



Gemeinde Rott am Inn
LANDKREIS ROSENHEIM

Original

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Am Eckfeld Ost“

als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13a BauGB

Die Gemeinde Rott am Inn erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Am Eckfeld Ost“

als Satzung vom 28.10.2021,
in der Fassung vom 28.10.2021.

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung verdrängt diese in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen den Bebauungsplan Nr. 20 „Am Eckfeld Ost“ mit seiner bisherigen Änderung. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20 „Am Eckfeld Ost“ mit seiner 1. Änderungen unberührt.

Gemeinde
Rott am Inn

Kaiserhof 3
83543 Rott am Inn

Tel. 08039 / 9068 - 99
info@rottinn.de

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Verfahrensart	3
A.3	Innenentwicklung	4
A.4	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	4
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
A.5.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	4
A.5.2	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	7
A.5.3	Boden	7
A.5.4	Infrastruktur	7
A.5.5	Denkmalschutz	8
A.5.6	Schutzgebiete	8
A.5.7	Gewässer / Niederschläge	8
A.5.8	Vorbelastungen	9
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	10
B.1	Ziele der Planung	10
B.2	Bebauungsplankonzept	10
B.2.1	Städtebauliches Konzept	10
B.2.2	Änderung der Art der baulichen Nutzung	10
B.2.3	Änderung des Maßes der baulichen Nutzung	10
B.2.4	Höhenfestsetzung	11
B.2.5	Grünordnung	12
B.3	Abstandsflächen	13
B.4	Erschließung	13
B.5	Brandbekämpfung	13
B.6	Versickerung	13
B.7	Klimaschutz	14
B.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	14
B.9	Flächenbilanz	14
C	Umweltbelange	15
C.1	Umweltbericht	15
C.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	15
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	15
D	Ausfertigung	15

Planer

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3
83112 Frasdorf

Tel: 08052 9568070
info@wuestinger.de

Projektnummer: 1223

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Im hier gegenständlichen Geltungsbereich besteht bereits heute im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 „Am Eckfeld Ost“ Baurecht.

Nach Maßgaben des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dies wird durch die Regelungen des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung verstärkt. Auch das Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie der für Rott am Inn relevante Regionalplan 18 stellen die Innenentwicklung in den Fokus der baulichen Entwicklung. Dies gilt grundsätzlich auch für die Entwicklung von Gewerbeflächen. Der Regionalplan 18 betont als wichtigen Grundsatz im Rahmen der Festlegung zur ökonomisch nachhaltigen Entwicklung die Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur, zur Schaffung ausgewogener Lebens- und Arbeitsbedingungen. Vor diesem Hintergrund sollen die Bebauungsmöglichkeiten im Planungsgebiet, im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung, insbesondere im Hinblick auf die Höhe und den Bauraumzuschnitt erweitert werden.

Darüber hinaus werden Festsetzungen, welche durch vorherige Bebauungsplanänderungen nicht mehr sinnvoll umsetzbar sind, nun angepasst, um wieder ein vollziehbares Gesamtwerk zu erhalten.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan Nr. 20 „Am Eckfeld Ost“ auf den Fl.-Nrn. 1097, 1097/3 und 1097/4 nördlich der Straße Am Eckfeld geändert werden.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Rott am Inn am 15.07.2021 gefasst.

A.2 Verfahrensart

Bei der Änderung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB. Durch die Änderung kommt es zu einer moderaten Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten in einem bereits überplanten und weitgehend bebauten Gewerbegebiet.

Auch die übrigen Bedingungen für die Änderung im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind erfüllt. Bei der Anwendung der gültigen GRZ von 0,6 auf das Änderungsgebiet ergibt sich eine maximale Grundfläche von 12.420 m². Inkl. Überschreitungsmöglichkeiten ist eine Versiegelung von bis zu 80% zulässig. Dies liegt unter den nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässigen 20.000 m². Insbesondere wird die zulässige Gesamtversiegelung durch die hier gegenständliche Änderung nicht verändert.

Durch die Festsetzungen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiet) beeinträchtigt. § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch die Bebauungsplanänderung nicht einschlägig.

Dem folgend wird entsprechend § 13a Abs. 4 BauGB die hier gegenständliche Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgestellt.

A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Bei der hier gegenständlichen Änderung handelt es sich, wie unter A.2 beschrieben um eine Bebauungsplanänderung im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Somit ist auch den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Genüge getan.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderungen sind ausschließlich bereits als Gewerbegebiet festgesetzte Flächen betroffen.

