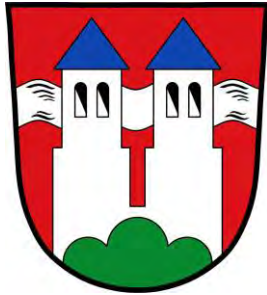


Original



Gemeinde Rott am Inn  
LANDKREIS ROSENHEIM

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Rott - West, südlicher Teil"

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. 5 "Rott - West, südlicher Teil".

**Als Satzung vom 27.08.2020,**  
In der Fassung vom 20.08.2020

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung, verdrängt diese in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen, den Ur-Bebauungsplan Nr. 5 "Rott - West, südlicher Teil" inkl. aller seiner bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 "Rott - West, südlicher Teil" 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. 5 "Rott - West, südlicher Teil"

### Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>3</b>
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Verfahrensart	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	7
A.6.4	Verkehr und Infrastruktur	8
A.6.5	Denkmalschutz	8
A.6.6	Schutzgebiete	8
A.6.7	Gewässer / Niederschläge	9
A.6.8	Boden	9
A.6.9	Vorbelastungen	9
<b>B</b>	<b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b>	<b>10</b>
B.1	Ziele der Planung	10
B.2	Bebauungsplankonzept / Änderung der Festsetzungen	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	11
B.2.4	Höhenfestsetzung	12
B.2.5	Bauweise	13
B.2.6	Abstandsflächen	14
B.2.7	Nebenanlagen	14
B.2.8	Dächer	15
B.2.9	Grünordnung	16
B.3	Erschließung	16
B.4	Brandbekämpfung	17
B.5	Versickerung	17
B.6	Wohneinheiten	17
B.7	Übrige Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans	18
B.8	Klimaschutz	18
B.9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	18
B.10	Flächenbilanz	18
<b>C</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>19</b>
C.1	Umweltbericht	19
C.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	19
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	19
<b>D</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>20</b>

## Planung

### WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052 9568070

info@wuestinger.de

Projektnummer 1087

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

Durch die anhaltend sinkende Zahl der Bewohner je Wohneinheit und die Zunahme der pro Person in Anspruch genommenen Wohnfläche, besteht trotz eines nur moderaten Bevölkerungswachstums, ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in der Gemeinde Rott am Inn. Insbesondere sollen flächensparende und für kleinere Haushalte angemessene Wohnformen durch angemessene Grundstücksgrößen und Mehrfamilienhäuser entstehen.

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.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan Nr. 5 "Rott - West, südlicher Teil" auf den FlSt.-Nrn. 384/21, 384/22, 384/23, 384/24, 384/25 und 384/26 sowie Teilflächen der FlSt.-Nrn. 384/40, 384/38 und 384/2 geändert werden.

Bei dem hier gegenständlichen Geltungsbereich besteht bereits heute im Rahmen des rechtskräftigen Ur-Bebauungsplans Baurecht. Der Bereich ist bereits größtenteils bebaut. Vor diesem Hintergrund soll im Rahmen einer größeren Höhenentwicklung sowie einer Anpassung weiterer Festsetzungen im Detail, eine Nachverdichtung unter Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes und der umliegenden Bebauung ermöglicht werden.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Rott am Inn am 20.02.2020 gefasst.

### A.2 Verfahrensart

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 m<sup>2</sup>. Der Änderungsumgriff umfasst inkl. der anliegenden Straßenverkehrsflächen lediglich ca. 6.700 m<sup>2</sup>.

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 durchgeführt.

### **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 - und Allgemeines 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. 5 "Rott - West, südlicher Teil".

Geändert werden die Festsetzungen durch Text nach § 9 Abs. 1 BBauG: 1., 2., 3., und 4. 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.

Sollte diese 2. Änderung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 "Rott - West, südlicher Teil" inklusive aller bisherigen Änderungen weiter.

### **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 westlichen Siedlungsbereich des Hauptortes Rott am Inn.

Das Planungsgebiet wird im Süden durch den Latschenweg, im Osten durch die Enzianstraße und im Westen durch die Edelweißstraße begrenzt. Nördlich, wie auch jenseits des Latschenweges und der Edelweißstraße schließt kleinteilige Wohnbebauung an. Im Osten jenseits der Enzianstraße befindet sich ein größeres Wohnhaus und eine Gärtnerei.

Das Planungsgebiet umfasst die FSt.-Nrn. 384/21, 384/22, 384/23, 384/24, 384/25 und 384/26 sowie Teilflächen der FSt.-Nrn. 384/38, 384/40, 384/2 (Latschenweg, Enzianstraße und Edelweißstraße). Es hat eine Größe von ca. 6.700 m<sup>2</sup>. Von Westen nach Osten weist der Bereich eine Ausdehnung von maximal 145 m auf, von Norden nach Süden maximal 55 m.



