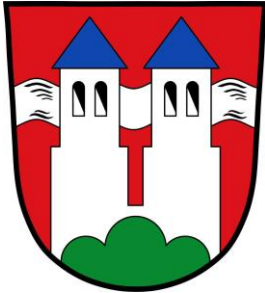


Entwurf

Stand: 20.08.2020



Gemeinde Rott am Inn
LANDKREIS ROSENHEIM

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Gebiet Lengdorf"

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 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Gebiet Lengdorf".

Als Satzung vom2020,
In der Fassung vom2020

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung, verdrängt diese in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen, den Ur-Bebauungsplan Nr. 4 „Gebiet Lengdorf“ inkl. aller seiner bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Gebiet Lengdorf“ unberührt.



Gemeinde
Rott am Inn

Kaiserhof 3
83543 Rott a. Inn
Tel. 08039/9068-0
info@rottinn.de

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Gebiet Lengdorf"

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	3
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Art des Verfahrens	3
A.3	Innenentwicklung	4
A.4	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	4
A.5	Rechtsgrundlagen	4
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
A.6.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.6.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.6.3	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	8
A.6.4	Verkehr und Infrastruktur	8
A.6.5	Denkmalschutz	9
A.6.6	Schutzgebiete	9
A.6.7	Gewässer / Niederschläge	9
A.6.8	Boden	9
A.6.9	Vorbelastungen	10
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	11
B.1	Ziele der Planung	11
B.2	Bebauungsplankonzept / Änderung der Festsetzungen	11
B.2.1	Städtebauliches Konzept	11
B.2.2	Änderung der Art der baulichen Nutzung	11
B.2.3	Änderung des Maßes der baulichen Nutzung	12
B.2.4	Höhenfestsetzung	13
B.2.5	Bauweise	14
B.2.6	Abstandsflächen	15
B.2.7	Dächer	15
B.2.8	Nebenanlagen	16
B.2.9	Grünordnung	17
B.3	Erschließung	17
B.4	Brandbekämpfung	17
B.5	Versickerung	17
B.6	Klimaschutz	18
B.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	18
B.8	Flächenbilanz	18
C	Umweltbelange	19
C.1	Umweltbericht	19
C.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	19
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	19

Planung

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
 Nußbaumstr. 3
 83112 Frasdorf
 Tel: 08052 9568070
 info@wuestinger.de

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Aufgrund eines stetigen Wohnungsdrucks und dem unter anderem durch den demographischen Wandel bedingten Bedarf an kleineren Wohneinheiten stellt die Gemeinde Rott am Inn diese 2. Änderung auf. Dadurch sollen innerhalb eines bereits überplanten und großteils überbauten Gebiets Möglichkeiten der Nachverdichtung geschaffen werden. Insbesondere sollen anstelle der heute relativ großen Wohneinheiten auch kleinere Wohneinheiten ermöglicht werden.

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 verstärkt. Auch das Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie der für Rott am Inn relevante Regionalplan 18 stellen die Innenentwicklung in den Fokus der baulichen Entwicklung.

Diesen Prämissen folgt auch die hier gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplans. Sie ist dabei Teil einer gemeindeweiten Nachverdichtungsstrategie. In Abwägung mit den örtlichen Gegebenheiten werden im gesamten Gemeindegebiet, wo dies als sinnvoll erachtet wird, Möglichkeiten für die Nachverdichtung geschaffen. Dies kann natürlich nur in zeitlich abgestaffelter Form erfolgen.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt soll der Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt werden.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Rott am Inn am gefasst.

A.2 Art des Verfahrens

Bei der Änderung handelt es sich um eine Nachverdichtung bzw. um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des §13a Abs. 1 BauGB. Durch die Änderung kommt es zu einer moderaten Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten in einem bereits überplanten Siedlungsbereich.

Auch die übrigen Bedingungen für die Änderung im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach §13a BauGB sind erfüllt. Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Grundfläche liegt weit unter den nach §13a Abs.1 Nr.1 maximal zulässigen 20.000 m². Der Änderungsumgriff umfasst inkl. der anliegenden Straßenverkehrsflächen lediglich ca. 6.900 m².

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 Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB vollzogen.

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 Reines Wohngebiet 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 Geltungsbereichs und im Hinblick auf die Planzeichnung sowie die geänderten Festsetzungen verdrängt die 2. Änderung den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 4 "Gebiet Lengdorf".

Geändert werden die Festsetzungen durch Text nach § 9 Abs. 1 BBauG: 1., 2., 3., 4., und 5. sowie §9 Abs. 2 BBauG, 1., 2. und 3. des Ur-Bebauungsplans sowie alle Festsetzungen durch Planzeichen im Geltungsbereich der 2. Änderung. Die nicht geänderten Festsetzungen, als auch die nicht geänderten Teile der Planzeichnung (außerhalb des Geltungsbereichs der hier gegenständlichen Änderung) gelten unverändert weiter.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird komplett, hinsichtlich der Festsetzungen durch Planzeichen wie auch durch Text ersetzt.

