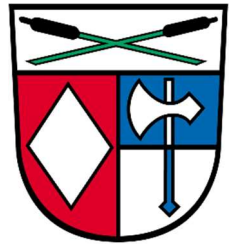


# GEMEINDE ROHRDORF

Landkreis Rosenheim



## **Bebauungsplan TH 31 „Sperberstraße Nord-Ost“**

mit integrierter Grünordnung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

### **Begründung**

30.09.2025



Plangeber

Gemeinde Rohrdorf  
vertreten  
durch 1. Bürgermeister Hausstetter

St.-Jakobus-Platz 2  
83101 Rohrdorf

Entwurfsverfasser

Ferdinand Feirer-Kornprobst  
Architekt und Stadtplaner

Filzenweg 19  
83071 Stephanskirchen

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets	3
1.2. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung	3
<b>2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>4</b>
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung	4
2.3 Wahl des Verfahrens (§ 13 a BauGB)	5
<b>3. Planungskonzeption und Erläuterungen zu den Festsetzungen</b>	<b>5</b>
3.1 Städtebauliches Konzept	5
3.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	5
3.3 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung	5
3.4 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche	6
3.5 Regelungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen	6
3.6 Regelungen zur baulichen Gestaltung und zu baulichen Maßnahmen	6
<b>4. Verkehrserschließung</b>	<b>6</b>
<b>5. Technische Infrastruktur</b>	<b>6</b>
<b>6. Immissionsschutz</b>	<b>8</b>
<b>7. Grünordnung</b>	<b>8</b>
7.1 Konzeption der Grünordnung	8
7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	9
7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
7.4 Belange des besonderen Artenschutzes	9
<b>8. Flächen mit Bodenbelastungen</b>	<b>10</b>
<b>9. Brandschutz</b>	<b>10</b>
<b>10. Denkmalschutz und Denkmalpflege</b>	<b>10</b>
<b>11. Soziale Belange</b>	<b>11</b>
<b>12. Klimaschutz und energieeffiziente Planung</b>	<b>11</b>
<b>13. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen</b>	<b>11</b>
<b>14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange</b>	<b>11</b>
<b>15. Städtebauliche Kennzahlen</b>	<b>11</b>

## **Anlage**

## 1. Einleitung

Die Gemeinde Rohrdorf liegt gemäß Regionalplan Südostoberbayern als Grundzentrum innerhalb des Verdichtungsraums Rosenheim. Die allgemeinen Grundsätze einer nachhaltigen Raumentwicklung des Regionalplans Südostoberbayern finden Berücksichtigung. Gemäß den Entwicklungsgrundsätzen zur regionalen Entwicklung und Raumstruktur soll die Entwicklung der Siedlungsflächen sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.

Aufbauend auf dieser raumordnerischen Funktionszuweisung strebt die Gemeinde Rohrdorf mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine nachhaltige, ressourcenschonende und klimagerechte Siedlungsentwicklung sowie eine Nachverdichtung von bereits bebauten Siedlungsbereichen an und setzt die Grundsätze und Ziele im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB auf kommunaler Ebene um.

### 1.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes



Übersichtsplan

Das Planungsgebiet ist nördlich des Ortsteiles Thansau gelegen und umfasst eine Fläche von ca. 0,97 ha.

Im Westen schließen Waldflächen an das Plangebiet an. Im Norden, Osten und Südosten schließt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Im Südosten grenzt Wohnbebauung an.

Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Rohrdorf:

Fl.Nrn 1585/3 (TF), 1585/40, 1585/41, 1585/42, 1585/55, 1585/57, 1585/59, 1585/60, 1585/61, 1585/62,

### 1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsverfahrens gilt derzeit noch der Bebauungsplan TH21. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans sind Bauwünsche zur Nachverdichtung, die nach den Regelungen der rechtsverbindlichen Bauleitplanung nicht zulassungsfähig gewesen wären. Zudem weicht die tatsächlich vorhandene Bebauung in Teilbereichen von den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ab.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde Rohrdorf das Ziel, unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes maßvolle und städtebaulich verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Diese Nachverdichtung erfolgt auch auf Flächen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Ausgleichsflächen festgesetzt, aber noch nicht hergestellt sind. Deshalb wird im Rahmen der vorliegenden Planung eine Umlegung der Ausgleichsflächen durchgeführt und planungsrechtlich gesichert.

Um eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden Planung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Gemeinde Rohrdorf beschlossen, den durch den Bebauungsplan TH 21 überplanten Teilbereich östlich und westlich der Sperberstraße durch den vorliegenden Bebauungsplan TH 31 „Sperberstraße Nord-Ost“ zu ersetzen und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

Mit der Planung wird auch in besonderem Maße dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen

Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie den Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

## **2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13a die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

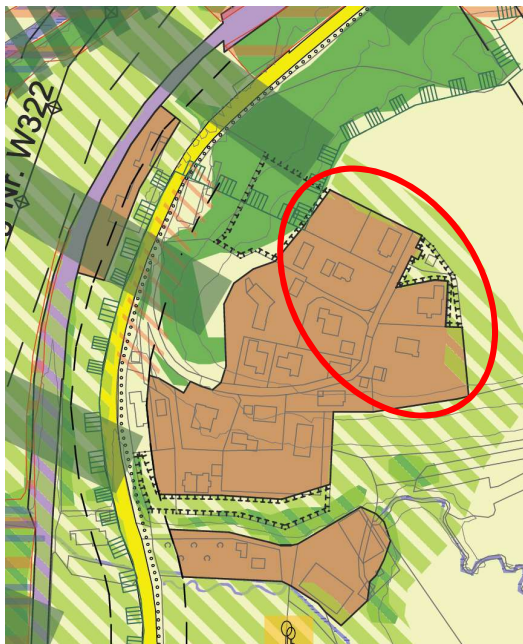
Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben neben dem BauGB folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG

### **2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung**



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche sowie als Ausgleichsfläche (Bestand) dargestellt.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß der tatsächlich vorhandenen Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Ausgleichsfläche, die noch nicht hergestellt ist, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt und unmittelbar im Anschluss an die bisher festgesetzte Ausgleichsfläche angeordnet. In der Planfolge ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Derzeit noch rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

Bebauungsplan TH 21 "Sperberstraße",  
i.d.F.v. 16.05.2005, bek. gem. am 04.10.2005

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan TH 21 ist das Plangebiet weitestgehend als Mischgebiet festgesetzt. Im nordöstlichen Teilbereich ist eine Teilfläche als Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan TH 31 greift in den räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans TH 21 ein und verdrängt und ersetzt diesen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs.

### **2.3 Wahl des Verfahrens (§ 13 a BauGB)**

Am 16.10.2025 hat der Gemeinderat der Gemeinde Rohrdorf den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan TH 31 „Sperberstraße Nord-Ost“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach den Regelungen des § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. In der Folge des Bebauungsplans sind zudem keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Zudem liegen keine Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Mit den Regelungen des Bebauungsplans wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, die nach dem bisherigen Planungsrecht unzulässig wäre, Rechnung getragen.

## **3. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen**

---

### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept wird die Innenentwicklung gestärkt und das vorhandene Potential der Innenentwicklung ausgeschöpft. Dazu werden unter Berücksichtigung der genehmigten Bestandsbebauung die überbaubaren Grundstücksflächen sowie das Maß der baulichen Nutzung neu festgelegt und eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des Plangebiets gewährleistet.

### **3.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung**

Gemäß der tatsächlichen Art der baulichen Nutzung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind gemäß den Bestimmungen des Bebauungsplans nicht zulässig. Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen - sind nicht zulässig, da sie weder der Bau- noch der Nutzungsstruktur angemessen sind.

Der allgemeine Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes (WA) bleibt durch die vorgenommenen Modifikationen erhalten, so dass sie mit Blick auf die städtebauliche Gesamtsituation sachgerecht sind.

### **3.3 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige Grundfläche, durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Wandhöhe geregelt.

In der vorliegenden Planung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche sowie zur zulässigen Wandhöhe geregelt.

Für jedes Baugrundstück wird eine Grundfläche GR gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Umgerechnet, bezogen auf das gesamte Plangebiet, ergibt sich somit eine durchschnittliche GRZ von 0,19.

Die zulässige Grundfläche GR darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu der für das jeweilige Baugrundstück festgesetzten Grundfläche



überschritten werden. Auf das gesamte Plangebiet bezogen ergibt sich eine durchschnittliche Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,42.

Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe bestimmt. Als Wandhöhe -  $WH_F$  - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (geneigte Dächer) an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Flachdach). Demzufolge können bei einer Wandhöhe von 6,25 m zwei Geschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss errichtet werden.

### **3.4 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

### **3.5 Regelungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen**

Nebenanlagen können nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen und innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Flächen für Nebenanlagen sowie der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Rohrdorf in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

### **3.6 Regelungen zur baulichen Gestaltung und zu baulichen Maßnahmen**

Im Bebauungsplan sind grundsätzliche Regelungen zur Gestaltung, wie z.B. Dachausbildung enthalten, um ein Einfügen in das Ortsbild- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Zudem sind Festsetzungen zu baulichen Maßnahmen aufgeführt, wie z.B. Hochwasser- und Starkregenrisikovorsorge, um grundsätzlich einen Mindestschutz vor Naturgefahren zu gewährleisten.

## **4. Verkehrserschließung**

---

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und erfolgt über die Sperberstraße.

Über die Bushaltestelle an der Rosenheimer Straße, welche die Buslinie 494 (Rosenheim-Rohrdorf-Frasdorf-Prien) bedient, ist das Plangebiet an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden.

## **5. Technische Infrastruktur / Wasserhaushalt**

---

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich u.a. Versorgungseinrichtungen verschiedener Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten ist auf die Sicherheitsbestimmungen der Ver- und Entsorgungsträger zu achten. Die vorhandenen Leitungen sind zu schützen und dürfen nicht beschädigt werden. Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- oder Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen. Sämtliche Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind deshalb rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Auf das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FSGV, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, soweit die Untergrundverhältnisse dies erlauben. Dabei ist als primäre

Lösung eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Diese ist unter Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) genehmigungsfrei. Falls eine Flächenversickerung nicht möglich ist, ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.

Im Falle einer zentralen Versickerung ist die NWFreiV nicht anwendbar, sodass für die Niederschlagseinleitung in den Untergrund eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Es wird auf das kostenlose Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser hingewiesen:

<https://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>

Für den Fall, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich ist (z.B. bei undurchlässigem Untergrund), müssen andere Wege der Beseitigung gefunden werden, z.B. über einen Regenwasserkanal. Einer Tiefenversickerung von Niederschlagswasser kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

Als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz wird eine naturnahe Nutzung des Niederschlagswassers für die Gartenbewässerung (z.B. durch Speicherung in Zisternen) empfohlen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt werden. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) und dem Merkblatt DWA-A 138-1 (Oktober 2024) „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ zu bemessen und zu errichten.

Es dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Aufschluss von Grundwasser wasserrechtlich zu behandeln ist. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltungen, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig am Landratsamt Rosenheim mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen.

Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt Rosenheim unverzüglich zu benachrichtigen.

Hinsichtlich des Objektschutzes wird durch die Regelungen des Bebauungsplans gewährleistet, dass die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden mindestens 25 cm über Gelände angeordnet werden kann oder dass ein barrierefreier Zugang zum Wohngebäude vorgesehen werden kann. Bei der Planung eines barrierefreien Zugangs ist der Schutz durch alternative bautechnische Maßnahmen, wie z.B. Einbau von Rampen oder Dammbalken, sicher zu stellen. Die möglichen Vorsorgemaßnahmen sind vom Bauherrn bzw. Planer eigenverantwortlich zu prüfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser sowie mit Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser bei Starkregenfällen zu rechnen ist.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Auf das Informationsblatt zum Versicherungsschutz gegen Naturgefahren wird hingewiesen:

<https://www.stmwi.bayern.de/wirtschaft/elementarschadenversicherung/>

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) oder Baumaßnahmen durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§37 WHG). Die Anwendung des Leitfadens "Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern" wird empfohlen.

Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“:

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>

sowie die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen\\_und\\_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm)

wird hingewiesen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein. Das Schmutzwasser ist über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen. Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt "Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung, Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen.

## **6. Immissionsschutz**

---

Durch die landwirtschaftliche Nutzung nördlich, östlich und südlich angrenzender Grundstücksflächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten. Die Bewirtschaftung dieser Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Im Übrigen sind mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

## **7. Grünordnung und besonderer Artenschutz**

---

### **7.1 Konzeption der Grünordnung**

Die Gemeinde Rohrdorf beabsichtigt das Plangebiet funktions- und klimagerecht sowie städtebaulich verträglich nachzuverdichten.