Somit kommt es zu keiner Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald.

A.4 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Im Rahmen ihres räumlichen Geltungsbereichs verdrängt die hier gegenständliche Änderung den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 20 "Am Eckfeld Ost" mit seiner Änderung im Hinblick auf die Planzeichnung und die betroffenen Festsetzungen durch Text. Dies betrifft die Festsetzungen durch Text des Ur-Bebauungsplans 1, 2, 4, 7.3 und 7.4. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20 "Am Eckfeld Ost" mit seiner Änderung unberührt.

Sollte die Änderung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans "Am Eckfeld Ost" inkl. seiner 1. Änderung weiter.

A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes



Abb. 1: Lage des Planungsgebietes – rot – ohne Maßstab!

Das Änderungsgebiet umfasst die Flurstücke Nr. 1097, 1097/3, 1097/4 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 1098 (Straße Am Eckfeld). Es hat eine Größe von ca. 22.600 m². Von Osten nach Westen weist der Bereich eine Ausdehnung von ca. 210 m und von Norden nach Süden von ca. 190 m auf.

Er wird im Westen und Süden (jenseits der Straße Am Eckfeld) durch weitere Gewerbegebietsflächen begrenzt. Im Osten und Norden schließen hinter einer baumbestandenen Böschung landwirtschaftliche Flächen an.

Flächennutzungsplan

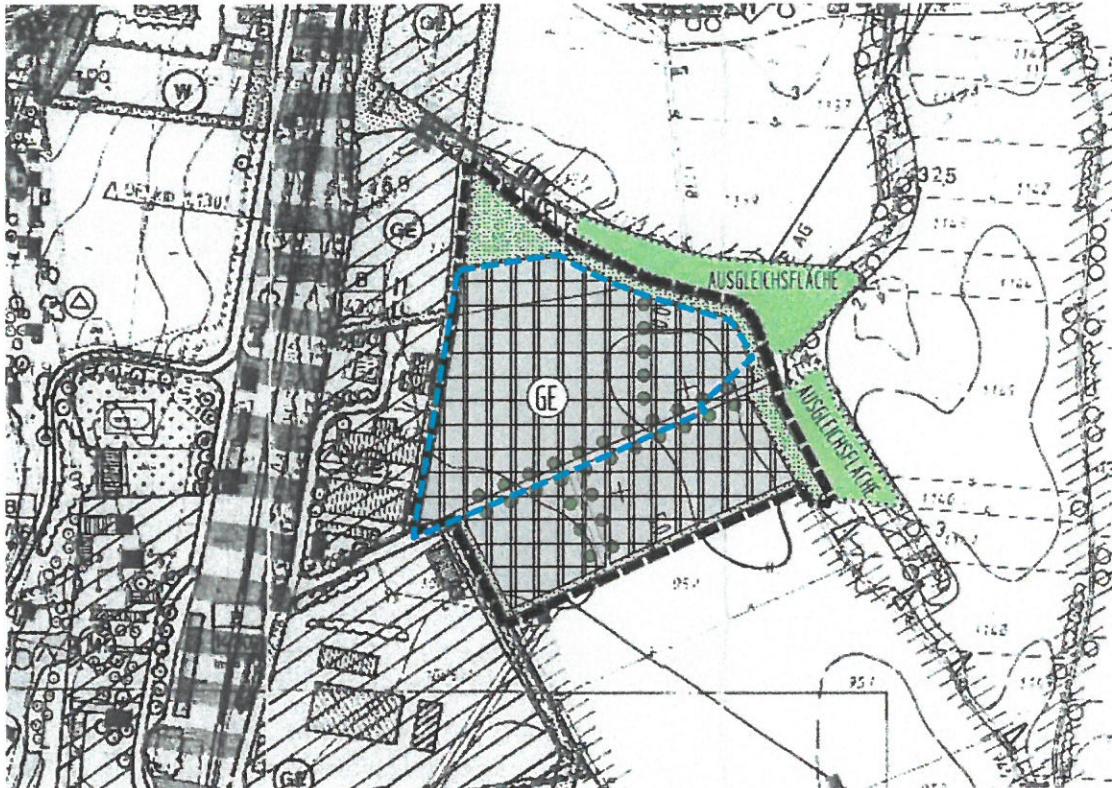


Abb. 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet blau - ohne Maßstab!

