

# Stadt Rottenburg a.d. Laaber

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 67

„Tiny House Siedlung“

mit integriertem Grünordnungsplan



in der Fassung vom 30.07.2024

umfassend die Flurnummer 630/2, Gemarkung Niederroning

## Inhalt

1.	Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes .....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
3.	Planverfahren .....	3
4.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung .....	4
5.	Geplante Art der baulichen Nutzung .....	5
6.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung .....	5
7.	Topographische Verhältnisse .....	6
8.	Verkehrliche Erschließung .....	6
9.	Versorgung und Entsorgung .....	6
9.1	Wasseranschluss .....	6
9.2	Kanalanschluss .....	6
9.3	Niederschlagswasserentsorgung bzw. Oberflächenwasserabführung .....	7
9.5	Elektroversorgung .....	7
9.6	Abfallbeseitigung .....	7
9.7	Altlasten .....	8
9.8	Erneuerbare Energien .....	8
10.	Immissionsschutz .....	8
11.	Bodenmanagement .....	9
12.	Flächenbilanz .....	9
13.	Grünordnung .....	9
13.1	Lage, Nutzung und naturräumliche Grundlagen des Baugebietes .....	9
13.2	Planungskonzept .....	10
13.3	Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild .....	10
13.4	Artenschutzrechtliche Belange: .....	11
13.5	Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen: .....	11
13.6	Eingriffsregelung .....	12
14.	Umweltbericht .....	12

## **1. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes**

Das Planungsgebiet befindet sich im nordöstlichen Ortsgebiet Oberroning der Stadt Rottenburg a.d. Laaber. Es ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rottenburg a.d. Laaber vom 23.10.2001, zuletzt geändert am 03.01.2023, als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummern 630/2, Gemarkung Niederroining. Das Planungsgebiet wird im Norden und Süden von bestehender Bebauung begrenzt, im Westen von einer angrenzenden Wiesenfläche. Im östlichen Bereich des Baugebietes grenzt die Straße „Zum Kirchplatz“ als Erschließungsstraße der umliegenden Wohngebiete und den Geltungsbereich der Planung ein.

Die Grundstücke sind derzeit bebaut und werden als Fläche für das Wohnen und für eine Lagerhalle genutzt.

Die Größe des Planungsgebietes beläuft sich auf ca. 0,27 ha brutto.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Die Stadt Rottenburg a. d. Laaber besitzt einen mit Bescheid vom 23.10.2001, zuletzt geändert am 03.01.2023, genehmigten Flächennutzungsplan. Der Bereich des gegenständlichen Bebauungsplanes ist bereits mit einem Wohnhaus und einer Lagerhalle bebaut.

Geplant ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit wohnlicher Nutzung für 9 Tiny Houses.

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des neu aufgestellten Bebauungsplans wird als allgemeines Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 67 „Tiny House Siedlung“ dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung wird abgesehen. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird als sog. qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ausgearbeitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Tiny House Siedlung“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rottenburg a. d. Laaber als Dorfgebiet dargestellt.

Der Ortsteil Oberroning ist als gesamtheitliches Gebiet zu betrachten. Dieses gesamtheitliche Gebiet ist als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Eine Hauptnutzung des Dorfgebietes ist das Wohnen. Die geplante Nutzung des Wohnens, im Geltungsbereich als „Reines Wohngebiet (WR)“ gemäß § 3 BauNVO deklariert, widerspricht dem Flächennutzungsplan daher nicht. Dieses neue Wohngebiet entsteht als Teil des gesamten Dorfgebietes. Da sich die Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, muss dieser nicht angepasst werden.

## **3. Planverfahren**

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Tiny House Siedlung“ wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Da es sich um eine Maßnahme

der Innenentwicklung handelt, ist die Grundvoraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gegeben. Die im § 13 a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt.

Bebauungspläne der Innenentwicklung umfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteil Oberroning dienen. Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme zur Innenentwicklung des Siedlungsbereichs am Ortsteil dar, so dass die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB vorliegen. Die zulässige Grundfläche liegt weit unter 20.000 m<sup>2</sup>, so dass das Verfahren ohne Vorprüfung angewandt werden kann.

Es werden mit dieser Änderung auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, oder die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) befürchten lassen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit nicht ausgleichspflichtig. Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist somit kein Ausgleich erforderlich.

