

Gemeinde Rohrdorf
LANDKREIS ROSENHEIM

Entwurf
Stand 08.12.2025

Bebauungsplan **RO 26 „Saliterstraße Ost“**

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Die Gemeinde Rohrdorf erlässt gemäß den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplans RO 26 „Saliterstraße Ost“.

als Satzung vom,
in der Fassung vom

Gemeinde Rohrdorf

St.-Jakobus-Platz 2
83101 Rohrdorf

Tel. 08032 / 9564-0
info@rohrdorf.de

Gemeinde Rohrdorf

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	3
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Verfahrensart	3
A.3	Innenentwicklung	4
A.4	Lage und Größe des Planungsgebietes	4
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	5
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	6
A.6.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	6
A.6.2	Erschließung und Infrastruktur	7
A.6.3	Brandbekämpfung	7
A.6.4	Boden	8
A.6.5	Denkmalschutz	8
A.6.6	Schutzgebiete und Schutzprogramme	9
A.6.7	Wasser	9
A.6.8	Immissionen und Emissionen	10
B	Planungsbericht - Ziele der Planung	11
B.1	Ziele der Planung	11
B.2	Bebauungsplankonzept	11
B.2.1	Städtebauliches Konzept	11
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	11
B.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Wohneinheiten	11
B.2.4	Maß der baulichen Nutzung	12
B.2.5	Höhenentwicklung	15
B.2.6	Abstandsflächen	15
B.2.7	Nebenanlagen, Garagen und Carports	16
B.2.8	Dächer	16
B.2.9	Solaranlagen und Photovoltaikanlagen	17
B.2.10	Stützmauern	18
B.3	Grünordnung	18
B.4	Erschließung und Infrastruktur	20
B.5	Brandbekämpfung	21
B.6	Versickerung und Entwässerung	21
B.7	Klimaschutz und Klimaadaptation	23
B.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	25
B.9	Flächenbilanz	25
C	Umweltbelange	26
C.1	Umweltbericht	26
C.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	26
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	26
D	Ausfertigung	27

Bauleitplanung**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1478

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Die gegenständlichen Flächen befinden sich im Ortszentrum von Rohrdorf, an der Saliterstraße und zwischen Unterer Dorfstraße und Angermühlstraße. Aufgrund der Lage entlang der Unteren Dorfstraße besteht vor allem aus Richtung Norden kommend eine gewisse Prägung durch die anliegenden Baugrundstücke. Gerade das Baugrundstück direkt an der Unteren Dorfstraße prägt aufgrund seiner Lage und dem bestehenden Gelände das Ortsbild mit. Die Grundstücke liegen am nördlichen Hangfuß des Rohrdorfer Hochplateaus. Südlich der Grundstücke entlang des Hochplateaus erstreckt sich der für Rohrdorf charakteristische und von weither einsehbarem Grüngürtel, in den die Kirche, der Pfarrhof sowie der Friedhof eingebettet sind.

Angesichts der topographischen Lage sowie der orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung der Grundstücke ist aus Sicht der Gemeinde in Bezug auf eine künftige Bebauung ein sensibler Umgang, insbesondere in Bezug auf die Höhenlage und Höhenentwicklung, Geländeänderung und der Bebauung notwendig. Weiter ist zu befürchten, dass durch bauliche Anlagen oder Bepflanzungen eine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse und daraus folgend eine Gefährdung der Straßenverkehrssicherheit im Kreuzungsbereich zu erwarten ist.

Um städtebauliche Missstände an dieser Stelle im Ortszentrum zu vermeiden, eine gewisse Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Straßenverkehrssicherheit für den gegenständlichen Bereich zu gewährleisten wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan RO 26 „Saliterstraße Ost“, welcher die Ziele zur Sicherung der Gestalt des Ortsbildes verfolgt, wurde durch den Gemeinderat Rohrdorf am gefasst.

A.2 Verfahrensart

Bei den überplanten Flächen, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans, handelt es sich um bereits baulich genutzte Flächen. Im hier gegenständlichen Geltungsbereich besteht bislang kein Bebauungsplan, jedoch heute bereits eine Bebauung und Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB. Bzgl. der Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes im Ortszentrum von Rohrdorf kommt es im Rahmen der gegenständlichen Planung zu einer moderaten Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten von bereits bebauten Flächen.

Die gegenständlichen Flächen befinden sich im Ortszentrum und somit innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und sind nach § 34 BauGB zu bewerten. Da jedoch für die Baugrundstücke aufgrund der deren Lage und Prägung auf das Ortsbild passende Festlegungen getroffen werden und das Baurecht entsprechend beschränkt wird, werden die Flächen durch einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB überplant. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB wird durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert, sondern lediglich eingeschränkt.

Auch sind die übrigen Bedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplans RO 26 „Saliterstraße Ost“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfüllt. Durch die Änderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach bayerischem Recht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete). Weiter wird § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen durch die Bebauungsplanänderung nicht einschlägig.

Dem folgend wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB die hier gegenständliche Aufstellung des Bebauungsplans RO 26 „Saliterstraße Ost“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Demnach wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Dies ist ebenfalls in den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und Regionalplan verankert.

Bei dem hier gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich, wie bereits unter A.2 beschrieben, um bebaute und baulich genutzte Flächen die überplant werden, wodurch eine entsprechende bauliche Nutzung der Baugrundstücke in Abwägung mit Orts- und Landschaftsbild sichergestellt wird. Es wird nur bedingt neues Baurecht geschaffen, im Rahmen der gewählten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, welches eine etwas intensivere Nutzung der Flächen zulässt. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen der Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind weder Flächen für die Landwirtschaft oder Wald vorhanden noch von einer Überplanung betroffen.

A.4 Lage und Größe des Planungsgebietes



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches – rot - ohne Maßstab

Der Geltungsbereich befindet sich im nördlicheren Teil von dem Hauptort Rohrdorf. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 1/1, 1/2 und 1/4 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 1, 63/8 (Untere Dorfstraße), 490 (Angermühlstraße) und 525 (Saliterstraße). Die Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Rohrdorf. Der Umgriff des Geltungsbereichs hat eine Größe von ca. 0,35 ha. Die Flächen sind heute weitestgehend baulich und gärtnerisch genutzt. Im Norden verlaufen die untergeordnete Gemeindestraße Saliterstraße sowie die Rohrdorfer Achen. Umliegend im Norden, Osten und Westen befinden sich weitere Siedlungsflächen von Rohrdorf. Im Süden grenzt ein größeres Grundstück der Kirche an, mit Grünflächen, Pfarrbüro, Pfarrkirche St. Jakobus der Ältere sowie Friedhof.

A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan

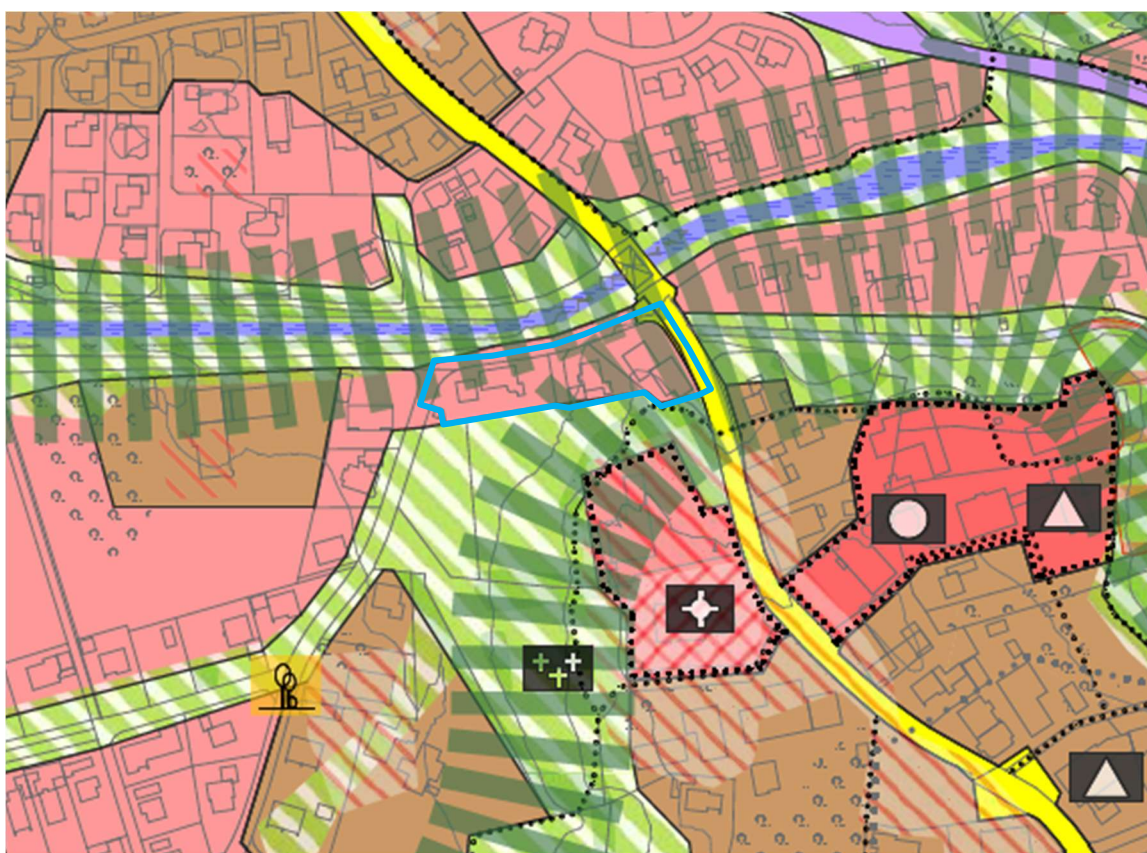


Abbildung 2: Darstellung des Geltungsbereiches im gültigen Flächennutzungsplan - blau - ohne Maßstab

