbeit mit dem großen Verdichtungsraum München zu vertiefen und gleichzeitig ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten zu erhalten. Rott am Inn liegt entlang einer im Regionalplan definierten Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung⁴. Gleichzeitig enthalten sowohl das Landesentwicklungsprogramm als auch der Regionalplan Ziele zum Schutz der Umwelt, zur Förderung der Land- und Forstwirtschaft und zur sparsamen Flächennutzung.

¹ [Demographie-Spiegel für Bayern - Berechnungen für die Gemeinde Rott am Inn bis 2031](#), abgerufen am 14.04.2021

² Landesentwicklungsprogramm Bayern, [Anhang 2 Strukturkarte](#)

³ Regionalplan Südostoberbayern, [Karte 1a Raumstruktur](#)

⁴ Regionalplan Südostoberbayern, [Karte 1 Zentrale Orte und Entwicklungsachsen](#)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wendelsteinstraße“
Begründung, Fassung vom 20.05.2021, redaktionell geändert am 26.08.2021

Durch eine Verdichtung des Innenbereiches ermöglicht die vorliegende Planung zusätzlichen Wohnraum im Ortsteil ohne Beanspruchung von Außenbereichsflächen, und trägt dadurch zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung bei.

2.2. Ortsentwicklungsplan Rotts am Inn

Der seit 2010 gültige Ortsentwicklungsplan Rotts am Inn leitet die künftige Entwicklung und Gestaltung der Gemeinde⁵. Im Hinblick auf Wohnen wird das Ziel einer „ortskernahe[n] Entwicklung der Wohnfunktion“ spezifiziert. Der Zweck dieses Ziels ist die Distanz zwischen der örtlich vorhandenen Nachfrage und dem Angebotsstandort, mit Blick auf die alternde Bevölkerung und die zunehmenden Kosten für Distanzüberwindung, zu minimieren. Somit steht die geplante Maßnahme im Einklang mit dem gemeindlichen Ziel.

2.3. Flächennutzungsplan

Im seit 1997 gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rott am Inn⁶ ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche (W) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde

2.4. Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Wendelsteinstraße“ trat im Jahr 1993 in Kraft (siehe Abbildung 2) und setzt den vorliegenden Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

⁵ [Ortsentwicklungsplan für die Gemeinde Rott am Inn](#) (Stand 2010)

⁶ [Flächennutzungsplan Rott am Inn](#) (Stand 1997)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wendelsteinstraße“
Begründung, Fassung vom 20.05.2021, redaktionell geändert am 26.08.2021

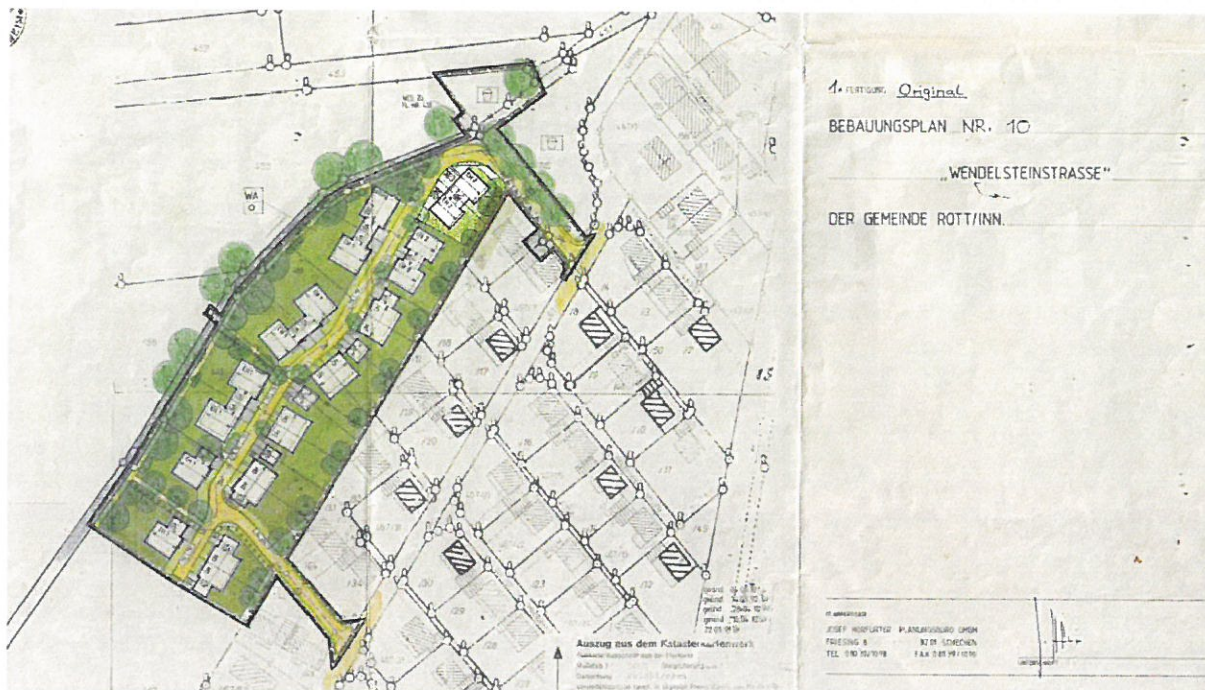


Abbildung 2 Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1993

2.5. Verfahrenswahl

Da es sich um eine Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung des Innenbereichs mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, die nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt (siehe Kapitel 6 unten) und keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen, finden die Vorschriften des § 13a des BauGB Anwendung (Bebauungsplan der Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren).

