

# Gemeinde Rott

## 4. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 8 Lugensee“

Die Gemeinde Rott erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) und dem Bayerisches Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 372) nachstehende Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplan „Nr. 8 Lugensee“, der durch dessen 3. Änderung neu gefasst wurde:

### A. Änderungen in den Festsetzungen durch Text

1. Festsetzung durch Text Nr. 7.4 Satz 1 erhält folgende Fassung:  
„Die Dachneigung wird beim Haustyp E+DG je nach Eintragung in der Planzeichnung auf 28 Grad bis 38 Grad bzw. 45 Grad bis 49 Grad und bei dem Haustyp E+1 auf 24 Grad bis 32 Grad festgelegt.“
2. In Festsetzung durch Text Nr. 7.5 Satz 2 werden nach der Angabe „1,25 m“ die Worte „und bei einer Dachneigung von 45 Grad bis 49 Grad 0,40 m“ eingefügt.
3. Festsetzung durch Text Nr. 10.3 erhält folgende Fassung:

#### 10.3. Bepflanzung

*10.3.1 Die Bepflanzung der privaten Grundstücke hat mit 1 Baum pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, nach Möglichkeit an den vorgeschlagenen Plätzen mit einem heimischen, standortgerechten Laubbaum, oder einem standortgerechten Obstbaum, zu erfolgen. Die gemäß Ziffer 10.3.1 zu pflanzenden Bäume werden auf die nach Satz 1 zu pflanzenden Bäume angerechnet.*

*10.3.2 An den in der Planzeichnung als „zu pflanzende Gehölzgruppe“ gekennzeichneten Standorten ist jeweils eine Gruppe aus mindestens einem Baum und drei Sträuchern zu pflanzen.*

*10.3.3. Auf der als „öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist eine Ortsrandeingrünung zu schaffen. Die Anzahl der hier zu pflanzenden Bäume muss mindestens der Anzahl der in der Planzeichnung vorgeschlagenen Baumstandorte entsprechen. Diese sind mit insgesamt der dreifachen Menge an Sträuchern zu ergänzen. Verbleibende Grünflächen sind als extensiv genutztes Wiesen (einmalige Mahd mit Mähgutabfuhr) zu nutzen. Die als „öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gekennzeichnete Fläche wird mit einem Anteil von 712,2 qm als Ausgleichsfläche dem Eingriff zugeordnet, der durch die 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgte Ausweisung von Verkehrs- und Bauflächen auf dem Erweiterungsbereich (=Grundstück FLNr. 827) erfolgt ist.*

10.3.4. Die nach Ziffer 10.3.1 bis 10.3.3 zu pflanzenden Bäume oder Sträucher sind aus nachstehender Liste zu wählen und müssen nachstehende Pflanzqualität haben:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Weißbirke - Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	gern. Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel

Alternativ: einheimische Obstbausorten

Mindestpflanzgröße:

Erster Baum: Hochstamm 3xv.mDb 12-14 cm,

Weitere Bäume: Heister 2xv.oB 150 — 175 cm

Obstbäume: Hochstamm 2xv.oB 6-8 cm

### **Sträucher**

<i>Cornus mas</i>	Körnelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn (eingriffelig)
<i>Ligustrum vulgare</i>	gern. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	gern. Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schwarzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Felsrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Wilde Brombeere
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen

10.3.5 Die Bepflanzung der Grünflächen ist mit der Erstellung der Außenanlagen abzuschließen.

10.3.6. Die als zu erhaltende Bäume und Gehölzgruppen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.

10.3.7 Bei Gehölzpflanzungen ist ein Oberbodenauftrag von mind. 0,40 m vorzunehmen.

## **B. Änderungen der Planzeichnung**

Die bisherige Planzeichnung (Fassung 30.09.2013) wird durch die dieser Änderungssatzung als Anlage beigefügte Planzeichnung (Fassung 05.10.2020, geändert 16.11.2020) ersetzt.

### C. Verfahrensvermerke

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 05.10.2020 gefasst und am 27.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 05.10.2020 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung vom 08.10.2020 – 26.10.2020.
3. Die frühe Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf (Fassung 05.10.2020) hat zwischen 07.10.2020 bis 26.10.2020 (12:00 Uhr) stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 16.11.2020 gefasst.
5. Die Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 16.11.2020 erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ für die Dauer eines Monats.
6. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom \_\_\_\_\_ hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde vom Gemeinderat am \_\_\_\_\_ gefasst (§ 10 BauGB).