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2011 sind im Geltungsbereich Wohnbauflächen dargestellt. Auch die westlich angrenzenden Bereiche sind als Wohnbauflächen ausgewiesen, während weiter westlich auch gemischte Bauflächen dargestellt sind. Die im Süden und Osten angrenzenden Flächen sind als „Bereich mit Vorrang für Ortsrandeingrünung, Grünflächen und Landwirtschaft, Vorrangige Eignung für Ausgleichsmaßnahmen, Grünstrukturen zu erhalten bzw. entwickeln“ gekennzeichnet. Südlich anschließend befindet sich zudem eine Gemeinbedarfsfläche, auf der eine Kirche steht.

In östlicher Richtung schließt sich eine Mischung aus weiteren Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen sowie Gemeinbedarfsflächen an. Darüber hinaus treffen in diesem Bereich zwei übergeordnete bzw. regionale Grünzüge aufeinander.

Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans RO 26 wird die Art der Nutzung nicht geändert. Somit kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dem Entwicklungsgebot ist somit Genüge getan.

Bestehendes Baurecht

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist somit derzeit gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Gemeindliche Satzungen

Für den gegenständliche Bebauungsplan sind besonders die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Rohrdorf (Abstandsflächensatzung) sowie die Satzung über die Anzahl und die Gestaltung von KfZ-Stellplätzen (Stellplatzsatzung) in der jeweils aktuellen Fassung relevant.

A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.6.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Die Grundstücke des Planungsgebiets liegen am nördlichen Hangfuß des Rohrdorfer Hochplateaus. Das Gelände im Planungsgebiet steigt von West nach Ost von 456,5 m ü. NHN (Normalhöhennull im DHHN2016) auf 464 m ü. NHN an. Von Nord nach Süd steigt die Topografie ebenfalls an. Vor allem im östlichen Bereich steigt das Gelände von 461 bis 466 m ü. NHN.

Die Flächen des Planungsumgriffs sind heute bereits umfänglich bebaut und werden vorwiegend intensiv zu Wohnzwecken genutzt. Bei der bestehenden Bebauung im Planungsgebiet handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser. Der Baukörper im Osten steht heute leer. Dieser und dessen größeres Nebengebäude wurden zuvor zum Wohnen sowie auch untergeordnet gewerblich genutzt. Auf den einzelnen Baugrundstücken besteht heute eine unterschiedlich ausgeprägte Bebauungsdichte. Ergänzt werden die Hauptbaukörper durch Garagen- und Nebengebäude, auch teilweise in größerem Umfang. Hinsichtlich der Höhenentwicklung handelt es sich um Baukörper mit zwei Vollgeschossen, welche teilweise zusätzlich ausgebaute Dachgeschosse besitzen.

Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern ausgeführt. Hinsichtlich der Dacheindeckung bestehen überwiegend eine rote oder rotbraune Farbgebung. Auch befinden sich auf einigen Dächern Solaranlagen. Eine einheitliche, homogene Ausrichtung des Firstes, z.B. mit der Giebelseite in Richtung Straßenverkehrsfläche, ist nicht gegeben.

Um die Gebäude befinden sich gärtnerisch genutzte Wiesen und ein ausgeprägter Baumbestand.

Umgebung

Die Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauungen vorwiegend aus Einfamilien- und vereinzelt Mehrfamilienhäusern. Hinsichtlich der Baudichte ist hier eine entsprechend der Lage in der Ortsmitte verträgliche dichtere Baustruktur zu unterstellen. Diese weisen meist ebenfalls zwei Vollgeschosse auf. Die Höherentwicklung ist ähnlich zu den Baukörpern im Planungsumgriff. Die Dächer sind als Satteldach mit roter bis rotbrauner Eindeckung ausgeführt. Zudem sind einige Dachflächen von Hauptgebäuden durch Solaranlagen überdeckt.

Die jeweiligen Wohnbebauungen werden ergänzt durch Nebengebäude, Garagen sowie gärtnerisch genutzte Grünflächen mit einigen größere Baum- und Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken.

Südlich des Planungsumgriffs der Grundstücke entlang des Hochplateaus erstreckt sich der für Rohrdorf charakteristische und von weither einsehbare Grüngürtel, in den die Kirche, der Pfarrhof sowie der Friedhof eingebettet sind. Die Grünfläche beherbergt des Weiteren einen Spielplatz.

A.6.2 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Planungsumgriffs erfolgt durch die Gemeindestraßen Saliterstraße im Norden sowie Untere Dorfstraße im Osten. Zudem grenzt im Westen die Angermühlstraße an. Die Saliterstraße kreuzt im Nordosten auf die Untere Dorfstraße. Die Untere Dorfstraße führt durch den gesamten Ort Rohrdorf in Nord-Süd-Richtung. In Richtung Süden führt diese ins Ortszentrum und weiter auf die Kreisstraße RO26, über die Anschluss nach Achenmühle und Frasdorf (Osten) besteht. Zudem besteht über die Untere Dorfstraße weiterführend in Richtung Norden in ca. 300 m Anschluss an die Rosenheimer Straße, welche als Staatsstraße St2359 kategorisiert und entsprechend übergeordnet ausgebaut ist. Über diese besteht Anschluss nach Rosenheim (Norden) und Neubeuern (Südwesten). Im Norden besteht zudem Anschluss an die Bundesautobahn A8 München – Salzburg (Anschlussstelle 103 Rohrdorf). Dieser befindet sich lediglich 400 m von dem Planungsumgriff entfernt.

Insgesamt ist durch die bestehenden größeren Verkehrsflächen eine ausreichende Erschließung sichergestellt und durch deren Anbindung an die übergeordneten Straßenverkehrsflächen eine angemessene Anbindung des Planungsgebietes an das regionale sowie übergeordnete Verkehrsnetz gegeben.

ÖPNV

Im Planungsgebiet sowie in dessen näherer Umgebung befinden sich einige Haltestellen des regionalen Busnetzes. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 100 m nördlich. Von dort aus besteht die Buslinie 494 welche nach Rosenheim bzw. Prien am Chiemsee fährt.

Technische Infrastruktur

Durch die bestehende Bebauung liegen die notwendigen Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation etc., am bzw. im Planungsgebiet vor. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Bauvollzuges möglicher Neubebauungen ein Anschluss an diese Medien mit angemessenem Aufwand möglich ist.

A.6.3 Brandbekämpfung

Der Geltungsbereich ist in keinem Punkt weiter als 50 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entfernt. Somit sind keine weiteren Zufahrten sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr nach Art. 5 BayBO notwendig. Aufgrund der bestehenden Höhe der Gebäude kann davon ausgegangen werden, dass eine Personenrettung durch Steckleitern erfolgen kann.

In der angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegt ein Hydrantennetz vor. Somit kann eine entsprechende Löschwasserversorgung grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Auf Ebene der Bauleitplanung ist somit den Anforderungen des Brandschutzes Genüge getan. Der konkrete Brandschutznachweis ist auf Ebene der Baugenehmigung zu führen.

A.6.4 Boden

Bodenaufbau

Nach Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 kommen im Planungsgebiet fast ausschließlich Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig vor (Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand Dezember 2025).