In Übereinstimmung mit den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden aufgestellt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 bzw. § 13 Abs. 2 und 3). Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 des BauGB als schon erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4), und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

3. Bestehende Verhältnisse

3.1. Lage und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt südöstlich des Ortskerns der Gemeinde auf den Flurstücken Nr. 466, 465, 454 (Teil), 455 (Teil), 467/5 (Teil), 467/6 (Teil), 467/7 (Teil) und 463 (Teil) der Gemarkung Feldkirchen (siehe Abbildung 3). Der Bereich beträgt ca. 1,6 ha und die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Als Kartengrundlage für die Erstellung der Planzeichnung wurde die digitale Flurkarte verwendet.

In Südosten grenzt das Gebiet an weitere Wohngebietsflächen und in Nordwesten an einen Bach bzw. landwirtschaftliche Flächen (siehe Abbildung 4). Weiter im Süden befindet sich ein Gewerbegebiet (ALPMA Alpenland Maschinenbau GmbH).

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wendelsteinstraße“
Begründung, Fassung vom 20.05.2021, redaktionell geändert am 26.08.2021



Abbildung 3 Amtlicher Lageplan (Quelle BayernAtlas, abgerufen am 14.04.2021), der Änderungsbereich ist in Rot markiert



Abbildung 4 Luftbild (Quelle BayernAtlas, abgerufen am 14.04.2021)

3.2. Derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich ist derzeit als Wohngebiet genutzt und mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches befindet sich ein kleiner Spielplatz.

3.3. Baugrundverhältnisse

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist davon auszugehen, dass der Änderungsbereich für die geplante Maßnahme geeignet ist. Nach Angaben des Landratsamtes Rosenheim, Abteilung

Wasserrecht und Bodenschutz, gibt es auf der Fläche keine Eintragungen im Altlastenkataster⁷.

4. Geplante Bebauung

4.1. Beschreibung des Vorhabens

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wendelsteinstraße“ wird zusätzlicher Wohnraum durch eine Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes bzw. eine Aktualisierung der Satzung entsprechend heutiger Gesetzgebung geschaffen.

4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen

Im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen geändert, um eine Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes zu ermöglichen:

- **Zulässige Grundfläche:** Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind für jedes Grundstück Gebäudegrößen sowie zwei verschiedene Grundflächenzahlen festgesetzt (0,3 bzw. 0,2 für die nordwestlichen Grundstücke); mit der vorliegenden Änderung wird nur eine Grundflächenzahl festgesetzt und auf 0,3 für das gesamte Gebiet harmonisiert. Um den ländlichen Charakter zu bewahren, bleibt diese Grundflächenzahl deutlich niedriger als in der BauNVO für Wohngebiete allgemein zugelassen wird.
- **Überbaubare Grundstücksflächen:** Mit der vorliegenden Änderung werden die Baufenster großzügiger gezogen (statt eng um die Bestandsgebäude) und die mit Garagen überbaubaren Flächen werden textlich festgesetzt (statt zuvor durch eng gezogene Planzeichen), um künftige Änderungen bzw. Verdichtungsmaßnahmen zu erleichtern. Aufgrund der eher schmalen Grundstücke, der Abstandsregelung und der gestalterischen Festsetzungen (hierunter Gebäudeform und Firstrichtung) bleibt die Lage der Gebäude streng geregelt.
- **Gebäudehöhe:** Als Gebäudehöhe werden für das gesamte Gebiet zwei Vollgeschosse festgesetzt (statt vorher zwei bzw. eins für die nordwestlichen Grundstücke), um Verdichtungsmaßnahmen zu erleichtern. Auf die derzeitige Festsetzung der max. Kniestockhöhe wird verzichtet, da diese Höhe durch die Definition der Vollgeschosse bzw. der Dachneigung begrenzt ist. Auf eine Festsetzung der seitlichen Wandhöhe wird verzichtet, da eine solche im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ohnehin nicht vorhanden ist und da es sich um Bestandsgebäude handelt.
- **Dachgestaltung:** Um zusätzlichen Wohnraum durch den Ausbau von Dachgeschossen zu ermöglichen, wird die derzeitige Festsetzung bzw. Begrenzung von Dachaufbauten gestrichen und die Dachneigung für Dachaufbauten darf frei gewählt werden. Dies entspricht auch einer Angleichung an die Nachbargebiete, wo Dachaufbauten nicht geregelt werden.
- **Klimaanpassungen:** Bei der Dachgestaltung werden Photovoltaikanlagen auch als Dacheindeckung zugelassen, um die Erzeugung von erneuerbaren Energien zu fördern. Des Weiteren wird festgesetzt, dass Stellplätze versickerungsfähig auszuführen sind, um der Flächenversiegelung entgegenzuwirken.