#### **4. Anlass, Zweck und Ziel der Planung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 „Tiny House Siedlung“ liegt im nordöstlichen Teil der Stadt Rottenburg a. d. Laaber, im Ortsteil Oberroning, und umfasst einen Teilbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes vom 23.10.2001, zuletzt geändert am 03.01.2023.

Städtebauliches Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für das Ausschöpfen des Wohnraumpotenzials im Ortsteil Oberroning zu schaffen, und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen bereitzustellen, und zu sichern, sowie den Ortsteil Oberroning aufzuwerten.

Im Geltungsbereich sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für eine Siedlung mit 9 Tiny Houses entstehen.

Das innovative Konzept einer Tiny House Siedlung ermöglicht platzsparend Wohnraum für mehrere Einwohner zu schaffen. Zudem verfolgt es dem Trend aus der Bevölkerung nach einem Leben in der Natur, in dem ein Fokus auf Minimalismus und Nachhaltigkeit gelegt wird.

Es liegt nicht nur im Interesse der Einwohner, sondern auch die Stadt Rottenburg a. d. Laaber, neuartige Wohnmöglichkeiten zu fördern und Wohnraum bereitzustellen. Diese neue Form schafft zusätzlich Anreiz für junge Familien den Ortsteil Oberroning nicht aufgrund Wohnraummangel zu verlassen. Zudem locken innovative Konzepte neue Einwohner an und beleben die Stadt Rottenburg a. d. Laaber.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 67 „Tiny House Siedlung“ schafft 9 Parzellen mit Tiny Houses. Der Geltungsbereich wird als WR Reines Wohnen gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Anlass für die Aufstellung des nunmehr vorliegenden Bebauungsplanes ist das private Begehren innovative Wohnmöglichkeiten innerhalb des bereits erschlossenen Gebietes zu schaffen und die Gebietsfestsetzung als Reines Wohngebiet auszuweisen.

## **5. Geplante Art der baulichen Nutzung**

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Schaffung von 9 Bauparzellen, auf der die Errichtung eines Tiny Houses mit 1 WE pro Parzelle möglich ist. Das geplante Baugebiet ist als Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des § 3 Abs. 1 dient ein WR dem Wohnen.

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung im mit "WR" bezeichneten Planbereich gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt als "Reines Wohngebiet" i.S.d. § 3 BauNVO.

Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

## **6. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung**

Die Bebauung im "Reinen Wohngebiet" (WR) erfolgt im Inneren der Baugrenzen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan mittels Nutzungsschablone und textlichen Festsetzungen bestimmt.

Unter Ziffer A 2. wird in der Nutzungsschablone die maximal zulässige GRZ ausschließlich einer Baugrenzenüberschreitung festgesetzt.

Für Parzelle 1 - 4 wird die durch die Festlegung auf ein Reines Wohngebiet bestimmte GRZ mit 0,3 angegeben. Die zulässige GRZ auf Parzelle 5 – 9 wird mit 0,25 festgesetzt.

Die unter Ziffer 2. festgesetzte maximal zulässige GRZ für Hauptanlagen auf Parzellen 1 - 9 darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.

Außerdem wird das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des WR im Bebauungsplan durch Festsetzung einer zulässigen maximalen Wandhöhe festgelegt. Bei den Parzellen 1 – 9 wird die Wandhöhe auf 4 m festgesetzt.

Für die Grundstücke mit markiertem Höhenfestpunkt gemäß A Ziffer 8.1 gilt als Bezugspunkt die in der Planzeichnung markierte Stelle.

Die Wandhöhe bezieht sich an der markierten Stelle auf die Fahrbahnoberkante der fertigen Straße.

---

Des Weiteren werden Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten getroffen. Pro Parzelle sind 1 WE zulässig.

Baulichen Anlagen müssen zu den seitlichen Parzellengrenzen jeweils einen Mindestabstand von 3,00m einhalten.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu begrenzen.

Je Parzelle sind zwei KFZ-Stellplätze zu errichten.

Garagen sind unzulässig. Carports und Stellplätze können auch an anderer Stelle als auf den vorgeschlagenen Flächen innerhalb des Grundstücks errichtet werden, wenn sie den bauordnungsrechtlichen Vorschriften insbesondere den Bestimmungen des art. 6 abs. 9 BayBO entsprechen und in der Gestaltung den Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst sind.