Sollte diese 2. Änderung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 "Gebiet Lengdorf" inklusive aller bisherigen Änderungen weiter.

Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung wird ein abgeschlossener Teilbereich des Bebauungsplans hinsichtlich der Festsetzungen im Detail geändert. Das Gesamtkonzept des Ur-Bebauungsplans wird damit nicht infrage gestellt. Somit behalten auch die nicht geänderten Bereiche des Bebauungsplans ihre Funktion. Deren Festsetzungen werden nicht infrage gestellt.

A.5 Rechtsgrundlagen

Für das hier gegenständliche Änderungsverfahren und die neu getroffenen Festsetzungen gelten die zum Zeitpunkt der Änderung aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.

Für die aus dem Ur-Bebauungsplan bestehenbleibenden Festsetzungen gelten die Rechtsgrundlagen (insbesondere die BauNVO) in ihrer, bei Aufstellung des Ur-Bebauungsplans jeweils gültigen Fassung.

A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.6.1 Lage und Größe des Planungsgebietes



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

Der Änderungsbereich liegt im Gemeindeteil Lengdorf, östlich des Hauptortes Rott am Inn. Er umfasst ausschließlich bereits bebaute Flächen.

Im Norden ist er von intensiv als Grünland landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Nordöstlich schließt eine landwirtschaftliche Hofstelle an.

Im Osten ist der Änderungsbereich durch die Reischlstraße, im Süden durch die Lengdorfer Straße und Westen durch die Bahnlinie Rosenheim-Mühldorf begrenzt.

Das Planungsgebiet umfasst die Fl.-Nr. 1066/1, 1066/2 und 1066/3, 1066/4, 1068/1, 1069 und 1070 sowie Teilflächen der Fl. Nr. 1025/1 (Reischlstraße) und 1067 (Lengdorfer Straße).

Von Westen nach Osten weist der Bereich eine Ausdehnung von maximal ca. 170 m auf, von Norden nach Süden maximal 45 m.

Er umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,69 ha.

A.6.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan



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

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) vom 04.10.1997 stellt im hier gegenständlichen Geltungsbereich „Wohnbaufläche mit besonderer Durchgrünung“ dar. Am nördlichen Rand des Planungsbereiches ist eine Fläche für Ortsrandeingrünung (für das Ortsbild Ökologie und Klima wichtige Grünfläche, Schutzstreifen) dargestellt.

Im Rahmen der hier gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans wird die Art der Nutzung nicht geändert. Es soll wie schon im Ur-Bebauungsplan ein reines Wohngebiet festgesetzt werden.

Diese Festsetzung entspricht dem aktuellen Planstand des Flächennutzungsplans. Daher ist keine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung nötig, um dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB zu folgen.

Bebauungsplan Nr. 4 "Gebiet Lengdorf", inkl. Änderungen

Der bestehende Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1978. Im Ur-Bebauungsplan ist im Änderungsbereich Reines Wohngebiet festgesetzt. Es handelt sich um Reine Wohngebiete entsprechend der Bestimmungen der BauNVO 1977 (Ur-Bebauungsplan).