⁷ E-Mail-Kommunikation zwischen S•A•K und dem Landratsamt am 17.05.2021

5. Erschließung

5.1. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt wie zuvor über die Alpenstraße auf die Bundesstraße 15 Rosenheim-Wasserburg. Die nächste Bushaltestelle (ALPMA) liegt etwa 5 Gehminuten vom Änderungsbereich entfernt. Das bestehende Straßennetz ist für das geplante Vorhaben ausreichend.

5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung

Die Energie- und Kommunikationsversorgung ist bereits durch einen Anschluss an die entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter sichergestellt.

5.3. Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist bereits durch einen Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz gesichert.

5.4. Abwasserentsorgung

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt bereits über das gemeindliche Kanalnetz.

6. Umweltbelange

Das beschleunigte Verfahren ist möglich, weil das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt (siehe Abbildung 5), und keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen. Daher wird von einer Umweltprüfung abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wendelsteinstraße“
Begründung, Fassung vom 20.05.2021, redaktionell geändert am 26.08.2021

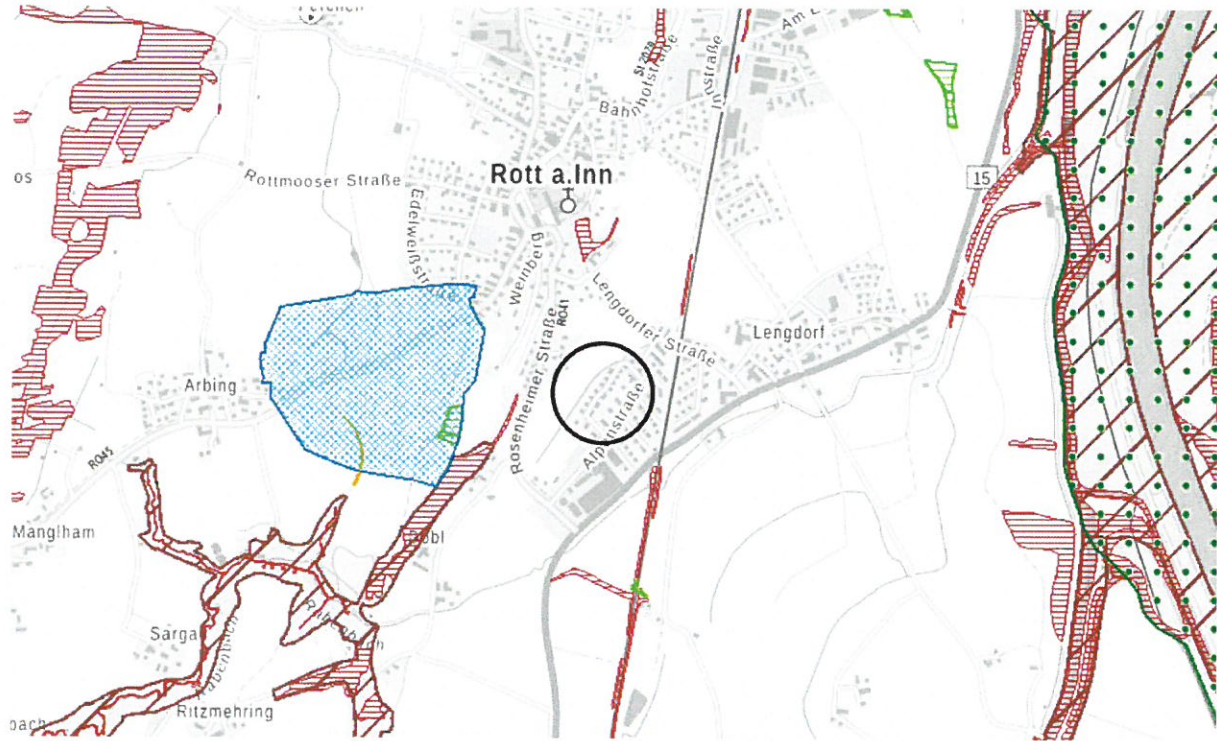
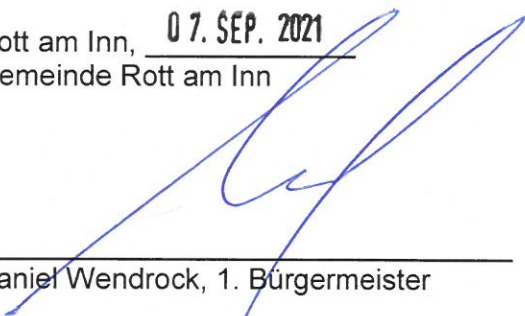


Abbildung 5 Übersicht Schutzgebiete und Biotopkartierungen; der Änderungsbereich (in Schwarz markiert) berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet (die beiden letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete) (Quelle [BayernAtlas](#), abgerufen am 14.04.2021)

Rott am Inn, 07. SEP. 2021
Gemeinde Rott am Inn


Daniel Wendrock, 1. Bürgermeister