## A.6.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

### Flächennutzungsplan



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

Der gültige Flächennutzungsplan vom 04.10.1997 stellt im hier gegenständlichen Änderungsbereich „Wohnbaufläche“ dar.

Im aktuell gültigen Bebauungsplan ist für den Änderungsbereich Allgemeines und Reines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung soll im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung nicht verändert werden.

Diese Festsetzungen entsprechen somit 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. 5 "Rott - West, südlicher Teil", inkl. Änderungen

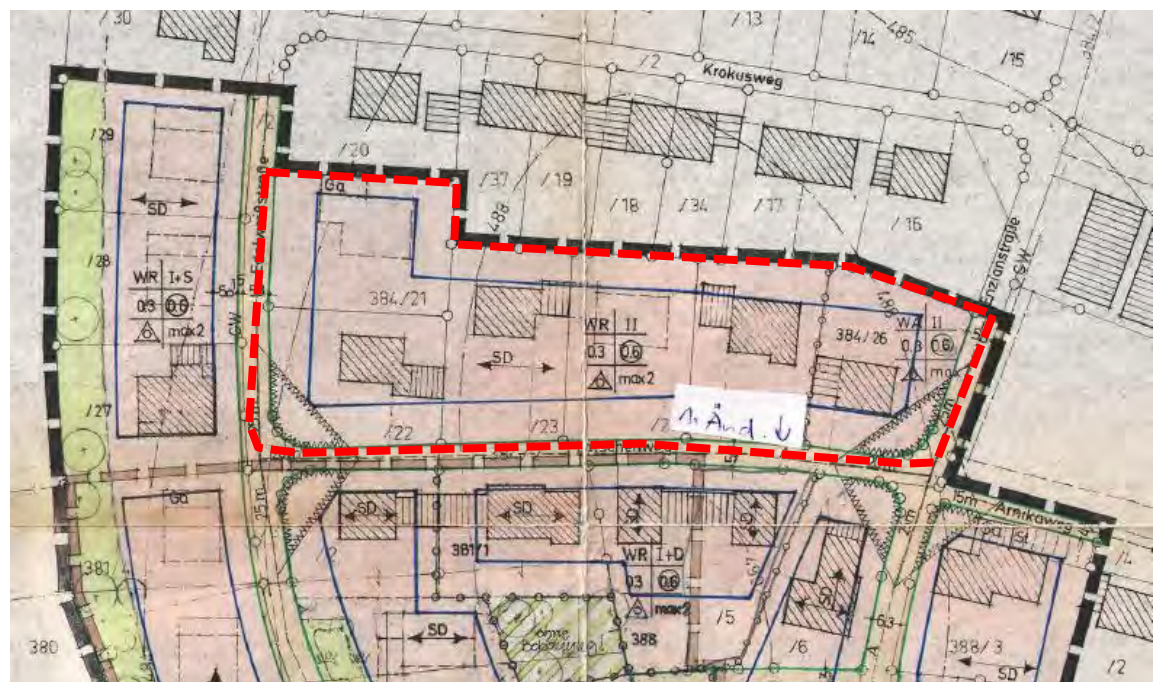


Abb. 3: Ur-Bebauungsplan Nr. 5 "Rott - West, südlicher Teil", inkl. Änderung, Planungsgebiet rot - ohne Maßstab!

Der bestehende Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1980. Somit gilt die BauNVO 1977. Im Ur-Bebauungsplan ist Reines und Allgemeines Wohngebiete festgesetzt.

Auch die umgebenden Flächen sind im Westen und Süden als Reine, im Osten als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mittels einer höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 festgesetzt.

Es ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist mit maximal 5,75 m (OK Rohdecke EG bis Traufe) und maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Es ist eine Dachneigung von 24 +/- 2° festgesetzt. Darüber hinaus sind weitere Regelungen zur Gestaltung, Garagen und Stellplätzen, von Bebauung freizuhaltenen Flächen, Baumpflanzungen und Einfriedungen getroffen.

Die 1. Änderungen des Bebauungsplans hat keine räumlichen oder inhaltlichen Überschneidungen mit der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung.

Durch die Größe des Bebauungsplans Nr. 5 "Rott - West, südlicher Teil", den abgeschlossenen Änderungsbereich und die im Rahmen dieser Änderung getroffenen, sich an den Festsetzungen der angrenzenden Flächen orientierenden Festsetzungen, ist keine Funktionslosigkeit oder Ähnliches des Bebauungsplans Nr. 5 "Rott - West, südlicher Teil" zu erwarten.