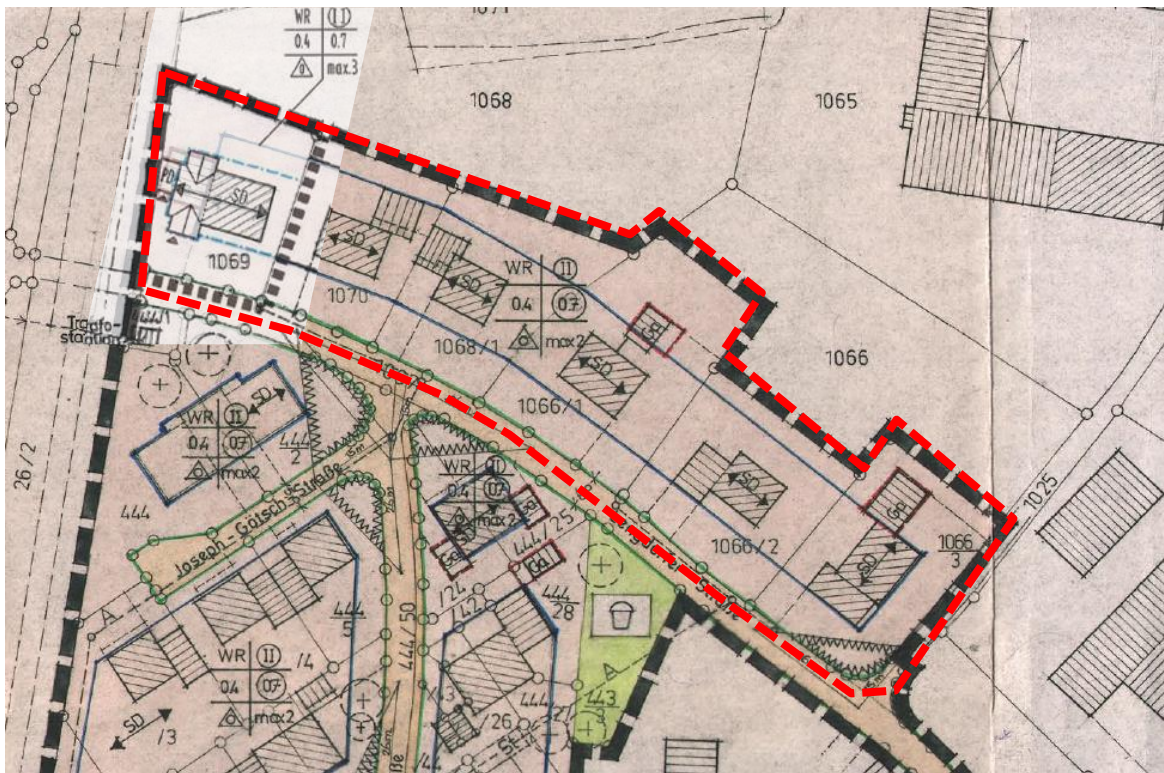


Abb. 3: Ur-Bebauungsplan Nr. 4 "Gebiet Lengdorf", inkl. 1.Änderung, Planungsgebiet rot - ohne Maßstab!

Das Maß der baulichen Nutzung ist dabei auf eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 sowie eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nach §17 BauNVO (1977) festgesetzt. Es ist eine offene und besondere (abweichende) Bauweise von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern nach §22 BauNVO 1977 festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse zwingend und eine Wandhöhe maximal 5,75 m, gemessen ab der OK Rohdecke des Erdgeschosses festgesetzt.

Es ist ein großer zusammenhängender Bauraum vorgesehen. Dieser ist im Norden durch einzelne Flächen für Nebenanlagen und Garagen erweitert.

Es sind nur Satteldächer zulässig. Darüber hinaus sind die Firstrichtungen festgesetzt.

Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Der Änderungsbereich der 1. Änderung befindet sich am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4 "Gebiet Lengdorf". Die Änderung wurde 2004 durchgeführt, daher gilt hier die BauNVO von 1990. Im Rahmen der 1. Änderung wurde die maximale Zulässigkeit der Wohnungen je Wohngebäude von 2 auf 3 erhöht. Zudem wurde die Baugrenze um ca. 6 m nach Westen erweitert. Hier wurde zusätzlich eine Fläche für Nebenanlagen und Garagen eingeführt. Die Festsetzung zur Gestaltung der Dächer wurde angepasst.

Art der Nutzung sowie die zulässige GRZ und GFZ wurden nicht angepasst.

Durch die Größe des Bebauungsplans Nr. 4 "Gebiet Lengdorf" und die im Rahmen dieser Änderung getroffenen, sich an den Festsetzungen der angrenzenden Flächen orientierenden Festsetzungen, ist keine Funktionslosigkeit oder Ähnliches des Bebauungsplans Nr. 4 "Gebiet Lengdorf" in seinen nicht geänderten Bereichen zu erwarten. Insbesondere umfasst die 2. Änderung einen abgegrenzten Bereich, welcher nur sehr begrenzt funktionale Wechselwirkungen mit den übrigen Bereichen des Bebauungsplans aufweist.

A.6.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Bei der Bebauung handelt es sich um freistehende zweigeschoßige Wohnbebauung bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern, mit ergänzenden Nebenanlagen (Garagen, Carports etc.) und privaten Gärten mit Hecken und einzelnen Baumbeständen. Einzelne Garagen sind dabei durch Wohnnutzungen überbaut.

Im östlichen Bereich befindet sich ein Gebäude, welches einen Anbau mit Flachdach aufweist. Hier ist ebenfalls die Garage bis an die nördliche Grundgrenze überbaut. Dies entspricht nicht den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans.

Die übrigen Gebäude weisen sämtlich Satteldächer auf. Einige Gebäude weisen Quergiebel und Gauben auf.

Die einzelnen Gebäude sind von intensiv genutzten Gartenflächen sowie umfänglichen Stellplatzflächen umgeben. Größere zusammenhängende oder ortsbildprägende Vegetationsbestände bestehen nicht. Neben den eigentlichen Gebäuden bestehen diverse Nebenanlagen. Diese sind gerade in den nördlichen Grundstücksbereichen im Rahmen des Ur-Bebauungsplans nicht zulässig.

Das Planungsgebiet erstreckt sich auf ca. 170 m von Westen nach Osten. Dabei ist der Änderungsbereich überwiegend flach bei einer mittleren Höhe von ca. 439,5 ü. NHN (DHHN 2016) und steigt leicht im östlichen Bereich auf ca. 440,45 m ü. NHN an.

