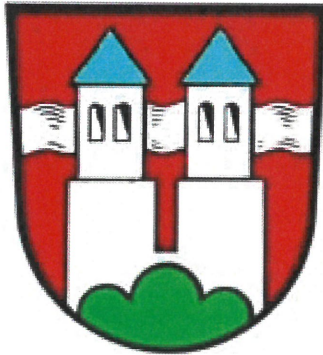


Gemeinde Rott am Inn

Landkreis Rosenheim



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wendelsteinstraße“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung: 19.05.2022
redaktionell geändert: 14.07.2022

Inhaltsverzeichnis

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	6
3. Bestehende Verhältnisse.....	7
3.1. Lage und Geltungsbereich	7
3.2. Derzeitige Nutzung.....	8
3.3. Baugrundverhältnisse.....	8
4. Geplante Bebauung	8
5. Erschließung	9
5.1. Verkehr	9
5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung	9
5.3. Wasserversorgung	9
5.4. Abwasserentsorgung.....	9
6. Umweltbelange	9

**Wesentliche Änderungen gegenüber der Begründung der 1. Änderung des
Bebauungsplanes sind rot markiert.**

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Rott am Inn hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 19.05.2022 die **2. 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 wird für ein Grundstück die zulässige Firstrichtung um einen An- bzw. Querbau an einem bestehenden Gebäude ergänzt, um dadurch zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen. Die durch die Änderung zugelassenen Firstrichtungen entsprechen den derzeit zulässigen Firstrichtungen der Nachbargrundstücke im Norden und Süden, die Änderung wird daher aus städtebaulicher Sicht als unerheblich gesehen.

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](#)

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wendelsteinstraße“ Begründung, Fassung vom 19.05.2022, redaktionell geändert am 14.07.2022

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).