### **A.6.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild**

#### **Planungsgebiet**

Das Plangebiet ist bereits umfänglich bebaut. Lediglich im zentralen Bereich und im Nordwesten sind noch zwei Grundstücke frei. Diese sind heute als mehrschürige Mähwiese genutzt. Überwiegend handelt es sich bei der Bebauung um freistehende zweigeschoßige Wohnbebauung bestehend aus Einzelhäusern, mit ergänzenden Nebenanlagen (Garagen, Carports etc.). Im südwestlichen Bereich an der Kreuzung Edelweißstraße und Latschenweg befindet sich ein eingeschößiges, freistehendes Einzelhaus.

Sowohl Hauptgebäude als auch Nebengebäude weisen weit überwiegend Satteldächer mit Ziegeldeckung auf. Lediglich ganz im Osten gibt es eine Garage mit Flachdach.

Die Flächen um die Gebäude sind intensiv als Wohnungsgärten genutzt. Im Südwesten (FSt.-Nr. 384/22) und auf FSt.-Nr. 384/25 besteht einiger Baum- und Strauchbestand. Die übrigen Grundstücke sind weitgehend ausgeräumt.

Das Planungsgebiet fällt von Nord nach Süden um ca. 0,5 m von ca. 487,6 m ü. NHN auf ca. 487,1 m ab. Von Westen nach Osten steigt das Gebiet etwa mittig (70 m von der Edelweißstraße entfernt) von 485,9 m auf 489,1 m ü. NHN an und fällt dann auf 487,7 m ü. NHN an der Enzianstraße in einer kleinen Böschung ab.

#### **Umgebung**

Das Planungsgebiet umgibt eine heterogene Siedlungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldächern und diversen Nebengebäuden. Die Gebäude weisen zumeist zwei Vollgeschosse mit einem zusätzlich (teilweise ausgebautem) Dachgeschoss auf und haben eine Grundfläche von ca. 100 bis 200 m<sup>2</sup>.

Direkt nördlich angrenzend ergibt sich durch die Aneinanderreihung von Doppelhäusern, Einzelhäusern und Nebenanlagen eine durchgehende Bebauung von ca. 120 m.

Richtung Osten, jenseits der Enzianstraße befindet sich ein größeres Wohngebäude (4 Reihenhäuser, nicht realgeteilt). Dieses Gebäude hat einen Quergiebel. Hinter und neben diesem befinden sich diverse Gewächshäuser einer Gärtnerei.

Weit überwiegend haben die Gebäude der Umgebung weder Quergiebel noch Gauben oder Ähnliches.

Richtung Westen schließt hinter der Edelweißstraße eine Gebäudereihe und dahinter die freie Landschaft an. Auf Höhe der Änderung ist ein Grundstück an dieser Stelle heute noch nicht bebaut (Baurecht durch Bebauungsplan vorhanden). Hier besteht noch Sichtbeziehung vom Planungsgebiet zur freien Landschaft.

Das Gelände der Umgebung fällt nach Norden, Westen und Osten jeweils leicht ab. Aufgrund der moderaten Topografie ist dennoch nicht von einer besonders exponierten Lage des Planungsgebiets auszugehen.

#### **A.6.4 Verkehr und Infrastruktur**

##### **Straßenverkehr**

Die Erschließung ist durch die vorhandene Siedlungsstruktur bereits gegeben und erfolgt über die Enzianstraße (Osten), den Latschenweg (Süden) und die Edelweißstraße (Westen).

Die Enzian- und Edelweißstraße Richtung Süden mündet in die Aiblinger Straße. Von dieser gelangt man in Richtung Osten ins Gemeindezentrum, von hier über die Rosenheimer Straße auf die Bundesstraße B 15.

Da das Maß der baulichen Nutzung nur moderat erhöht bzw. angepasst wird, ist davon auszugehen, dass eventuell entstehende zusätzliche Verkehrsmengen durch die bestehenden Straßen aufgenommen werden können.

##### **Sonstige Infrastruktur**

Der Änderungsbereich ist bereits überwiegend bebaut. Entsprechende Infrastrukturen sind somit innerhalb und in der Nähe des Planungsgebiets vorhanden. Folglich ist ein Anschluss an die notwendigen Infrastrukturen (Storm, Wasser, Telekommunikation) mit angemessenem Aufwand möglich.

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

#### **A.6.5 Denkmalschutz**

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Januar 2020) ist im Geltungsbereich kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble verzeichnet. Das nächstgelegene Bodendenkmal (748595) befindet sich östlich, im Bereich des Ortszentrums am Marktplatz, vom östlichen Rand des Plangebietes in ca. 180 m Entfernung. Dabei handelt es sich um untertägige, mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Klosters Rott am Inn sowie der ehem. Kloster- und Kath. Pfarrkirche St. Peter u. Paul, Marinus und Anianus und ihrer Vorgängerbauten.