Umgebung

Im Süden, jenseits der Lengdorfer Straße grenzen Doppel- und Reihenhausstrukturen an. Diese sind ebenfalls durch den Ur-Bebauungsplan geregelt und als Reines Wohngebiet mit einer GRZ von max. 0,4 und einer GFZ von max. 0,7 festgesetzt. Die Hauptgebäude weisen symmetrische Satteldächer auf. Auf Nebenanlagen sind auch Pult und Flachdächer vorhanden. Die umgebenden Freibereiche werden intensiv gärtnerisch genutzt. Größere, ortsbildprägende Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

Weiter östlich befindet sich südlich des Änderungsbereichs ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb. Auch östlich, jenseits der Reischlstraße und direkt nördlich (östlicher Bereich) des Änderungsbereichs befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Direkt angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich im Norden Fahrsilos.

Im Norden des Änderungsbereichs (östlicher Bereich) befindet sich intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland.

Im Westen wird der Änderungsbereich durch die Bahnstrecke Rosenheim-Mühldorf (Streckennummer 5700) begrenzt. Es handelt sich um eine eingleisige, nicht elektrifizierte Strecke.

A.6.4 Verkehr und Infrastruktur

Straßenverkehr

Der Änderungsbereich ist bereits bebaut. Alle Baugrundstücke grenzen direkt an die Lengdorfer Straße im Süden oder die Reischlstraße im Osten an.

Die Lengdorfer Straße mündet ca. 70 m östlich des Planungsgebiets direkt auf die Bundesstraße 15 und somit in das regionale Verkehrsnetz.

Der nächstgelegene Bahnhof der Bahnlinie Rosenheim- Mühldorf befindet sich in ca. 1 km Entfernung nördlich.

Da das Maß der baulichen Nutzung nur moderat erweitert wird, ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Verkehrsmenge durch die bestehenden Straßen aufgenommen werden kann.

Sonstige Infrastruktur

Im Änderungsbereich ist bereits bebaut. Entsprechende Infrastrukturen sind somit ebenfalls bereits vorhanden.

Der Planbereich ist demnach im planungsrechtlichen Sinne, wie auch faktisch erschlossen.

A.6.5 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Februar 2020) ist weder im Geltungsbereich selbst noch in der unmittelbaren Umgebung ein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble verzeichnet.

A.6.6 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.). Es besteht auch kein räumlicher oder direkter funktionaler Zusammenhang mit entsprechenden Gebieten der Umgebung.

Das nächste kartierte Biotop befindet sich ca. 60 m nordwestlich des Planungsgebietes jenseits der Bahnlinie.

A.6.7 Gewässer / Niederschläge

Im Planungsgebiet selbst und in dessen direkter Umgebung sind keine Gewässer vorhanden. Das nächste Gewässer ist der Rabenbach. Er liegt ca. 110 m südlich jenseits der Bundesstraße 15, ca. 6 m unter dem Änderungsbereich.

Der Änderungsbereich liegt nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (2020) weder in einem Überschwemmungsgebiet HQ100 noch HQ extrem oder in einem wassersensiblen Bereich.

Starkregenereignisse

Als Begleiterscheinung der Klimaerwärmung 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.

Daher ist es möglich, dass es durch Starkregenereignisse zum Ansteigen des Grund- sowie Schichtwassers sowie zu Oberflächenabflüssen kommen kann, was zu örtlichen Überflutungen des Planungsgebietes führen könnte.

Dies sollte bei der baulichen Ausführung berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigefügt.

A.6.8 Boden

Nach Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand Januar 2020) liegt im Änderungsbereich fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel über Carbonatkies bis -schluffkies (Schotter) vor.

Auch durch die bestehende Bebauung ist somit von einer Bebaubarkeit der Böden auszugehen. Ggf. sind besondere Gründungen oder Bodenverbesserungen erforderlich.

A.6.9 Vorbelastungen

Altlasten

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Wohnnutzung des Gebiets ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen.

Immissionen

Verkehrslärm

Direkt westlich des Änderungsbereiches verläuft die Bahnstrecke Rosenheim-Mühldorf. Von dieser ist mit relevanten Emissionen auszugehen.

Ca. 80 m südöstlich des Änderungsbereichs befindet sich die Bundesstraße B15. Hier ist mit relevanten Emissionsbelastungen zu rechnen.

Da jedoch im Rahmen der Änderung keine Bebauung näher an die Bahnstrecke oder die Bundesstraße heranrückt und auch die Art der Nutzung nicht verändert wird ergibt sich gegenüber dem Ur-Bebauungsplan keine veränderte Situation.

Aufgrund der sehr moderaten Verdichtung ist mit keiner, im Sinne des Immissionsschutzes relevanten Erhöhung der Verkehrslärmbelastung zu rechnen.

Anlagenlärm

Südlich des Änderungsbereichs grenzen weitere reine Wohngebiete an. Von diesen ist mit keinen relevanten Emissionen zu rechnen.