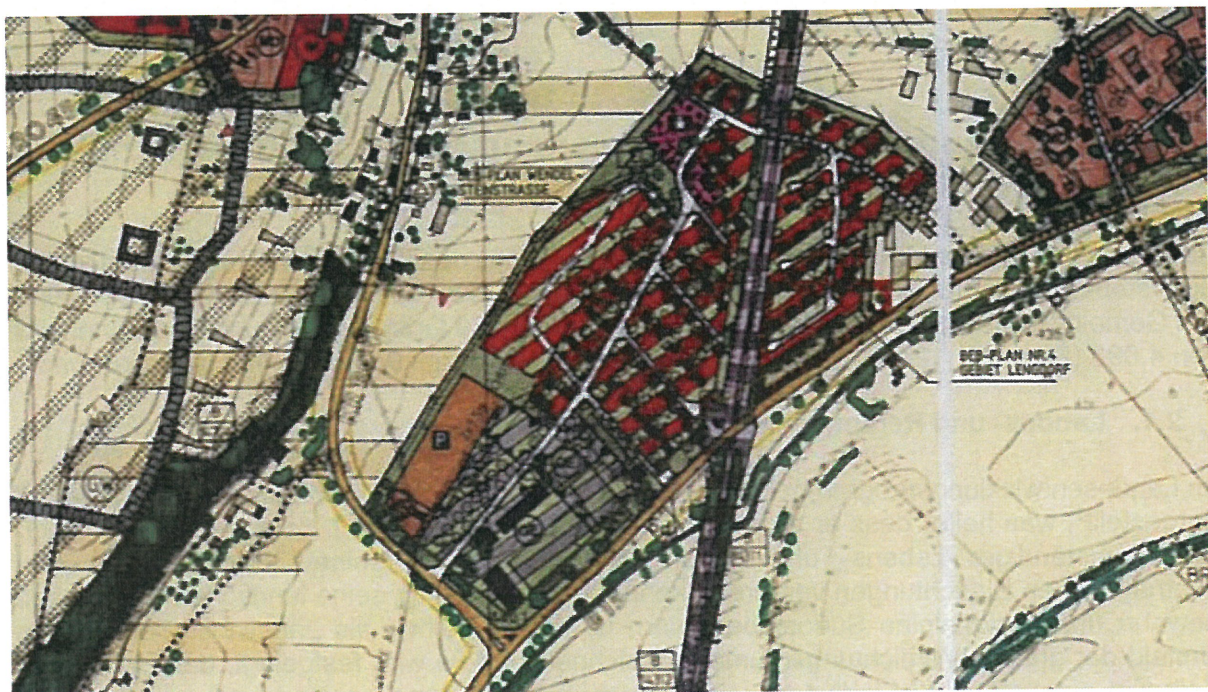


Abbildung 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde

2.4. Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Wendelsteinstraße“, erstmalig in Kraft getreten im Jahr 1993 (siehe Abbildung 2), wurde mit der 1. Änderung im Jahr 2021 komplett überarbeitet um eine Nachverdichtung zu ermöglichen (siehe Abbildung 3). Der Bebauungsplan setzt den vorliegenden Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Mit der 1. Änderung wurde beispielsweise die Grundflächenzahl auf 0,3 und die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 für das gesamte Gebiet harmonisiert, die Baufenster großzügiger gezogen und vorherige Begrenzungen von Dachaufbauten gestrichen.

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

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

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wendelsteinstraße“
Begründung, Fassung vom 19.05.2022, redaktionell geändert am 14.07.2022

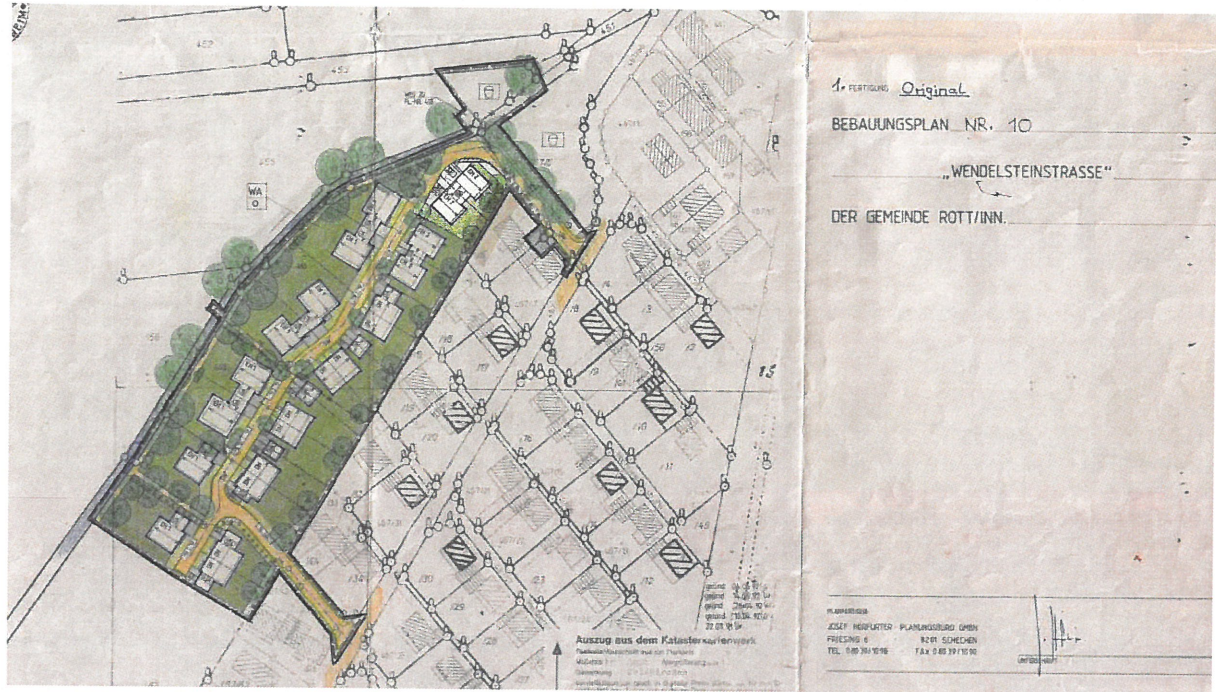


Abbildung 2 Ursprünglicher Bebauungsplan aus dem Jahr 1993

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wendelsteinstraße“
Begründung, Fassung vom 19.05.2022, redaktionell geändert am 14.07.2022