Des Weiteren befinden sich im Bereich des Marktplatzes weitere Baudenkmäler in ca. 130 m Entfernung vom Planbereich. Unter anderem eine ehem. Klosterstallung, jetzt Bräustüberl, zweigeschossiger Putzbau mit Satteldach und Eckrustizierung aus dem 18. Jh. (D-1-87-170-9).

Der Änderungsbereich hat aufgrund der Entfernung zu diesen und der dazwischenliegenden Bebauung keine direkte funktionale oder räumliche Verbindung zu denkmalgeschützten Bereichen.

#### **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.



### **A.6.7 Gewässer / Niederschläge**

Im Planungsgebiet selbst und in dessen direkter Umgebung sind keine Gewässer vorhanden. Auch liegt der Bereich nach dem Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt weder in einem Überschwemmungsgebiet HQ100 noch HQextrem oder in einem wassersensiblen Bereich.

#### **Starkregenereignisse**

In Anbetracht der klimatisch bedingten Erwärmung 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 Überflutungen des Planungsgebiets führen könnte.

Zwar wirkt sich die Lage des Planungsgebiets auf einer leichten Kuppe hier positiv aus, ausgeschlossen werden können entsprechende Gefahren trotzdem nicht.

Entsprechende Sicherheitsmaßnahmen sollten 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 vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt) vor.

Somit kann grundsätzlich von der Bebaubarkeit des Bereiches mit angemessenem Aufwand ausgegangen werden. Ggf. sind Bodenverbesserungs- bzw. besondere Gründungsmaßnahmen notwendig.

### **A.6.9 Vorbelastungen**

#### **Altlasten**

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

#### **Immissionen**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines Reinen- bzw. Allgemeinen Wohngebietes. Im Osten, außerhalb des Änderungsbereiches grenzt ein Mischgebiet an, auf dessen Fläche aktuell eine Gärtnerei angesiedelt ist.

Von den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten ist mit keinen relevanten Anlagenlärmimmissionen im Planungsgebiet auszugehen. Im Bereich der Gärtnerei (Mischgebiet) können Emissionen nicht ausgeschlossen werden. Da jedoch die Art der Nutzung im Rahmen der Änderung nicht verändert wird und zum Mischgebiet (Gärtnerei) ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen ist (und zukünftig wird) ist hier mit keinen relevanten Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen, welche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigen.

Durch die Beibehaltung der zulässigen Art der Nutzung im Rahmen der Änderung ergeben sich auch für die Umgebung keine weiteren Einschränkungen der Emissionsmöglichkeiten.

Die das Plangebiet umgebenden Erschließungsstraßen haben lediglich eine untergeordnete Funktion. Somit ist hier von keinen relevanten Verkehrslärmbelastungen auszugehen.

## **B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen**

---

### **B.1 Ziele der Planung**

#### **Städtebau**

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Anpassung des Baurechts im Rahmen der Innenentwicklung
- Wahrung des Ortsbildes der Gemeinde Rott am Inn

### **B.2 Bebauungskonzept / Änderung der Festsetzungen**

#### **B.2.1 Städtebauliches Konzept**

Die Art der Nutzung sowie die Grundzüge des Maßes der Nutzung (GRZ und GFZ) bleiben unberührt. Um eine bessere Nutzung des zulässigen Maßes der Nutzung, insbesondere im Hinblick auf eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (kleinere Haushaltsgrößen, demographischer Wandel etc.) zu ermöglichen, wird die zulässige Höhenentwicklung sowie der im Änderungsbereich bestehende Bauraum angepasst.

Darüber hinaus werden die übrigen Festsetzungen zum Teil im Hinblick auf eine bessere Nutzung der Dachräume etc. angepasst.

#### **B.2.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung**

##### Festsetzung bisher:

Reines Wohngebiet nach §3 BauNVO (1977) und Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO (1977)

##### Festsetzung Änderung:

Reines Wohngebiet nach §3 BauNVO (2017) und Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO (2017).

##### Begründung:

An der grundsätzlichen Zielsetzung des Ur- Bebauungsplanes im Rahmen der Art der Nutzung wird festgehalten. Seit der Satzung des Ur- Bebauungsplanes im Jahre 1980 wurden die §§ 3 und 4 der BauNVO geändert. Die vom Bundesgesetzgeber vorgenommenen Änderungen sind dabei grundsätzlich auch im Sinne der Gemeinde. Dem folgend werden die Gebiete auch weiterhin ohne Abwandlung gegenüber dem BauGB festgesetzt. Nun sind nach §3 BauNVO 2017 Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, zulässig. Ausnahmsweise sind nun auch Anlagen zulässig, welche sozialen Zwecken dienen sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Außerdem sind nach §4 Bau NVO 2017 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Ställen für die Kleintierhaltung [...] nach dem gültigen Baurecht von 1977 heute nicht mehr zulässig.