Vor Carports ist ein befestigter Stauraum von mindestens 3 m auszubilden.

Weitere Festsetzungen können den Festsetzungen auf dem Lageplan entnommen werden.

## **7. Topographische Verhältnisse**

Topographisch handelt es sich um ein von Nord nach Süden leicht ansteigendes Gelände. Der geplante Geltungsbereich steigt vom Norden bei ca. 429,50 m ü. NN bis zum Süd-West-Ecke des geplanten Gebiets auf etwa 431,50 m ü. NN an.

## **8. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Planbereichs an das örtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Straße „Zum Kirchplatz“. Innerhalb des geplanten Baugebiets erfolgt die Erschließung der Parzellen über einen versberuhigten Bereich.

## **9. Versorgung und Entsorgung**

### **9.1 Wasseranschluss**

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Stadt Rottenburg a. d. Laaber sichergestellt werden. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsstelle anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabesatzung.

### **9.2 Kanalanschluss**

Die Einleitung des Schmutzwassers aus der geplanten Neubebauung ist in die bestehende öffentliche Kanalisation vorgesehen. Die Art der Entwässerung des Plangebietes erfolgt nach dem Trennsystem. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Rottenburg a.d. Laaber anzuschließen.

Anfallendes Schmutzwasser wird separat über Hausanschluss FT-Schächte gesammelt und durch Freispiegel-Rohrleitungen zum öffentlichen Kanal abgeleitet.

### 9.3 Niederschlagswasserentsorgung bzw. Oberflächenwasserabführung

#### Niederschlagswasser

##### a) Privatgrundstücke

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und zu versickern. dabei sollten die versiegelten Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Das Niederschlagswasser der privaten Erschließungsstraße ist zu versickern. Das Niederschlagswasser kann dazu in einem separaten Regenwasserkanal gesammelt und über Straßensinkkästen in einem Sickervolumen gesammelt werden. Die Oberflächenausführung der Erschließungsstraße muss in wasserdurchlässige Bauweise erfolgen.

##### b) öffentlicher Grund

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen wird wie bisher in einem bestehenden Regenwasserkanal gesammelt und über Straßensinkkästen in den gemeindlichen Kanal eingeleitet. Es besteht ein Trennsystem.

##### c) Drainagewasser

Anfallendes Drainagewasser darf nicht in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

##### d) Hang- und Schichtwasser

Es ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

#### Planung

Es ist grundsätzlich vor Baubeginn ein Entwässerungseingabeplan mit Darstellung der Ableitung von Regen- und Schmutzwasser bei der Gemeindeverwaltung vorzulegen.

Das Grundstück ist so zu gestalten, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf den öffentlichen Grund oder auf angrenzende Privatgrundstücke gelangen kann.

Aufgrund der topografischen Lage kann es zu wild abfließendem Wasser bei Starkniederschlagsereignissen kommen. Durch die entstehende Bebauung darf es zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (whg).

#### Ausführung

Während der Bauarbeiten ist zu gewährleisten, dass weder Gewässer- bzw. Fischschädliche Substanzen noch Sedimente in das Gewässer gelangen. Zudem dürfen unter der Bauzeit keine wassergefährliche Stoffe oder Flüssigkeiten ins Grundwasser gelangen.

### 9.5 Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH. Hinweis an den Bauherrn: Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

### 9.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Landshut.

### 9.7 Altlasten

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden zu beachten und entsprechend anzuwenden. Der Nachweis über den schonenden Umgang mit dem Boden kann über ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Wenn der Oberboden ausgetauscht wird, muss der neu aufgebrachte Oberboden die Prüf- und Maßnahmenwerte des Wirkungspfades Boden – Mensch, sowie des Wirkungspfades Boden - Nutzpflanze des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhalten.

Unbelasteter Boden sollte wiederverwendet werden.

### 9.8 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie usw.) wird empfohlen und ist der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die geltenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und die geltende Energieeinsparverordnung (EnEV) zu beachten.