Die Regelungen zur Bepflanzung im Baugebiet (Festsetzung A.6.1, C.4.1 bis 4.3) dienen in Verbindung mit der Begrenzung der Versiegelung der Flächen (Festsetzung A.3.2 i.V.m. C.2.1.2) einer vielfältigen städtebaulichen und siedlungsökologischen Zielsetzung. Neben der Gliederung und Durchgrünung der Siedlungsfläche steht dabei insbesondere die Verbesserung des Siedlungsklimas im Vordergrund. Damit leistet das grünordnerische Konzept im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung.

Mit dem Erhalt der Gehölzpflanzungen sind entsprechende Regelungen zur Umsetzung dieser Ziele im Bebauungsplan enthalten. Für Neupflanzungen sind heimische, standortgerechte Sträucher und Bäume zu verwenden. Die Pflanzgebote werden durch Pflanzqualitäten sowie einer Artenliste konkretisiert, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Pflanzgebote, ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung.



Zudem wird festgesetzt, dass Schotter- und Kiesflächen unzulässig sind, da diese sowohl die Biodiversität als auch das Klima negativ beeinträchtigen.

In ökologischer Hinsicht setzen die Bestimmungen zur Bepflanzung und zum Erhalt des Grünbestandes in Verbindung mit den sonstigen umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplans Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege im Siedlungsbereich um und unterstützen die Bewältigung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

## **7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen dienen neben der Begrenzung der Klimarisiken auch der Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen innerhalb des Plangeltungsbereichs. Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen, ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung der Eingriffsfolgen zu entsprechen:

- Nutzung eines Innenentwicklungspotentials für die Weiterentwicklung von Bauflächen
- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO als Höchstmaß in Verbindung mit der Verwendung von wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bereitstellung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote
- Festsetzung zum Erhalt von Bäumen
- Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern
- Hinweise zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser
- Hinweis zum Schutz des Oberbodens

## **7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Ein Ausgleich für die vorliegende Planung ist demzufolge nicht erforderlich.

Da auf der bisher noch nicht realisierten Ausgleichsfläche ein bauliche Nachverdichtung erfolgen soll, wird die Ausgleichsfläche umgesetzt und in unmittelbarem Anschluss an das Siedlungsgefüge neu hergestellt. Die bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Planung liegt in der Anlage bei.

## **7.4 Belange des besonderen Artenschutzes**

Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor.

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird hingewiesen. Zum Schutz von Individuen sowie von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, die an Gehölzen brüten, dürfen Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres entfernt werden.

Zum Schutz von Individuen sowie von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, dürfen Gebäudeabbrüche lediglich in einem Zeitraum zwischen Mitte März und Mitte April oder zwischen Anfang September und Mitte November eines Jahres durchgeführt werden.

Im Zuge von Umbau- oder (energetischen) Sanierungsmaßnahmen können die Belange des Artenschutzes, insbesondere Fledermäuse oder gebäudebrütende Vögel, betroffen sein. Insofern ist vor allen baulichen Maßnahmen zu prüfen, ob ggf. Belange des besonderen Artenschutzrechtes berührt werden. Im Einzelfall sind i.V.m.d. Unteren

Naturschutzbehörde u.a. zu klären, ob Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden und ob bzw. welche Maßnahmen zur Vermeidung einer erheblichen Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) erforderlich sein können

Generell wird zur Verbesserung der Lebensraumstrukturen für Fledermausarten und Vogelarten, die Gebäude bewohnen empfohlen, an den Neubauten entsprechende Nisthilfen bzw. Fledermauskästen anzubringen.

Es wird darauf hingewiesen, insektenfreundliche Lichtquellen bzw. eine fledermausfreundliche Beleuchtung anzubringen (Lichtspektrum mit möglichst geringem oder ohne UV - Anteil). Ein flächiges Anstrahlen von Fassaden o.ä. ist zu vermeiden. Ebenso ist ein flächiges Ausleuchten der Gebäudeumgebung zu vermeiden. Auf den "Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung", Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, wird hingewiesen.

### **Haftungsausschluss-Mitteilung**

Die Erhebungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt. Auf der Grundlage der vorgenommenen Erhebungen wird davon ausgegangen, dass in der Folge der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen. Weder die Gemeinde Rohrdorf, noch das mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragte Planungsbüro können für überraschend bei der Realisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

## **8. Flächen mit Bodenbelastungen**

---

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Rohrdorf frei von Bodenbelastungen. Sollten dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Rosenheim zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

## **9. Brandschutz**

---

Die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes, wie z.B. eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

## **10. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

---

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke.

Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

## 11. Soziale Belange

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan im Innenbereich. Das Erschließungsnetz ist vorhanden. Ziel des Bebauungsplans ist die zusätzliche Schaffung von Wohnraum und somit die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Rohrdorf.

## 12. Klimaschutz und energieeffiziente Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans setzt die Gemeinde Rohrdorf den Rahmen für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird unter Rückgriff auf die vorhandene Verkehrserschließung und Infrastruktur der Innenentwicklung als ressourcenschonende Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben und die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB berücksichtigt.

## 13. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind derzeit nicht ersichtlich.

## 15. Städtebauliche Kennzahlen

	Bebauungsplan TH 31
Größe des Plangebietes	ca. 0,97 ha
Allgemeines Wohngebiet – WA -	ca. 0,87 ha
private Grünfläche	ca. 0,06 ha
Verkehrsfläche, öffentlich	ca. 0,04 ha

Gemeinde Rohrdorf, den .....

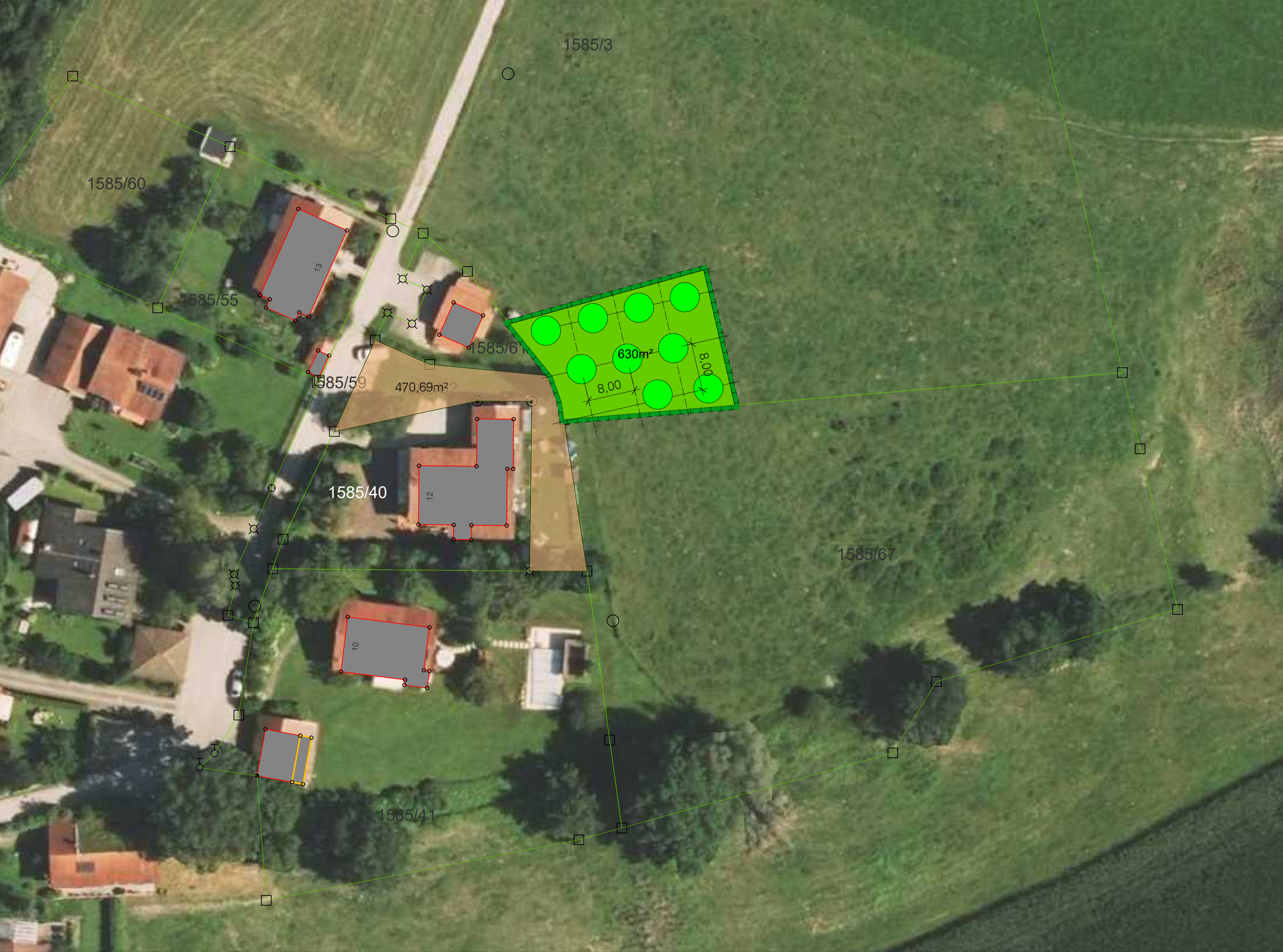
(Siegel)

.....

Erster Bürgermeister Simon Hausstetter



ANLAGE



1.0 Situationsbeschreibung:

Auf dem Grundstück 1585/62 der Gemeinde Thansau soll ein weiteres Gebäude zur Nachverdichtung errichtet werden. Für die Baumaßnahme soll der geltende Bebauungsplan der Gemeinde überarbeitet werden. Im Zuge der Planung wurde festgestellt, dass die im rechtskräftigen B-Plan (v. 16.05.2005) die Ausgleichsflächen innerhalb der Baugrundstücke angesiedelt waren und aufgrund der vielfältigen Gartennutzungen nicht den geforderten Zustand erreicht haben. Im Zuge der Überarbeitung des B-Planes werden die Ausgleichsflächen auf Flur 1585/62 komplett in die angrenzenden Grünflächen (intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen) umgesiedelt. Dies hat zur Folge das der Pflege und Erhaltungszustand besser kontrolliert werden kann und Konfliktbereiche im privaten Gartenumfeld der Gebäude entschärft werden. Da die Ausgleichsflächen zum derzeit gültigen Plan keine Qualität erreicht hatten, wird im Zuge der Umsiedlung der Flächen normalerweise ein "timelag" von 2 Pkt. angesetzt. Aufgrund der umfangreichen Aufwertungsmaßnahmen der geplanten Ausgleichsfläche (mind. 30% Kräuteransaat neu ohne Aushagerung und Baumpflanzung in der Größe 16-18cm StU) kann der timlag nach Rücksprache mit der UNB des LRA Rosenheim auf "1" Punkt reduziert werden. D. h. insgesamt ein Abzug timlag von 1 Punkt. Hierraus ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Eingriffsflächenbilanz nach BayKompV auf Flur Nummer 1585/62									
Fl.Nr.	Nr. und Biotop/Nutzungstyp	Wert	WP	beeinträchtigungsfaktor	Eingriff	Wert	Abzug: Timelag**	Differenz	Fläche m²
3	K132 Ufersäume, Säume, Ruderal- und Staudenfluren der planaren- hochmontanen Stufe; Artenreiche Säume und Staudenfluren; - frischer bis mäßig trockener Standorte	mittel	8	1	X11 Siedlungsbereiche; Dorf-, Kleindiedlungs- und Wohngebiete	2		6	470,96
									3.767,68
									470,96

Ausgleichsflächenbilanz nach BayKompV auf Flur Nummer 1176									
Fl.Nr.	Nr. und Biotop/Nutzungstyp	Wert	WP	Nr. Planung	Eingriff	Wert	**	Differenz	Fläche m2
1	G11 Intensivgrünland; Intensivgrünland (genutzt)	gering	3		B432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland; mittlere bis alte Ausbildung	10	1	6	630,00
									3.780,00
									630,00
									3.780,00

2.0 Umsetzung der Maßnahme:

im folgendem werden Maßnahmen empfohlen und beschrieben, die aus der Erfahrung des Verfassers zur Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen dienlich sind. Es können ebenfalls alternative Techniken verwendet werden, die jedoch eine nachhaltige Umsetzung und den Erhalt des Zielzustandes sichern müssen.

Magerrasen Basisch:

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte, brachgefallene Wiese wird weiter extensiviert, um das Artenreichtum zu steigern. Es wird hier eine Regiosaatgutmischung Grundmischung mit mind. 30% Kräuter Anteil HK 17 / UG 17 – Südliches Alpenvorland und angrenzend nach RegioZert® Saatstärke: 3 - 5 g/m² empfohlen. Die oberste Bodenschicht wird zusätzlich für den Anwuchserfolg mit geeigneten Maßnahmen "abgemagert" (s. Empfehlung Ansaattechnik)

Ansaatzeitpunkt:

Der optimale Saatzeitpunkt ist von den aktuellen klimatischen Bedingungen (Spätfröste, Trockenphasen) abhängig und kann von Jahr zu Jahr erheblich variieren. Idealerweise sollte vor Beginn der feuchten Witterung gesät werden. Wildkräuter- und Wildgräseramen benötigen nach der Aussaat mindestens 6 Wochen durchgehende Feuchtigkeit, um optimal zu keimen. Der günstigste Zeitpunkt für eine Ansaat ist das Frühjahr, wobei - mit Einschränkungen - prinzipiell eine ganzjährige Ansaat möglich ist. Einsaaten von artenreichen Wiesen (z.B. Regio-Wiesen) können problemlos auch bis in den frühen Herbst durchgeführt werden, zu bevorzugen sind meist aber auch Einsaaten im Frühjahr.

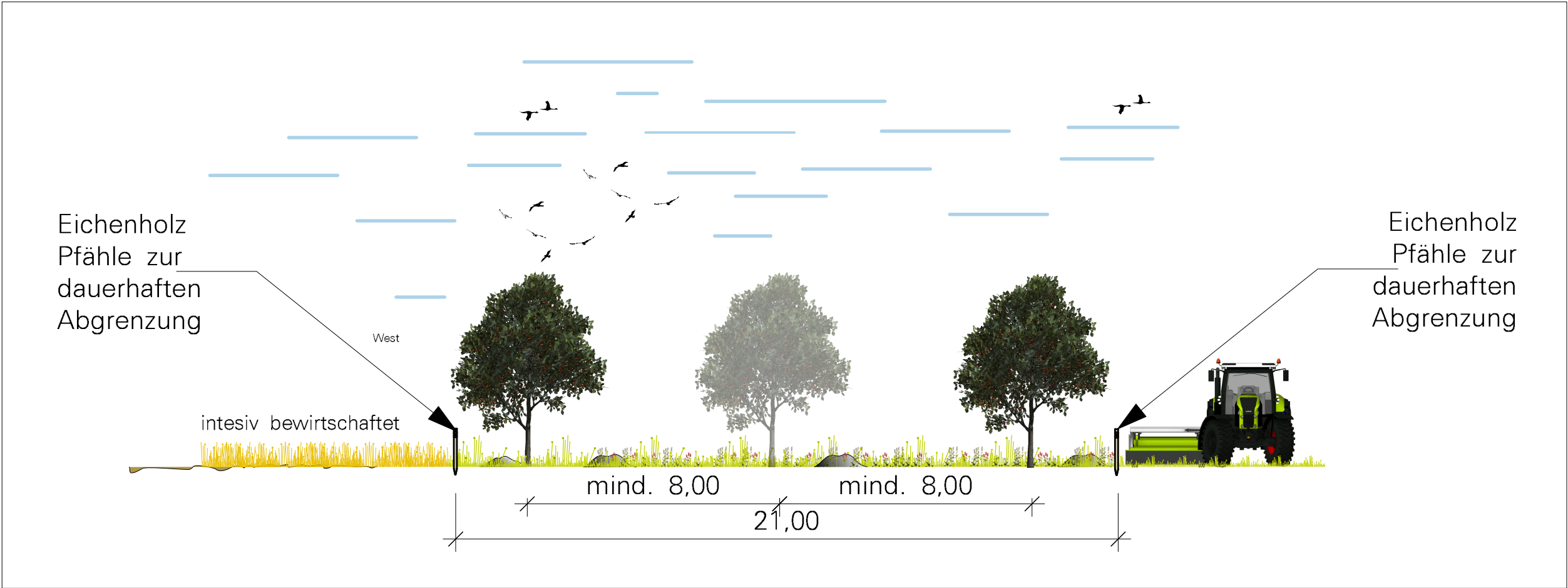
Empfehlung Ansaattechnik:

Zur leichteren Ansaat und um ein Entmischen der verschiedenen Korngrößen zu verhindern, sollte das Saatgut vor der Ausbringung auf ca. 10-20 g/m² mit Sojaschrot oder einem ähnlichen Trägerstoff (z.B. Sand) aufgemischt werden. Das Saatgut sollte flach auf einem feinkrümeliges Saatbett ausgebracht werden. Dabei sollen die Samen nicht in den Boden eingearbeitet werden, die maximale Ablagetiefe beträgt 0,5 cm (die Samen sind Lichtkeimer). Gesät werden kann bei kleinen Flächen per Hand (optimalerweise in zwei Arbeitsgängen kreuzweise) oder unter Zuhilfenahme einer Sämaschine. Wird mit einer Drillmaschine ausgebracht, müssen unbedingt die Striegel und Säscharen hochgestellt bzw. entfernt werden. Das unbedingt notwendige Anwalzen nach der Aussaat sorgt für den nötigen Bodenschluss und so in der Folge für eine gleichmäßige Keimung.

