

# Begründung „Einbeziehungssatzung Ottilien- weg“

## Gemeinde Rott

vom 07.01.2025

**Vorhabensträger:**

Gemeinde Rott  
vertreten durch den  
Ersten Bürgermeister Schneider  
Weilheimer Str. 16  
86935 Rott



**Verfasser:**

Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH  
Am Billerberg 10  
82266 Inning am Ammersee

# Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Grundzüge der Planung .....	1
2.	Verfahren .....	1
3.	Plangebiet .....	2
3.1	Lage und Größe .....	2
3.2	Nutzungen .....	3
3.3	Eigentumsverhältnisse .....	3
3.4	Erschließung.....	3
3.5	Naturschutzgüter.....	4
3.6	Altlasten.....	5
3.7	Denkmäler .....	5
3.8	Wasser .....	6
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	7
4.1	Flächennutzungsplan .....	7
5.	Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung .....	7
6.	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	7
6.1	Grünordnung .....	7
6.2	Eingriffs- und Ausgleichsregelung.....	7
6.3	Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände) .....	12
7.	Flächenbilanz .....	12

## 1. Anlass und Grundzüge der Planung

Der Gemeinderat Rott hat in der Sitzung vom 15.07.2024 dem Antrag für den Erlass einer Einbeziehungssatzung zur Realisierung eines geplanten Neubaus durch ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit Fl.-Nr. 558/1 grundsätzlich zugestimmt. Damit soll Bauland in geringfügigem Umfang für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden.

Das Flurstück befindet sich derzeit im Außenbereich.

Ziel der Satzung ist es, den dörflichen Charakter der Gemeinde Rott zu erhalten, zugleich aber Wohnbauvorhaben in geringem Umfang zu ermöglichen. Daher sollte sich das geplante Vorhaben gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

## 2. Verfahren

Nach § 34 Abs. 4 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Ein Zusammenhang bebauter Ortsteile ist vorhanden. Der Innenbereich wird maßvoll erweitert. Südlich, östlich und weiter entfernt im Norden befinden sich bereits Bebauungen.

Aufgrund der direkten Anbindung an die bestehenden Siedlungs- und Erschließungsstrukturen ist zum einen der von der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) unter 3.3 (Z) geforderte städtebaulich integrierte Standort gewährleistet und zum anderen stellt die neue Baufläche eine überaus flächensparende Lösung gemäß LEP 3.1 (G) dar. Durch die geringe Größe des Plangebiets handelt es sich um keine raumbedeutende Planung im Sinne des LEP 1.3.1.

Die weiteren Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung liegen ebenfalls vor:

- Die Planung begründet nicht die Zulässigkeit eines umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhabens
- Eine Beeinträchtigung der Belange Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht erkennbar.

Durch die Satzung wird nur eine geringfügige Aufweitung der Bebauung ermöglicht. Das Grundstück kann über die Fl.-Nr. 558 erschlossen werden, sodass keine neuen erschließungsmaßnahmen notwendig sind. Der Ortsrand wird an dieser Stelle nicht wesentlich bzw. sichtbar verändert, da das Grundstück derzeit bereits eingezäunt ist. Bodenrechtlich relevante Spannungen und negative städtebaulichen Auswirkungen sind nicht zu befürchten.

Da durch diese Satzung eine Veränderung der planungsrechtlichen Situation erfolgt, ist eine Beurteilung erforderlich. Vorhaben nach §29 BauGB, die vor Satzungserlass nach § 35 BauGB zu beurteilen waren, unterfallen nach Inkrafttreten der Satzung dem Zulässigkeitsmaßstab des § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB.

Das Verfahren für die Satzung nach § 34 BauGB wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Damit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. BauGB erfolgen.