## 10. Immissionsschutz

Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro BL-Consult Piening GmbH, 85238 Petershausen, die schalltechnische Begutachtung 24-001-05 vom 05.07.2024 erstellt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Schallimmissionsschutz (Gewerbelärm):

Vom Betrieb des Gasthauses Greinix gehen Geräusche aus, die vor allem die nächstliegenden Tiny-Houses auf den Parzellen 4 + 5 treffen können. Bei der normalen Nutzung des Gasthauses ("Mittagstisch", "Schnitzeessen") kann durch den morgendlichen Küchenbetrieb (bereits ab 5-6 Uhr) der Immissionsrichtwert für die Nachtzeit auf den Parzellen 4+5 überschritten werden. Beim Saal-Betrieb für Feste und Bälle (mit lauter Musik im Saal, und teilweise gekippt geöffneten Saal-Fenstern) kann der erhöhte Immissionsrichtwert nachts für "seltene Ereignisse" (max. 10 pro Jahr) noch überschritten werden.

Die Überschreitungen betragen max. 5 dB(A). Eine Pegelminderung in dieser Größenordnung ist bei einer Längsausrichtung der Tiny-Houses (parallel zum Gasthaus) an ihrer schallabgewandten Seite zu erwarten. Somit sind die Tiny-Houses auf den Parzellen 4+5 entsprechend auszurichten, und nachts dürfen nur Fenster in der schallabgewandten, nach Südwesten weisenden Seite zum Lüften verwendet werden.

Bei den übrigen Nutzungen des Gasthauses (inkl. der Parkplätze, Terrassen, und Betrieb der Lüftungen) sowie bei der Nutzung des Saals für Versammlungen etc. (bis 22 Uhr) sind keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten.

## 11. Bodenmanagement

Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Oberbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. Der bei Bauarbeiten anfallende unbelastete Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Er ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der im Bereich von Bauflächen abgetragene Oberboden ist sachgerecht auf speziellen Lagerflächen oder Streifen zwischenzulagern und zum Ende der Maßnahmen wieder einzubauen. Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.

Durch Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, insbesondere die Festschreibung der maximal zulässigen Grundflächen, werden die Auswirkungen der Bebauung auf den Boden minimiert. Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauzeitliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.

## 12. Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,27 ha - davon sind im Einzelnen:

Reines Wohnen (WR)	0,19 ha
Verkehrsfläche Privatstraße - Planung	0,04 ha
Verkehrsfläche - Bestand	0,04 ha
<hr/>	
gesamte Fläche des Geltungsbereiches	0,27 ha

## 13. Grünordnung

### 13.1 Lage, Nutzung und naturräumliche Grundlagen des Baugebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Innenbereich des Ortes Oberroning.

Das Grundstück ist mit einem älterem Haus und einem größeren Holzschuppen bebaut, welcher als Lagerhalle genutzt wird. Im Norden und Süden grenzt bestehende Bebauung an, im Westen eine Wiesenfläche. Im östlichen Bereich des Baugebietes verläuft die Straße „Zum Kirchplatz“ .

Die ursprünglich vorhandenen Gehölze, wie z.B. eine größere Hasel in der Mitte und zwei randliche Kiefern wurden bereits entfernt.

Auf dem südlich angrenzenden Gebäude stocken noch Obstgehölze und Sträucher. Die westlich angrenzende Strauchgruppe wurde ebenfalls bereits entfernt.

Naturräumlich gesehen befindet sich das Gelände im Donau-Isar-Hügelland.

### 13.2 Planungskonzept

Das verfasste Grünordnungskonzept hat zum Ziel, innerhalb der geplanten Neubebauung eine Mindestbegrünung festzusetzen. So sind Baumpflanzungen in den einzelnen Grundstücken festgesetzt. Es ist jeweils ein Klein-Baum, vorzugsweise ein Obstbaum zu pflanzen. Die Baumart ist aus einer vorgegebenen Pflanzliste des Bebauungsplanes auszuwählen. Der Standort kann bis zu 4 m verändert werden. Entlang der Grundstücksgrenzen sind ebenfalls Anforderungen von Bepflanzungen in Form von Hecken (Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste des Bebauungsplanes) vorgegeben.

### 13.3 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die geplanten Nutzungen werden insgesamt keine größeren nachteiligen Veränderungen für den Naturhaushalt mit sich bringen, da das Grundstück derzeit bereits zum Teil bebaut ist und der bisherige Garten ebenfalls nicht viele Grünstrukturen aufwies bzw. aus ökologischer Sicht nicht besonders wertvoll war. Durch die Neuplanung der Fläche entstehen mehr Grünstrukturen, da jedes Grundstück mit Gehölzen bepflanzt werden muß.