Abbildung 3 Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2021 (1. Änderung des Bebauungsplanes)

2.5. Verfahrenswahl

Da es sich beim geplanten Vorhaben um eine Nachverdichtung des Innenbereiches handelt, die die Grundzüge der Planung nicht berührt, 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 § 13 des BauGB Anwendung (vereinfachtes Verfahren).

In Übereinstimmung mit den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens, wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden aufgestellt (§ 13 Abs. 2 und 3).

3. Bestehende Verhältnisse

3.1. Lage und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt südöstlich des Ortskerns der Gemeinde auf dem Flurstück Nr. 465/17 der Gemarkung Feldkirchen (siehe Abbildung 4). Der Bereich beträgt ca. 0,07 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 5). Weiter im Süden befindet sich ein Gewerbegebiet (ALPMA Alpenland Maschinenbau GmbH).

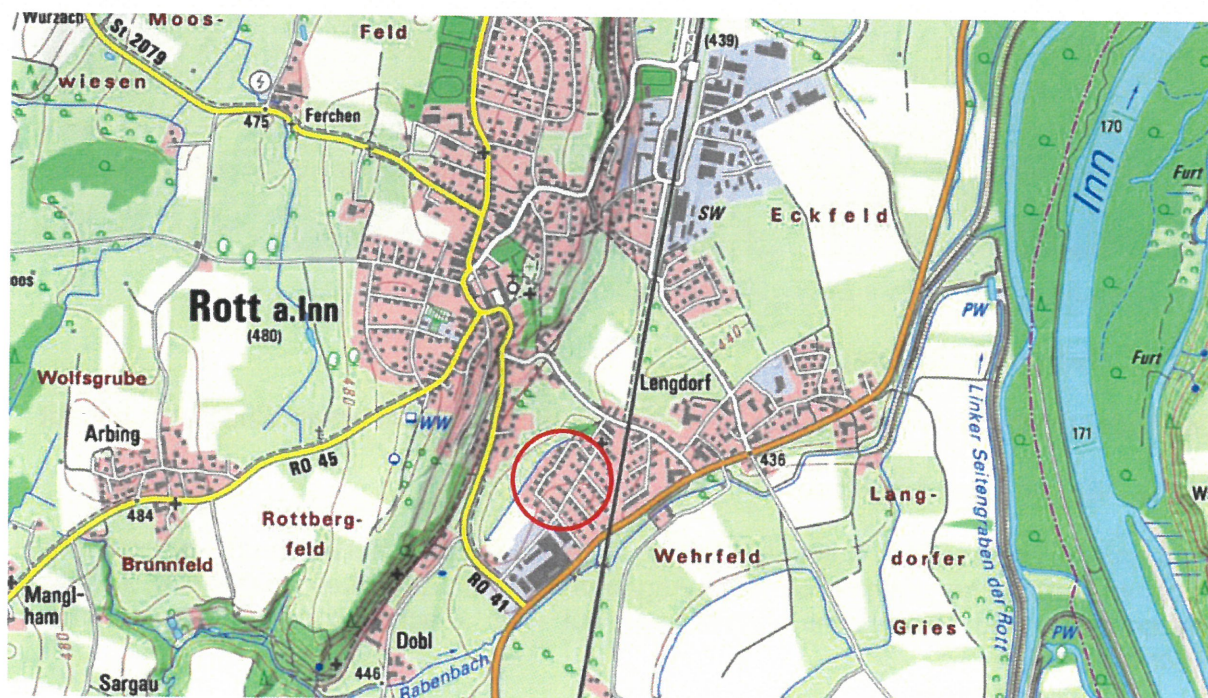


Abbildung 4 Amtlicher Lageplan (Quelle BayernAtlas, abgerufen am 14.04.2021), der Änderungsbereich ist in Rot markiert



Abbildung 5 Luftbild (Quelle BayernAtlas, abgerufen am 14.04.2021)

3.2. Derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich ist derzeit als Wohngebiet genutzt und mit einem Einzelhaus bebaut.

