

D. Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „An der Kißlingerstraße“

1. Planungsgebiet

1.1 Planungsrechtliche Vorgaben
Das Planungsgebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Rottach-Egern als Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO) dargestellt.

1.2 Lage, Größe des Planungsgebiets
Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des gültigen Bebauungsplanes Nr. 13 „An der Kißlingerstraße“. Es liegt im nordwestlichen Teil der Gemeinde Rottach-Egern, in Seenähe zwischen der Kißlingerstraße im Osten und der Fürstenstraße im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung betrifft das Flurstück 309, auf einer Teilfläche von ca. 1.038 m². Von der Änderung tangiert wird die benachbarte Flurnummer 307 auf einer Teilfläche.

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes hat eine Fläche von ca. 46.480 m².

2. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung:

2.1 Die wesentliche Anpassung der 3. Änderung betrifft die Flurnummer 309/T mit dem bestehenden „Falianhaus“, Fürstenstraße 38. Das Bestandsgebäude befindet sich in gemeindlichem Besitz und wird derzeit im Erd- und Obergeschoss für die offene Ganztagesbetreuung der angrenzenden Grund- und Mittelschule Rottach-Egern genutzt. Betreiber der Einrichtung ist die Diakonie Rosenheim.

Das 2. Obergeschoss wurde früher zu Wohnzwecken genutzt, steht jedoch seit vielen Jahren leer. Die Flächen im 2. Obergeschoss sollen nun wieder einer Nutzung zugeführt und das gesamte Gebäude energetisch saniert sowie mit einer neuen Heizung ausgestattet werden.

Für die Objektplanung sind folgende konkrete Maßnahmen vorgesehen:

- die Kellersanierung und Trockenlegung durch eine äußere Abdichtung des Gebäudes
- die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems an den bestehenden Außenwänden
- der Abbruch des 2. Obergeschosses mit Dach und Ersatzbau in nachhaltiger und CO₂-sparender Holzbauweise
- Einbau einer Grundwasserwärmepumpe mit Gasunterstützung für die Brauch- und Heizwassererwärmung
- Einbau einer PV-Anlage.

2.2 Mit der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 13 „An der Kißlingerstraße“, vom 17.12.1996, wurde das Bestandsgebäude mit seinen Abmessungen und die bestehenden Grundstücksgrenzen der Flurnummer 309 nicht berücksichtigt.

Der Bestand war seinerzeit offensichtlich zum Abbruch vorgesehen und wurde deshalb bei der Festlegung der Baugrenzen nicht berücksichtigt.

Das Bestandsgebäude liegt somit außerhalb des definierten bebaubaren Bereiches. Durch die 3. Änderung zum Bebauungsplan soll dies nun korrigiert werden, die Baugrenzen für die Flurnummer 309 an den Bestand angepasst werden. Die vorherigen Festsetzungen der Baugrenzen ließen die Grundstücksgrenzen unberücksichtigt und müssen deshalb auch für die Flurnummer 307 an die Grundstücksgrenzen der Flurnummer 309 angepasst werden. Für die Festsetzungen werden, entweder die Bestandsgebäude oder die einzuhaltenden Mindestabstände der Gestaltungssatzung der Gemeinde Rottach-Egern berücksichtigt.

3. Wesentliche Planungsinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung
Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird als besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen und bleibt unverändert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung
Im Planungsgebiet ist die bebaubare Grundfläche (GR) durch die maßliche Festsetzung des Baufensters, die max. Grundfläche und die jeweilige Höchstzahl der Vollgeschosse begrenzt.

Die maximal definierten Wandhöhen sind gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss an der Traufseite der Gebäude bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut festgesetzt.

Die Abstandsflächen sind gemäß der Satzung zur Gestaltung von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Abstandsflächen, KFZ- und Fahrrad-Stellplätzen (Gestaltungssatzung - GestS) in der jeweils gültigen Fassung, einzuhalten. Bei Vorhaben an Bestandsgebäuden kann von dieser Festsetzung eine Ausnahme erteilt werden (§ 31 Abs. 1 BauGB), sofern die nach der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass das Vorhaben sich am Bestand orientiert und keine wesentlichen Veränderungen entstehen.

3.3 Baugestaltung

Für eine geordnete ortsplanerische Entwicklung des Plangebietes sind die Bauweise, die überbaute Grundstücksfläche, Baukörperstellung, Wandhöhen und die Firstrichtung festgesetzt.

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen gilt die Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Abstandsflächen, KFZ- und Fahrrad-Stellplätzen (Gestaltungssatzung - GestS) der Gemeinde Rottach-Egern in der jeweils gültigen Fassung, soweit durch den Bebauungsplan nicht Abweichendes geregelt wird.

4. Erschließung

4.1 Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über die Kißlingerstraße und das Privatgrundstück mit der Flurnummer 307. Die private Erschließung ist durch Dienstbarkeiten gesichert.

4.2 Ein Anschluss an die gemeindliche Sammelkanalisation ist vorhanden.

4.3 Strom-, Telekommunikation-, Wasserversorgung sind durch Anschlüsse an die bestehenden Versorgungsnetze gewährleistet.

5. Grünordnung

5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

- Den Arten und Lebensräumen kommt durch die intensive Nutzung eine geringe Bedeutung zu (Kat. I).
- Dem Schutzgut Boden kommt für die versiegelten Bereiche eine geringe (Kat. I), den gärtnerisch intensiv gepflegten Grünflächen eine mittlere Bedeutung (Kat. II) zu,
- Dem Schutzgut Wasser kommt für die Flächen ohne Versickerungsleistung eine geringe (Kat. I), für die unbebauten Flächen eine mittlere Bedeutung (Kat. II) zu.
- Dem Schutzgut Klima und Luft kommt durch die Nutzung in zentraler Lage des Gemeindegebiets eine geringe Bedeutung (Kat. I) zu.
- Dem Schutzgut Landschaftsbild kommt durch die Nutzung als wenig naturnahe Fläche eine geringe Bedeutung (Kat. I) zu.

Artenschutzrechtliche Aspekte:

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

- Auf Grund der Vegetation und Struktur des Plangebietes ist von keiner artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen, da die beanspruchten Flächen bereits derzeit intensiv genutzt werden.

5.2 Beschreibung des Eingriffs

Die in der Satzung festgelegten neuen Baugrenzen werden geringfügig verschoben und an den Bestand angepasst. Der Eingriff erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes und innerhalb der bereits bebauten und versiegelten Flächen.

5.3 Maßnahmen zur Grünordnung

Konkrete Festsetzungen zur Grünordnung werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht getroffen. Die bestehenden Freiflächen werden nach Abschluss der Arbeiten wieder gärtnerisch gestaltet.

6. Verfahren

Alle geplanten baulichen Veränderungen und Anpassungen der Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „An der Kißlingerstraße“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches und innerhalb der bebauten und versiegelten Flächen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt.

Es ist weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet oder vorbereitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten (§ 13 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Rottach-Egern hat in seiner Sitzung am _____ die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „An der Kißlingerstraße“ im beschleunigten Änderungsverfahren (§13a BauGB) beschlossen.

Durch die Anpassungen der Baugrenzen und weiterer Festsetzungen werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiederherstellung, Sanierung und die Entwicklung des Bestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geschaffen.

Rottach-Egern, den _____

Christian Köck
1. Bürgermeister