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt im hier gegenständlichen Geltungsbereich ein „Gewerbegebiet“ dar. Im Südosten angrenzend sind weitere Flächen als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Im Westen und Südwesten sind als Gewerbegebiet mit besonderer Durchgrünung dargestellte Flächen dargestellt. Im Norden und Osten schließen direkt streifenförmige „Flächen für Ortsbild, Ökologie und Klima wichtige Grünflächen, Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung“ an. Darauf folgen Ausgleichsflächen, welche an Flächen für die Landwirtschaft grenzen.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines „Gewerbegebiets“ vorgesehen. Diese Festsetzung entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ist somit Genüge getan.

Bebauungsplan Nr. 20 „Am Eckfeld Ost“

Abb. 3: Bebauungsplan „Am Eckfeld Ost“ blau - ohne Maßstab!

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 „Am Eckfeld Ost“ (Ur-Bebauungsplan) von 2009. Im Ur-Bebauungsplan ist in den beiden Bauräumen, welche im Änderungsbereich liegen, eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Bemessung der maximal zulässigen Wandhöhe ist nicht genauer definiert und ist im Änderungsbereich, im östlich liegenden Bauraum, mit 7,00 m und im westlichen Teil mit 9,50 m festgesetzt. Als maximal zulässige Firsthöhe ist in beiden Bauräumen 11 m festgesetzt. Es sind zudem in beiden Bauräumen maximal zwei Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl von 1,2 zugelassen.

Als Art der Nutzung ist ein Gewerbegebiet nach §8 BauNVO festgesetzt. Es handelt sich um ein Gewerbegebiet entsprechend den Bestimmungen der BauNVO 1990.

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Am Eckfeld Ost“ umschließt den Änderungsbereich im Norden, Osten und Süden. Im Norden, Osten und Südosten sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Im Süden grenzen die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Straße Am Eckfeld an.

Aufgrund der grundsätzlich aus den bestehenden Festsetzungen und den Festsetzungen der Umgebung entwickelten Festsetzungen, werden die Grundzüge der Planung des Gesamtbebauungsplans als Ganzes nicht berührt.

A.5.2 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist eben, die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 437 m über Normalhöhennull (DHHN 2016).

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 900 m nordöstlich des Ortszentrums und liegt dabei auch ca. 40 m tiefer als dieses im Inntal. Der Bereich zwischen Ortszentrum und Änderungsgebiet ist landschaftlich durch eine bewaldete Hangkante der Flussterrasse des Inn geprägt. Eine weitere mit Bäumen bestandene Terrassierung Richtung Inn beginnt direkt im Anschluss an das Planungsgebiet im Nordosten und lässt das Gelände dort um ca. 5,0 m abfallen.

Das Planungsgebiet ist aktuell mit zwei zusammenliegenden Gewerbehallen mit Satteldach sowie einem im Norden anschließenden, in der Höhe differenzierten Nebengebäude bebaut. Die Hallen weisen eine Wandhöhe von ca. 9,0 m auf. Der südlich vorgelagerte Bereich ist großflächig als Rangier- und Parkplatzfläche versiegelt.

Entlang der Straße im Süden besteht ein Grünstreifen mit einzelnen Bäumen. Im Osten des Planungsgebiets ist die bisher unbebaute Fläche mit vier Einzelbäumen abgegrenzt. Diese Fläche wird heute intensiv als Grünland genutzt.

Umgebung

Die Umgebung des Planungsgebiets ist durch die Flussterrassierungen des Inn geprägt. Im Westen bildet die höher gelegen Hangkante mit der Bahnlinie eine klare Abgrenzung zum Ortszentrum. Im Nordosten stellt die schwächer ausgeprägte Kante mit dem Zainachgraben die Grenze zu ausgeräumten landwirtschaftlich geprägten Flächen dar. Die so begrenzte, ebene Fläche ist in der Umgebung des Änderungsbereichs mit heterogene Gewerbebauten, unterschiedlicher Größe bebaut.

Der Änderungsbereich stellt dabei den nordöstlichen Ortsrand dar.

A.5.3 Boden

Gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 besteht der Boden aus Flussschotter aus dem Altholozän.

Der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 nach besteht der Baugrund aus nicht-bindigen Lockergesteinen, mitteldicht bis dicht gelagert. Gesteine sind u. A. Kies, Sand (Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande), nichtbindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen. Es besteht eine mittlere bis hohe Tragfähigkeit. Der Baugrund ist lokal z.T. mäßig frostempfindlich.

Insgesamt ist jedoch mit einer Bebaubarkeit des Bodens mit angemessenem Aufwand zu rechnen.

A.5.4 Infrastruktur

Verkehrliche Infrastruktur

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Eckfeld“, einer Ausfallstraße mit Anschluss über die Staatsstraße St2079 an die Bundesstraße B15. Die B15 kann ohne eine Durchfahrung weiterer Siedlungsbereiche erreicht werden. Sie bietet zudem direkte Anbindung an das Zentrum von Rott am Inn.

Da das Maß der baulichen Nutzung im Gesamtkontext der Umgebung nur geringfügig und im Hinblick auf GRZ und GFZ gar nicht verändert wird, ist davon auszugehen, dass es zu keinen wesentlichen zusätzlichen Verkehren kommt. Die umliegenden Straßen können diese aufnehmen.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht in ca. 800 m Entfernung mit dem Bahnhof Rott am Inn, von wo aus Verbindungen nach Rosenheim und Wasserburg bestehen. Ein Bahnanschluss für Güterverkehr besteht nicht.

Sonstige Infrastruktur

Da es sich bei dem Planungsgebiet um eine bereits erschlossene und bebaute Fläche handelt, liegen die notwendigen Infrastrukturen (Storm, Wasser, Telekommunikation) vor bzw. kann ein Anschluss mit angemessenem Aufwand erfolgen.

Das Planungsgebiet ist somit im planungsrechtlichen Sinne, wie auch faktisch, erschlossen.

A.5.5 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: August 2021) ist im Geltungsbereich und dessen näheren Umgebung kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble verzeichnet.

A.5.6 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich selbst sind keine kartierten Biotop oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) vorhanden.

Das Biotop „Naßwiesenbrachen nördlich von Lengdorf“ grenzt jedoch mit ca. 10 m Entfernung über die gesamte Breite im Norden und Osten an das Änderungsgebiet an.

Da sich dieses Biotop entlang der baumüberstandenen Hangkante erstreckt, sind keine direkten Wechselwirkungen mit dem Planungsgebiet zu erwarten. Insbesondere da zum jetzigen Planungsgebiet durch den Ur-Bebauungsplan ein Grünpuffer zum Biotop vorgesehen ist.

In Erweiterung dieses Hangstreifens sind diverse Ausgleichsflächen vorhanden. Diese liegen jedoch außerhalb des Änderungsbereichs und sind durch den Ur-Bebauungsplan geregelt. Da die Ausdehnung der Baugrundstücke im Rahmen der Änderung nicht angepasst werden, ist auch hier mit keinen negativen Wechselwirkungen zu rechnen.

A.5.7 Gewässer / Niederschläge

Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Änderungsgebiet weder in einem wassersensiblen Bereich noch in einer Hochwassergefahrenfläche HQ extrem oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100.

Dennoch sollten im Rahmen der Hochbauplanung entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor Hochwasserereignissen eingeplant werden. Dies gilt insbesondere für temporäre Überflutungen im Rahmen von Starkregenereignissen.

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 Privatgrundstücke flächig überflutet werden.

Insbesondere durch die zu erwartenden, großflächigen Versiegelungen kann es hier kleinräumig zu Überflutungen und Oberflächenabflüssen kommen.

Die kleinräumige Topographie der Umgebung und insbesondere der Geländeabfall Richtung Norden und Osten lassen keine statischen Hochwässer oder Oberflächenzuflüsse aus der Umgebung erwarten.

Die Überflutungsgefahr sollte bei der baulichen Ausführung berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigelegt.

A.5.8 Vorbelastungen

Altlasten

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des bislang unbebauten Gebiets ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen. Aufgrund der Bebauung des übrigen Bereichs erst im letzten Jahrzehnt ist auch hier nicht von einem wesentlichen Aufkommen von Altlasten zu rechnen.

Immissionen

Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung wird die zulässige Art der Nutzung nicht verändert. Die Lage der Bauräume wird nur im Inneren verändert. Es können gegenüber dem Urplan keine Emittenten näher an schutzbedürftige Nutzungen heranrücken. Somit ergeben sich durch die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung keine Änderungen hinsichtlich der Anlagenlärmsituation.