### **B.2.3 Änderung des Maßes der baulichen Nutzung**

#### Festsetzung bisher:

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

Nebenanlagen, Zufahrten etc. werden entsprechend BauNVO 1977 nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

Es ist ein großer, durchgehender Bauraum festgesetzt.

#### Festsetzung Änderung:

Es ist eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt.

Die Festgesetzte GRZ darf durch Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden.

Ferner darf die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,6 durch 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 weitere Überschreitung nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Es ist ein großer, durchgehender Bauraum festgesetzt.

#### Begründung:

##### Bauraum:

Der Bauraum wurde weitestgehend aus dem Ur-Bebauungsplan übernommen.

Zur Edelweißstraße und im Bereich der nördlichen Baugrenze wurden die Baugrenzen im Hinblick auf eine bessere Bebaubarkeit der Grundstücke im Detail angepasst. Im Bereich der Enzianstraße wurde der Bauraum entsprechend der südlich angrenzenden Bebauung an der Straße orientiert. Das grundsätzliche auch in der Umgebung vorhandene städtebauliche Konzept bleibt somit erhalten.

Auch bei der moderaten, kleinräumigen Erweiterung der Bauräume bleiben auf den Nachbargrundstücken gesunde Wohnverhältnisse durch die Anordnung der Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sicher gewährleistet.

##### Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl bleibt grundsätzlich unverändert. Die Festsetzungen sind bereits heute relativ hoch und im Rahmen der vormaligen Festsetzungen nur schwer umzusetzen.

Dem folgend werden durch die Anpassungen der übrigen Festsetzungen lediglich die Rahmenbedingungen zur Umsetzung der heute bereits vorhanden Festsetzungen angepasst.

##### Zulässige Überschreitung durch Garagen und Nebenanlagen

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.

Diese Überschreitung reicht aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs im ländlichen Raum und der vergleichsweise geringen zulässigen Grundfläche für eine bestimmungsgemäße Nutzung der Grundstücke in der Regel nicht aus. Die GRZ ist so festgesetzt, dass sie durch die Hauptanlagen (inkl. Terrassen, Balkone etc.) ausgenutzt werden soll und kann. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll dies nun besser ermöglicht werden.

Dem folgend wird im Rahmen der Änderung eine maximale Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GRZ) durch Anlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Carports mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) in zwei Stufen festgesetzt.

Raumwirksame Anlagen mit einer „dritten Dimension“ wie Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO dürfen dabei die zulässige GRZ bis zu einer GRZ von 0,4 überschreiten. Somit werden durchgehende Grünräume und Sichtbeziehungen sichergestellt.

Weniger raumwirksame Anlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 zulässig. Diese haben einen geringeren Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild.

Insgesamt wird so dennoch die zulässige Versiegelung verringert. Dies ist zum einen durch die Beschränkung der Versiegelung, wie sie der Bundesgesetzgeber unter anderem vor dem Hintergrund des Klimawandels (Versickerung) vorsieht, zum anderen als Kompensation der nun besseren Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch größere Gebäude begründet. Durch die Freihaltung von 40% der Baugrundstücke soll eine angemessene Durchgrünung und somit ein ländliches, offenes Gesamtbild bestehen bleiben.

Mit einer zulässigen GRZ von 0,3 werden die Maximalwerte des §17 BauNVO für Allgemeine wie auch Reine Wohngebiete (0,4) sicher eingehalten. Auch im Hinblick auf die zulässige Gesamtversiegelung von GRZ 0,6 werden die Werte des §17 BauNVO i. V. m. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Reine und Allgemeine Wohngebiete von 0,6 (0,4 + 50 %, max. 0,6) eingehalten.

Der nach §17 BauNVO für Reine und Allgemeine Wohngebiete zulässige Höchstwert der GFZ von 1,2 wird mit einer hier zulässigen GFZ von 0,6 wesentlich unterschritten.

Da die Überschreitung der zulässigen GRZ somit individuell auf das Baugebiet im Detail geregelt ist, wird die allgemeine Regelung nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO hier nicht angewandt.

#### **B.2.4 Höhenfestsetzung**

##### Festsetzung bisher:

Maximal zwei Vollgeschosse; 5,75 m Wandhöhe, Wandhöhe ab OK Rohdecke bis Traufe

##### Festsetzung Änderung:

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

##### Begründung:

Entsprechend der grundsätzlichen, dörflichen Anmutung der Umgebung, wird an einer Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen festgehalten.

Die bisher getroffene Höhenfestsetzung entspricht nicht den Anforderungen des §18 BauNVO insbesondere im Hinblick auf die Bestimmtheit der Bezugspunkte.

Darum wurde im Rahmen der Änderung nun 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 orientiert sich dabei an einer Wandhöhe von ca. 6,70 m über Bestandsgelände. Lediglich auf FSt.-Nr. 384/22 ist ein etwas geringerer Abstand zum heute bestehenden Gelände vorgesehen, da hier bereits eine anthropogene Aufschüttung besteht.