Rott , den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Schneider, Erster Bürgermeister

8. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am \_\_\_\_\_ dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Hentschke, Verwaltungsrat

### D. Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Nr. 8 Lugensee“

#### I. Begründung der vorgesehenen Änderungen

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen im Wesentlichen folgende Änderungen erfolgen:

- a) Erweiterung des Geltungsbereichs bis zur Einmündung in die Dießener Straße

Außerhalb des bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nr. 8 Lugenseestraße“ liegt südlich noch ein Teilstück der Lugenseestraße (bis zur Einmündung in die Staatsstraße 2055 [Dießener Straße]). Nach § 125 Abs. 1

BauGB setzt die Herstellung von Erschließungsanlagen in der Regel einen Bebauungsplan voraus. Insofern ist es geboten, diesen Teil der Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen.

b) Festsetzung von Verkehrsflächen als „Verkehrsfläche: Eigentümerweg“

Im noch unbebauten Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Nr. 8 Lugenseestraße“ auf FINr. 827 setzt der bisherige Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche fest. In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer erscheint es geboten, diese Stichstraße als „Verkehrsfläche (Eigentümerweg)“ festzusetzen. Hintergrund ist, dass das Grundstück derzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird und daher eine Straßenherstellung jetzt noch nicht erfolgen soll. Im Falle der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung will der Eigentümer die Stichstraße möglichst schnell selbst realisieren. Dies ist dann gewährleistet, wenn die Zufahrt durch den Grundstückseigentümer in eigener Regie errichtet werden kann, d.h. der Weg als Eigentümerweg hergestellt und gewidmet wird.

c) Erweiterung des Geltungsbereichs im Bereich der Grundstücke FINrn. 595 und 596

In Bezug auf das Grundstück FINr. 595, das nach Beurteilung der unteren Bauaufsichtsbehörde wohl bereits teilweise dem Innenbereich zuzurechnen ist, erscheint es erforderlich, die bauliche Nutzung klar zu regeln. Die Umgebungsbebauung ist sehr inhomogen, so dass sich kein eindeutiger Zulässigkeitsmaßstab insbesondere für das Maß der baulichen Nutzung ableiten lässt. Das Grundstück wird bis zu einer Tiefe von 31m in den Bebauungsplan einbezogen, wobei dort nur der Haustyp E+DG zulässig sein soll. In Fortsetzung des sich so ergebenden Westrands des Geltungsbereichs könnte der Bebauungsplan im Bereich des Grundstücks FINr. 596 ausgedehnt werden, wobei angesichts der bestehenden Bebauung alternativ auch ein Haustyp E+D mit Dachneigung 45-49° und einem Kniestock von 0,4 m zulässig sein soll. In den textlichen Festsetzungen 7.4. und 7.5 sind dementsprechende Folgeänderungen vorgesehen.

d) Neufassung der Festsetzungen zur Pflanzbindung

Die Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung zur Minimierung des durch die Zulassung der Bebauung auf dem Grundstück FINr. 595 resultierenden Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild im Westen angeregt. Es erscheint sinnvoll, dort nicht eine öffentliche Grünfläche als „grüne Wurst“ festzusetzen, sondern dort, zu pflanzende Gehölzgruppen vorzusehen. Dies entspricht auch dem Charakter der im bereits bebauten Geltungsbereich bereits vorhandenen Bepflanzung.

Auf dem nördlich an das Grundstück FINr. 595 angrenzenden Grundstück FINr. 596 besteht bereits eine Gehölzgruppe, die als zu erhalten festgesetzt wird, ebenso wie der vorhandene Einzelbaum im Nordwesten.

Bei der Überarbeitung der Festsetzungen zur Pflanzbindung ist zudem aufgefallen, dass für die öffentliche Grünfläche im bisherigen Planbereich keine Vorgaben enthalten sind, was durch die neue Festsetzung 10.3.3 behoben

werden soll. Außerdem wird die bisher nur aus der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans hervorgehende Zuordnung der Ausgleichsfläche in die Festsetzungen übernommen.

## **II. Umweltbericht**

Aus den in I.a) oder I.b) beschriebenen Änderungen sind zusätzliche Eingriffe in Schutzgüter (im Vergleich zur bisherigen Planung) von vornherein nicht denkbar, denn die Verkehrsflächen sind heute bereits entweder vorhanden oder festgesetzt.

Auswirkungen auf Schutzgüter durch die in I.c) beschriebene Erweiterung des Geltungsbereichs im Bereich der FINrn. 595 und 596 können nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Diese werden wie folgt bewertet:

### **Schutzgut Boden**

Nach Mitteilung des LRA vom 18.05.2020 ist auf FINr. 595 der Bereich bis zur Flucht der Häuser Hsnrn. 9 und 3 bereits als Innenbereich zu werten. Dem schließt sich ein „akzessorischer Bereich“ an, in dem eine Nutzung als Hausgarten mit dementsprechenden untergeordneten Nebenanlagen zulässig ist. Dieser bereits zulässigen baulichen Nutzung entspricht im Wesentlichen der Verlauf der neuen Geltungsbereichsgrenze im Bereich des Grundstücks FINr. 595. Eine vergleichbare Situation findet sich im nördlich angrenzenden Grundstück FINr. 596, auf dem eine entsprechende Bebauung bereits realisiert ist. Insofern sind keine zusätzlichen schädlichen Bodeneingriffe durch die Planung verursacht, da entsprechende Bodeneingriffe bereits vor dieser Änderungsplanung zulässig waren.

### **Schutzgut Wasser**

Im Erweiterungsgebiet auf den Grundstücken FINrn. 595 und 596 sind keine natürlichen oder künstlichen Fließ- oder Stillgewässer vorhanden. Die Versickerungsfähigkeit auf den gering durchlässigen Moränenablagerungen ist gering.

Die mit der Bebauung verbundene Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses durch die Versiegelungen und dadurch die Reduzierung der Grundwasserneubildung ist jedoch bereits vor Erweiterung des Geltungsbereichs auf diese Flächen im Wesentlichen zulässig gewesen, so dass durch die Planung insofern keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Wasser verbunden ist.

Die in Ziffer 10.2 des bisherigen Bebauungsplans vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen gelten auch für den durch die Änderungsplanung erweiterten Geltungsbereich:

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch Versickerung des Oberflächenwassers
- Wasserrückhalt im Gebiet durch Rückhaltevolumen

### **Schutzgut Klima/ Luft**

Über dem bisherigen Grünland auf FINr. 595 entsteht nachts Kaltluft, die der Geländeneigung folgend in tiefer gelegene Gebiete fließt. Allerdings bestehen keine ausgeprägten Kaltluftströme.

Die mit der Bebauung verbundene Beeinträchtigungen der Kaltluftentstehung durch die Versiegelungen und dadurch die Reduzierung der Grundwasserneubildung ist jedoch bereits vor Erweiterung des Geltungsbereichs auf diesen Flächen im Wesentlichen zulässig gewesen, so dass durch die Planung insofern keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Klima/Luft verbunden ist.

Die in Ziffer 10.3 des bisherigen Bebauungsplans vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen gelten auch für den durch die Änderungsplanung erweiterten Geltungsbereich:

- Verbesserung des Kleinklimas durch zusätzliche Gehölzpflanzungen

### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

In den vorhandenen und geplanten Bauflächen des Erweiterungsbereichs kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch die bauliche Erweiterung ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird durch die Erweiterung des Geltungsbereichs nahezu nicht tangiert, da eine Bebauung dort bereits im Wesentlichen zulässig oder gar realisiert ist. Gleichwohl soll zur Minimierung einer etwaig verbleibenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Westen des Grundstücks FINr. 595 eine Ortsrandeingrünung in Form mehrerer Gehölzgruppen erfolgen.

### **Schutzgut Mensch**

Die hohe Qualität der Wohnfunktion in den angrenzenden Wohngebieten und der Erholungsfunktion des Landschaftsraumes wird durch die Erweiterung des Geltungsbereichs im Bereich der Grundstücke FINrn. 595 und 596 nicht beeinträchtigt, da eine bauliche Nutzung in diesen Bereichen dort bereits im Wesentlichen zulässig oder gar realisiert ist

### **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Der gegenüber der bisherigen Planung bis zur Dießener Straße erweiterte Geltungsbereich umfasst auch evtl. einen kleinen Abschnitt des Bodendenkmals Römerstraße. Die vorliegende Planung hat auf dieses Bodendenkmal keinen Einfluss, da in diesem Bereich bereits eine Straße mit entsprechenden Leitungsräben besteht. Die Erschließungsmaßnahmen sind bereits erfolgt. Hierfür wurde eine denkmalrechtliche Genehmigung eingeholt.

Sonstige Kultur- und Sachgüter sind im Gebiet nicht vorhanden.

### **Gesamtbewertung**

Aus der Gesamtschau für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau durch die Änderungsplanung keine nennenswerten Auswirkungen auf Schutzgüter. Ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB ist damit nicht erforderlich.

Rott; \_\_\_\_\_

Fritz Schneider,  
Erster Bürgermeister