Südöstlich, östlich und nordöstlich des Änderungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Von diesen kann es zu Anlagenlärmemissionen kommen. Auch hinsichtlich dieser Immissionen bzw. ggf. bestehende Emissionsbeschränkungen für die Betriebe kommt es aber durch die hier gegenständliche Änderung nicht zu Veränderungen. Die Bebauung rückt nicht näher an die Betriebe heran und die zulässige Art der Nutzung bleibt unverändert.

Gerüche

Südöstlich, östlich und nordöstlich des Änderungsbereichs bestehen landwirtschaftliche Betriebe. Insbesondere bestehen unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches Fahrsilos. Von diesen Anlagen kann eine Geruchsbeeinträchtigung (Tierhaltung etc.) nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung rückt die Bebauung jedoch nicht näher an die landwirtschaftlichen Betriebe heran. Auch bleibt die zulässige Art der Nutzung unverändert. Somit ergeben sich durch die Änderung auch keine veränderten Restriktionen für die landwirtschaftlichen Betriebe.

Insbesondere die nördlich gelegenen Fahrsilos wurden erst nach Satzung des Ur-Bebauungsplans errichtet. Somit müssen diese auf die Restriktionen des Bebauungsplans Rücksicht nehmen.

Belastungen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen

Durch die Bewirtschaftung der Flächen für die Landwirtschaft nördlich des Änderungsbereiches, kann es zu Immissionen insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. So sich diese in den gesetzlichen Rahmenbedingungen bewegen ist jedoch nicht mit einer unzulässigen Beeinträchtigung der Wohnnutzungen zu rechnen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Städtebau

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Moderate Anpassung der Bebauung im Rahmen der Innenentwicklung
- Aufhebung der Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten
- Wahrung des Ortsbildes der Gemeinde Rott am Inn

B.2 Bebauungsplankonzept / Änderung der Festsetzungen

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans soll insbesondere die Beschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten aufgehoben werden.

Darüber hinaus werden die Festsetzungen so angepasst, dass sie den aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen entsprechend.

Einige Festsetzungen zur Gestaltung werden im Hinblick auf eine bessere Nutzung der zulässigen Bebauung im Detail angepasst.

Art und Maß (GRZ / GFZ) der Nutzung bleiben im Grundsatz unverändert.

B.2.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung

Festsetzung bisher:

Reines Wohngebiet §3 Bau NVO (1977)

Festsetzung Änderung:

Reines Wohngebiet nach §3 BauNVO (2017)

Begründung:

An der grundsätzlichen Zielsetzung des Ur- Bebauungsplanes im Hinblick auf die Art der Nutzung wird festgehalten. Seit der Satzung des Ur- Bebauungsplanes im Jahre 1978 wurde der §3 der BauNVO novelliert. Die Änderungen beziehen sich insbesondere auf die Zulässigkeit von Kinderbetreuungseinrichtungen, Anlagen zu sozialen Zwecken und Seniorenwohnformen. Diese vom Bundesgesetzgeber gewollten Anpassungen spiegeln auch den Planungswillen der Gemeinde wider.

B.2.3 Änderung des Maßes der baulichen Nutzung

Festsetzung bisher:

GRZ von 0,4

GFZ von 0,7

Nebenanlagen, Zufahrten etc. werden entsprechend BauNVO 1968 nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

Festsetzung Änderung:

GRZ von 0,4

GFZ von 0,7

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Balkone, Terrassen und Loggien bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.

Weiter darf die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,50 durch Balkone, Terrassen, Loggien und folgende Anlagen überschritten werden:

- Garagen und Carports
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO.

Ferner darf die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,60 durch Balkone, Terrassen, Loggien sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und durch folgende Anlagen überschritten werden:

- Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- Zuwegungen und Zufahrten

Eine darüber hinaus gehende Überschreitung der GRZ an §19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

Begründung:

Bauraum:

Der Bauraum wurde weitestgehend aus dem Ur- Bebauungsplan übernommen. Im westlichen Bereich wurde der Bauraum an die Festsetzungen der 1. Änderung des Ur-Bebauungsplans angepasst.

Im östlichen Bereich an der Reischlstraße wurde der Bauraum um 2 m nach Süden erweitert. Somit kann die Straßenecke betont werden und eine größere Flexibilität im Hinblick auf eine Ausnutzung des bestehenden Baurechts gegeben werden.

Nördlich befindet sich in diesem Bereich eine Bebauung über der Garage. Diese wird bewusst nicht in den Bauraum aufgenommen, um einen ausreichenden Abstand nach Norden einzuhalten. Die bestehende Bebauung genießt hier lediglich Bestandsschutz.

Im Bereich der FSt.-Nr. 1068/1 wird der Bauraum im Norden im Detail angepasst, um die Bestandsbebauung abzubilden. Somit soll eine bessere Ausnutzung des zulässigen Baurechts ermöglicht werden. Negative Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild sind dadurch nicht zu erwarten.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ist für die ländliche Umgebung mit 0,4 bzw. 0,7 ohnehin relativ hoch. Diese bleiben unverändert erhalten. Eine Erhöhung im Sinne der Nachverdichtung erscheint nicht angemessen.

Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl

Der Ur-Bebauungsplan basiert auf der BauNVO von 1977. Nach §19 Abs. 4 BauNVO 1977 werden Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten etc. nicht auf die Grundfläche angerechnet und sind somit ohne Beschränkung zulässig.

Inzwischen wurde die BauNVO diesbezüglich geändert. Nebenanlagen etc. sind nun, nach der BauNVO 2017 auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Sie dürfen die festgesetzte Grundflächen nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO jedoch um bis zu 50% überschreiten.

Ziel des Bebauungsplans ist es jedoch die zulässige Versiegelung vor dem Hintergrund der ländlichen Umgebung möglichst gering zu halten. Insbesondere ist die zulässige Grundfläche mit 0,4 für die ländliche Umgebung ohnehin schon relativ hoch.

Dem folgend wird die zulässige Überschreitung hinsichtlich der städtebaulichen Wirksamkeit etc. in drei Kategorien strukturiert.

Die Grundfläche von Terrassen, Balkonen und Loggien ist durch die Überschreitungsregelungen nach §19 Abs. 4 BauNVO nicht erfasst. Um dennoch, im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. §1a Abs. 2 BauNVO) eine möglichst vollständige Ausnutzung der zulässigen GRZ durch „Hauptanlagen“ zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der GRZ durch diese, städtebaulich weniger wirksamen Anlagen bis zu einer GRZ von 0,45 zulässig. Aufgrund der untergeordneten Wirkung dieser Anlagen sind negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Um einer zu massiven und hermetischen Bebauung vorzubeugen, wird die Überschreitung durch Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach §14 BauNVO auf eine GRZ von 0,5 (inkl. der „Hauptanlagen“, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach §14 BauNVO) begrenzt.

Stellplätze mit ihren Zufahrten, Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Zuwegungen und Zufahrten haben durch das Fehlen einer dritten Dimension einen geringeren Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Dem folgend dürfen sie die GRZ bis zu einer Gesamtversiegelung von GRZ 0,6 überschreiten.

Durch die Änderung wird mit der festgesetzten möglichen GRZ von 0,40 der Höchstwert nach §17 BauNVO für die GRZ in reinen Wohngebieten von 0,40 eingehalten. Auch im Hinblick auf die zulässige Gesamtversiegelung von GRZ 0,60 werden die Werte des §17 BauNVO i. V. m. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Reine Wohngebiete von 0,60 ($0,4 + 50\% = \text{max. } 0,6$) eingehalten.

Der nach §17 BauNVO für Reine Wohngebiete zulässige Höchstwert der GFZ von 1,2 wird mit einer hier zulässigen GFZ von 0,70 wesentlich unterschritten.

B.2.4 Höhenfestsetzung

Festsetzung bisher:

Zwei Vollgeschosse zwingend; 5,75 Wandhöhe ($Z=II=5,75 \text{ m}$); Wandhöhe ab OK Rohdecke bis Traufe

Festsetzung Änderung:

Maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull (im DHHN 2016)

Zwei Vollgeschosse zwingend

Begründung:

Grundsätzlich soll die Höhenentwicklung weitgehend erhalten bleiben. Dem folgend bleibt die Festsetzung von zwingend zwei Vollgeschossen erhalten. Durch die zwingende Anordnung soll die Versiegelung auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

Die im Ur-Bebauungsplan getroffene Festsetzung einer Gebäudehöhe von OK Rohdecke bis zur Traufe ist nur bedingt zur Steuerung der Höhenentwicklung geeignet. Darüber hinaus ist die Regelung zu unbestimmt und entspricht nicht den Anforderungen zu Bezugspunkten nach §18 BauNVO und der aktuellen Rechtsprechung.

Dem folgend wurde nun im Rahmen der Änderung ausschließlich eine absolute Oberkante der Wandhöhe 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 festgesetzte Oberkante der Wandhöhe (OK_{WH}) orientiert sich dabei an den bestehenden Wandhöhen zuzüglich eines kleinen Puffers für energetische Dachsanierungen etc.. Im Westen liegt diese bei etwa 6,3 m, im Osten bei etwa 7,3 m über dem Gelände.

Verglichen mit der bisherigen Regelung einer Gebäudehöhe von 5,75 m ergeben sich hier Abweichungen insbesondere durch die unterschiedliche Definition der Oberkante der Dachhaut (Schnittpunkt Dach mit Außenkante der Außenwand vs. Traufhöhe) und dem Bezug auf die OK der Rohdecke.

Die nun angegebenen Werte von bis zu ca. 7,3 m beziehen sich hingegen auf das tatsächliche Gelände.

Da die nun festgesetzte Höhenentwicklung etwa die Bestandsbebauung abbildet ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

Durch die Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklungen wird die Festsetzung hinsichtlich der Geländeverläufe gestaffelt. Darüber hinaus sind dem Bestand entsprechend, zu den größeren landwirtschaftlichen Gebäuden im Osten hin, etwas höhere Gebäude möglich.