Im Vergleich zur bisher getroffenen Höhenfestsetzung beruhen die ca. 6,70 m auf einem Abstand ab Gelände und nicht ab der OK des Rohfußbodens. Somit ist die tatsächlich städtebaulich wirksame Höhenentwicklung berücksichtigt. Darüber hinaus wird nun nicht mehr die Traufhöhe, sondern der Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Außenwand berücksichtigt. Somit ist ausgeschlossen, die zulässige Gebäudehöhe durch größere Dachüberstände zu erhöhen.

Auch unter Berücksichtigung dieser Faktoren ergibt sich dennoch tendenziell eine geringfügig größere Höhenentwicklung von ca. 50 cm. Dadurch soll eine bessere Ausnutzung der Dachgeschosse ermöglicht werden. Somit kann eine funktionale Nachverdichtung ohne wesentliche Verdichtung der Bebauung ermöglicht werden.

Die festgesetzte Oberkante der Wandhöhe bietet darüber hinaus ausreichend Spielraum für eine klimaangepasste Bauweise (Gebäude etwas vom Gelände angehoben: Starkregenereignisse, Hangwasser) und ist so festgesetzt, dass eine Errichtung des Erdgeschosses min. ca. 25 cm über dem bestehenden Gelände möglich ist.

Im Rahmen der im Änderungsbereich bewegten Topografie ist der Bauraum in mehrere Bereiche mit unterschiedlichen maximalen Oberkanten der Wandhöhen aufgeteilt.

### **B.2.5 Bauweise**

#### Festsetzung bisher:

Offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser 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 zulässig. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 22 m betragen.

#### Begründung:

Im Rahmen der bisherigen Festsetzung einer offenen Bauweise sind nach §22 Abs. 2 BauNVO Gebäude mit einer Gesamtlänge von bis zu 50 m zulässig. Durch den relativ großen, durchgehenden Bauraum mit einer Länge von ca. 120 m wird dies auch nicht beschränkt.

Eine durchgehende Bebauung würde jedoch dem angestrebten wie auch vorhandenen, offenen, dörflichen Charakter entgegenstehen.

Dem folgend wird eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 22 m festgesetzt. Diese 22 m entsprechen der bestehenden Bebauung der Umgebung. Somit ist auch weiterhin ein offenes, dörfliches Erscheinungsbild sichergestellt.

An der Festsetzung von Einzelhäusern und Doppelhäusern wird auch weiterhin festgehalten, um den dörflichen Charakter aufrecht zu erhalten und vorstädtischen Siedlungsformen vorzubeugen.



### B.2.6 Abstandsflächen

#### Festsetzung bisher:

Im Ur-Bebauungsplan ist die Gültigkeit der Abstandsflächen nicht explizit festgesetzt. Dem folgend geben Bauräume die Bebaubarkeit unabhängig der Regelungen des Art. 6 BayBO vor.

#### Festsetzung Änderung:

Die Regelungen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

#### Begründung:

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 Nebenanlagen

#### Festsetzung bisher:

Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den Baugrundstücken zulässig. Sie sind jedoch unter das Hauptdach des Wohngebäudes anzuordnen, wenn die Wohngebäudetraufhöhe < 4,0 m beträgt.

Lediglich im Bereich der Sichtdreiecke sind keine Stellplätze, Nebenanlagen etc. zulässig.

#### Festsetzung Änderung:

Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO mit einer Grundfläche über 5 m<sup>2</sup> sind nur in den Flächen für Nebenanlagen und Garagen sowie den Bauräumen zulässig.

Flächen für Nebenanlagen sind entlang der Edelweißstraße festgesetzt.

Von diesen Regeln 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- oder Nebengebäude zu integrieren.

#### Begründung:

Durch die Beschränkung der Nebenanlagen, Carports und Garagen auf die Bauräume und die Flächen für Nebenanlagen und Garagen, sollen entlang der Grenze des Geltungsbereichs und der Straßen durchgehende Freiräume und Sichtbeziehungen freigehalten werden. Insbesondere entlang der Straßen soll so ein der ländlichen Umgebung entsprechender offener Charakter sichergestellt werden.

Anlagen mit einer Grundfläche unter 5 m<sup>2</sup> sind hier weniger raumbildend und können hier demnach zugelassen werden.

Auch offene Stellplätze, offene, nicht überdachte Sitzbereiche, Zufahrten und Zuwegungen und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind hier weniger relevant für das Ortsbild und können auf den gesamten Baugrundstücken (vorbehaltlich der Regelungen im Bereich der Straßeneinmündungen) zugelassen werden.