Hinsichtlich der Verkehrslärmsituation rückt lediglich der Bauraum an einer Stelle etwas näher an die südlich gelegene Straße heran. Hier bestehen jedoch keine derartigen Belastungen, dass diese im Rahmen eines Gewerbegebiets relevant wären.

Auch von der Bundesstraße ist aufgrund der großen Entfernung mit keinen für ein Gewerbegebiet relevanten Immissionen zu rechnen.

Da die GRZ und GFZ unverändert belassen werden, ist mit keinen relevanten Verkehrsmehrungen durch die Bebauungsplanänderung gegenüber einer Vollaussnutzung des Ur-Plans zu rechnen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Städtebau

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Moderate Nachverdichtung und Mobilisierung bestehender Baupotenziale
- Wahrung des Ortsbildes der Gemeinde Rott am Inn
- Schaffung von Rahmenbedingungen zum Wachstum örtlicher Unternehmen

B.2 Bebauungsplankonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung soll die weitere Entwicklung des bereits westlich angrenzenden Speditionsbetriebs ermöglicht werden. Zu diesem Zweck wird auf die bisher vorgesehene Grünzäsur verzichtet und die ein einheitliches Betriebsgelände mit sinnvollen Abläufen und Fahrwegen ermöglicht. Im Gegenzug soll die östliche Eingrünung weiter intensiviert werden.

Darüber hinaus wird im Rahmen der Nachverdichtung (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) die zulässige Wandhöhe im östlichen Bereich dem westlichen Bereich angeglichen.

B.2.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung

Festsetzung bisher

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (1990)

Festsetzung Änderung

Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (2021)

Begründung

An der grundsätzlichen Zielsetzung des Ur-Bebauungsplans im Hinblick auf die Art der Nutzung wird festgehalten. Seit der Satzung des Ur-Bebauungsplans wurde die BauNVO im Hinblick auf § 8 nicht geändert. Dem folgend wird auch weiterhin ein Gewerbegebiet entsprechend den Vorgaben nach § 8 BauNVO festgesetzt.

B.2.3 Änderung des Maßes der baulichen Nutzung

Festsetzung bisher

In dem zu ändernden Bereich sind zwei Bauräume mit unterschiedlichen Festsetzungen für Wandhöhen, separiert durch einen 7,0 m breiten Grünstreifen, festgesetzt.

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,6

Maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2

Festsetzung Änderung

Die bestehenden Bauräume werden zusammengefasst.

Die GRZ von 0,6 und die GFZ von 1,2 verbleiben unverändert.

Begründung

Bauräume

Um eine einheitliche Nutzung der Flächen mit den westlich angrenzenden Flächen und somit die Expansion des ansässigen Betriebes zu ermöglichen, wird auf die bisher bestehende Zäsur des Bauraums nun verzichtet. Somit können die Bestandsflächen besser genutzt und es kann im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 5 BauGB) auf die Ausweisung neuer, großflächigerer Gewerbeflächen für den Betrieb verzichtet werden.

Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, wird die ohnehin bereits umfänglich vorhandene Eingrünung Richtung Osten und Norden intensiviert. Richtung Süden zur Straße „Am Eckfeld“ hin kann die nun sehr große, durchgehende Gewerbefläche in Abwägung mit den Nutzungsansprüchen akzeptiert werden. Die Fläche ist durch Bäume von der Straße abgegrenzt und es handelt sich auch großflächig um einen Gewerbebereich.

Zulässige Überschreitung durch Garagen und Nebenanlagen

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig.

Dies war auch bisher im Rahmen des Ur-Bebauungsplans durch § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig. Eine entsprechende Festsetzung wird nun nur zur Klarheit und leichteren Handhabbarkeit des Bebauungsplans aufgenommen.

B.2.4 Höhenfestsetzung

Festsetzung bisher

Maximal zwei Vollgeschosse. Gebäudehöhe begrenzt durch maximal zulässige Wandhöhe von 9,5 m im westlichen Bauraum und 7,0 m im östlichen Bauraum und maximal zulässiger Firsthöhe von 11,0 m in beiden Bauräumen

Festsetzung Änderung

Maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe und der Firsthöhe über Normalhöhennull nach DHHN2016

Begründung

Eine Festsetzung von Vollgeschossen, insbesondere in Gewerbegebieten, ist für die städtebauliche Anmutung der Gebäude nur von untergeordneter Bedeutung und somit nicht zielführend für die Höhenfestsetzung. Somit wird nun auf diese verzichtet. Da auch eine Geschossfläche festgesetzt ist, kann es auch nicht zu einer zu intensiveren Nutzung des Gebiets kommen.