B.2.5 Bauweise

Festsetzung bisher:

Offene und besondere (abweichende) Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppel- und Reihenhäuser zulässig nach §22 Abs. 2 BauNVO 1977

Festsetzung Änderung:

Für das gesamte Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 36 m betragen.

Begründung:

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans ist ein großer, insgesamt ca. 160 m langer Bauraum festgesetzt. Aufgrund der ländlichen Umgebung würde eine durchgehende Bebauung zu hermetisch wirken. Auch die maximale Gebäudelänge der offenen Bauweise von 50 m scheint mit dem Ortsbild nicht vereinbar. Dem folgend wird eine abweichende Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 36 m festgesetzt. Dies entspricht der heute vorhandenen Bebauung. Diese ist noch Ortsbildverträglich und ist insbesondere zur freien Landschaft nicht zu hermetisch.

Ob es sich um Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen handelt ist für das Ortsbild weniger relevant. Insbesondere sind diese Hausformen südlich der Lengdorfer Straße sämtlich vorhanden.

B.2.6 Abstandsflächen

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten und den Abstandsanforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gerecht zu werden, finden unabhängig von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen unverändert Anwendung.

Auch unter Einhaltung der Regelungen des Art. 6 BayBO ist an jeder Stelle des festgesetzten Bauraumes (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig) aufgrund der in Art. 6 BayBO gewährten Ausnahmen (z.B. Art. 6 Abs. 6) eine Ausnutzung der maximalen Wandhöhe möglich.

Von den Möglichkeiten des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, welcher eine Abweichung von den Regelungen des Art. 6 BayBO durch einen Bebauungsplan ermöglicht, wird explizit kein Gebrauch gemacht.

Hinweis

Die Abstandsflächen sind unabhängig der Festsetzungen des Bebauungsplans vom natürlichen Gelände aus zu messen und einzuhalten.

B.2.7 Dächer

Festsetzung bisher:

Die Dächer der Einzel- Doppel- und Reihenhäuser und der Garagen (soweit mit Satteldach geplant) sind mit einer Neigung von 24° +/- 2° auszuführen. Garagen und sonstige Nebengebäude mit Flachdächern sind mit 2° +/- 2° auszuführen.

Als Dachdeckungsstoff kommen bei Satteldächern verfalzte engob. Dachpfannen oder rotbraune Betonpfannen zur Verwendung. Bei Flachdächern wird bekieste Pappe vorgeschlagen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten.

Die Firstrichtung ist per Planzeichnung festgesetzt.

Festsetzung Änderung:

Die Dächer der Einzel, Doppel- und Reihenhäuser und Garagen (soweit mit Satteldach geplant) sind mit einer Neigung von 24° +/- 2° auszuführen. Garagen und sonstige Nebengebäude mit Flachdächern sind mit 2° +/- 2° auszuführen.

Als Dachdeckungsstoff kommen bei Satteldächern verfalzte engob. Dachpfannen oder rotbraune Betonpfannen zur Verwendung. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten.

Der First von Satteldächern ist parallel der längeren Seite der jeweiligen Baukörper bzw. Baukörperteile auszurichten.

Je Dachseite ist maximal ein Quergiebel zulässig. Der First der Quergiebel muss sich mindestens 60 cm unter dem First des Hauptdaches befinden.

Alternativ zum Quergiebel ist eine Schleppegäube je Dachseite zulässig. Die Dachneigung der Schleppegäube muss mindestens 10° betragen. Die zulässige Höhenentwicklung darf durch die Gäube nicht überschritten werden.

Begründung:

Grundsätzlich bleiben die Festsetzungen zu Dächern unverändert erhalten. Um eine möglichst niedrige Höhenentwicklung zu gewährleisten und der lokalen Bautradition folgend, ist der First parallel der längeren Seite des Baukörpers bzw. Teilbaukörpers auszurichten. Die bisherige Festsetzung durch Planzeichen ist bei einem großen durchgehenden Baukörper nicht zielführend.

Um im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Nachverdichtung eine bessere Ausnutzung der Dachräume zu ermöglichen sind Quergiebel und Schleppgauben zulässig. Durch spezielle Rahmenbedingungen für diese sollen negative Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild ausgeschlossen werden.

B.2.8 Nebenanlagen

Festsetzung bisher:

Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Baugrundstücken zulässig. Sie sind vorzugsweise unmittelbar an den Erschließungsstraßen unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie anzuordnen. Stellplätze dürfen nicht in den im Plan eingezeichneten Sichtfeld hergestellt werden.

Darüber hinaus sind Flächen für Garagen im Bebauungsplan per Planzeichen festgesetzt.

Festsetzung Änderung:

Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO mit einer Grundfläche über 5 m² sind nur innerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen für Flächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig.

Von dieser Regelung ausgenommen sind:

offene Stellplätze, offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen), Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Mülltonnenabstellplätze sind in Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.