Flächen für Garagen und Nebenanlagen sind dabei lediglich entlang der Edelweißstraße festgesetzt. Hier sollen höhere Gebäude (Hauptanlagen) an der Straße ausgeschlossen werden, um das offene Straßenprofil zu erhalten. In Abwägung mit der weiter nördlich folgenden Bebauung können jedoch Nebenanlagen in diesem Bereich zugelassen werden. Die Unterordnung ist auch im Rahmen der Höhenfestsetzung für den Bereich der Nebenanlagen festgesetzt.

Stützmauern und Einfriedungen sind schon aufgrund ihrer Zweckbestimmung auf den gesamten Grundstücken, insbesondere an deren Grenzen zuzulassen. Sie haben aufgrund ihrer Linearität einen speziellen Charakter. Insbesondere ist deren Höhe im Rahmen des Ur-Bebauungsplans auf 1,10 m reglementiert. Diese Festsetzung gilt weiter fort.

### B.2.8 Dächer

#### Festsetzung bisher:

Die Dächer der Einzel- und Doppelhäuser und der Garagen sind mit einer Neigung von 24° +/- 2° auszuführen.

Als Dachdeckungsstoff kommen bei Satteldächern verfalzte engob. oder naturrote Flachdachpfannen bzw. rotbraune Betonpfannen zur Verwendung. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### Festsetzung Änderung:

Die Dächer der Einzel- und Doppelhäuser und der Garagen sind mit einer Neigung von 24° +/- 2° auszuführen.

Als Dachdeckungsstoff kommen bei Satteldächern verfalzte engob. oder naturrote Flachdachpfannen bzw. rotbraune Betonpfannen zur Verwendung. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Abweichend ist je Gebäude eine Schleppgaube mit einer Ansichtsbreite von max. 3,0 m zulässig. Die Dachneigung der Schleppgaube muss mindestens 10° betragen. Der oberste Punkt der Schleppgaube darf senkrecht maximal 1,0 m über der Oberkante der Dachhaut an der jeweiligen Stelle liegen. Die Vorderkante der Gaube muss mindestens um ihre Höhe über der Dachhaut vom Rand des Daches zurücktreten. Die Gaube darf auch mit Blechdeckung ausgeführt werden.

#### Begründung:

Grundsätzlich werden die Festsetzungen zu Dächern im Hinblick auf die lokale Bautradition und die umgebende Bebauung beibehalten. Dies gilt auch für das Verbot von Dachaufbauten und Dacheinschnitten und die zulässigen Deckungsmaterialien.

Um jedoch gerade im Hinblick auf die Nutzung der Dachgeschosse und die Anordnung kleinerer Wohnungen im Sinne der funktionalen Nachverdichtung (demographischer Wandel, kleinere Haushaltsgrößen) auch eine Erschließung der Dachgeschosse mit einem Aufzug zu ermöglichen (barrierefreie Wohnungen), ist je Gebäude eine Schleppgaube (Aufzugsüberfahrt) zulässig. Durch detaillierte Festsetzungen zum Aussehen der Schleppgauben wird die Unterordnung dieser unter das Hauptdach sichergestellt. Somit bleibt das ruhige Erscheinungsbild der Dächer der Umgebung weitgehend erhalten.

In Abwägung mit den technischen Rahmenbedingungen und einer untergeordneten Gestaltung ist auch eine Ausführung der Schleppgauben in Blech zulässig.

### **B.2.9 Grünordnung**

#### Festsetzung bisher:

Es ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

#### Festsetzung Änderung:

Es ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (bleibt erhalten).

#### Ergänzung:

Alle befestigten Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Auf Stellplatzflächen sind maximal drei zusammenhängende Stellplätze zulässig. Danach ist ein Laub- oder Obstbaum vorzusehen. Die aus den übrigen Festsetzungen entstehenden Pflanzgebote können darauf angerechnet werden.

#### Begründung:

Ziel des Grünordnungskonzeptes ist eine Einbettung der baulichen Anlagen in die umgebende Landschafts- und Dorfstruktur sowie eine angemessene Durchgrünung.

Dem folgend werden die Pflanzfestsetzungen des Ur-Bebauungsplans (1 Baum je 300 m<sup>2</sup>) erhalten. Somit ist eine gute Durchgrünung der Baugrundstücke sichergestellt.

Um gerade bei einer Nutzung mit Mehrfamilienhäusern eine Anordnung von zu vielen Stellplätzen nebeneinander an den Straßen zu verhindern, sind maximal drei zusammenhängende, offene Stellplätze zulässig. Danach ist ein Laub- oder Obstbaum als Trennung zu pflanzen. Andernfalls würden die versiegelten Flächen die Straßen optisch stark aufweiten, was dem dörflichen Erscheinungsbild entgegenstehen würde. Da auch diese Bäume zur Gesamtdurchgrünung des Areals beitragen, können sie auf die übrigen Pflanzgebote angerechnet werden.

Durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen soll der Oberflächenabfluss, gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels und verstärkt auftretender Starkregenereignisse, reduziert werden. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist, in Abwägung mit der Belastung der Flächen und insbesondere des notwendigen Winterdienstes, eine Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen unter Umständen nicht zielführend. Daher sind diese Flächen von der Festsetzung ausgenommen.

### **B.3 Erschließung**

Die umgebenden Straßen, Enzianstraße, Latschenweg und Edelweißstraße sind bereits im Ur-Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt und auch als öffentliche Straßen hergestellt.

Diese Festsetzung wird erhalten. Somit ist das Planungsgebiet planungsrechtlich, wie faktisch ausreichend erschlossen.

Entsprechende technische Infrastrukturen liegen in den angrenzenden Straßen ebenfalls vor. Auf den Baugrundstücken liegen lediglich Hausanschlüsse vor. Auf übergeordnete Leitungen muss bei der Bebauung keine Rücksicht genommen werden.

Im Bereich der Straßeneinmündungen sind im Rahmen des Ur-Bebauungsplans Sichtdreiecke festgesetzt, in welchen eine Baubeschränkung für sichthindernde Anlagen und Bepflanzungen gilt. Diese werden weiterhin entsprechend festgesetzt.

## B.4 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrrangriff kann über vorhandene Verkehrsflächen (Edelweißstraße, Enzianstraße und Latschenweg) erfolgen. Die Bauräume oder Teile von diesen sind nicht mehr als 50 m von den Verkehrsflächen entfernt. Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkante der Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen. Gesonderte Feuerwehrrangriffe oder Aufstellflächen auf den Baugrundstücken sind somit voraussichtlich nicht erforderlich.

Eine öffentliche Wasserversorgung mit Hydranten liegt bereits vor. Aufgrund der 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 5,0 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 Wohneinheiten

Im Ur-Bebauungsplan war die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf zwei je Wohngebäude beschränkt. Diese Festsetzung entfällt im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung.

Um gerade vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und kleiner werdender Haushalte angemessenen Wohnraum ortsnah entwickeln zu können, soll die Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude entfallen. Dies ist auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wie er in §1a Abs. 2 BauGB gefordert wird.

Die Unterbringung der Stellplätze ist durch die beschränkte, zulässige Versiegelung reglementiert. Somit sind negative Folgen für das Ortsbild nicht zu erwarten.

Aufgrund der unveränderten Dichte der Bebauung ist mit keinem wesentlichen, durch die Straßen nicht aufzunehmenden Mehrverkehr zu rechnen.

## B.7 Übrige Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans

Über diese Festsetzungen hinaus sind die nicht geänderten bzw. verdrängten Festsetzung des Ur-Bebauungsplans einzuhalten. Somit ist insgesamt eine homogene Entwicklung des Gesamtquartiers sichergestellt.

## B.8 Klimaschutz

### Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen

Durch die Einschränkung der möglichen Versiegelung durch Nebenanlagen etc., gegenüber dem Ur-Bebauungsplan, wird der Oberflächenabfluss verringert. Dies wird ebenfalls durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge unterstützt. Dies ist besonderes vor dem Hintergrund verstärkt auftretender Starkregenereignisse von Belang. Lokalen Überschwemmungen kann so besser vorgebeugt werden.

Auch haben unversiegelte Flächen eine klimadämpfendere Wirkung im Rahmen von vermehrt auftretenden Hitzeereignissen.

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 tendenziell minimiert.

Durch den Verzicht auf die Beschränkung der Wohneinheiten je Gebäude werden auch kleinere Wohneinheiten sinnvoll möglich. Somit können funktionale Nachverdichtungseffekte im Hinblick auf schrumpfende Haushaltsgrößen und an den demographischen Wandel angepasste Wohnungen erzielt werden. Insgesamt reduziert sich so tendenziell die in Anspruch genommene Wohnfläche.

## B.9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten unter Beibehaltung und Konkretisierung des zulässigen Maßes der Nutzung
- Wahrung des Ortsbildes

## B.10 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliches Baugrundstück)	6.137 m <sup>2</sup>	92 %
Verkehrsflächen	568 m <sup>2</sup>	8 %
<b>Bruttobauland (Planungsgebiet):</b>	<b>6.705 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

*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. 5 "Rott - West, südlicher Teil" 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. 5 "Rott - West, südlicher Teil" 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, Gehölzentrfernungen oder Abrissarbeiten von Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten.

## D Ausfertigung

---

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.08.2020 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Rott – West, südlicher Teil“ in der Fassung vom 20.08.2020 gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Rott – West, südlicher Teil“ wurde am ..... gem. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Rott – West, südlicher Teil“ tritt damit in Kraft.

Rott am Inn, den .....

.....

(Siegel)

Daniel Wendrock, 1. Bürgermeister