Darüber hinaus ist bei der bisherigen Festsetzung der Gebäudehöhen weder ein Bezugspunkt der Höhe noch eine Definition der „Wand“- bzw. „Firsthöhe“ in der Festsetzung enthalten. Somit ist diese Festsetzung im Sinne des § 18 Abs. 1 BauNVO zu unbestimmt.

Um eine ausreichende bestimmte und den Anforderungen der Rechtsprechung wie auch des § 18 BauNVO entsprechende Höhenfestsetzung zu erhalten, wurde nun eine absolute Oberkante der Wandhöhe und Firsthöhe über Normalhöhennull (DHHN 2016) festgesetzt. Dies definiert die städtebauliche Wirkung der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung exakt und entspricht den aktuellen Anforderungen aus der Rechtsprechung.

Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist dabei der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenseite der Außenwand an der Traufseite der Dächer. Durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe ist die Festsetzung einer gesonderten Wandhöhe nicht notwendig.

Die maximal zulässige Firsthöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut des jeweiligen Gebäudes.

Die getroffene Höhenfestsetzung bildet für den gesamten Änderungsbereich eine Wandhöhe von ca. 9,5 m von bestehendem Gelände zur festgesetzten Oberkante der Wandhöhe ab. Somit wird die vormalig im Westen vorgesehene Wandhöhe nun im gesamten Bereich zugelassen.

Dies ist auch vor dem Hintergrund der Ortsrandlage, in Abwägung eines angemessenen Orts- und Landschaftsbildes möglich. Der nördlich und östlich der Fläche gelegene Baumsaum stellt eine intensive und sehr hohe Ortsrandeingrünung dar. Die hier befindlichen Bäume überragen auch die zukünftig zulässige Oberkante der Wandhöhe wesentlich.

Im Osten bestehen noch einige kleinere Lücken in diesem Baumsaum. Um auch hier eine ausreichende Abschirmung zu gewährleisten, werden hier im Rahmen der Änderung zusätzliche Baumpflanzungen festgesetzt.

B.2.5 Grünordnung

Die vier im Ur-Bebauungsplan zur Abgrenzung der Baufelder vorgesehen, zu pflanzenden Bäume bestehen bereits. Diese stehen durch die neue Bauraumkonfiguration nun zur Disposition. Im Ausgleich werden nun zusätzliche Baumpflanzungen auf der Ostseite des Änderungsbereichs und entlang der Straße im Süden vorgesehen. Somit bleibt die insgesamt im Änderungsbereich vorgesehene Baumanzahl gegenüber dem Ur-Bebauungsplan unverändert.

Durch die Bäume im Osten werden kleinere Lücken in der ohnehin bereits umfänglichen Ortsrandeingrünung geschlossen. Die Intensivierung der Bepflanzung an der Straße soll die stadträumliche Qualität des Straßenraums weiter gestärkt werden.

Die vormalig zu pflanzen festgesetzte Bäume entlang der Straße, welche zwischenzeitlich schon gepflanzt wurden, sind nun als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Um den Vollzug zu erleichtern, wurden die Festsetzungen zu Qualität etc. der zu pflanzenden Bäume nun in die Bebauungsplanänderung integriert.

Die als zu pflanzen dargestellten Bäume sind spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude mit einer Mindestpflanzqualität von Stammumfang mind. 18 - 20 cm und 3x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit und nach dem vollständigen Absterben entfernt werden. Ausgefallene Bäume sind entsprechend der festgesetzten Pflanzqualitäten in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen. Dies gilt ebenso für die als zu erhalten dargestellten Bäume. Bei Ausfall von zu erhalten festgesetzten Bäume sind sie durch entsprechende Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

Durch diese Festsetzungen sollen die vorgesehenen Grünqualitäten möglichst schnell und dauerhaft erfüllt werden. Im Ur-Bebauungsplan waren die Flächen zwischen Bauraum und Grundstücksgrenze als „Private Grünflächen“ festgesetzt. Dies entspricht nicht der Intention der Festsetzung in diesem Bereich, eine Eingrünung und Zäsur zur Straße zu erzeugen.

Viel mehr liegt der Schluss nahe, dass die Festsetzung fehlerhaft ist. Dies ergibt sich schon aus der fehlenden Zweckbestimmung der privaten Grünfläche. Auch wurde dies in der bisherigen Genehmigungspraxis auch nicht so angewandt.

Dem folgend werden nun anstelle der privaten Grünflächen, zu begrünende Flächen des Baugrundstücks festgesetzt. Um deren Grünfunktion sicherzustellen und gleichzeitig notwendige Anlagen wie Stromanschlusskästen zu ermöglichen, sind in diesen Flächen keine Stellplätze, Zufahrten oder Nebenanlagen mit einer Grundfläche über 1 m² zulässig. Darüber hinaus sind die Flächen landschaftsgerecht zu bepflanzen.

B.3 Abstandsflächen

Im Bebauungsplan ist ein relativ großer Bauraum vorgesehen. Um unabhängig dessen die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse, den Nachbarnschutz und den Brandschutz sicherzustellen, ist die Einhaltung der Abstandsflächenbestimmungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der BayBO angeordnet. Auch unter Einhaltung dieser kann an allen Stellen des Bauraums, wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig die maximal zulässige Höhenentwicklung ausgenutzt werden.

B.4 Erschließung

Das Planungsgebiet ist im Süden durch die bestehende Straße „Am Eckfeld“ erschlossen.

Da Teile des Änderungsbereichs sowie benachbarte Bereiche bereits bebaut sind, liegt bereits auch eine entsprechende technische Infrastruktur vor. Somit ist der Bereich bauplanungsrechtlich wie faktisch erschlossen.

An der Erschließung wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung nichts verändert.

B.5 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrrangriff kann über die Straße „Am Eckfeld“ erfolgen. Teile des Bauraums liegen mehr als 50 m von der hier festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche entfernt. Eine Feuerwehrezufahrt zu allen Gebäudeteilen sowie Aufstellflächen sind sicherzustellen. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen. Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkante der Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen.

Eine öffentliche Wasserversorgung mit Hydranten liegt bereits in den angrenzenden Straßen vor. Sollte die Löschwassermenge, insbesondere in Zusammenhang mit der konkreten gewerblichen Nutzung nicht ausreichen, gibt der Bebauungsplan ausreichend Spielraum für die Anlage von Löschmitteltanks oder Ähnlichem.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung die Belange der Brandbekämpfung ausreichend berücksichtigt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Einzelvorhaben bzw. des Bauvollzuges. Insbesondere bei gewerblichen Bauten ist das konkrete Brandschutzkonzept wesentlich von der genauen Nutzung abhängig und kann somit im Rahmen der Bauleitplanung nicht im Detail ausgearbeitet werden.

B.6 Versickerung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, sollte das Niederschlagswasser von befestigten Flächen des Baugrundstücks und den Dachflächen, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, direkt auf dem Grundstück versickert werden.

Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrechtzuerhalten. Die Vorgaben der TRENGW sind einzuhalten. Soll von diesen abgewichen werden, ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Im Rahmen des Bauvollzuges und der zugehörigen Entwässerungsplanung ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Darf diese nicht angewendet werden, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen.

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist ebenfalls in diesem Rahmen nachzuweisen. Hierzu kann auf das Merkblatt DWA-A102 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zurückgegriffen werden.

Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser vom Baugrundstück nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt.

B.7 Klimaschutz

Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen

Im Rahmen der Änderung werden keine zusätzlichen Maßnahmen festgesetzt, welche dem Klimawandel Rechnung tragen.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Nutzung bzw. Nutzungsintensivierung bereits in das Ortsgefüge eingebundener Flächen, im Rahmen der Innenentwicklung, wird der Versiegelung neuer, heute natürlicher (bzw. landwirtschaftlicher) Flächen in der freien Landschaft vorgebeugt. Die trifft insbesondere zu, da ein bestehender Betrieb so an seinem heutigen Standort, ohne Umsiedelung, entwickelt werden kann.

B.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung eines angepassten Bauraums bei moderater Erhöhung der zulässigen Höhenentwicklung

B.9 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (Baugrundstück)	18.623 m ²	83 %
zu begrünende Fläche des Baugrundstücks	2.575 m ²	11%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.396 m ²	6 %
Bruttobauland (Planungsgebiet):	22.594 m²	100 %