Alternativ kann eine sog. Drillsaat druchgeführt werden, wenn dies vom Saatguthersteller empfohlen wird und das Ergebnis einer artenreichen Wiese garantiert werden kann.

Je nach Witterung sind nach zwei bis drei Wochen die ersten Keimlinge zu sehen. Da einige konkurrenzschwache Kräuter sich nur langsam entwickeln, ist insbesondere nach einer Frühljahrsaussaat nach 6 bis 8 Wochen ein Schröpschnitt auf ca. 5 cm empfehlenswert. Der Schröpschnitt dient auch zur Eliminierung eventuell vorhandener einjähriger Unkräuter (Gänsefuß, Hirtentäschel etc.), die auf keinen Fall zur Samenreife gelangen sollten. Bei starkem Befall sollte der Schröpschnitt wiederholt werden. Das Schnittgut ist immer zu entfernen.

Folgepflege (ab Jahr 2): bei einer Nutzung als Wiese werden in der Regel je nach Witterung zwei bis drei Schnitte pro Jahr durchgeführt. Bei zweischürigen Wiesen erfolgt der erste Schnitt ca. Mitte Juni zur Hauptblütezeit der Gräser. Ein zweiter Schnitt erfolgt im Spätsommer. Das Schnittgut ist, wenn möglich, immer zu entfernen (optimal nach Trocken auf der Fläche = Absamung!).



Prinzipieller Schnitt 1:150

3.0 Maßnahmen ergänzend zum Schutz der Ausgleichsfläche:  
im folgendem werden Maßnahmen empfohlen und beschrieben, die aus der Erfahrung des Verfassers zur Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen dienlich sind. Es können ebenfalls alternative Techniken verwendet werden, die jedoch eine nachhaltige Umsetzung und den Erhalt des Zielzustandes sichern müssen.

Zum Schutz der Ausgleichsflächen (Streuobstwiese mit artenreichem Grünland) ist die Fläche deutlich von der angrenzenden Bewirtschaftung abzumarkieren. Es empfiehlt sich hierzu die Grenzen alle 6m mittels Eichenpfosten zu markieren, damit versehentlich keine Düngeeinträge (Gülle & Kunstdünger) auf die Fläche eingebracht werden. Die zu pflanzenden Obstbäume (autochthones Pflanzmaterial) sind temporär vor Verbiss durch Wild und Wuzelverbiss durch Wühlmäuse zu schützen. Es empfiehlt sich hierzu engmaschiges Drahtgeflecht zu verwenden. Die zu pflanzenden Obstbäume sind in einem Reihen bzw. Rasterabstand von mindestens 8m zu setzen. Ausgefallene Pflanzen sind spätestens zur darauffolgenden Vegetationsperiode zu ergänzen.

Qualität der Pflanzen:

Solitär mind. 3xv. StU 16 - 18 cm. mB  
alte Sorten autochthon lt. Liste des LRA Rosenheim.  
(Quelle: <https://www.landkreis-rosenheim.de/umwelt/#naturschutz-streuobstberatung>)

4.0 Legende

- bisherige Ausgleichsflächen lt. B-Plan
- Umsiedlung Ausgleichsflächen beantragt

BAUVORHABEN	
Bebauungsplanänderung Sperberstraße Gemeinde Rohrdorf Thansau	
AUFTRAGGEBER	
Peter Tiefenthaler	
PLANINHALT	
Verlegung der Ausgleichsflächen im Bebauungsplan Sperberstraße	
PLANUNG	
  Finsterwalder Garten- & Landschaftsarchitektur Küpferlingstraße 20 83022 Rosenheim  Tel.: 08031 - 391 34 16 Fax.: 08031 - 391 34 19  info@freiraum-planung.de	
PLANGRÖSSE DIN A1	INDEX Index
MASSTAB 1:500	DATEINAME 519_TIEFENTHALER_PETER_LPH4_20250512.vwx
DATUM DRUCK 22.05.2025	PROJEKTNUMMER GRUNDLAGEN
DATUM GEZ.	PLAN GRUNDLAGEN
GEZEICHNET VON	