Es wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Durchführung von Überwachungsmaßnahmen bzw. eines Monitorings erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand von Rott und grenzt an die bestehende Bebauung des Ottilienweg 7 bzw. der FL.-Nr. 558 im Osten und weiter unterhalb an das bestehende Gewerbegebiet (EDEKA), der Neubebauung in der Landsberger Straße und der geplanten Bebauung „Sondergebiet Ottilienweg-Nord“ an. Im Süden befindet sich die bestehende



Abbildung 1: Übersicht Planungsgebiet mit Parzellarkartierung; ohne Maßstab © Bayerische Vermessungsverwaltung; Stand 10.24

Bebauung an der Eichbergstraße. Im Norden des seit Jahrzehnten bereits eingefriedeten Grundstücks befindet sich der Wanderweg „Rotter Runde“ und die weitere Bebauung des Ottilienwegs.

Das Gelände neigt sich von Südwest nach Nordwest um ca. 0,25 m und von Südwesten nach Nordosten um ca. 1,6 m. Der Höhenunterschied zwischen dem Südwest- und Nordost-Eck beträgt ca. 1,4 m.

### **3.2 Nutzungen**

Der Geltungsbereich wird durch folgende Nutzungen begrenzt:

- Nördlich durch den Wanderweg und anschließende landwirtschaftliche Fläche
- Westlich durch den Garten des Grundstücks 558 und anschließende landwirtschaftliche Fläche
- Östlich und westlich durch den Garten des Grundstücks 558 und anschließende Bebauung

Der Geltungsbereich der Satzung ist derzeit unbebaut und wird als strukturarmer Privatgarten genutzt. Auf dem Grundstück wird derzeit Schnittholz und Brennholz gelagert. Aus einer vorherigen Nutzung befinden sich noch an zahlreichen Stellen Betonfundamente im Boden (vermutlich Gemüsegarten).

### **3.3 Eigentumsverhältnisse**

Das Planungsgebiet befindet sich im Privateigentum eines Rotter Bürgers ohne weitere Immobilien im Ortsgebiet.

### **3.4 Erschließung**

Das einbezogene Grundstück auf Fl.-Nr. 558/1 soll über die öffentliche Straße Ottilienweg und anschließend über den Privatgrund der Fl.-Nr. 558 erschlossen werden. Hierzu wird ein Wege- und Leitungsrecht notariell festgehalten.

Ausreichend dimensionierte Wege, Aufstellflächen und Wendemöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge sind vorzusehen.

Auf der Ebene des Bauantrages ist die erforderliche Erschließung nachzuweisen (verkehrliche Erschließung inklusive Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr, technische Erschließung: Abfall- und Abwasserentsorgung, Energieversorgung, Trinkwasserversorgung, Niederschlagswasserbeseitigung).

### 3.5 Naturschutzgüter



Abbildung 3: Umgebung des Plangebietes (rot) mit Schutzkategorien wie FFH-Gebiet, Biotopkartierung, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Vogelschutzgebiet, etc.; ohne Maßstab; ©Bayerische Vermessungsverwaltung; Stand 10.24

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgüter, wie Natur-, Vogel- oder Landschaftsschutzgebiet und kein FFH-Gebiet oder Natura 2000 Gebiet. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Biotop:

Biotophaupttyp	Nr. 8031-0245
Biotopteilflächen	Nr. 8031-0245-002
Überschrift	Gehölze, Altgrasbestand und Saumvegetation zwischen Pesenhausen und Rott

Eine Beeinträchtigung durch das Plangebiet ist nicht gegeben.

### 3.6 Altlasten

Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt oder kartiert (gemäß Altlastenkataster). Des Weiteren sind keine Anhaltspunkte aus einer Vornutzung oder Auffüllung gegeben, die eine Verschmutzung vermuten lassen.

Im Zuge der Bauausführung muss auf organoleptische Auffälligkeiten des Bodens geachtet werden. Beim Feststellen solcher Auffälligkeiten besteht gemäß Art. 2 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes eine Mitteilungspflicht.

### 3.7 Denkmäler



Abbildung 4: Umgebung des Plangebietes (rot) mit Denkmaldaten;  
ohne Maßstab; ©Bayerische Vermessungsverwaltung; Stand 10.24

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Soweit bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkmäler) bzw. dem Landratsamt bekannt zu machen

Im weiteren Umfeld befinden sich folgende Denkmäler:

Aktennummer	Kurzbeschreibung
D-1-8031-0117	Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Ottilia in Rott.
D-1-8031-0045	Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Ottilia in Rott.