Begründung:

Die Regelung des Ur-Bebauungsplans ist in dieser Hinsicht inkonsistent. Es sind extra Flächen für Garagen festgesetzt und gleichzeitig sind diese auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

Durch die nun getroffene Regelung sollen möglichst durchgehende Grünräume entlang der Straße und insbesondere zur nördlich angrenzenden, freien Landschaft freigehalten werden. Somit soll negativen Auswirkungen auf das Orts und Landschaftsbild vorgebeugt werden. Die bestehenden Nebenanlagen in diesen Bereichen genießen insoweit lediglich Bestandsschutz.

Grundsätzlich lässt der sehr großzügige Bauraum ausreichend Spielraum auch für Nebenanlagen. Wo dies städtebaulich möglich erscheint, ohne negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu bedingen, sind zudem noch Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports festgesetzt.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 5 m² sind städtebaulich weniger relevant und können somit auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

Auch offene Stellplätze, offene, nicht überdachte Sitzbereiche, Stützmauern, Zufahrten und Zuwegungen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind aufgrund ihrer fehlenden Höhenentwicklung weniger relevant für das Ortsbild und können somit auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

Einfriedungen müssen schon aufgrund ihrer Zweckbestimmung außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

Um negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vorzubeugen, sind Mülltonnenabstellplätze in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

B.2.9 Grünordnung

Die Festsetzung zur Grünordnung bleiben grundsätzlich erhalten. Insbesondere ist auch weiterhin je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

Über die bisherigen Festsetzungen hinaus sind nun alle befestigten Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Somit soll der Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen, insbesondere vor dem Hintergrund der relativ hohen zulässigen Versiegelung und dem Klimawandel reduziert werden.

B.3 Erschließung

Der Änderungsbereich selbst ist bereits bebaut und durch die Lengdorfer Straße und die Reischlstraße erschlossen. Diese Straßen werden wie auch bisher weiterhin als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Im Bereich der Kreuzung dieser beiden Straßen wird, entsprechend der Sichtdreiecke aus dem Ur-Bebauungsplan eine von Bebauung frei zu haltende Fläche festgesetzt. Somit sollen ausreichende Sichtverhältnisse und eine angemessene Verkehrssicherheit an der Straßenkreuzung gesichert werden.

Die übrige Infrastruktur (Abwasser, Frischwasser, Strom etc.) liegt bereits in den Straßen vor bzw. ist die Bebauung im Änderungsbereich an diese angeschlossen. Besondere Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

B.4 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrrangriff kann über vorhandene öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Lengdorfer Straße und Reischlstraße) erfolgen. Die Bauräume oder Teile von diesem sind nicht mehr als 50 m von diesen entfernt. Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkante der Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen. Gesonderte Feuerwehrezufahrten oder Aufstellflächen auf den Baugrundstücken sind somit voraussichtlich nicht erforderlich.

Eine öffentliche Wasserversorgung mit Hydranten liegt schon vor. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist davon auszugehen, dass diese ausreichend Kapazität für die geplante Bebauung aufweist.

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.

B.5 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 nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone versickert werden.

Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Kann die Flächenversickerung durch das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter

Geländeoberkante liegen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist ebenfalls in diesem Rahmen nachzuweisen. Hierzu kann auf das Merkblatt DWA-M 153 „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.6 Klimaschutz

Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen

Durch die Einschränkung der möglichen Versiegelung durch Nebenanlagen, gegenüber dem Ur-Bebauungsplan, wird der Oberflächenabfluss verringert. Dies wird ebenfalls durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge unterstützt.

Durch die getroffene Höhenfestsetzung ist eine hochwasserangepasste Bauweise möglich, welche das Schadensrisiko von zunehmend auftretenden Starkregenereignissen deutlich verringert.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Nutzungsintensivierung auf einer bereits überplanten Fläche an bestehender Erschließung wird der Eingriff in zusammenhängende Naturräume minimiert.

B.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Moderate Anpassung der Bebauung im Rahmen der Innenentwicklung
- Aufhebung der Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten

B.8 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliches Baugrundstück)	6.492 m ²	94 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	410 m ²	6 %
Bruttobauland (Planungsgebiet):	6.902 m ²	100 %

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Die hier gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 “Gebiet Lengdorf“ wird entsprechend §13a Abs. 4 BauGB im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB durchgeführt. Somit wird nach §13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

C.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Bei der hier gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 “Gebiet Lengdorf“ handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB. In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des §1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Somit entsteht kein Ausgleichserfordernis.

C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung kommt es gegenüber dem Ur-Bebauungsplan zu keinen wesentlichen Eingriffen in den Vegetationsbestand.

Die bestehende Vegetation im Planungsgebiet, wie auch dessen Größe und Nutzungsintensität, lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen.

Dennoch wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in §44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen.

Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Regelung ist bereits seit der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans und auch weiterhin zu beachten.

Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG zuwiderhandeln. Dies ist besonders im Hinblick auf Baumfällungen, Gehölzentfernungen oder Abrissarbeiten von Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten.