

Gemeinde Rohrdorf
LANDKREIS ROSENHEIM

Original

2. Änderung des Bebauungsplans TH 05 „Am Kapellenberg“

im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Gemeinde Rohrdorf erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 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) die 2. Änderung des Bebauungsplans TH 05 „Am Kapellenberg“.

als Satzung vom 24.07.2025,
in der Fassung vom 24.07.2025

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung verdrängt diese in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen den Bebauungsplan TH 05 „Am Kapellenberg“ inklusive aller seiner bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans TH 05 „Am Kapellenberg“ mit allen seinen Änderungen unberührt.

Gemeinde Rohrdorf

St.-Jakobus-Platz 2
83101 Rohrdorf

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

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	3
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Art des Verfahrens	3
A.3	Innenentwicklung	4
A.4	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	4
A.5	Lage und Größe des Änderungsbereiches	4
A.6	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	5
A.7	Bestandsaufnahme und Bewertung	7
A.7.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	7
A.7.2	Erschließung und Infrastruktur	7
A.7.3	Brandbekämpfung	8
A.7.4	Boden	8
A.7.5	Denkmalschutz	9
A.7.6	Schutzgebiete und Schutzprogramme	9
A.7.7	Wasser	9
A.7.8	Vorbelastungen	10
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	12
B.1	Ziele der Planung	12
B.2	Bebauungsplankonzept	12
B.2.1	Städtebauliches Konzept	12
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	12
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	13
B.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	14
B.2.5	Höhenentwicklung	15
B.2.6	Abstandsflächen	16
B.2.7	Dächer	16
B.2.8	Solaranlagen und Photovoltaikanlagen	18
B.2.9	Nebenanlagen	18
B.2.10	Werbeanlagen	18
B.3	Verkehrliche Erschließung und Infrastruktur	19
B.4	Versickerung und Entwässerung	20
B.5	Alle übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans	22
B.6	Klimaschutz	22
B.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	22
B.8	Flächenbilanz	22
C	Umweltbelange	23
C.1	Umweltbericht	23
C.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	23
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	23
D	Ausfertigung	23

Planer

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3
83112 Frasdorf
Tel: 08052-9568070
info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer: 1448

Anhang

Schalltechnische Untersuchung vom 22.02.2025; Bericht Nr. ACB-5126/02; Accon GmbH

Stellungnahme zur Schalltechnischen Untersuchung vom 11.04.2025; Accon GmbH

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Die Flächen des gegenständlichen Geltungsbereichs sind heute bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans TH 05 „Am Kapellenberg“ und dessen 1. Änderung überplant. Die Fläche ist durch einen großen Baukörper eines Netto Marken Discount mit angebauter Sparkassen-Bankfiliale bebaut. Die umliegenden Flächen werden großflächig als Parkplatz genutzt.

Der Markt plant eine Verkaufsflächenerweiterung auf ca. 1.107 m² mit integriertem Backshop. Da sich die geplante Erweiterung nicht mehr mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans TH 05 „Am Kapellenberg“ deckt, allem voran der Baugrenzen, ist eine Änderung des gegenständlichen Bereiches notwendig.

Da der bestehende Markt am Standort verbleiben soll, wird nun im Rahmen der Innenentwicklung eine Erweiterung der Bestandsbebauung in Richtung Osten ermöglicht. Diese stellt gegenüber dem bisherigen Bestand eine moderate Nachverdichtung dar. Die Höhenentwicklung des neuen Anbaus orientiert sich am Bestandsgebäude und fügt sich somit weiterhin in die Umgebung ein.

Somit kann ein bestehendes Baurecht erweitert bzw. umstrukturiert und unter der Prämisse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine intensivere Nutzung zugelassen werden, wodurch einer Inanspruchnahme neuer Bauflächen auf heute unbebauten bzw. unbeplanten Flächen vorgebeugt wird. Die gegenständliche Bebauungsplanänderung stellt dabei einen Teil einer gemeindeweiten Innenentwicklungsstrategie dar. Bauliche Entwicklungen sollen sich entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB, wo möglich, auf die Innenentwicklung konzentrieren. Um im Bestand angemessene und umsetzbare Lösungen entwickeln zu können, sind auch kleinere Maßnahmen im Zuge der Gesamtstrategie notwendig.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplan TH 05 „Am Kapellenberg“ wurde durch den Gemeinderat Rohrdorf am 12.12.2024 gefasst.

A.2 Art des Verfahrens

Bei den im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung überplanten Flächen handelt es sich um bereits bebaute Flächen durch einen Netto-Markt mit Parkplatzflächen. Durch die 2. Änderung kommt es lediglich zu einer moderaten Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten sowie zu einer Nutzungsintensivierung des Grundstücks. Somit handelt es sich bei der Änderung um eine „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB.

Auch die übrigen Bedingungen für die Änderung im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind erfüllt. Die festgesetzte Grundfläche liegt weit unter 20.000 m² (Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Der Geltungsbereich umfasst inklusive der Verkehrsflächen lediglich ca. 7.350 m². Durch die Änderung des Bebauungsplans wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt. § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch die Bebauungsplanänderung nicht einschlägig.

Dem folgend wird entsprechend § 13a Abs. 4 BauGB die hier gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplans TH 05 „Am Kapellenberg“ im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Nach § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB 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 Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayerns (LEP) und dem Regionalplan 18 (RP18) verankert.

Bei der hier gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich, wie bereits unter A.2 beschrieben, um einen Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Somit ist auch den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Genüge getan.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist auch die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen der hier gegenständlichen 2. Änderung wird ausschließlich ein bereits intensiv baulich genutztes Grundstück überplant. Somit kommt es zu keiner Nutzungsänderung auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft oder Wald

A.4 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Im Rahmen ihres räumlichen Geltungsbereichs, verdrängt die 2. Änderung in Bezug auf die Planzeichnung und die Festsetzungen durch Text Nr. 1, 2.1, 2.3, 2.4, 2.5, 3.1, 3.4, 4.2 und 4.3 den Bebauungsplan TH 05 „Am Kapellenberg“. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans TH 05 „Am Kapellenberg“ mit allen seinen Änderungen unberührt.

Sollte die 2. Änderung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans TH 05 „Am Kapellenberg“ inklusive aller bisherigen Änderungen weiter.

A.5 Lage und Größe des Änderungsbereiches



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

Der Änderungsbereich befindet sich zentral im Ortsteil Thansau der Gemeinde Rohrdorf.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke Nr. 1550/11 und 1550/12 sowie Teilflächen des Flurstücks Nr. 1550/9, Nr. 1550/10, Nr. 1550/8 (Mozartstraße). Die Flächen befinden sich in der Gemarkung Rohrdorf. Der Änderungsumgriff hat eine Größe von ca. 7.355 m².

Die Flächen sind heute durch einen Netto-Markt und eine Sparkassen-Filiale sowie die dazugehörigen Parkplatzflächen genutzt. Im Nordwesten, Westen und Süden grenzen Wohnbebauungen an. Im Nordosten befindet sich ein Seniorenheim. Im Osten verläuft die Rosenheimer Straße, angrenzend befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland.

A.6 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan

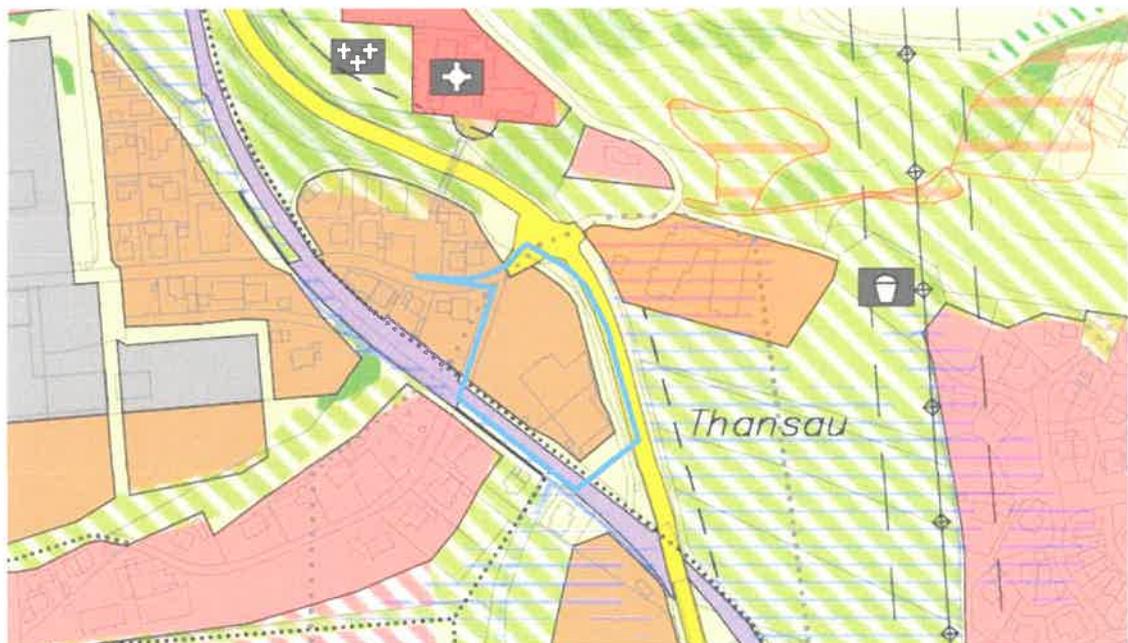


Abb. 2: Darstellung des Änderungsbereiches im gültigen Flächennutzungsplan - blau - ohne Maßstab

Für den Änderungsbereich sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Im Nordwesten, Westen und im Südosten grenzen weitere „Gemischte Bauflächen“ an. Im Südwesten verläuft die Trasse der Betriebsbahnlinie der Rohrdorfer Zementwerke, welche als „Bahnanlage“ gekennzeichnet ist. Darauf folgt dann der Bachgraben der „Alten Rohrdorfer Ache“. Die Bahnanlagen- und Wasserflächen trennen die gegenständliche „Gemischte Baufläche“ von den westlichen „Gemischten Bauflächen“ und den südwestlichen „Wohnbauflächen“. Im Osten verläuft die Rosenheimer Straße, welche als Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet ist. Im Osten sowie im Süden sind „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt, welche überlagert sind als „Bereiche mit Vorrang für Ortsrandeingrünung, Grünflächen und Landwirtschaft“. Im Nordosten sind die Flächen des Seniorenheims als „Sondergebiet“ dargestellt. Im Norden befinden sich kleinteilige Darstellungen von „Wald“.

Im Rahmen der hier gegenständlichen 2. Änderung ist für den gesamten Geltungsbereich als Art der Nutzung ein Sondergebiet „Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO vorgesehen. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, müsste der Flächennutzungsplan somit geändert werden. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Aufstellung auch erfolgen, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist, insofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht gefährdet ist.

Da es sich lediglich um eine kleinteilige Erweiterung der bereits bestehenden Nutzung handelt, kann eine Beeinträchtigung sicher ausgeschlossen werden. Der Flächennutzungsplan ist dem folgend im Nachgang zur hier gegenständlichen Bauleitplanung auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Bestehendes Baurecht



Abb. 3: Darstellung 01. Änderung und Erweiterung TH 05 „Am Kapellenberg“ - ohne Maßstab

Der gegenständliche Änderungsumgriff befindet sich im Süden des Ur-Bebauungsplans TH 05 „Kapellenberg“ aus dem Jahr 1984. Dieser Bereich wurde im Jahr 2009 im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans TH 05 „Am Kapellenberg“ geringfügig erweitert und entsprechend neu überplant. Der nun gegenständliche Änderungsumgriff ist deckungsgleich mit dem Änderungsumgriff der 01. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans TH 05 „Am Kapellenberg“ aus dem Jahr 2009, um Vollzugsschwierigkeiten zu vermeiden.

Für den Änderungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung ist ein Mischgebiet und ein Bauraum von ca. 2.230 m² festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 sowie einer Überschreitung dieser durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl bis 0,80 festgesetzt. Die maximale Höhenentwicklung ist geregelt durch die festgesetzten Höhenangaben von Trauf- und Firsthöhe. In Bezug auf den dargestellten Höhenbezugspunkt Schachtdeckel Kanals R= 14313 (447,13 m ü. NN) ist eine Wandhöhe von ca. 5,9 bzw. 9,1 m. Das Baugrundstück wird im Norden über die Fabrikstraße erschlossen, wo auch eine explizite Zufahrt mit einer maximalen Breite von 7,0 m festgesetzt ist.

Darüber hinaus sind unter anderem Festsetzungen zu Stellplätzen, freizuhaltende Sichtfelder, Geländegestaltung und Grünordnung getroffen.

Gemeindliche Satzungen

Für die gegenständliche Bebauungsplanänderung sind besonders die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Rohrdorf (Abstandsflächensatzung) sowie die Satzung über die Anzahl und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung - nur bis Oktober 2025 gültig) relevant.

A.7 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.7.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich ist relativ eben mit einer mittleren Geländehöhe von ca. 446,9 m ü. NHN (in Meter über Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhennetz 2016). In Richtung Süden, steigt das Gelände leicht an, auf ca. 447,3 m ü. NHN. Im Osten Richtung Rosenheimer Straße steigt das Gelände auf ca. 447,4 m ü. NHN.

Im Änderungsumgriff besteht heute ein Netto-Marken Discount inklusive Bankfiliale mit einer Grundfläche von ca. 1.800 m². Der Hauptkörper ist als Satteldach mit einer roten Eindeckung ausgeführt. Im Osten befindet sich die Bankfiliale als Quergiebelanbau.

Im Nördlichen Teil des Grundstücks befinden sich die versiegelten Parkplatzflächen und die Zu- und Abfahrtsbereiche. Im Südwesten des Baukörpers befindet sich der Anlieferungsbereich.

Im Süden und Norden/Osten verlaufen jeweils entsprechend ausgebaute Fuß- und Radwege.

Der große Baukörper sowie die Parkplatzflächen sind eingefasst durch Grünflächen mit Grünstrukturen aus Einzelbäumen und Strauchpflanzungen.

Umgebung

Die Umgebung im Westen und Süden ist geprägt durch Wohnbebauungen aus Einfamilien- und Doppelhäusern. Diese weisen ein bis zwei Vollgeschosse auf. Die Dächer sind als Satteldach mit roter bis rotbrauner Eindeckung ausgeführt. Zudem sind einige Dachflächen von Hauptgebäuden durch Solaranlagen überdeckt. Im Norden/Osten verläuft die Rosenheimer Straße. Im Norden, auf der anderen Straßenseite der Rosenheimer Straße, befindet sich ein größerer Gebäudekomplex des Seniorenwohnen Haus St. Anna. Das Gebäude wird durch Parkplatzflächen sowie gestaltete Außenanlagen ergänzt. Daran angrenzend befinden sich landwirtschaftlich als Grünland genutzten Flächen. Im Norden befinden sich zudem kleinere Waldflächen.

A.7.2 Erschließung und Infrastruktur

Die Flächen des Änderungsumgriffs werden über die Mozartstraße und Fabrikstraße direkt erschlossen. Beide Straßen liegen direkt am Umgriff an und sind als untergeordnete Erschließungsstraßen der südlichen Wohnbebauung sowie des westlichen Gewerbegebietes zu charakterisieren. Im Osten/Norden verläuft die Rosenheimer Straße, welche als Staatsstraße St2359 klassifiziert ist und einen entsprechend übergeordneten Charakter besitzt. Im Norden des Änderungsumgriffs mündet die anliegende Fabrikstraße auf die Rosenheimer Straße ein. Die Rosenheimer Straße führt in Richtung Norden nach Rosenheim und in Richtung Süden nach Rohrdorf. In Richtung Rohrdorf besteht Anschluss an die Bundesautobahn A8 München-Salzburg, über die Anschlussstelle 103 Rohrdorf. Durch die anliegenden Straßenverkehrsflächen ist eine Anbindung an die angrenzenden Gemeinden sowie an das regionale und überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Im Süden verläuft die eingleisige Bahnstrecke Landl-Rohrdorf, auf der mehrmals täglicher Güterverkehr des Zementwerk Rohrdorf verkehrt.

Ebenfalls besteht eine nahegelegene Busverbindung nach Rosenheim und Rohrdorf.

Parallel zur Rosenheimer Straße sowie im Süden des Änderungsbereich verlaufen entsprechend ausgebaute Fuß- und Radwege, welche ebenfalls einen Anschluss nach Rosenheim und Rohrdorf herstellen.

Zudem besteht im Norden des Änderungsbereichs ein Fußgängerüberweg mit Ampelschaltung über die stark frequentierte Rosenheimer Straße. Somit ist eine sichere Quermöglichkeit im Bereich des Marktes gegeben.

Da es sich beim Änderungsbereich und dessen Umgebung um bereits bebaute Flächen handelt, liegen die notwendigen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation etc.) vor.

Der Änderungsbereich ist sowohl faktisch wie auch planungsrechtlich erschlossen.

A.7.3 Brandbekämpfung

Der Änderungsbereich 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 des Gebäudes 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.7.4 Boden

Bodenaufbau

Im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans TH 05 „Am Kapellenweg“ wurde ein Baugrundgutachten angefertigt, aus dem Jahr 2010. Die Flächen sind deckungsgleich mit dem gegenständlichen Änderungsbereich. Aus diesem Gutachten lassen sich die Baugrundverhältnisse wie folgt zusammenfassen:

Das Untersuchungsobjekt liegt im Bereich von fluviatilen Ablagerungen des Inn, unterlagert von würmeiszeitlichen Schottern und Seeablagerungen. Die Untergrundverhältnisse lassen sich in vier verschiedene Einheiten zusammenfassen:

- Ton, stark schluffig, fest
- Fein-bis Mittelsand, z.T. kiesig, tonig und schluffig
- Fein-bis Mittelkies, z.T. sandig und schluffig
- Seeton, plastisch, weich, z.T. feinkiesig

Insgesamt ist der Baugrund für eine direkte Gründung in die Sande und Kiese geeignet.

Grundwasser

Hinsichtlich der Bodenuntersuchungen aus dem angefertigten Baugrundgutachten aus dem Jahr 2010 wurde ein Grundwasserpegel zwischen 1,90 und 2,10 m u GOK festgestellt.

Auch gemäß dem Kartendienst „Hohe Grundwasserstände“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Mai 2025) liegt der Änderungsbereich in einem Gebiet mit hohem Grundwasserstand, wie die gesamte Gemeinde Rohrdorf.

Hinsichtlich der gegenständlichen Informationen ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Versickerung

Die Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser kann über Schächte oder Rigolen in den Bodenschichten von Sand und Kies erfolgen, ab einer Tiefe von ca. 2,0 m unter Geländeoberkante.

A.7.5 Denkmalschutz

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand Mai 2025) sind im Änderungsbereich selbst und in dessen näherer Umgebung weder Bau- oder Bodendenkmäler sowie geschützte Ensemble noch landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet.

A.7.6 Schutzgebiete und Schutzprogramme

Innerhalb des Änderungsumgriffs befinden sich weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Mai 2025).

Im Nordwesten, in ca. 500 m Entfernung, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-009595.01 mit der Bezeichnung „Inntal Süd“. Dieses erstreckt sich entlang des Inns. Aufgrund der Distanz, dazwischenliegenden Bebauung und Verkehrsflächen bestehen keinerlei direkte Wechselwirkungen zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und dem Änderungsbereich.

Weitere FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete oder andere Schutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht verzeichnet.

A.7.7 Wasser

Oberflächengewässer und Hochwassergefahren

Im Änderungsumgriff und dessen direkter Umgebung liegen keine größeren, wasserführenden Oberflächengewässer vor. Lediglich im Süden, südlich des Bahndamms, verläuft der Graben der „Alte Rohrdorfer Achen“, welcher nur wenig Wasser führt. Das nächste Gewässer ist der Inn, in ca. 500 m Entfernung.

Die gegenständliche Fläche liegt nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem (Stand Mai 2025).

Der Änderungsbereich befindet sich jedoch, wie ein Großteil der Gemeinde Rohrdorf, gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt in einem wassersensiblen Bereich (Stand Mai 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 Straßen und Grundstücke flächig überflutet werden. Auch im Änderungsbereich besteht zusätzlich durch den hohen Versiegelungsgrad und der geringen Sickerfähigkeit der Böden bedingt, eine Gefährdung durch kurzzeitige Überschwemmungen.

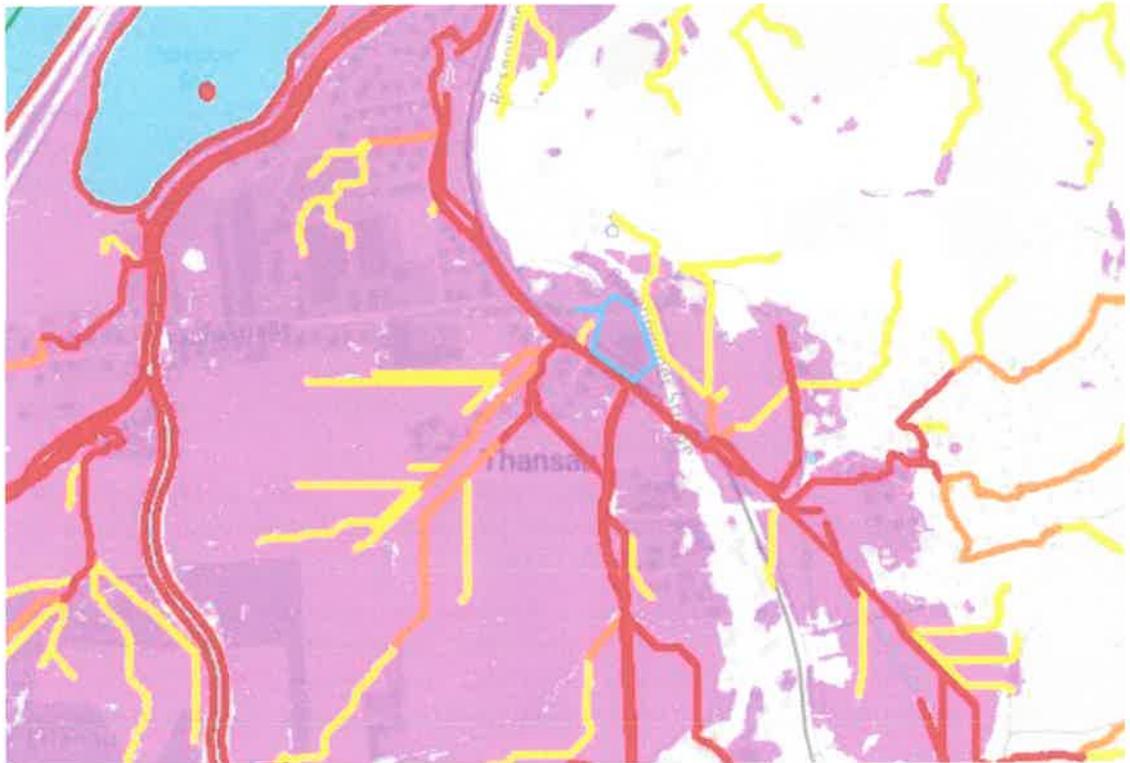


Abb. 4: Ausschnitt Umwelt-Atlas mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ Darstellung „Starker Abflussbereich“ (rot) und potenzieller Aufstaubereich (lila) im Bereich der Änderung (blau) – ohne Maßstab

Gemäß dem Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Mai 2025) befindet sich der gesamte Änderungsbereich innerhalb von größeren zusammenhängenden Flächen, welche als potenzieller Aufstaubereich gekennzeichnet sind. Im Süden, entlang der „Alten Rohrdorfer Achen“ und den Bahngleisen, ist ein potenzielle Fließweg bei Starkregen mit der Kategorie „starker Abfluss“ vermerkt. Im Osten, entlang Rosenheimer Straße ist ein potenzielle Fließweg bei Starkregen mit der Kategorie „mäßiger Abfluss“ vermerkt.

Die Darstellungen verdeutlichen nochmals das es bei Starkregenereignissen zu größeren Oberflächenwasserabflüssen im Rahmen des Grabenverlaufs der „Alten Rohrdorfer Achen“ kommen kann und sich das anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen, besonders westlich der Rosenheimer Straße, aufstaut, auch aufgrund der bestehenden Bodenschichten und des hoch anstehenden Grundwassers.

Dahingehend sind bei der baulichen Ausführung die mögliche Gefahr und damit einhergehend die Rahmenbedingungen einer entsprechend hochwasserangepassten Bauweise zu berücksichtigen.

A.7.8 Vorbelastungen

Altlasten

Für die Flächen des Änderungsumgriffs sind aktuell keine Altlasten bekannt. Die bisherige Flächennutzung im Rahmen eines Netto-Marktes lässt nicht auf eine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

Immissionen

Verkehrslärm

Maßgebliche Einwirkungen aus der Umgebung auf den Änderungsbereich sind von Norden und Osten, von der Rosenheimer Straße und zeitweise durch den südlichen Bahnbetrieb gegeben. Hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung ist mit keinen relevanten Beeinträchtigungen zu rechnen.

Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der in der direkten Umgebung befindlichen Grün- und Ackerflächen ist mit Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen zu rechnen. Wenn es Wetterlage und Erntezeit erfordern, können diese Immissionen auch in den Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Anlagenlärm

Durch die benachbarten Wohnnutzungen ist mit keinen relevanten Lärmimmissionen zu rechnen.

Emissionen

Verbrauchermärkte, insbesondere durch Ihren Verkehr, stellen grundsätzlich eine Emissionsquelle dar. Im Zuge der damaligen Genehmigung des heute bestehenden Marktes, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese Untersuchung hatte zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm vom geplanten Netto-Markt im Beurteilungszeitraum Tag an allen Immissionsorten eingehalten werden. Im Beurteilungszeitraum Nacht treten Überschreitungen von bis zu 7 dB(A) auf. Kann auf eine Warenanlieferung vor 6.00 Uhr nicht verzichtet werden, sind umfangreiche Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände) erforderlich.

Bezüglich der neuen Planung liegt ein Schreiben vom 11.04.2025 vor. Dieses bestätigt, dass hinsichtlich der Betriebsabläufe keine Änderungen erfolgen sowie keine nennenswerten Änderungen zu erwarten sind. Daher ist derzeit davon auszugehen, dass die Anforderungen an bzgl. der Schallimmissionen weiterhin erfüllt werden.

Die schalltechnische Untersuchung ist entsprechend der aktuellen Planung im Zuge der Genehmigung nochmal zu prüfen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Intensivierung Baurecht einer bereits überplanten Fläche
- Nachverdichtung im Sinne einer angemessenen Höhenentwicklung unter Wahrung des Ortsbildes

B.2 Bebauungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Im Zuge der gegenständlichen Bebauungsplanänderung wird ein Verbrauchermarkt erweitert und somit eine bereits überbaute Fläche neu überplant. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Nachverdichtung wird durch die Anpassung und Erweiterung der Baugrenzen eine Intensivierung der Bebauung ermöglicht.

Die festgesetzten Baugrenzen aus der 1. Änderung und Erweiterung des Ur-Bebauungsplans weichen zum Bestandsgebäude ab. Im Rahmen der gegenständlichen 2. Änderung werden die Baugrenzen nun entsprechend dem Bestandsgebäude und dem neu geplanten Anbau festgesetzt. Dabei werden die Baugrenzen entsprechend der bestehenden Nutzung eng gefasst, wodurch im Norden und Westen ausreichend freie Flächen für Parkplatzflächen verbleiben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird moderat erhöht und orientiert sich am Bestand und dem tatsächlichen Bedarf (Erweiterung). Durch die Festsetzung der Baugrenzen und dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung für das Hauptgebäude wird ein groß wirkender Baukörper innerhalb des Baugrundstücks gegenüber der umliegenden Bebauung vermieden. Darüber hinaus orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung für die weiteren versiegelten bzw. baulich genutzten Flächen an den bestehenden großflächigen Parkplatzflächen sowie der Anlieferungszone. Insgesamt verbleiben noch ausreichend Flächen für eine Eingrünung des Verbrauchermarktes.

Die festgesetzte Höhenentwicklung orientiert sich am heutigen Bestandsgebäude sowie des geplanten neuen Anbaus. Durch die untergeordnete Höhenentwicklung der möglichen Bebauung wird vor allem gegenüber der Lage sowie der benachbarten Grundstücke Rücksicht genommen und ein zu hermetisch wirkender Baukörper in Abwägung mit dessen Ausdehnung (Grundfläche) vermeiden.

Grundsätzlich werden die Ausführungen zur Dachgestaltung aus dem Ur-Bebauungsplan und dessen 1. Änderung übernommen. Somit wird auch weiterhin eine homogene und einheitliche Dachgestaltung sichergestellt. Jedoch sieht die gegenständliche 2. Änderung bei der Ausgestaltung der Dachflächen abweichende Regelungen vor, um auf diesen eine funktionsfähige Ausgestaltung mit Solaranlagen bzw. einen Niederschlagswasserrückhalt zu ermöglichen. Zudem wird durch die abweichenden Festsetzungen zur Dachausführung eine Unterordnung des neuen Anbaus gegenüber dem Bestandsgebäude sichergestellt.

Darüber hinaus werden die sonstigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplan weitgehend übernommen bzw. kleinteilig ergänzt.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung bisher

- Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Festsetzung Änderung

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO

Begründung

Der bestehende Verbrauchermarkt plant eine Verkaufsflächenerweiterung auf ca. 1.107 m² mit integriertem Backshop. Hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung und der Vergrößerung der Nettoverkaufsfläche auf über 800 m² ist dieser jedoch nicht mehr innerhalb eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO zulässig. Somit wird im Rahmen der gegenständlichen 2. Änderung als Art der Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

B.2.3. Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung bisher

- Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,35
- Überschreitung der Grundfläche mit Anlagen i. S. § 19 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauNVO, unter der Voraussetzung einer Niederschlagswasserbehandlung, mit einer maximalen Überschreitung bis zu 80% der Grundstücksfläche (GRZ von 0,80)

Festsetzung Änderung

- Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40
- Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch Anlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO sowie durch Zufahrten, Zuwegungen, offene Lagerflächen, Rangierflächen bis zu einer maximal zulässigen GRZ von 0,85

Begründung

Zulässige Grundflächenzahl

Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans bzw. der 1. Änderung und Erweiterung ist für das gegenständliche Baugrundstück eine maximal zulässige Grundflächenzahl „GRZ“ von 0,35 festgesetzt. Eine Geschossfläche oder Geschossflächenzahl ist nicht festgesetzt.

Da im Rahmen der 2. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarkts geschaffen werden, ist eine Anpassung der zulässigen Grundfläche erforderlich. Somit wird für das Baugrundstück eine neue maximal zulässige Grundflächenzahl „GRZ“ von 0,40 festgesetzt, was einer maximalen Grundfläche von ca. 2.000 m² entspricht. Unter Abwägung der Bestandsbebauung in der Umgebung und der Lage ist somit ein verträgliches Maß gewählt und eine angemessene Erweiterung des bestehenden Marktes wird gewährleistet.

Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für das umliegende Mischgebiet von GRZ 0,4 werden durch die nun getroffene Festsetzung sogar eingehalten.

Auf die zusätzliche Festsetzung einer Geschossfläche oder Geschossflächenzahl wird weiterhin verzichtet, da die städtebauliche Anmutung des Gebäudes und somit das Ortsbild, durch die Festsetzungen der Baugrenze, der maximal zulässigen Grundflächenzahl und der maximalen Höhenentwicklung ausreichend präzise geregelt ist.

Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl

Um die zulässige Grundfläche (hier geregelt über die GRZ) und damit die mögliche Größe der städtebaulich wirksamen Baukörper des Verbrauchermarktes präzise festlegen zu können, sind anderweitige bauliche Anlagen wie Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten und Zuwegungen, Stellplätze etc. nicht bei der quantitativen Festlegung der Grundflächenzahl berücksichtigt. Diese Anlagen sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung im Gegensatz zu den Hauptbaukörper von geringerer Bedeutung für das Ortsbild. Um jedoch auch weiterhin eine angemessene Nutzung des Baugrundstücks zu gewährleisten, wird unter Abwägung des Bestandes, der Funktionalität und der Wahrung des Ortsbildes eine Überschreitung der GRZ festgesetzt.

Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans ist bereits eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl „GRZ“ von 0,80 festgesetzt, unter der Voraussetzung einer Niederschlagswasserbehandlung.

Bereits heute sind ein Großteil des Baugrundstücks durch den großen Baukörper des Verbrauchermarktes sowie durch die benötigten, bestehenden Flächen von Parkplätzen sowie Zufahrten genutzt. Eine GRZ von 0,80 wird heute bereits durch die entsprechenden Flächennutzungen überschritten. Im Rahmen der beabsichtigten Erweiterung des bestehenden Marktes, unter Berücksichtigung des Stellplatzbedarfes, wird die maximal zulässige bauliche Nutzung und Versiegelung der Flächen entsprechend dem Bestand und dem tatsächlichen Bedarf angepasst. Somit wird eine Überschreitung der GRZ durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (u.a. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) sowie durch Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und offene Lager- und Rangierflächen bis zu 0,85 ermöglicht.

Der Orientierungswert für die GRZ bei Sonstigen Sondergebieten nach § 17 BauNVO von 0,80 wird somit im geringen Umfang überschritten. Mit einer GRZ von 0,85 wird der aktuelle Bestand der baulich in Anspruch genommenen Flächen abgebildet. Die geplanten baulichen Erweiterungen des Verbrauchermarktes erstrecken sich auf den bereits überbauten Flächen. Somit werden keine weiteren unbebauten Flächen in Anspruch genommen. Auch steht die geringfügige Überschreitung des Orientierungswertes öffentlichen Belangen nicht entgegen. Auch wird somit dem nach § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und eine höhere maximale Versiegelung auf bereits weitestgehend überbauten Flächen zugestanden. Durch eine dichtere Bebauung und intensive Nutzung im Planungsgebiet können mittelbar weitere, heute unbebaute Flächen von Nutzung freigehalten werden. Auch bei einer GRZ von 0,85 ist eine der Nutzung als Verbrauchermarkt angemessene Eingrünung des Baugrundstücks entlang der Grundstücksgrenze möglich.

B.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Festsetzung bisher

- Baugrenze (zeichnerische Festsetzung) mit einer Größe von ca. 2.200 m²
- Offene Bauweise

Festsetzung Änderung

- Baugrenze (zeichnerische Festsetzung) mit einer Größe von ca. 2.000m²

Begründung

Die im Rahmen des Ur-Bebauungsplans festgesetzte Baugrenze entspricht nicht der tatsächlichen Umsetzung des bereits bestehenden Verbrauchermarkts. Die Baugrenze wird im Rahmen der gegenständlichen 2. Änderung entsprechend des Bestandsgebäudes neu festgesetzt.

Neben dem bestehenden Baukörper des Verbrauchermarktes wird auch die geplante bauliche Erweiterung Richtung Nordosten durch die neu gefasste Baugrenze abgedeckt. Die Ausdehnung der neuen Baugrenzen orientiert sich dem bestehenden Baukörper mit Anlieferungsbereich und wird somit auch präziser gefasst. Die Größe des Bauraums verkleinert sich im Vergleich zur vorherigen Ausdehnung um ca. 200 m². Die gewählte Ausdehnung erscheint jedoch ausreichend für den Fortbestand des bestehenden Verbrauchermarktes unter Berücksichtigung des tatsächlich benötigten Bedarfs und der geplanten baulichen Erweiterung. Zudem besteht um den Markt herum bereits eine intensive bauliche Nutzung der Flächen durch benötigte Stellplätze, Zufahrten und Anlieferungsbereiche sowie ergänzende Anlagen.

Mangels entsprechender Ermächtigungsgrundlage im Baugesetzbuch (BauGB) sind keine Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO kann jedoch eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Maß zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten. Hierbei bedarf es jedoch jeweils einer Betrachtung der Überschreitungen im Einzelfall. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu bewerten.

Auf die Festsetzung einer offenen Bauweise wird verzichtet, da es sich beim gegenständlichen Planungsumgriff um ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ handelt und somit auch nur solche Nutzungen innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Somit ist davon auszugehen, dass wie bereits im Bestand vorhanden, eine Bebauung mit größeren Baukörpern erfolgt anstatt einer kleinteiligen Bebauung.

B.2.5 Höhenentwicklung

Festsetzung bisher

- Maximal zulässige Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH), aufgeteilt in Bereich A und Bereich B mit Höhenbezugspunkt Schachtdeckel RO 14313 = OK 447,13 m ü. NN)
- Bereich A: TH 453,00; FH 457,00 (üNN)
- Bereich B: TH 456,25; FH 459,00 (üNN)

Festsetzung Änderung

- Gesamter Bereich = Festsetzung einer maximal zulässigen absoluten Oberkante der Wandhöhe in Metern über Normalhöhennull im DHHN2016 - OK_{WH} 452,0 m ü. NHN

Begründung

Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans bzw. dessen 1. Änderung und Erweiterung war die Höhenentwicklung aufgeteilt für zwei Bereiche durch eine maximal zulässige Traufhöhe und maximal zulässige Firsthöhe geregelt. Ausgehend von einem Schachtdeckel, als angegebener Höhenbezugspunkt, war im nördlichen Bereich zur Rosenheimer Straße hin eine Wandhöhe bis zu ca. 9,1 m und im südlichen Bereich zur Bahnanlage hin eine Wandhöhe bis zu ca. 5,9 m zulässig.

Die maximal zulässige Höhenentwicklung wird im Rahmen der 2. Änderung durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe (OK_{WH}) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) im DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz) geregelt. Diese Festsetzung kommt der ursprünglichen Festsetzung der Traufhöhe nah. Auf eine zusätzliche Festsetzung der Firsthöhe kann verzichtet werden, da überhohe Dachkonstruktionen durch die Festsetzungen zur Dachausführung vermieden werden.

Für den gesamten Bauraum wird nun eine einheitliche und durchgehende Höhenfestsetzung getroffen. Diese orientiert sich an der Höhe des Bestandsgebäudes.

Die Oberkante der Wandhöhe als absolutes Maß 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. Diese Höhe ist für die städtebauliche Erscheinung der Gebäude am wichtigsten. Auch ist somit eine vereinfachte Handhabung und Umsetzung der zulässigen Höhenentwicklung gegeben. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für die Baugrenze definiert.

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.

Die Höhenentwicklung ist so festgesetzt, dass eine Wandhöhe von ca. 4,3 m ab dem geplanten Gelände möglich ist. Diese Wandhöhe entspricht dem vorhandenen Bestand und dem geplanten Anbau. Weiter soll durch die festgesetzte Höhenentwicklung eine zu hohe Bebauung gegenüber der Nachbarschaft und der Lage im Übergang zur freien Landschaft vermieden werden.

Durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe ist die Festsetzung einer gesonderten Wandhöhe nicht notwendig. Diese wird im Zuge der Planung lediglich als Hinweis dargestellt, was zu einer besseren Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Planung führen soll.

B.2.6 Abstandsflächen

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten und den Abstandsanforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gerecht zu werden, finden unabhängig von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen unverändert Anwendung.

Auch unter Einhaltung der Regelungen des Art. 6 BayBO ist an jeder Stelle des festgesetzten Bauraumes (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig) aufgrund der in Art. 6 BayBO gewährten Ausnahmen (z.B. Art. 6 Abs. 6) eine Ausnutzung der maximalen Wandhöhe möglich.

Von den Möglichkeiten des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, welcher eine Abweichung von den Regelungen des Art. 6 BayBO durch einen Bebauungsplan ermöglicht, wird explizit kein Gebrauch gemacht.

Hinweis

Die Abstandsflächen sind unabhängig der Festsetzungen des Bebauungsplans vom natürlichen Gelände aus zu messen und einzuhalten.

B.2.7 Dächer

Festsetzung bisher

- zulässig sind über 15° geneigte oder auch vergleichbar gerundete Dächer bei Einhaltung festgesetzter maximaler Trauf- und Firshöhen. Fachgerecht und nachhaltig begrünt sind auch Flachdächer oder flachere Dächer zulässig.
- Als Dachdeckung für die Satteldächer sind Dachpfannen, in roten bis rotbraunen Farbtönen, sowie im Bereich von Vordächern und Wintergärten auch Glas- und untergeordnete Blecheindeckungen, zulässig. Bei Kupfereindeckungen über 50 m² ist eine Regenwasserbehandlung notwendig! Helle oder grelle Foliendächer oder in ihrer optischen Wirkung vergleichbare Eindeckungen sind nicht zulässig.
- Dachflächenfenster, einzeln und in Gruppen, sowie Lichtfirste sind zulässig. In der Dachfläche, oder maximal 15 cm parallel darüber liegende Solar- und/oder Photovoltaikanlagen sind zulässig und mit anderen Dachelementen harmonisch zu kombinieren.

- Der Einsatz von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen, die als Elemente in die Gesamtgestaltung der Gebäudefassaden oder Dächer mit einbezogen sind, sind auch in von Satz 2 abweichender Form und Anordnung zulässig, bedürfen aber der ausdrücklichen Abstimmung mit und Ausnahme durch die Gemeinde. Untergeordnete Dachgauben sind ab 26° Dachneigung zulässig. Die parallel zur Hauptdachtraufe stehende Gaubenwandfläche (einschl. der Giebelfläche, Schnittlinie Gaubenwand/ Gaubendachhaut) einer Einzelgaube darf höchstens 5% der unter der betr. Hauptdachfläche liegenden, überbauten Fläche betragen. Die Fläche einer Einzelgaubenwandfläche darf jedoch 12 m² und die Summe mehrerer Gaubenwandflächen darf 15% der oben beschriebenen, überbauten Fläche nicht überschreiten. Dacheinschnitte („Negativgauben“) und Dacheinbauten sind nicht zulässig. Für untergeordnete Dachterrassen auf eingeschossigen Nebengebäuden kann, bei städtebaulich verträglicher Gestaltung, eine Ausnahme beantragt und erteilt werden.

Festsetzung Änderung

- Dachflächen sind ausschließlich als Satteldächer oder Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.
- Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 10° bis 20° zulässig. Der First ist parallel der längeren Seite des Baukörpers bzw. des Teilbaukörpers anzuordnen.
- Flach geneigte Dächer sind bis zu einem Neigungswinkel von 10° zulässig.
- Als Dachdeckung sind bei geneigten Dächern und Dachflächen nur Dachziegel und Dachsteine in Rot-, Rotbraun- oder Grautönen und Blechdeckungen zulässig.
- Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern sind flächig und dauerhaft mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschichtdicke von 10 cm auszustatten und extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Bereiche von Dachausstiegsflächen und von notwendigen technischen Anlagen.
- Dachaufbauten sind nicht zulässig. Abweichend zulässig sind technisch notwendige Rauch-Wärme-Abzugsanlagen, technische Anlagen, Belichtungen, Absturzsicherungen, Dachausstiege zur Wartung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Begründung

Im Ur-Bebauungsplan bzw. dessen 1. Änderung und Erweiterung wurden keine expliziten Festsetzungen bzgl. Dachformen getroffen. Dies wurde damit begründet, möglichst viel Gestaltungsfreiheit in der Ausführung der Dachform zu gewährleisten. Im Rahmen der gegenständlichen Änderung werden jedoch bestimmte Festsetzungen bzgl. zulässiger Dachformen getroffen, die nach wie vor eine gewisse Gestaltungsfreiheit lassen, dabei aber das Ortsbild widerspiegeln und der lokalen Bautradition folgen. Dachflächen sind daher ausschließlich als Satteldächer, flach geneigtes Dach oder Flachdach zulässig. Um überhöhte oder ortsbildfremde Ausführungen zu vermeiden sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 20° zulässig. Der First ist parallel der längeren Seite des Baukörpers bzw. des Teilbaukörpers anzuordnen. Dies führt auch tendenziell zu niedrigeren, weniger markanten Dächern. Flach geneigte Dächer sind bis zu einem Neigungswinkel von 10° zulässig. Somit können auch kleinere untergeordnete Gebäudeteile entsprechend angegliedert werden.

Der lokalen bzw. regionalen Bautradition folgend sind bei geneigten Dächern als Dachdeckung nur Dachziegel und Dachsteine in Rot-, Rotbraun- oder Grautönen und Blechdeckungen zulässig.

Im Gegensatz zu den Satteldächern, sind die Dachflächen von Flachdächern oder flach geneigten Dächern zukünftig mit einer Ausgestaltung als Gründach auszuführen. Um eine angemessene und qualitätvolle Vegetation auf den Dachflächen zu ermöglichen, ist eine durchwurzelbare Mindestsubstratschichtdicke von 10 cm zu berücksichtigen. Gründächer haben u.a. einen positiven Effekt auf das Mikroklima und erhöhen das Retentionsvermögen (Speicherung und gedrosselte Abgabe von anfallenden Niederschlagswasser). Weiter kann durch Gründächer eine gewisse Biodiversität sichergestellt und erweitert werden.

Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von technisch notwendigen Dachaufbauten geregelt, welche im Rahmen eines Verbrauchermarktes entsprechend notwendig sind. Die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen wird explizit geregelt (siehe folgende Ziffer). Zudem werden die Zulässigkeiten von Dachgauben oder Dacheinschnitten nicht weiter berücksichtigt, da diese im Rahmen eines Einzelhandelbetriebes unüblich und auch mit den festgesetzten Dachneigungen nicht funktional erscheinen.

Hinsichtlich der Behandlung des Niederschlagswassers bei der Versickerung in das Grundwasser wird auf die Einhaltung und Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) im Satzungstext hingewiesen. Diese Regelungen sind auch unabhängig eines Bauleitplanverfahrens allgemein gültig und zu beachten.

B.2.8 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 zulässig. Sie sind als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Es ist jeweils nur eine Solar- oder Photovoltaikanlagenfläche pro Dachfläche zulässig.

Bei der Realisierung von Flachdächern dürfen Photovoltaikanlagen eine maximale Höhe von 0,75 m, gemessen senkrecht zur Dachhaut, nicht überschreiten. Sie sind mindestens, um das Maß ihrer Höhe von den Dachkanten zurückzusetzen und mit einer Dachbegrünung (Beachtung der Mindestanforderungen) zu kombinieren. Durch das Zurücktreten von der Attikaaußenkante wird die Wahrnehmbarkeit aus Fußgängerebene minimiert.

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.

B.2.9 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann nicht final beurteilt werden, wo die notwendigen baulichen Anlagen für Einkaufswägen oder mögliche Fahrradunterstellplätze oder anderweitige ergänzende Nebenanlagen unterkommen.

B.2.10 Werbeanlagen

In Abwägung der Nutzungsansprüche mit den Belangen des Ortsbildes, sind gewisse Einschränkungen für Werbeanlagen zu beachten. Für die Funktionsfähigkeit eines Verbrauchermarkts, sind Werbeanlagen jedoch von essenzieller Bedeutung.

Werbeanlagen sind im Allgemeinen nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen und nur als Hinweis auf eine am Ort angebotene Leistung bzw. Nutzung zulässig. Sie müssen sich in Umfang, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen.

Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die umliegende Fauna und um Störungen (Blendungen oder Ablenkungen) des Straßenverkehrs auf der St2359 auszuschließen, ist Lichtwerbung nur in konstanter Lichtgebung und in blendfreier Anordnung zulässig. Aus diesem Grund sind auch Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahler, Lichtprojektionen u.Ä. nicht zulässig.

Um sicherzustellen, dass sich die Werbeanlagen den Gebäuden oder baulichen Anlagen unterordnen, sind Werbeanlagen über dem Dach oder auf Dachflächen unzulässig.

B.3 Verkehrliche Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließungssituation wird durch die hier gegenständliche Änderung nicht geändert. Die angrenzende Mozartstraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Über diese erfolgt die Erschließung des Grundstücks. Die beiden bereits bestehenden Zu- und Abfahrten zum Verbrauchermarkt und dessen Parkplatzflächen im westlichen Bereich bleiben bestehen. Die Bereiche werden nicht explizit als Zufahrtsbereiche dargestellt. Die Bereiche ergeben sich automatisch aus den festgesetzten Darstellungen, wo keine Ein- und Ausfahrten situiert werden dürfen.

Durch die hier gegenständliche 2. Änderung ist mit unwesentlich oder einer eher geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Das Verkehrsaufkommen kann weiterhin über die bestehenden Straßen aufgenommen werden.

Des Weiteren sind die im Norden/Osten und Süden verlaufenden Fuß- und Radwege als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Um eine gewisse Übersichtlichkeit auf die Geh- und Radwege sicherzustellen, sind im südlichen Bereich der Mozartstraße ein entsprechendes Sichtdreieck berücksichtigt in der Planung.

Auch ist hinsichtlich der im Süden verlaufenden Bahnanlage ein entsprechendes Sichtdreieck berücksichtigt, im südlichen Bereich der Mozartstraße, um ausreichende Sichtbeziehungen sicherzustellen. Dabei kommen kleinere Teilflächen des Sichtdreiecks den überbaubaren Flächen der Baugrundstücks zum Liegen. Um hier auch in Zukunft freie Sichtbeziehungen zu gewährleisten, werden Flächen festgesetzt, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, Ablagerungen, Stellplätzen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der nächstgelegene Verkehrsfläche freizuhalten sind.

Stellplätze

Die Gemeinde Rohrdorf verfügt über eine Satzung über die Anzahl und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung). Die Anzahl der herzustellenden notwendigen Stellplätze (ein Stellplatz je 15 m² Nutzfläche) ist der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu entnehmen. Die gemeindliche Stellplatzsatzung wird jedoch nur noch bis Oktober 2025 gültig sein, ab da kollidiert sie mit den Regelungen der Bayerischen Bauordnung. Dann gelten, so keine neue Satzung erlassen wird, die Regelungen der BayBO in Verbindung mit der GaStellV (§ 20). Dem folgend wird dann ein Stellplatz je 40 m² Verkaufsnutzfläche notwendig sein.