### 3.8 Wasser

#### 3.8.1 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet befindet sich in keinem bekannten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Durch das Wasserwirtschaftsamt wurde in diesem Bereich kein wassersensibler Bereich festgestellt. Gemäß des Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt liegt das Plangebiet in keiner Geländesenke oder Fließweges bei Starkregen.

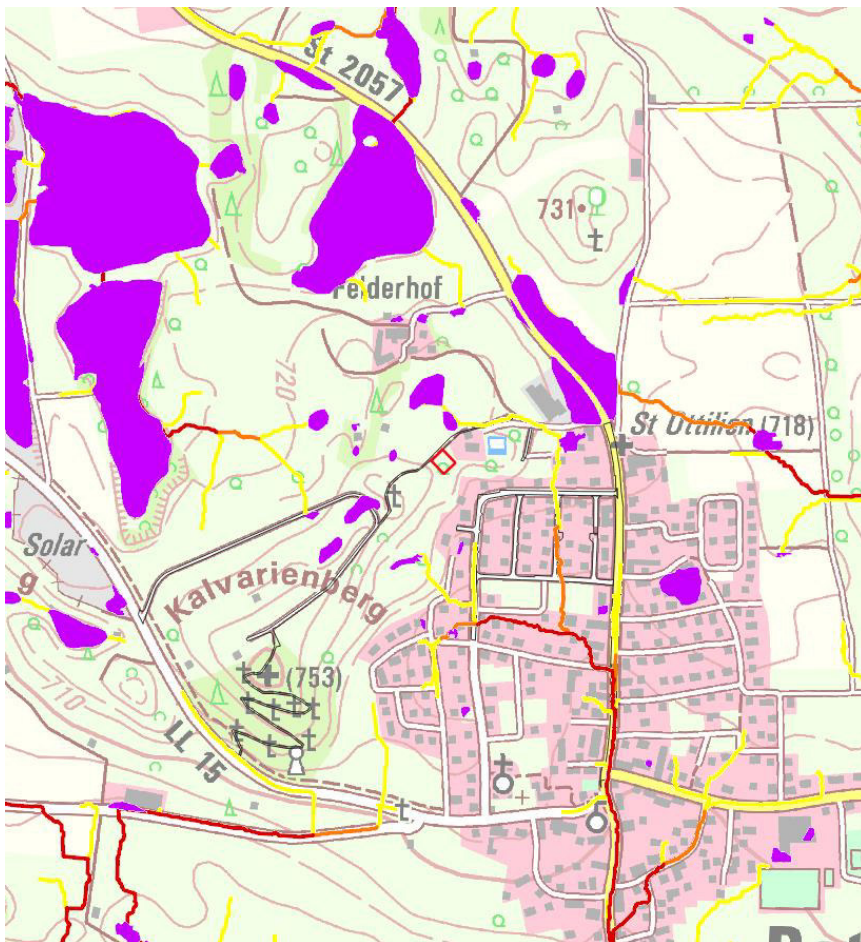


Abbildung 5: Umgebung des Plangebietes (rot) mit Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut; ohne Maßstab; ©Bayerische Vermessungsverwaltung; Stand 10.24



## **4. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **4.1 Flächennutzungsplan**

Der betrachtete Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Rott. Der Ergänzungsbe-  
reich wird derzeit als strukturarmer Privatgarten genutzt. Es grenzt südlich eine Wohnge-  
bietsfläche an. Östlich grenzt die bestehende Bebauung des Ottilienweg 7 an. Durch den Bau  
des Edeka, eines Einfamilienhauses auf FL.-Nr. 552/2 und für die das geplante Landjugend-  
heim wurde der Flächennutzungsplan in der letzten Zeit bereits häufig angepasst. Dies führt  
dazu, dass das Ortsgebiet mittlerweile an das Grundstück 558 angrenzt.

Die gegenständliche Erweiterung wird unter Anwendung der Verfahrenserleichterung nach §  
13 BauGB aufgestellt.

## **5. Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung**

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird der für die Bebauung geeignete Bereich festge-  
setzt und die Grundstücksbereiche definiert, die von Bebauung (Hauptbaukörper) freigehal-  
ten werden sollen. Damit wird eine übermäßig intensive Nutzung ausgeschlossen und die  
Arrondierung des Ortsrandes definiert.

## **6. Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

### **6.1 Grünordnung**

Auf dem betrachteten Grundstück mit FL.-Nr. 558/1 befindet sich ein ca. 3 m breiter Grün-  
streifen am nördlichen Rand. Auf dem angrenzenden Grundstück 558 befindet sich am west-  
lichen und nördlichen Rand ebenfalls ein mind. 3 m breiter Grünstreifen. Es ist somit bereits  
eine Ortseingrünung im Bestand gegeben.

Hierdurch ist das Planungsgebiet von außen nicht einsehbar. Eine Einbindung in das Orts-  
und Landschaftsbild ist dadurch gegeben, insbesondere der stark genutzte Wanderweg „Rot-  
ter Runde“ wird dadurch nicht beeinträchtigt. Zusätzlich werden geeignete Maßnahmen zur  
Durchgrünung und Lebensraumverbesserung vorgesehen.

### **6.2 Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Auf die vorliegende Planung ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitpla-  
nung (§§ 1a und 9 Abs. 1a und 8 BauGB) anzuwenden. Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen  
negative Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Natur und deren Schutzgüter bewert-  
et und minimiert werden. Nicht vermeidbare Eingriffe sollen durch Maßnahmen des Natur-  
schutzes ausgeglichen werden.

Ergänzend sind aus naturschutzfachlicher Sicht Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und  
Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sowie EU-Gesetze mit direkter Wirkung (z.B.  
Richtlinie 92/43/EWG - Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) zu berücksichtigen. Diese regeln den  
Schutz von Arten, Lebensräumen, Biotopen, Schutzgebieten sowie den Ausgleich von Eingrif-  
fen.

Zum technischen Umweltschutz sind das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Bundes-Immissions-  
schutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz sowie mehrere Verordnungen zum

Immissionsschutz wie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) maßgeblich.

Nach § 14 BNatSchG sind „Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“ auszugleichen.

Gemäß dieses Leitsatzes sind alle, sich durch die Planung auf Natur und Landschaft ergebenden erheblichen und nicht vermeidbaren Eingriffswirkungen, darzustellen und zu bilanzieren. Die Bewertung des Eingriffs und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 12/2021). Der Leitfaden dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Auch wenn dieser Leitfaden vorrangig für Bebauungspläne angewandt wird, ist diese doch auch für städtebauliche Satzungen nach § 34 BauGB ein Anhaltspunkt, ob eine Eingriffs- oder Ausgleichsberechnung erforderlich ist.

#### **6.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt:**

Das Planungsgebiet liegt an der Wasserscheide zwischen Lech und Ammersee im voralpinen Hügel-Moorland. Es wird dem Grenzbereich der naturräumlichen Haupteinheit Ammer-Loisach-Hügelland zugeordnet.

Das derzeit als privater Garten genutzte Grünland ist von keinen nennenswerten Anpflanzungen geprägt. Am Randbereich befindet sich ein kleiner Baumbestand, überwiegend aus jungen Buchen.

Auf dem Grundstück werden Obstbaumbestände und standortgerechte Gehölz- und Baumgruppen geschaffen. Einzelbäume und Baumgruppen tragen innerhalb des bebauten Gebietes erheblich zur Bereicherung des Landschafts- und Siedlungsbildes bei. Hinzu kommt auch in bebauten Gebieten ihre Funktion für den Naturhaushalt als Lebensraum für Vögel und Insekten.

Eine ausreichende Oberbodenversorgung ist vor allem für die Anpflanzung entlang des Ortsrandes, sowie für die intensiven Pflanzflächen im Gelände und an den Gebäuden sicherzustellen.

#### **6.2.2 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:**

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden FFH- und Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

#### **6.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt:**

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### **6.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:**

Die angrenzenden Bebauungen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Durch die Umsetzung ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

#### **6.2.5 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:**

Durch die Umsetzung des Einbeziehungsplanes, der damit verbundenen Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes für einen Neubau und durch die gesetzlichen Regelungen der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) werden nur geringfügig höhere Emissionen frei. Die LEP-Grundsätze B V 3.6 und B V 3.1.3. werden somit erfüllt. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen ist durch die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Landsberg am Lech und die Abwasserbeseitigung durch die Kanalisation und der Kläranlage sichergestellt.

#### **6.2.6 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie:**

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### **6.2.7 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen:**

Das Vorhaben hat keine wesentlichen Auswirkungen auf umweltbezogene Pläne.

#### **6.2.8 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:**

Die Umsetzung des Vorhabens hat keine Auswirkungen auf die Erhaltung der Luftqualität.

#### **6.2.9 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme):**

Eine qualifizierende Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung. Diese wird nachfolgend anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden“ durchgeführt.

#### **Teil A Bewertung des Ausgangszustandes**

Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Kap. 3.3.1 Schritt 1<sup>1</sup>.

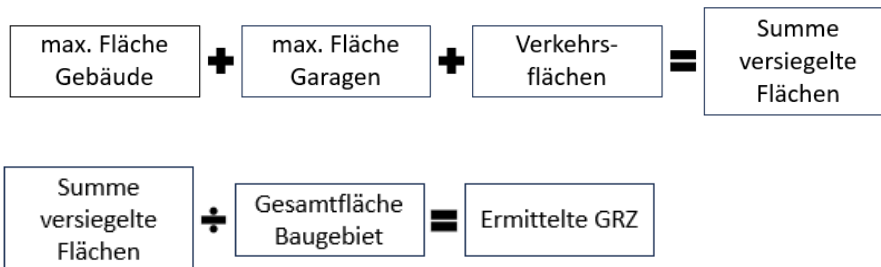
Die ausgewiesene Fläche wird, wie bereits beschrieben derzeit als Garten und Holzlagerplatz genutzt und kann somit nach Liste 1a als strukturarmer Privatgarten eingestuft werden. Die für die Eingriffsbewertung heranzuziehende Fläche wird als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie 1) mit oberem Wert eingestuft.

#### **6.2.10 Erfassen der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung**

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Im Wesentlichen dient dazu die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Grundfläche (vgl. 1 .Kap. 3.3.1 Schritt 2).

Ausgeglichen werden nur die für die Fläche überplanten genutzten vormaligen strukturarmen Gartenflächen. Diese Flächen werden im Bestand der Kategorie 1 als Gebiet mit geringer Bedeutung.

Die maximalen Ausmaße der geplanten Bebauung stehen bereits fest, sodass hieraus die GRZ ermittelt werden kann.



Die maximal bebaubare Fläche durch das Wohngebäude beträgt  $130 \text{ m}^2$ . Die maximale Fläche der Garage ergibt  $56 \text{ m}^2$ . Die durch versiegelte Straßen geplante Fläche umfasst ca.  $65 \text{ m}^2$ . Damit ergibt sich ein maximaler Wert von  $256 \text{ m}^2$  an versiegelter Fläche im betrachteten Gebiet. Die Gesamtfläche des Baugebietes beträgt  $837 \text{ m}^2$ .

Daher wurde im gesamten Baugebiet für die GRZ der resultierende Wert 0,30 angesetzt. Aufgrund der  $GRZ \leq 0,3$ , des Geltungsbereiches  $\leq 2 \text{ ha}$  und der Einstufung als Allgemeines Wohngebiet (WA) kann gemäß Abbildung 4 des Leitfadens unter Berücksichtigung der Schutzgüter mit geringer Bedeutung die vereinfachte Vorgehensweise zur Ermittlung des Ausgleichbedarfes verwendet werden.

#### 6.2.11 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Gemäß Kap. 3.2 zur Vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens kann auf einen Ausgleich verzichtet werden, sofern alle Punkte der Checkliste in Abbildung 5 zutreffen.

##### 0) Planungsvoraussetzungen

Mit dem Bebauungsplan soll ein integrierter Grünordnungsplan aufgestellt werden.

##### 1) Vorhabenstyp

Der Geltungsbereich liegt deutlich unter  $2 \text{ ha}$ , es handelt sich bei dem Vorhaben um ein Reines Wohngebiet nach §3 BauNVO und die berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.

##### 2) Schutzgut Arten- und Lebensräume

Die Fläche hat gemäß Liste 1a nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft, Flächen mit höherer Bedeutung (Listen 1b und 1c, Biotope, Schutzgebiete im Sinne des §20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura-2000-Gebiete) werden nicht beeinträchtigt.

Es werden Maßnahmen gemäß Anlage 2 zur Lebensraumverbesserung umgesetzt, wie

- Rückhaltung des Niederschlagswasser auf dem Grundstück
- Ortsrandeingrünung

- Naturnahe Gartengestaltung
- Vermeidung Bodenkontaminationen
- Anpassung an Geländeverlauf
- etc.

### 3) Schutzgut Boden und Flächen

Das geplante Vorhaben wird ohne größere Erdmassenbewegungen zum Geländeausgleich und Bodenkontaminationen umgesetzt. Das Schutzgut Boden wird vor Erosion geschützt. Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen, wie eine geeignete Siedlungsform, im Geltungsbereich begrenzt.

### 4) Schutzgut Wasser

Ein ausreichender Abstand zum Grundwasser ist gegeben, es werden keine Quellen, Quellfluren und regelmäßig überschwemmte Bereich getroffen, eine flächige Versickerung wird gewährleistet und wasserdurchlässige Beläge verwendet.

### 5) Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise, noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

### 6) Schutzgut Landschaftsbild

Wie dargestellt grenzt das Baugebiet an bestehende Bebauungen an, das Landschaftsbild wird nicht nachteilig beeinflusst, das Gebiet ist nicht von außen einsehbar, so dass eine Beeinträchtigung nicht möglich ist.

Vgl. hierzu auch Anlage 7 Fallbeispiel des Leitfadens.

Nach der Durchführung der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Umsetzung des Vorhabens keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Zur gänzlichen Kompensation des Eingriffes soll eine Aufwertung des Nachbargrundstückes erfolgen.

#### **6.2.12 Monitoring- Überwachung der Umweltauswirkungen**

Es wird beabsichtigt die Umweltauswirkungen der Planungen regelmäßig zu überprüfen. Sollten sich unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen aus der Umsetzung ergeben, werden geeignete Abhilfemaßnahmen einleitet.

#### **6.2.13 Grünflächen**

Durch die Bepflanzung der betrachtenden Fläche sollen die Eingriffe in Natur- und Landschaft zusätzlich reduziert werden. Auf dem Grundstück werden dazu ein **Laubbaum je 300 m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche mit kleinen Bäumen, bis 10 m Wuchshöhe (Wuchsordnung III) gepflanzt.

### Auswahl von Bäumen und Gehölzen

=====

#### Bäume

Cornus mas	Kornelkirsche	(VIII <10 m)
Prunus padus	Traubenkirsche	(VIII <10 m)
Malus sylvestris Obstbäume	Wildapfel	(VIII <10 m)

Obstbäume können auch als grenznahe Spalierhecken (bis 2,0 m mit einem Abstand von 0,5 m und ab 2,0 m Höhe mind. 2,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze gemäß AGBGB) ausgeführt werden. Diese werden angerechnet.

#### Sträucher

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

### 6.3 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a abs. 2 S. 2 u 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall wird hierzu eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben betroffen sein könnten, so dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist. Hier spricht man von der sogenannten Relevanzprüfung. Der Gemeinde Rott und den Eigentümern liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Hinblick auf die in Anhang 4 Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürfte. Zudem werden durch die Aufstellung der Satzung neue Flächen in sehr geringem Umfang in Anspruch genommen. Ein Schutzbedarf spezieller Arten besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

## 7. Flächenbilanz

Geltungsbereich: 837 m<sup>2</sup>

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: 60 m<sup>2</sup>

Aufgestellt am .....2025

Rott, den .....

.....  
Fritz Schneider, 1. Bürgermeister

Inning am Ammersee, 27.09.2024

Dr. Blasy - Dr. Øverland  
Ingenieure GmbH

Sander-Kessels, Benedikt  
Geschäftsführer

i.A.  
Projektingenieur