ANLAGEN ZUM TEIL II:

G) BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-PLANES "SPORT- UND FREIZEITGE-LÄNDE ROTTENBUCH"

GEMEINDE ROTTENBUCH

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

Rechtsverbindliche Fassung

Neusäß, den	24.01.2024
geändert am	17.04.2024
geändert am	18.09.2024

Digital unterschrieben von ELIF ARSLANOĞLU

Steinbacher Consult
... invent the future

BAYERISCHE INGENIEURKAMMER BAU KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
Beratender Ingenieur
BYIK BAU
10149

INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung 3
2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes 4
3. Übergeordnete Planung 4
4. Planungsalternativen 9
5. Städtebauliche Ziele 9
6. Art der baulichen Nutzung 9
7. Maß der baulichen Nutzung 10
8. Erschließung 10
9. Ver- und Entsorgung 10
10. Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 11
11. Flächen 12

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Rottenbuch hat in seiner Sitzung am 24.01.2024 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände Rottenbuch" beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich südlich von Rottenbuch und grenzt südlich unmittelbar an Waldflächen an. Der Geltungsbereich befindet sich auf der Gemarkung Rottenbuch und umfasst folgende Flurnummern:

Fl. Nr. 125 und Teilfläche der Fl. Nr. 124.

Mit der Aufstellung beabsichtigt die Gemeinde Rottenbuch den Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände Rottenbuch“ zu ändern. Bisher sind auf der Fläche drei Tennis-Plätze festgesetzt. Im Zuge der Änderung wird die Nutzung geändert, sodass ein Bauhofstadel (Fläche für Gemeinbedarf) errichtet werden kann. Zudem wird die Baugrenze im südlichen Bereich weiter ausgedehnt, um hier mehr Möglichkeiten für die Anordnung von Gebäuden zu ermöglichen. Somit kann eine optimale Ausnutzung der Fläche für die jeweiligen Nutzungen sichergestellt werden.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der neuen Planungssituation im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in Flächen für Gemeinbedarf geändert.

2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

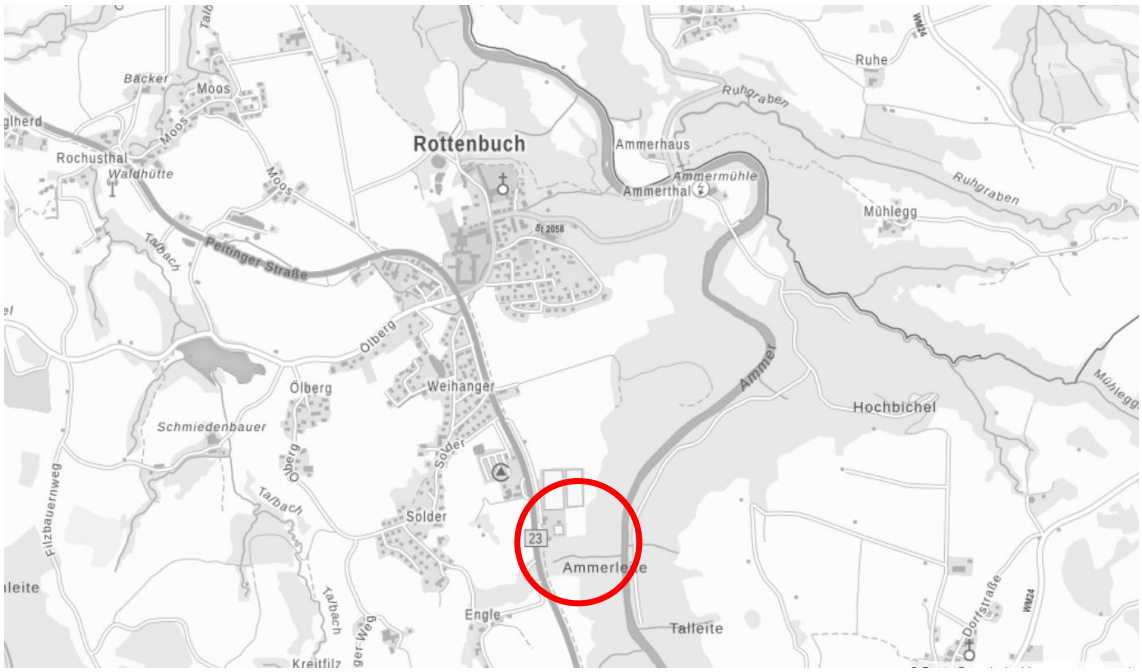

Abbildung 1 – Lage im Raum
Quelle: Bayernatlas 2023

Derzeit befindet sich auf der Fläche ein Stadl für die Geräte des Bauhofs, zwei Tischtennisplätze und ein Bolzplatz. Im Süden befindet sich das Gebäude für einen Verein.