Laut digitaler Ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 (diGK25) liegen im Planungsgebiet als Baugrundtyp bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert. Der Boden ist als gering bis mitteltragfähig einzustufen. Der Bodenaufbau kann wasserempfindlich und frost-sowie setzungsempfindlich sein. Besondere Gründungsmaßnahmen sind erforderlich. Es gibt Hinweise auf niedrige Grundwasserflurabstände. (Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Stand Dezember 2025).

Die Angaben aus den Übersichtskarten sind als Orientierungswerte zu betrachten, da es sich hier um die allgemeine Betrachtung großflächiger Gebiete handelt und die Angaben im lokalen Einzelfall abweichen können. Da die Flächen bereits größtenteils überbaut sind, ist grundsätzlich von einer Bebaubarkeit der Böden auszugehen. Ggfs. ist mit der Notwendigkeit von Bodenaustausch oder anderen technischen Maßnahmen zu rechnen. Seltene Böden kommen nicht vor. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereichs sind aktuell keine Altlasten bekannt. Die bisherige Flächennutzung als Wohnbauflächen lässt nicht auf eine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

A.6.5 Denkmalschutz

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Dezember 2025) ist im Geltungsbereich weder ein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble noch ein landschaftsprägendes Denkmal verzeichnet.

In der näheren Umgebung befinden sich folgende Bau- und Bodendenkmäler, mit nachfolgenden Informationen nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Dezember 2025):

- Baudenkmal: Pfarrhof: „Pfarrhof, dreigeschossiger Putzbau, mittig mit hohem Walmdach, zu den Giebeln hin Mansarddach, erdgeschossige Anbauten mit Satteldach, 1766-67 von Franz Millauer auf älterer Grundlage errichtet; mit Ausstattung.“, D-1-87-169-2 (30 m südlich)
- Bodendenkmal: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Jakobus d.Ä. in Rohrdorf und ihrer Vorgängerbauten, D-1-8239-0070 (70 m südlich)
- Baudenkmal: St. Jakobus: Pfarrkirche und Friedhofsmauer „Kath. Pfarrkirche St. Jakobus der Ältere, Saalbau mit Satteldach und Nordturm, Turmunterteil spätgotisch, barocker Neubau 1769-73 von Leonhard Matthäus Gießl, 1854-55 Turmoberbau, neuromanische Vorhalle, 1864; mit Ausstattung; Friedhofsummauerung des 17./18. Jh.“, D-1-87-169-1 (90 m südlich)

Da die gegenständlichen Baugrundstücke heute bereits umfänglich baulich genutzt sind, in einigem Abstand zu den Denkmälern bestehen und da die Baudenkmäler höher liegen, ist mit keinen negativen Wechselwirkungen zu rechnen.

A.6.6 Schutzgebiete und Schutzprogramme

Biotopflächen und Schutzgebiete

Im Geltungsbereich selbst und in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine kartierten Biotope oder weitere naturschutzrechtlichen Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) vorhanden (Bayerisches Landesamt für Umwelt Stand Dezember 2025).

Im Osten in ca. 150 m Entfernung zum Geltungsbereich, befindet sich das nächstgelegene kartierte Biotop (Flachland) Nr. 8139-0216-001 mit der Bezeichnung „Feuchtwald bei Rohrdorf, im NO des Ortes, SW der Rastanlage Samerberg“. Dabei handelt es sich in diesem Bereich um einen Feuchtwald (incl. degenerierte Moorstandorte) (100 %). Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Flächennutzungen sind keine direkten Wechselwirkungen zwischen Planungsumgriff und der kartierten Biotopflächen zu befürchten, welche zu negativen Beeinträchtigungen führen könnten.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim enthält für das Planungsgebiet und dessen nähere Umgebung keine flächenbezogenen Maßnahmen. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim sind unbeschadet dessen zu beachten.

A.6.7 Wasser

Oberflächengewässer und Hochwassergefahren

Im Planungsumgriff befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Norden, auf der anderen Straßenseite der Saliterstraße, verläuft die Rohrdorfer Achen. Durch den offenen Bachlauf sind jedoch keine Gefahren auf das Planungsgebiet zu erwarten, da dieser je nach Lage zwischen 2,0 m und 4,0 m tiefer liegt als die nördliche Grenze des Planungsumgriffs.

Die gegenständlichen Flächen liegen nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem (Stand Dezember 2025).

Der Geltungsbereich befindet sich jedoch, wie ein Großteil der Gemeinde Rohrdorf, gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt in einem wassersensiblen Bereich (Stand Dezember 2025). Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in denen es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Hier kann es zeitweise zu Beeinträchtigungen durch hohen Wasserabfluss oder hoch anstehendes Grundwasser kommen, jedoch ohne die konkrete Angabe wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse mit Gewitter, Hagel etc. besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können im Rahmen extremer oder langanhaltender Starkregenereignisse Straßen und Grundstücke flächig überflutet werden, sowie kann es zu Wassereintritten in Erdgeschoss-, Garagen- oder Kellerflächen kommen.

Gemäß dem Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Dezember 2025) befindet sich in näherer Umgebung zum Geltungsbereich ein potenzieller Aufstaubereich. Im Norden, entlang der „Rohrdorfer Achen“, ist ein potenzielle Fließweg bei Starkregen mit der Kategorie „starker Abfluss“ vermerkt.

Im Osten, entlang Unteren Dorfstraße ist ein potenzielle Fließweg bei Starkregen mit der Kategorie „mäßiger Abfluss“ vermerkt.

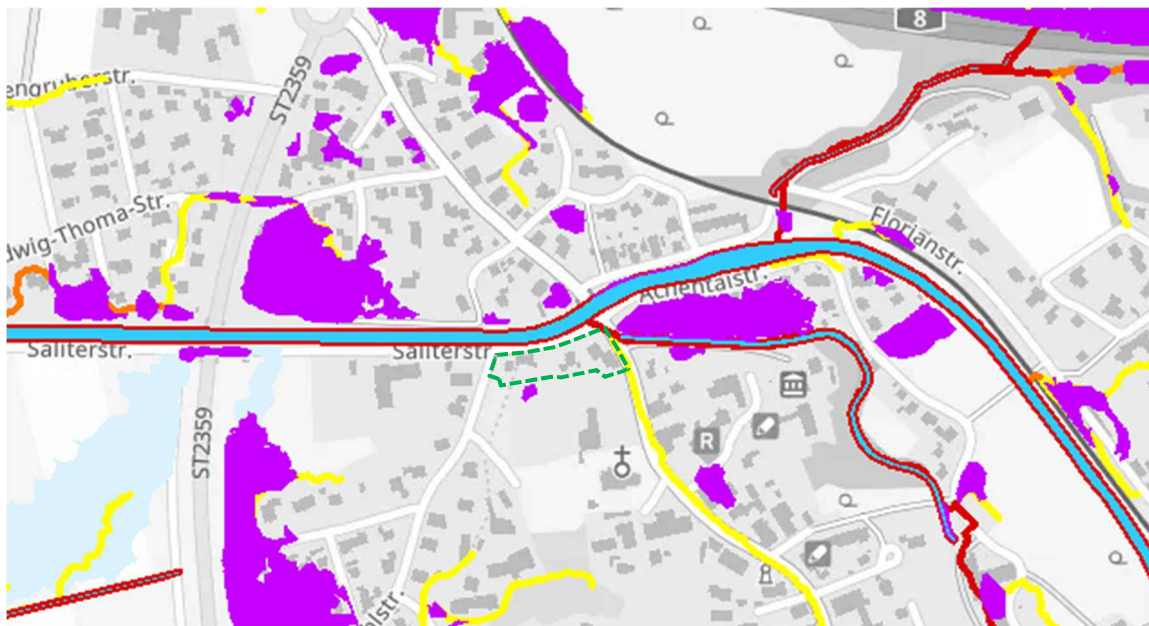


Abb. 4: Ausschnitt Umwelt-Atlas mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ Darstellung „Starker Abflussbereich“ (rot) und potenzieller Aufstaubereich (lila) in Naher Umgebung zum Geltungsbereich (grün) – ohne Maßstab

Unter Beachtung der Bestandssituation, den topographischen Gegebenheiten, der graphischen Darstellungen der Fachbehörden sind Gefährdungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser bzw. Sturzfluten, und kurzzeitige Überschwemmungen nicht auszuschließen. Dahingehend sind bei der baulichen Ausführung die mögliche Gefahr in der Umgebung zu berücksichtigen und eine entsprechend hochwasserangepasste Bauweise zu wählen.

A.6.8 Immissionen und Emissionen

Anlagenlärm

Da der Planungsumgriff umgeben ist von Wohnbebauungen, ist mit keinen relevanten Lärmimmissionen zu rechnen.

Verkehrslärm

Von der Saliterstraße ist aufgrund ihres untergeordneten Charakters nicht mit relevanten Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Gleiches gilt für die Untere Dorfstraße, deren Verkehrsbelastung durch die bestehende Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h ebenfalls keine erheblichen Immissionen erwarten lässt. Von übergeordneten Straßen, der Staatsstraße, ist aufgrund des Abstands mit keinen relevanten Immissionen zu rechnen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung

B.1 Ziele der Planung

Städtebauliche und ortsplanerische Ziele

- Sicherung der bestehenden Baustruktur
- Wahrung des Ortsbildes der Gemeinde Rohrdorf

Grünordnung

Die grünplanerischen Zielsetzungen sind:

- Sicherung der Grünausstattung

B.2 Bebauungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Angesichts der topographischen Lage sowie der orts- und landschaftsbildprägenden Wirkung der Grundstücke ist in Bezug auf eine künftige Bebauung ein sensibler Umgang, insbesondere in Bezug auf die Höhenlage und Höhenentwicklung, der Bebauung notwendig.

Durch gezielte Festlegungen maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe (OK_{WH}) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) kann dies erfolgen und die Gebäudehöhe ist dadurch exakt definiert. Ebenfalls wird durch die Festlegung von einer maximalen Höhe von Stützmauern vermieden, dass zu überhöhte Mauern das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen.

Des weitere soll durch diesen Bebauungsplan der Bestand abgebildet werden und somit die lockere Bebauung durch Einzelgebäude der Umgebung gesichert werden. Durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird eine bauliche Verdichtung zugelassen, mit dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, jedoch auch einer übermäßigen Versiegelung entgegengewirkt.

Letztlich soll durch die Festsetzungen zur Grünordnung der Grüngürtel von Rohrdorf gesichert werden. Mit der Festsetzung wird zudem sichergestellt, dass trotz baulicher Verdichtung ausreichend grüne Strukturen erhalten bleiben, die das Wohlbefinden von Bewohnern, Besuchern und Nutzern positiv beeinflussen.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet ist heute bereits vollumfänglich mit Gebäuden bebaut und die übrigen Grundstücksflächen durch Stellplätze, Zufahrten etc. intensiv genutzt. Die heterogene Bebauung weist einen angemessenen ländlichen Charakter auf, mit einer für eine Ortsmitte typische Bebauung. Dem folgend besteht hier keine Planungserfordernis hinsichtlich der Art der Nutzung. Es wird auf entsprechende Festsetzungen verzichtet. Die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung richtet sich somit nach § 34 BauGB.

B.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Wohneinheiten

Die überbaubare Grundstücksfläche durch die Hauptbaukörper und weitere, größere bauliche Anlagen wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Diese orientieren sich an den bestehenden Baugrundstücken und der Bestandsbebauung. Insgesamt werden in Bezug auf die Baugrundstücke relativ großzügige Bauräume festgesetzt.

Die durch die Baugrenzen definierte mögliche Überbauung durch die Hauptbaukörper ist dabei größer als die maximal zulässige Grundfläche, wodurch eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen und Ausrichtung sowie gleichzeitig eine gewisse Homogenität hinsichtlich der möglichen Überbaubarkeit in Verbindung mit dem jeweiligen Baugrundstück sichergestellt werden.

Durch die festgesetzten Baugrenzen werden vor allem die städtebaulich bedeutsamen Baukanten entlang der Straßenverkehrsflächen sowie zwischen den einzelnen Baugrundstücken definiert. Ebenfalls werden durch die Einhaltung gewisser Abstände Bereiche für bspw. Grünkorridore oder untergeordnete bauliche Anlagen (geringere Prägung auf das Ortsbild) zwischen den einzelnen Baugrundstücken freigehalten.

Die festgesetzten Baugrenzen auf den mittleren und östlichen Baugrundstücken reichen im Süden nah an das Nachbargrundstück heran. Durch die Baugrenzen werden zum einen die heutigen Baustrukturen abgebildet. Weiter ist ein Heranrücken der Bebauung in Richtung Süden möglich in Abwägung mit der heutigen Flächennutzung und unter Berücksichtigung der allgemein einzuhaltenden Abstandsflächenregelungen. So kann auch eine Überbauung innerhalb der festgesetzten Baugrenze stattfinden, insofern einer Abstandsflächenübernahme durch das südlich betroffene Grundstück zugestimmt wird. Auf dem mittleren Baugrundstück reicht zudem die Baugrenze im Westen relativ nah an die Grundstücksgrenze heran. Dies ist in Abwägung der Eigentumsverhältnisse dahingehend vertretbar, da es sich um den gleichen Eigentümer der beiden Flurstücke handelt. Darüber hinaus sind, auch hinsichtlich möglicher Änderungen der Eigentumsverhältnisse, die allgemeingültigen Abstandsflächenregelungen zu berücksichtigen oder eine Abstandsflächenübernahme einzuholen.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich. Ziel ist es, in der ökologisch sensiblen Hanglage lediglich eine aufgelockerte Bebauung zu ermöglichen, um das Landschaftsbild nicht zu überprägen und die Eingriffe in Natur und Umwelt so gering wie möglich zu halten. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten kann die Erschließung auf ein geringes Verkehrsaufkommen ausgelegt werden, was sowohl die verkehrliche Belastung als auch den Umfang der notwendigen Kfz-Stellplätze reduziert. Damit wird den Vorgaben des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB entsprochen, wonach die Festsetzung der Zahl der Wohnungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zulässig ist.

Die Obergrenze der Zahl zulässiger Wohnungen je Wohngebäude beträgt bei Einzelhäusern maximal fünf und bei Doppelhäusern je Haushälfte maximal zwei Wohneinheiten und bei Hausgruppen je End- und Mittelhaus maximal eine Wohneinheit.

B.2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, auf den jeweiligen Baugrundstücken, wird definiert durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer gestaffelten maximal zulässigen Überschreitung der GRZ durch Terrassen und Balkone, Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie sonstigen versiegelten bzw. baulich genutzten Flächen.

Die überbaubare Grundstücksfläche, welche durch Hauptanlagen überdeckt werden darf, wird durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Durch die Festsetzung von relativen Flächenzahlen in Abhängigkeit der jeweiligen Größe des jeweiligen Baugrundstücks, wird die Flexibilität für eine mögliche Realisierungsplanung erhöht und eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke, auch bei Grundstücksteilungen sichergestellt. Weiter tragen die Festsetzungen einer GRZ zu einer gesamtheitlichen Baudichte bei, wieviel Grundfläche durch bauliche Anlagen überdeckt wird.

Maximal zulässige Grundfläche

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende, verdichtete und zugleich an die Umgebung angepasste Bauweise. Um gerade in der Bestandssituation vor dem Hintergrund der gewünschten Nachverdichtung eine flexible Steuerung der Bebauungsdichte zu ermöglichen ist eine Grundflächenzahl festgesetzt. Somit können auch geplante Grundstücksarrondierungen gut abgebildet werden.

Im Zuge der Planung sollen vor allem unter der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Überbauung der Grundstücke vereinheitlicht und eine flexible Überbauung im Rahmen von Nachverdichtungspotentialen in der Bestandssituation ermöglicht werden. Abgeleitet aus der bestehenden Bebauung wird vor dem Hintergrund der Innenentwicklung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 für das gesamte Gebiet festgesetzt.

Hierdurch ist in Bezug auf die Flächengröße eine einheitliche Überbaumöglichkeit der jeweiligen Baugrundstücke gegeben.

Auf die Festsetzung einer Geschossfläche wird verzichtet. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung wird das städtebauliche Erscheinungsbild der Gebäude klar definiert. Somit kann auf die Festsetzung einer Geschossfläche verzichtet werden.

Zulässige Überschreitungen der Grundfläche

Um die zulässige Grundfläche (hier bestimmt durch die GRZ) und damit die mögliche Größe des städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper präzise festlegen zu können, sind Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten etc.), Terrassen und Balkone bei der quantitativen Festlegung der Grundfläche nicht berücksichtigt. Diese Anlagen sind für das Ortsbild weniger von Belang. Um eine adäquate und angemessene Nutzung des jeweiligen Baugrundstücks zu Wohnzwecken zu gewährleisten, sind jedoch weitere Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Zuwegungen und andere baulich genutzte Flächen etc. notwendig. Somit sind weitere Überschreitungen der festgesetzten GRZ für die Hauptgebäude in Abwägung mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche zusätzlich durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden. Diese allgemein zulässigen Überschreitungen sind jedoch für eine sinnvolle und bestimmungsgemäße Nutzung der hier gegenständlichen Flächen nicht ausreichend. Dies ergibt sich insbesondere aus der beschränkten Grundflächenfestsetzung, des hohen Stellplatzbedarfes im ländlichen Raum und den nach unterschiedlichen Nutzungsansprüchen benötigten Flächenbedarf sowie der jeweiligen Grundstücksgröße.

Dem folgend wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine davon abweichende Regelung getroffen. Um im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz die Zulässigkeit von baulichen Anlagen möglichst präzise steuern zu können, wird die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gestaffelt festgesetzt. Dabei wird zwischen Anlagen die mit dem Hauptbaukörper direkt verbunden sind (Vordächer, Balkone, Terrassen) (diese sind keine Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO), räumlich relevanten Anlagen (Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports) und „zweidimensionalen“ Anlagen (Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Spielplatzflächen, weitere baulich genutzte Flächen) unterschieden.

Die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten der überbaubaren Grundstücksfläche werden durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Durch die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl wird die mögliche Überbauung in Abhängigkeit der jeweiligen Größe des künftigen Baugrundstücks festgesetzt.

Balkone, Terrassen, Loggien oder Vordächer von Eingangsbereichen sowie Wintergärten sind bei der Grundfläche im Regelfall mitzurechnen. Sie werden nicht von den Regelungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erfasst. Da diese jedoch eine wesentlich geringere städtebauliche Präsenz als das Hauptgebäude aufweisen, wurden diese bei der Festsetzung der Grundfläche für Hauptgebäude nicht berücksichtigt. Eine mögliche Überschreitung ist hierbei in Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl und unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnnutzung gewählt. Somit sind auch bei Ausnutzung der zulässigen Grundfläche ausreichend Möglichkeiten gegeben für die Ausbildung von großzügigen Terrassen und größeren Vordächer oder Balkonen.

Weiter wird die Überschreitung durch bauliche, den Hauptgebäuden untergeordnete Anlagen geregelt. Hierzu gehören Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (u.a. Spielgeräte, Gartenhaus), Garagen und Carports. Diese haben durch ihre Höhenentwicklung eine gewisse städtebauliche Wirkung auf das Ortsbild. Dem folgend sollen sie auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. So kann ein offenes, ländliches Erscheinungsbild ohne Nebengebäudeagglomerationen oder Garagenkomplexe sichergestellt werden. Die Werte der zulässigen Überschreitung sind so gewählt, dass auf den Grundstücken angemessene Konfigurationen von Garagen oder Carports möglich sind.

Offene Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und sonstige baulich genutzte Flächen oder auch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden (z.B. Unterkellerungen), ohne eine ersichtliche Höhenentwicklung sind weniger raumprägend. Im ländlichen Raum besteht, bedingt durch den hohen Pkw-Bestand, ein relativ hoher Bedarf an Stellplätzen. Hierbei ist die gemeindliche Stellplatzsatzung zu beachten. Somit können hier auch höhere Grundflächenzahlen zugelassen werden. Die festgesetzten Werte lassen eine ausreichende Erschließung der Flächen durch Stellplätze und Zuwegungen sowie durch weitere Flächeninanspruchnahmen durch Freianlagen zu. Insgesamt bleiben durch die Festsetzungen der möglichen maximalen Flächeninanspruchnahme ausreichend Flächen für Vegetation und entsprechende Eingrünungen frei.

Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete wird durch die gegenständliche Planung eingehalten. Werden die untergeordneten Anlagen, die direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden sind (wie Balkone, Terrassen etc.) hinzugerechnet, wird der Orientierungswert von 0,4 weiterhin eingehalten.

Im Rahmen der zulässigen Überschreitungen, durch bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche, wird der Orientierungswert mit einer GRZ von 0,60 nach § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO insgesamt auf den Baugrundstücken ($0,40 + 50\% = 0,60$) eingehalten.

Insgesamt sind die zum Teil für den ländlichen Kontext relativ hohen Versiegelungszahlen durch den in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden begründet. Durch eine dichte Bebauung und intensive Nutzung im Planungsgebiet können mittelbar weitere, heute unbebaute Flächen von Nutzung freigehalten werden.

B.2.5 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird in Form einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe (OK_{WH}) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN), im DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz), festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für die einzelnen Bauräume definiert. Die Werte der Höhenentwicklung orientieren sich an der Bestandsbebauung sowie den topografischen Gegebenheiten im Planungsgebiet und der Lage im Ortszentrum.

Die Höhe ist für die städtebauliche Erscheinung eines Gebäudes ausschlaggebend. Die Oberkante der Wandhöhe definiert die städtebauliche Wirkung der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung exakt und entspricht den aktuellen Anforderungen aus der Rechtsprechung sowie ist diese nach § 18 BauNVO auch ausreichend bestimmt.

Die Festsetzung einer Oberkante der Wandhöhe OK_{WH} als absolutes Maß trägt zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei. Die festgesetzten Oberkanten der Wandhöhen sind abgeleitet aus dem Bestand und orientieren sich am bestehenden natürlichen Gelände sowie an der Umgebungsbebauung. Durch die nun festgesetzte Höhenentwicklung wird eine homogene Einbindung der zukünftigen Baukörper in die Topografie gewährleistet und eine Einbettung in den Höhenkanon der Umgebungsbebauung sichergestellt.

Zudem berücksichtigt die festgesetzte Höhenentwicklung ausreichend Spielraum für eine Absicherung der Gebäude gegen wild abfließendes Oberflächenwasser.

Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

Das Planungsgebiet befindet sich in einer bewegten Topografie. Grundsätzlich orientiert sich die Festsetzung der Höhenentwicklung an einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen mit möglicher Dachgeschossnutzung. Durch die festgesetzte maximale Höhenentwicklung sind Wandhöhen von ca. 7,5 m bis 8,5 m möglich. Diese sind in der Planzeichnung zur besseren Orientierung als Hinweis dargestellt und beziehen sich auf die mögliche Wandhöhe auf der hangabgewandten Seite zur Straßenseite hin. Hier ist die städtebauliche Prägung der Baukörper am relevantesten aufgrund der Einsehbarkeit.

B.2.6 Abstandsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplans wird kein Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen gemacht. Somit gilt die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Rohrdorf in der jeweils aktuellen Fassung. Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Bauräume findet explizit nicht statt.

Die Satzung der Gemeinde Rohrdorf setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest. Dies gewährleistet unabhängig vom Abstand der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Planungsumgriffs ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes.

Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung ist an jeder Stelle der festgesetzten Baugrenzen (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig), aufgrund der gewährten Ausnahmen (16 m-Privileg) eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich.

Sollte die Satzung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO. Auch unter deren Einhaltung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Auch die Belange des Brand- und Nachbarschutzes sind sichergestellt. Durch die generell gegenüber der Satzung kürzeren Abstandsflächen im Rahmen der BayBO wäre auch in diesem Fall eine Ausnutzung der Bauräume möglich.

Hinweis

Die Abstandsflächen sind vom natürlichen Gelände aus zu messen und einzuhalten.

B.2.7 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Nebenanlagen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Von einer Festsetzung gesonderter Flächen für Nebenanlagen wird abgesehen. Eine solche Festsetzung ist zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung an dieser Stelle nicht erforderlich. Durch den Verzicht bleibt zudem die notwendige Flexibilität für die spätere Realisierungsplanung erhalten, insbesondere im Hinblick auf die konkrete Lage und Ausgestaltung der Nebenanlagen. Durch die Festsetzung der GRZ wird zuzureichend sichergestellt, dass kein zu hoher Versiegelungsgrad auf dem Grundstück stattfindet.

Um jedoch ein zu nahes Heranrücken dieser baulichen Anlagen an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu verhindern, zu Sicherstellung von freien Sichtachsen und um eine gewisse städtebauliche Ordnung zu wahren, müssen diese einen Mindestabstand von 2,0 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten.

Darüber hinaus wird für das östliche Baugrundstück eine explizite Umgrenzung für Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt. Hier lässt die Topographie eine Unterbauung des Geländes entsprechend zu, ohne größere Veränderungen des Geländeverlaufes. Ein zu weites Herausstehen einer möglichen Anlage bzw. die Sicherstellung dass diese unterhalb des Geländes zum Liegen kommt, wird durch die Festsetzung einer expliziten Oberkante der Wandhöhe gewährleistet. Somit kann auch im Rahmen eines möglichen Neu- bzw. Umbaus des Bestandsgebäudes eines möglichen Mehrfamilienhaus der notwendige Stellplatzbedarf auf dem Baugrundstück untergebracht werden.

B.2.8 Dächer

Dachform

Aus der lokalen Bautradition heraus und der bereits bestehenden sowie umgebenden Bebauung entsprechend, sind alle Dachflächen größer 20 m² ausschließlich als Satteldächer zulässig, deren Dachneigung auf beiden Dachseiten identisch ist und deren First in der Mitte der Dachfläche zum Liegen kommt (symmetrische Dächer). Die Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis 28° auszuführen. Der First ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten, was wiederum zu tendenziell niedrigeren, weniger markanten Dächern führt.

Dachflächen unter 20 m² unterliegen keinen Festsetzungen, da deren städtebauliche Wirkung zu vernachlässigen ist. Somit sind hier die Dachform und Neigung freigestellt.

Für das Ortsbild sind besonders die „Hauptdachflächen“ prägend. Somit können, um überdimensionale Dachkonstruktionen zu vermeiden, für untergeordnete Dachflächen auch abweichende Dachkonstruktionen zugelassen werden. Durch entsprechende Festsetzungen ist sichergestellt, dass sich diese Flächen dem Hauptdach unterordnen.

So sind Überdachungen von untergeordneten Gebäudeteilen auch als Flachdach oder als Pultdach zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile dienen als kleinteilige Erweiterung des Hauptbaukörpers (z.B. Erker, Windfang). Eine Unterordnung gegenüber dem Hauptbaukörper wird durch eine flächenmäßige Einschränkung der Dachfläche und der maximalen Höhenentwicklung sichergestellt.

Auch Garagen, Carports und Nebenanlagen ordnen sich dem Hauptgebäude, insbesondere bei einer geringeren Wandhöhe von maximal 3,0 m dem Hauptgebäude unter. Dem folgend sind auch hier abweichende Dachkonstruktionen zulässig. Durch die Flächenbeschränkung auf 50 m² werden negative Auswirkungen auf das Ortsbild ausgeschlossen.

Dacheindeckung

Entsprechend der bestehenden und umgebenden Bebauung und aufgrund der regionalen Bautradition sind als Dachdeckung auf geneigten Dächern nur einheitliche, nicht glänzende Dachziegel und Betondachsteine in Rot- oder Brauntönen zulässig.

Dies gilt wiederum nicht für Dachflächen kleiner als 20 m², da diese eine untergeordnete städtebauliche Wirkung aufweisen. Hier ist die Dacheindeckung entsprechend freigestellt.

Um negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke und das Landschaftsbild auszuschließen, werden reflektierende oder glänzende Dacheindeckungen nicht zugelassen. Ausgenommen sind hiervon Solaranlagen, in Abwägung mit ihrer positiven Wirkung mit Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energie.

Um eine einheitliche und ruhige Gestaltung zu erhalten, sind die Dächer von Nebenanlagen, wenn sie nicht als Flachdächer ausgeführt werden, mit der identischen Dachdeckung, wie die dazugehörigen Hauptgebäude zu versehen.

Neben den allgemein zulässigen Dacheindeckungen sind auch abweichende Ausführungen möglich. Aufgrund der getroffenen Einschränkungen bei der Ausführung hinsichtlich Größe und Höhe sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten.

Auf Flachdächern von Garagen, Carports und Nebenanlagen über 20 m² sind ausschließlich Gründächer zulässig. Durch eine durchwurzelbare Mindestsubstratschicht von 10 cm wird eine angemessene Vegetation sowie Regenwasserrückhaltung auf diesen Dächern sichergestellt. Gründächer haben u.a. einen positiven Effekt auf das Mikroklima und erhöhen das Retentionsvermögen.

Weiter kann durch Gründächer eine gewisse Biodiversität sichergestellt und erweitert werden, da neue Lebensräume für kleinere Tiere und Insekten sowie Pflanzen geschaffen werden.

Bei der Ausführung der Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen als Flachdach können diese auch als Dachterrasse genutzt werden. Diese haben einen zusätzlichen positiven Effekt auf den Wohnwert und es bedarf keiner weiteren Überbauung durch Balkone o.Ä..

Um aufwendige Konstruktionen bei geringen Dachgrößen zu vermeiden sind auf untergeordneten Dachflächen auch praktikablere Blecheindeckungen zulässig. Dies gilt auch für Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

B.2.9 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen

Um eine nachhaltige Energieerzeugung zu ermöglichen, sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Unter Einhaltung von gewissen Rahmenbedingungen sollen sich die Anlagen für Solarenergie dem Gebäude und dem Dach möglichst unterordnen, um weiterhin ein möglichst homogenes Erscheinungsbild und eine ansprechende Dachlandschaft zu gewährleisten.

Dementsprechend sind diese ausschließlich im Neigungswinkel der Dachhaut sowie integriert in die Fassade zulässig. Ein Abstand zur Dachhaut oder der Fassade ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig.

Um auch auf zulässigen Flachdächern die aktive Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu ermöglichen, ist konstruktionsbedingt eine abweichende Regelung notwendig. Diese Anlagen dürfen auf Flachdächern aufgeständert werden. Um eine Unterordnung gegenüber dem jeweiligen Gebäude sicherzustellen, dürfen die Paneele die Oberkante der Attika nur um maximal 1,5 m überragen und müssen um ihre Höhe über der Attikaoberkante von deren Außenkante zurücktreten. Um auch hier eine Niederschlagsrückhaltung und positive Wirkungen auf das Mikroklima sicherzustellen, sind die Anlagen mit Gründächern zu kombinieren.

Gebäudeunabhängige Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausgeschlossen, da die nicht bebauten Bereiche in den Baugebieten möglichst freigehalten werden sollen. Auch Flächenkonkurrenzen mit anderen Anlagen sollen ausgeschlossen werden.

Bei der Installation von Solaranlagen ist auf die Vermeidung von Blendwirkungen für andere zu achten.

B.2.10 Stützmauern

Aus Gründen des Ortsbildes, Landschaftserhalts sowie Bodenschutzes soll das bestehende Gelände, soweit dies in Abwägung mit einer angemessenen Nutzung der Grundstücke möglich ist, erhalten bleiben. Aufgrund der bestehenden Topografie sind dennoch Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern zur Herstellung der Straßenverkehrsflächen, zur Integration der baulichen Anlagen, wie Hauptgebäude und Nebenanlagen, und deren Zufahrtsbereiche in das bestehende, bewegte Gelände notwendig.

Um bauliche Anlagen in die bestehende Topografie einzubinden, sind ggf. Stützmauern notwendig. Um optische Barrieren möglichst minimal zu halten, sind explizite Festsetzungen zu Stützmauern getroffen. Die Festsetzung einer maximalen Höhe für Stützmauern dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer verträglichen Maßstäblichkeit im Plangebiet. Sie gewährleistet eine klare Gliederung von Baugrundstücken und Freiräumen und ermöglicht eine funktionale wie gestalterische Einbindung der Bauwerke in das städtebauliche Gefüge.

Freiraumplanerisch erlaubt die Höhenbegrenzung eine Kombination mit Begrünungen oder Böschungen, wodurch eine Aufwertung der Außenräume und eine bessere Durchgrünung erzielt werden. Zudem unterstützt sie ein nachhaltiges Regenwassermanagement durch geordnete Oberflächenentwässerung.

B.3 Grünordnung

Ziel des Grünordnungskonzeptes ist es, mögliche Eingriffe so gut es geht zu minimieren und eine angemessene, qualitätvolle Durchgrünung und Eingrünung sowie den Erhalt bestehender Grünstrukturen sicherzustellen, um weiterhin ein ländliches Orts- und Landschaftsbild zu wahren.

Grünflächen und -strukturen sind wesentliche Voraussetzungen für ein gesundes Wohnumfeld und tragen außerdem dazu bei, die Siedlungsflächen besser in die Umgebung einzubetten. Für eine wünschenswerte qualitätvolle Durchgrünung sind vor allem die Bepflanzungen auf den überbaubaren „privaten“ Grundstücksflächen essenziell. Auf dem östlichen Baugrundstück werden im nördlichen Bereich zur Straßenverkehrsfläche hin Baumpflanzungen festgesetzt. Die Baumpflanzungen wirken zum einen den Straßenraum optisch auf und führen zudem zu einer Steigerung der Wohnqualität. Gleichzeitig tragen diese zur Verschattung der versiegelten Flächen von Verkehrsflächen und Stellplätzen und zur generellen Verbesserung des Kleinklimas bei.

Um eine gewisse Grünqualität auch auf den einzelnen Baugrundstücken sicherzustellen, ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Kennzahl ist dabei so gewählt, dass bei der Ausschöpfung der maximalen Versiegelung (GRZ) ausreichend Flächen für die jeweilige Baumpflanzung verbleiben, um eine angemessene Entwicklung und lange Lebensdauer zu gewährleisten. Insgesamt ist bei Neupflanzungen nicht nur ein Augenmerk auf die Herkunft und Wuchsform zu legen, sondern auch auf die natürliche Endwuchshöhe. Allgemein ist zu empfehlen, auf privaten Baugrundstücken Baumarten mit einer maximalen Endwuchshöhe von ca. 12 m zu verwenden. So kann vermieden werden, dass die großen ausgewachsenen Baumexemplare, welche eine gewisse Wirkung und verschiedene Funktionen aufweisen, gefällt werden müssen.

Um eine einheitliche und möglichst qualitätvolle Grünausstattung zu sichern, werden die Baumpflanzungen mit einer festgelegten Mindestpflanzqualität und -wuchshöhe festgesetzt. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Um im Rahmen des heimischen Artenspektrums eine möglichst große Flexibilität auch hinsichtlich klimaresilienter Arten zu erhalten, wurde auf die Festsetzung bestimmter Arten verzichtet. Die Verwendung von heimischen und standortgerechten Pflanzarten, ermöglicht eine hohe Artenvielfalt für Flora und Fauna sowie funktionsfähige, angemessene Grünräume. Des Weiteren prägen diese das hergebrachte regionaltypische Orts- und Landschaftsbild.

Bis neue Siedlungsflächen eingewachsen sind und ein typisches Erscheinungsbild erreicht wird, vergehen viele Jahre. Die Anmut und Charakteristik von Bäumen entwickeln sich über einen langen Zeitraum. Die bestehenden oder neugepflanzten Bäume sind somit dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit und nach dem vollständigen Absterben entfernt werden. Zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Grünausstattung sind Bäume bei Entfall entsprechend der festgesetzten Mindestqualität in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

Gemäß der Art. 47 bis 51 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) müssen Baumpflanzungen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze und 4,0 m zu landwirtschaftlichen Flächen einhalten. Insbesondere wird auch auf die Regelungen zu Strauchpflanzungen im AGBGB hingewiesen.

Durch die Ausweisung von Bauflächen kommt es unweigerlich zu großflächigen Versiegelungen der Böden. Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Fläche entgegenstehen. Dem entsprechend wird für die Baugrundstücke im Planungsgebiet festgesetzt, dass befestigten Flächen, wie Stellplätze oder Zuwegungen, mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Unter Abwägung mit den Nutzungsansprüchen sind Straßenverkehrsflächen sowie Zufahrten hiervon ausgenommen. Somit soll auch weiterhin, wo kein baulicher Eingriff erfolgt oder es zu Versiegelungen des Oberbodens kommt, eine natürliche Bodenfunktion so weit wie möglich begünstigt werden. Neben den Vorgaben bzgl. einer wasseraufnahmefähigen Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen wird zudem auf die Vermeidung der Anlage von ausgedehnten Kiesflächen (z.B. Schotter- bzw. Steingärten) hingewiesen. Diese sind in aller Regel mit Vliesen unterlegt, um das Durchdringen von Pflanzen zu verhindern. Derlei Flächen heizen sich im Sommer besonders stark auf und sind zudem ohne jegliche Bedeutung für heimische Arten. Stattdessen soll die ökologische Vielfalt verbessert und Lebensräume für Insekten und Bienen geschaffen werden.

Es wird darauf verwiesen, dass Trassen von unterirdischen technischen Versorgungsleitungen freizuhalten sind von Strauch- oder Baumpflanzungen. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Somit sollen Beeinträchtigungen der Betriebssicherheit (Funktionalität, Bau, Unterhaltung und Erweiterung) sowie von Reparaturmöglichkeiten vermieden werden. Soll dieser Abstand unterschritten werden, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

B.4 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Flächen des Planungsgebietes sind heute bereits erschlossen. Das Planungsgebiet wird über die im Norden verlaufende untergeordnete Gemeindestraße Saliterstraße und im Osten über die Gemeindestraße Untere Dorfstraße erschlossen. Über die Untere Dorfstraße besteht in Richtung Norden ein unmittelbarer Anschluss an die Staatsstraße St2359 und somit an das überregionale Verkehrsnetz. Auch befindet sich in unmittelbarer Entfernung die Bundesautobahn A8, mit der Anschlussstelle 103 Rohrdorf.

Durch die Überplanung ist lediglich mit einer geringen Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Die Untere Dorfstraße sowie die Saliterstraße sind jedoch ausreichend ausgebaut, sodass auch eine geringe Verkehrszunahme durch diese aufgenommen werden können.

Sichtdreiecke

Im Kreuzungsbereich Saliterstraße – Untere Dorfstraße ist ein geschwindigkeitsabhängiges Sichtdreieck notwendig. Im Bereich des Planungsumgriffs besteht für die Untere Dorfstraße ein Tempolimit von 30 km/h. So ergibt sich für die Ausfahrt von der Saliterstraße auf die Gemeindestraße Untere Dorfstraße ein Sichtdreieck mit einer Anfahrtssicht von 5,0 m und einer Schenkellänge von 30 m. Die Flächen der Sichtdreiecke kommen weitestgehend innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zum Liegen, welche freie Sichtbeziehungen auch zukünftig gewährleisten. Zur Freihaltung der Sichtdreiecke auf überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die von Baukörpern, Aufschüttungen, Ablagerungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind. Somit kann im Kreuzungsbereich eine ausreichende Verkehrssicherheit und freie Sichtbeziehung in Richtung Süden/Ortszentrum gewährleistet werden.

Stellplätze

Die Gemeinde Rohrdorf verfügt über eine Satzung über die Anzahl und Gestaltung von Kfz-Stellplätzen (Stellplatzsatzung). Diese berücksichtigt dabei die Regelungen der BayBO in Verbindung mit der GaStellV. Dem folgend werden dann zwei Stellplätze je Wohneinheit notwendig sein. Abweichend ist festgelegt, dass für Wohneinheiten bis zu einer Größe von 50 m² nur ein Stellplatz nachzuweisen ist. Die benötigten Stellplätze sollen auf dem jeweiligen Baugrundstück unterkommen. Durch die Festsetzungen bzgl. der überbaubaren Grundstücksfläche, im Rahmen der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl, sind ausreichend Flächen auf dem Baugrundstück gewährleistet, sodass die notwendigen Stellplätze unterkommen können.

Technische Infrastruktur

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung liegen die entsprechenden Medien Strom, Telekommunikation, Frischwasser und Abwasser im gesamten Planungsumgriff vor. Somit ist im Rahmen des Bauvollzuges eine Erschließung von möglichen Neubauten mit angemessenem Aufwand möglich.

Im Norden verläuft eine alte unterirdische Rohrleitung eines privaten Triebwerkskanal. Leitungsverlauf knickt Mitte des Planungsumgriffs in Richtung Südwesten ab und läuft zu einem kleineren E-Werk in der Angermühlstraße. Die genaue Lage des alten Triebwerkskanal ist jedoch nicht bekannt. Der ungefähre Verlauf (nach Auskunft des Leitungsinhabers) ist im Plan als Hinweis mit einem Schutzbereich von 2,0 m links und rechts der vermuteten Leitungsachse dargestellt.

Aktuell ist eine Neuverlegung des privaten Triebwerkskanal in Planung. Diese wird im Weiteren mit allen Beteiligten außerhalb des gegenständlichen Verfahrens abgestimmt. Bei baulichen Eingriffen im Bereich des dargestellten Leitungsverlaufs sind die genaue Lage, aktuell gültige Angaben sowie weitere Auflagen beim Leitungsinhaber des privaten Triebwerkskanals einzuholen und weitere Vereinbarungen abzustimmen.

B.5 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrangeiff kann über die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen. Der Planungsumgriff liegt in keinem Bereich weiter als 50 m von den bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt. Somit sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO nicht zwangsläufig Feuerwehrezufahrten auf den Grundstücken erforderlich.

Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkante der Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen. Somit sind voraussichtlich keine Feuerwehrezufahrten oder -aufstellflächen auf dem Baugrundstück erforderlich.

Löschwasser kann über die bestehende Wasserversorgung, zur Verfügung gestellt werden. Die nächstgelegenen Hydranten liegen in den bestehenden Straßenverkehrsflächen.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung die Belange der Brandbekämpfung ausreichend berücksichtigt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Einzelvorhabens bzw. des Bauvollzuges.

B.6 Versickerung und Entwässerung

Versickerung und Niederschlagswasserableitung

Derzeit wird das anfallende Niederschlagswasser direkt auf dem Grundstück versickert. Somit ist davon auszugehen, dass die Versickerung auch in Zukunft möglich ist.

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen. Demnach ist als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrecht zu erhalten. Dabei sind die Vorgaben der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten.

Das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten ist nicht zulässig. Es ist durch den Bauherrn bzw. die von ihm beauftragten Planenden eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Verordnung über die erlaubnisfreie, schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) angewendet werden darf, insofern dies möglich ist.

Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen.

Für Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind vor allem die Vorgaben des Arbeitsblatt DWA-A 138-1 "Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau und Betrieb" zu beachten. Unter anderem wird darin ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen Unterkante von Versickerungsanlagen zum mittleren Grundwasserhochstand (MHGW) gefordert.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Soll von diesen Regelungen abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren unter Einbindung des Landratsamtes Rosenheim erforderlich.

Alternativ besteht die Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser in den örtlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Ein Anschluss an diesen besteht bereits.

Bei einer Einleitung von Niederschlagswasser in die Rohrdorfer Achen sind die Vorgaben der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) einzuhalten.

Soll von diesen allgemeingültigen Regelungen abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren unter Einbindung des Landratsamtes Rosenheim erforderlich.

Es wird auf die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage und der Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung etc. hingewiesen. Die Errichtung ist nach AVBWasserV dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen möglichst durchlässig, z.B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o.Ä. auszuführen.

Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser

Im voralpinen Bereich ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit und Intensität wird durch den Klimawandel künftig zunehmen. In deren Folge kann es verstärkt zu wild abfließendem Oberflächenwasser bzw. Schichtwasseraustritt im Bereich der Bebauung kommen. Zudem befindet sich das Planungsgebiet in einer bewegten Topografie.

Dem folgend kommt § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besondere Bedeutung zu. Demnach sind nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen nicht zulässig. Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, welche wild abfließendes Wasser mit negativen Auswirkungen für Nachbargrundstücke aufstauen oder umlenken können.

Gerade bei länger anhaltenden Starkregenereignissen ist auch bereits bei unveränderter Geländesituation ein nicht zu vernachlässigender Oberflächenabfluss zu erwarten. Dessen Fließrichtung wird entsprechend der topografischen Gegebenheiten grob von Süden nach Norden verlaufen.

Um möglichen Schäden im Zuge von Starkregenereignissen und temporären Überschwemmungen weitestgehend vorzubeugen, sind die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren anzupassen. So wird im Rahmen des Bebauungsplans auf eine möglichst hochwasserangepasste Bauweise und mögliche Vorkehrungen zum Schutz vor eindringendem Wasser hingewiesen. Dabei handelt es sich lediglich um Hinweise, welche es im Rahmen des Bauvollzuges an die tatsächlichen Gegebenheiten am Ort anzupassen gilt. So sollte die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände bzw. der wasserführenden Fläche liegen, um einen Wasserabfluss ohne Schäden an den Gebäuden zu gewährleisten. Aufgrund der Hanglagen sind je nach konkreter Situation entsprechend angepasste Maßnahmen umzusetzen. Ziel ist es, den Abfluss von Oberflächenwasser ohne Beeinträchtigung der Gebäude und das Eindringen von Wasser in die Gebäude zu verhindern.

Diesbezüglich sollten auch Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge, Kellerlichtschächte oder Zugänge zu baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Keller) zum Schutz vor Überflutungen durch entsprechende angepasste bauliche Maßnahmen geschützt werden, wie durch die Ausführung einer ausreichenden Überhöhung gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche. Auch wird empfohlen, unabhängig der getroffenen Festsetzung, Gebäude an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis 25 cm über Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller, inkl. Kelleröffnungen, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Es ist auch im Hinblick auf Schichtwasser bzw. Staunässe eine Auftriebssicherheit des Gebäudes zu prüfen.

Eine Festsetzung fixer Oberkanten für den Fertigfußboden erscheint in Abwägung mit dem bestehenden Gelände nicht sinnvoll, da der Schutz gegen wild abfließendes Oberflächenwasser auch durch eine wasserdichte Ausführung der Wände oberhalb des Bodens oder anderweitige Maßnahmen gewährleistet wird. Dies gilt insbesondere an der dem Hang zugewandten Seite.

Hinsichtlich der Starkregenrisiken wird ausdrücklich auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement hingewiesen. Auch wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

Durch einen Anstieg des Wasserlaufes der Rohrdorfer Achen ist aufgrund des Höhenunterschiedes zum Baugebiet keine Beeinträchtigung möglich.

B.7 Klimaschutz und Klimaadaptation

Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen

Festgesetzte Baumpflanzungen führen durch Verschattung und Verdunstung zu einer Verbesserung des Mikroklimas auch bei Hitzeereignissen.

Durch die Festsetzung der Ausführung von befestigten Flächen mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Materialien (soweit möglich) wird die klimaregulierende Wirkung des Bodens unterstützt.

Das Zulassen von Gründächern bei Nebenanlagen und Garagen führt zu einer Pufferung des Niederschlagswasserabflusses. Weiter haben diese einen positiven Effekt auf das Mikroklima.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung lassen eine hochwasserangepasste Bauweise zu.

Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die mögliche Nutzung bzw. Nutzungsintensivierung bereits in das Ortsgefüge eingebundener Flächen, im Rahmen der Innenentwicklung, wird der Versiegelung neuer, heute natürlicher (bzw. landwirtschaftlicher) Flächen in der freien Landschaft vorgebeugt.

Die Festsetzung zu Solaranlagen schafft Voraussetzungen für die passive sowie aktive Nutzung der solaren Strahlungsenergie und ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung.

Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß § 13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Gemeinde Rohrdorf bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen. Um diese Ziele zu erreichen, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, sind im KSG die Reduktionsziele bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. §§ 3 und 3a KSG). Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit die Planung Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen. Aufgrund des relativ kleinen Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch den Neubau bzw. Umbau von Gebäuden und den zukünftigen Wohnnutzungen kann es zu weiteren Emissionen kommen. Aufgrund der Größe und des Umfangs der Planung ist hier jedoch mit geringen Auswirkungen auf die einzelnen Sektoren und deren Ziele zu rechnen. Positiv steht den Zielen die Ermöglichung zur Nutzung von Solarenergie sowie die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen gegenüber.

Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

B.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung baurechtlicher Voraussetzungen zur Sicherung einer attraktiven und vitalen Ortsmitte
- Schaffung von Nachverdichtungspotenzialen
- Sicherung des Ortsbildes durch Vorgaben zur Höhenentwicklung und Anzahl von Wohneinheiten

B.9 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an Gesamtfläche
Nettobauland	2.615 m ²	75 %
Öffentliche Verkehrsflächen	727 m ²	21 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	148 m ²	4 %
Bruttobauland (Planungsgebiet)	3.490 m²	100 %

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

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Der hier gegenständliche Bebauungsplan RO 26 „Saliterstraße Ost“ wird entsprechend § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Somit wird nach § 13 Abs. 3 BauGB hier von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

C.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Bebauungsplan RO 26 „Saliterstraße Ost“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Bei den überplanten Flächen, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans, handelt es sich um bereits baulich genutzte Flächen. Im hier gegenständlichen Geltungsbereich besteht bislang kein Bebauungsplan, jedoch heute bereits eine Bebauung und Baurecht im Rahmen des § 34 BauGB. Bzgl. der Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes im Ortszentrum von Rohrdorf kommt es im Rahmen der gegenständlichen Planung zu einer moderaten Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten von bereits bebauten Flächen. Es wird durch die gegenständliche Planung kein umfangreiches neues Baurecht geschaffen. Lediglich werden Festsetzungen getroffen zur Sicherung des aktuellen Bestandes und Wahrung des Ortsbildes. Da es sich um bereits überbaute Grundstücke handelt, ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan kommt nicht zu wesentlich intensiveren Eingriffen in den Boden sowie den Vegetationsbestand. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll lediglich der Bestand überplant sowie eine ortsbildtypische Ortsmitte gesichert werden.

Die bestehende Vegetation im Planungsgebiet, gerade die größeren Baumbestände, lässt ein Vorkommen geschützter Arten nicht gänzlich ausschließen. Allerdings sollen hier keine Eingriffe erfolgen sowie wird dessen Erhalt empfohlen.

Es wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in § 44 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.

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

Bzgl. Rodungsarbeiten (Baumfällungen, Gehölzentfernungen) ist darauf zu achten, dass diese nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 01.03. und 30.09. durchzuführen sind.

D Ausfertigung

Der Gemeinderat Rohrdorf hat am den Bebauungsplan "Saliterstraße Ost" in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rohrdorf, den

(Siegel)

.....
Simon Hausstetter, Erster Bürgermeister