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

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird für ein Grundstück die zulässige Firstrichtung um einen An- bzw. Querbau an einem bestehenden Gebäude ergänzt, um dadurch zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen.

Derzeit ist für den nördlichen Teil des Grundstückes (sowie für die nördlich liegenden Nachbargrundstücke) eine nordsüdliche Firstrichtung zulässig und für den südlichen Teil des Grundstückes (sowie für die südlich liegenden Nachbargrundstücke) eine ostwestliche Firstrichtung. Nun sollen für das gesamte Grundstück beide Firstrichtungen zugelassen werden (siehe Abbildung 6). Da sich das Gebäude ohnehin auf der Grenze zwischen den beiden bisher erlaubten Firstrichtungen befindet, wird die Änderung aus städtebaulicher Sicht als unerheblich gesehen. Eine geänderte Firstrichtung für die übrigen Grundstücke innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes kommen auf Grund ihrer Form (langschmale Parzellen) nicht in Frage und daher wird der vorliegende Geltungsbereich auf dieses eine Grundstück begrenzt.

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

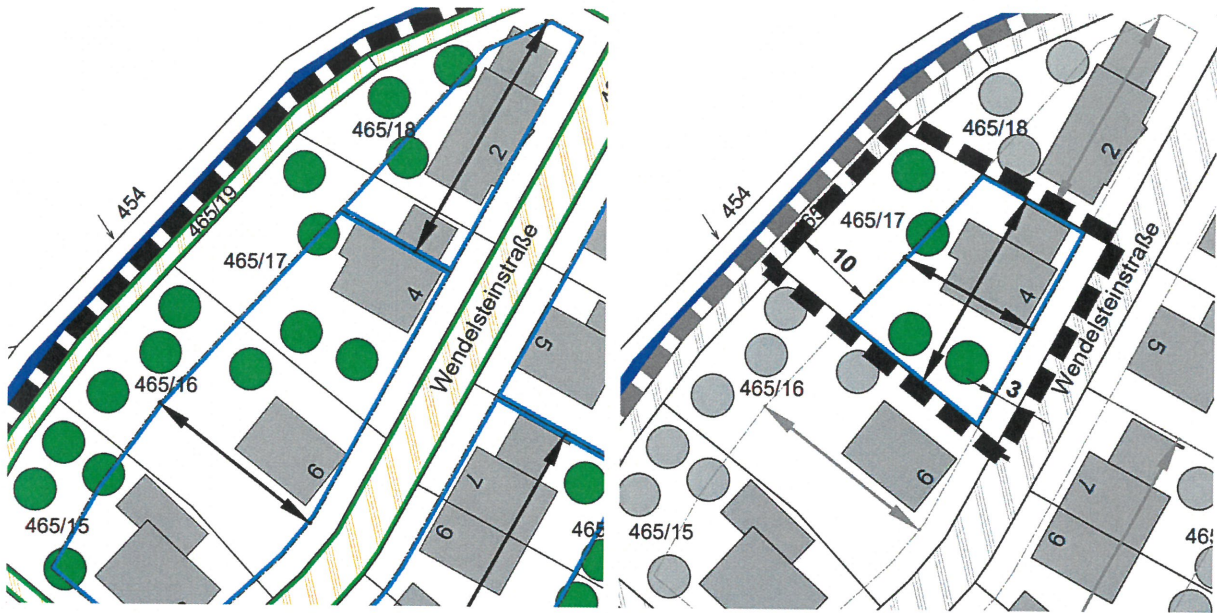


Abbildung 6 Zulässige Firstrichtung auf Grundstück 465/17 im derzeit rechtkräftigen Bebauungsplan (links) und mit der vorliegenden 2. Änderung (rechts).