Technische Infrastruktur

Die entsprechenden Medien Strom, Telekommunikation, Frischwasser und Abwasser liegen am bestehenden Gebäude bzw. in den angrenzenden Siedlungsgebieten bereits vor. Der bestehende Verbrauchermarkt ist bereits vollumfänglich erschlossen.

Im Süden besteht eine Trafostation, über welche die Stromversorgung des umliegenden Wohngebietes und des Verbrauchermarkts sichergestellt wird. Die Trafostation verbleibt auch weiterhin an diesem Standort. Zur Sicherung der Fläche wird in diese als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stromversorgung“ festgesetzt. Von der Trafostation geht eine Vielzahl von Leitungen in die Umgebung ab. Diese laufen hauptsächlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung.

Im südlichen Bereich des Verbrauchermarktes verlaufen auch Stromleitungen als Mittelspannung auf dem Baugrundstück. Diese sind entsprechend dargestellt, mit einem Schutzbereich von 0,5 m beidseitig der Leitungsachse. Da die Leitungen von übergeordneter Bedeutung für die Stromversorgung sind, sind die Leitungsverläufe innerhalb des Planungsgebietes in Rückgriff auf das Gemeinwohl per Dienstbarkeit (Leitungsrecht) dinglich zu sichern. Durch die dingliche Sicherung des Leitungsverlaufs ist auch in Zukunft ein uneingeschränktes Anfahren der Leitungen sowie das Arbeiten an den Leitungen (Bau, Unterhaltung, Wartungen und Erweiterung) durch das jeweilige Versorgungsunternehmen möglich.

B.4 Versickerung und Entwässerung

Allgemeine Grundsätze

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, soll als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Ist eine Flächenversickerung aus Platzgründen nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Bei der Verwendung linienförmiger Versickerungsanlagen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zum höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrecht zu erhalten.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht zu beantragen.

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. Ist diese nicht anwendbar, ist für die Versickerung von Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen.

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. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Im Rahmen der Geländemodellierung ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen die Situation hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht negativ beeinflusst wird. Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser vom Baugrundstück nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt. Der §37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

Retentionsfläche für Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich des Planungsgebietes sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrads die Bodenverhältnisse nur bedingt für eine flächige oberirdische Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geeignet. Somit kann es bei Starkregenereignissen zu anstehendem Oberflächenwasser auf den Flächen kommen. Ebenfalls ist der gesamte Bereich um den Geltungsbereich im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Mai 2025) als potenzieller Aufstaubereich gekennzeichnet. Zudem wurden im Planungsbereich hochanstehende Grundwasserstände angetroffen, was weiterhin bei der Planung der Versickerung zu beachten ist.

Daher wurden auf dem Baugrundstück Flächen für die Regelung des Wasserabflusses als „Retentionsmulde“ in der Planzeichnung festgesetzt. Diese Flächen bestehen heute bereits und werden auch weiterhin für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser herangezogen. In den Flächen können kurzfristig größere Wassermengen aufgefangen und somit die Kanalisation entlastet werden. Ergänzend dazu wird durch die Festsetzung von Gründächern auf Flachdächern ebenfalls eine langsamere Ableitung des Niederschlagswassers sichergestellt. Dies führt zu einer für das Mikroklima positiven Verdunstung und reduziert das Risiko von Überflutungen im Rahmen von Starkregenereignissen.

Starkregenereignisse

Aufgrund der, durch den Klimawandel bedingten, vermehrt auftretenden Starkregenereignisse, kann hinsichtlich der weitestgehend ebenen Topografie nicht ausgeschlossen werden, dass es zu kurzzeitigen temporären Überschwemmungen kommt.

Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Weiter sind die Gebäude bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller bzw. Untergeschosse wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen. Insbesondere sollten die Gebäude auch auftriebssicher konstruiert werden, um ein „Aufschwimmen“ der Keller auch bei Schichtwassern zu verhindern. Ebenfalls sind auch Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge, Kellerlichtschächte oder Zugänge zu baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Keller, Tiefgarage) zum Schutz vor Überflutungen durch entsprechende angepasste bauliche Maßnahmen zu schützen, wie durch die Ausführung einer ausreichenden Überhöhung gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche

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. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

B.5 Alle übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans

Im Rahmen der hier gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans TH 05 „Am Kapellenberg“ werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs die Festsetzungen Nr. 1, 2.1, 2.3, 2.4, 2.5, 3.1, 3.4, 4.2 und 4.3 des Ur-Bebauungsplans sowie sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen vollumfänglich ersetzt. Alle übrigen Festsetzungen gelten unverändert, auch innerhalb des Änderungsbereichs, weiter und sind zu beachten.

B.6 Klimaschutz

Im Rahmen der 2. Änderung werden gegenüber dem Ur-Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen getroffen, die dem Klimawandel wesentlich Rechnung tragen.

Durch die Nutzungsintensivierung einer bereits überbauten Fläche im Rahmen der Nachverdichtung, wird der Versiegelung neuer, heute natürlicher (bzw. landwirtschaftlicher) Flächen in der freien Landschaft vorgebeugt. Auch wird so kein neuer Erschließungsaufwand notwendig, da die Flächen an einer bereits bestehenden Erschließung anliegen.

Somit werden im Rahmen der Änderung Maßnahmen vorbereitet, die dem Klimawandel entgegenwirken.

B.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Erhöhung der möglichen Überbauung der Flächen innerhalb eines bereits bebauten Bereichs
- Anpassung der Baugrenzen
- Sicherstellung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung

B.8 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	4.704m ²	64%
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.232m ²	17%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“	793m ²	11%
Fläche für Versorgungsanlagen	31m ²	<1%
Flächen für Bahnanlagen	296m ²	4
Flächen für die Wasserwirtschaft „Retentionsmulde“	296m ²	4%
Bruttobauland (Planungsgebiet)	7.352m²	100 %

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

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Die hier gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplans TH 05 „Am Kapellenberg“ wird im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Somit wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB 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.

C.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der hier gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplans TH 05 „Am Kapellenberg“ handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Somit entsteht kein weiteres Ausgleichserfordernis.

C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung kommt es gegenüber dem Ur-Bebauungsplan sowie dessen bisherigen Änderungen nicht zu wesentlich intensiveren Eingriffen in den Vegetationsbestand.

Die bestehende Vegetation im Änderungsumgriff, wie auch dessen Größe und Nutzungsintensität, lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen. Auch bleiben die bestehenden größeren Bäume und Gehölzstrukturen erhalten.

Dennoch wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) 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.

Diese Regelung ist bereits im Ur-Bebauungsplan und auch weiterhin zu beachten.

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-, Sanierungs- sowie Umbauarbeiten von Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten.

D Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates Rohrdorf vom 24.07.2025 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans TH 05 „Am Kapellenberg“ in der Fassung vom 24.07.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Rohrdorf, den 04.08.2025


.....
Simon Hausstetter, Erster Bürgermeister