#### Auswirkung auf die Tier- und Pflanzenwelt

Es gibt geringfügig negative Auswirkungen auf die Tierwelt durch die bereits erfolgte Fällung des Gehölzbestandes. Es werden aber neue Gehölze gepflanzt werden und somit hier eine ökologische Aufwertung stattfinden.

#### Auswirkungen auf Boden und Wasser

Grundsätzlich bringt die Bebauung Beeinträchtigungen der Funktionen für den Naturhaushalt durch Versiegelung und Überbauung mit sich:

Der Oberboden und die bestehende Vegetationsdecke werden abgetragen und ihre Funktion somit zerstört. Durch die Versiegelung geht ein Verlust der belebten Bodenschicht einher sowie ein Verlust von temporären und dauerhaften Habitatsfunktionen.

Die Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser wird vermindert und damit die Grundwasserneubildung verringert.

#### Auswirkungen auf den Menschen und Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes

Da die Bebauung innerhalb eines geschlossenen Ortes erfolgt, bringt dies keine Veränderung des Landschaftsbildes in der freien Landschaft mit sich.

Das Ortsbild von Oberroning wird sich hier jedoch verändern. Die Bebauung von 9 kleinen Tinyhäusern im Ort stellt durchaus eine Veränderung des üblichen Ortsbildes dar. Zudem wird der Verkehr durch die Zunahme der Bewohner auf der Fläche steigen, damit ist mit mehr Lärm und mehr Emissionen in der näheren Umgebung zu rechnen.

#### 13.4 Artenschutzrechtliche Belange:

Aufgrund der derzeitigen geringen Vegetationsausstattung und somit fehlenden Lebensräume für die Tierwelt auf der zu bebauenden Fläche wurde auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet.

a) Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen nicht vor.

b) Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie:

Aufgrund der Lebensraumausstattung kann eine Betroffenheit von prüfungsrelevanten Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden.

Als vorbeugende Maßnahme sollen die Gebäude vor Abriss auf Fledermäuse untersucht werden.

c) Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Von prüfungsrelevanten Vogelarten, die in der Roten Liste aufgeführt sind, sind keine Arten auf dem Grundstück zu erwarten.

d) Streng geschützte Pflanzen ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus

Sie kommen aufgrund ihrer bayernweiten Verbreitung oder ihrer Lebensraumansprüche im Naturraum oder im Untersuchungsgebiet nicht vor und sind auch nicht zu erwarten.

e) Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind

Sie wurden im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen und sind aufgrund der Flächenausstattung auch nicht zu erwarten.

Die Verbote des § 44 BNatSchG (Störungs-, Schädigungs- und Tötungsverbot) sind damit nicht einschlägig, vorausgesetzt, die Gebäude werden auf Vorkommen von Fledermäusen vor Abriss untersucht.

#### 13.5 Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen:

Der weitere Verlust von derzeit offenem Boden durch Bodenversiegelung kann grundsätzlich nicht ausgeglichen werden. Durch folgende Maßnahmen können die Auswirkungen vermindert werden:

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Der Bebauungsplan beinhaltet grünordnerische Festsetzungen wie z.B. Baum- und Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen zur Eingrünung. Durch die Bepflanzung kann hier kleinflächig und lokal eine Aufwertung erfolgen und somit kleine Lebensräume für Vögel und Insekten darstellen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu vermeiden.

Schutzgut Boden:

Die Zufahrten und die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Schutzgut Wasser:

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen, da ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorliegt. Eine flächige Versickerung ist gewährleistet durch begrünte Flächen sowie durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

Schutzgut Luft/Klima:

Durch die Bebauung wird keine Frischluftschneise beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild:

Die Bepflanzung vermindert die negativen Auswirkungen der Bebauung.

### 13.6 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan „Tiny House Siedlung“ dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Die Durchführung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.

### 14. Umweltbericht

Der Bebauungsplan „Tiny House Siedlung“ dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung wird abgesehen.

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Stadt Rottenburg a.d. Laaber

Nandlstadt, den .....

Alfred Holzner, Erster Bürgermeister  
Rottenburg a.d. Laaber, den

Anlagen:

Lageplan 1:500 B-Plan