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 7), und keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen. Daher wird von einer Umweltprüfung abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wendelsteinstraße“
Begründung, Fassung vom 19.05.2022, redaktionell geändert am 14.07.2022

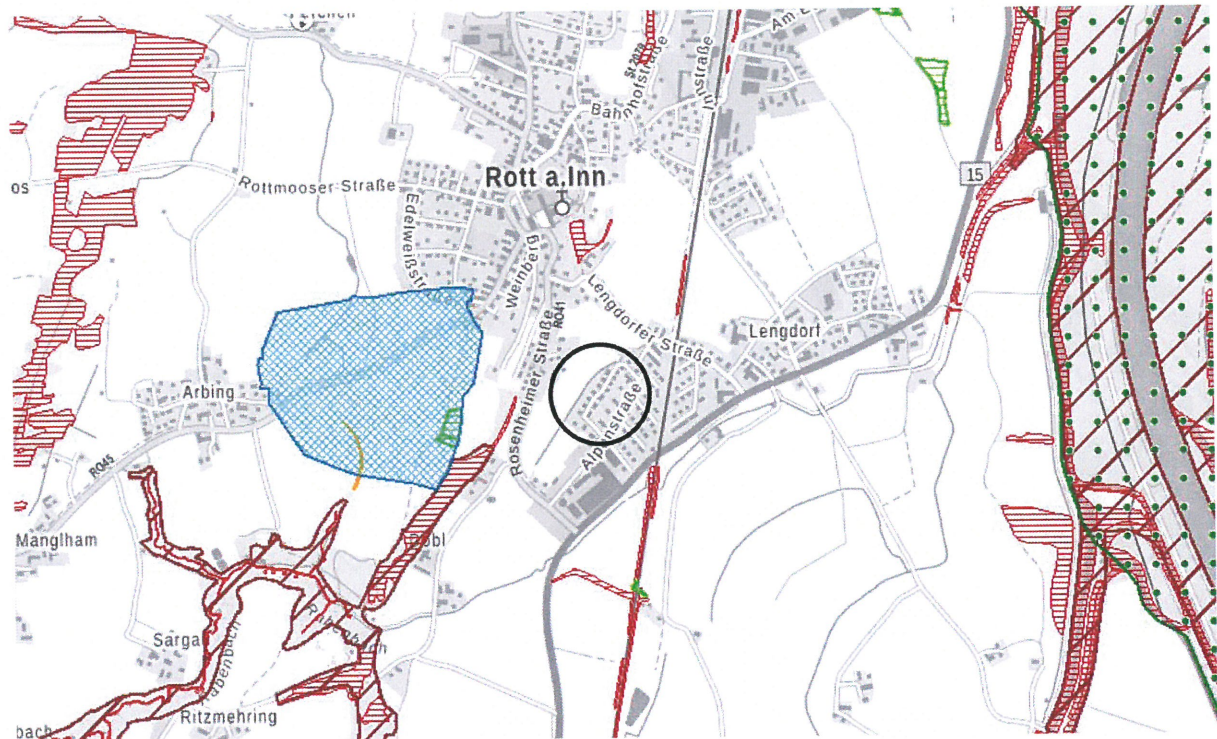
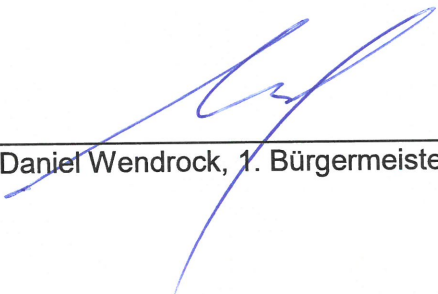


Abbildung 7 Übersicht Schutzgebiete und Biotopkartierungen; der Änderungsbereich (in Schwarz markiert) berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet (die beiden letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete) (Quelle [BayernAtlas](#), abgerufen am 14.04.2021)

Rott am Inn, 1.5. JULI 2022
Gemeinde Rott am Inn


Daniel Wendrock, 1. Bürgermeister