3. Übergeordnete Planung

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Der Gemeinde Rottenbuch zählt zum allgemeinen ländlichen Raum (siehe dazu die Raumstrukturkarte des LEP)

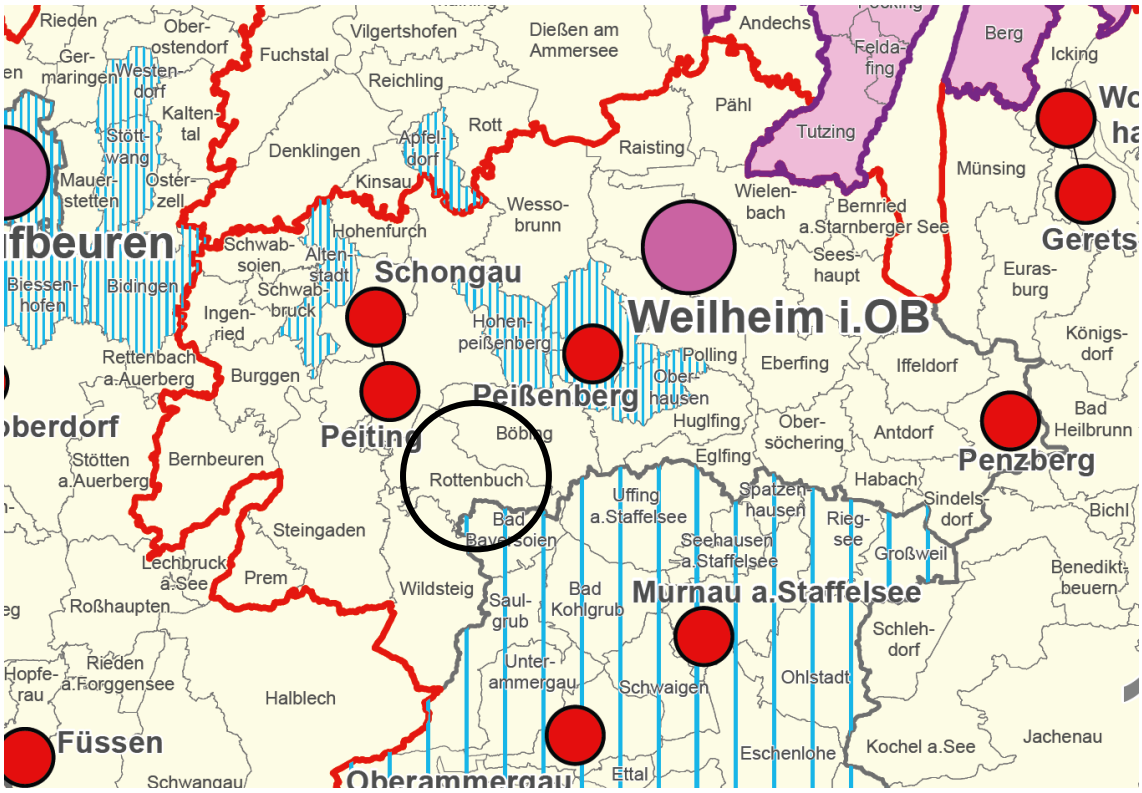

Abbildung 2 – Lage im Raum

Quelle: Bayernatlas 2023

— Allgemeiner ländlicher Raum

Gemäß Landesentwicklungsprogramm zählt der Gemeinde Rottenbuch zum allgemeinen ländlichen Raum (siehe dazu Pkt. (Z) 2.2.1). Nach dem Grundsatz (siehe Kapitel 2.2.5.) soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und sich weiterentwickeln kann.

Im LEP sind für den ländlichen Raum (Kapitel 2.2.5) folgende Grundsätze formuliert:

- Die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln
- Den Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit zu versorgen
- Die eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur zu bewahren
- Die Sicherung der landschaftlichen Vielfalt

Im Kapitel 3 Siedlungsstrukturen sind folgende Ziele und Grundsätze genannt:

- (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“. (LEP 2013, Kapitel 3.1, S. 40).
- (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ (LEP 2013, Kapitel 3.3, S. 41).

Im Kapitel 5.1 „Wirtschaftsstruktur“ sind folgende Grundsätze formuliert:

- (G) „Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden“ (LEP 2013, Kapitel 5.1, S. 55.
- (G) „Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden“ (LEP 2013, Kapitel 5.1, S. 55).

Die Stärkung des ländlichen Raumes trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen bei.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände Rottenbuch" steht mit den Zielen und den Grundsätzen des LEP Bayern im Einklang.

3.2 Regionalplan Oberland

Im Regionalplan der Region Oberland liegt die Gemeinde Rottenbuch im Bereich des allgemein ländlichen Raums.

Der Regionalplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet dar. Auch Gebiete mit besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume sowie Landschaft und Erholung sind durch die Planung nicht betroffen.

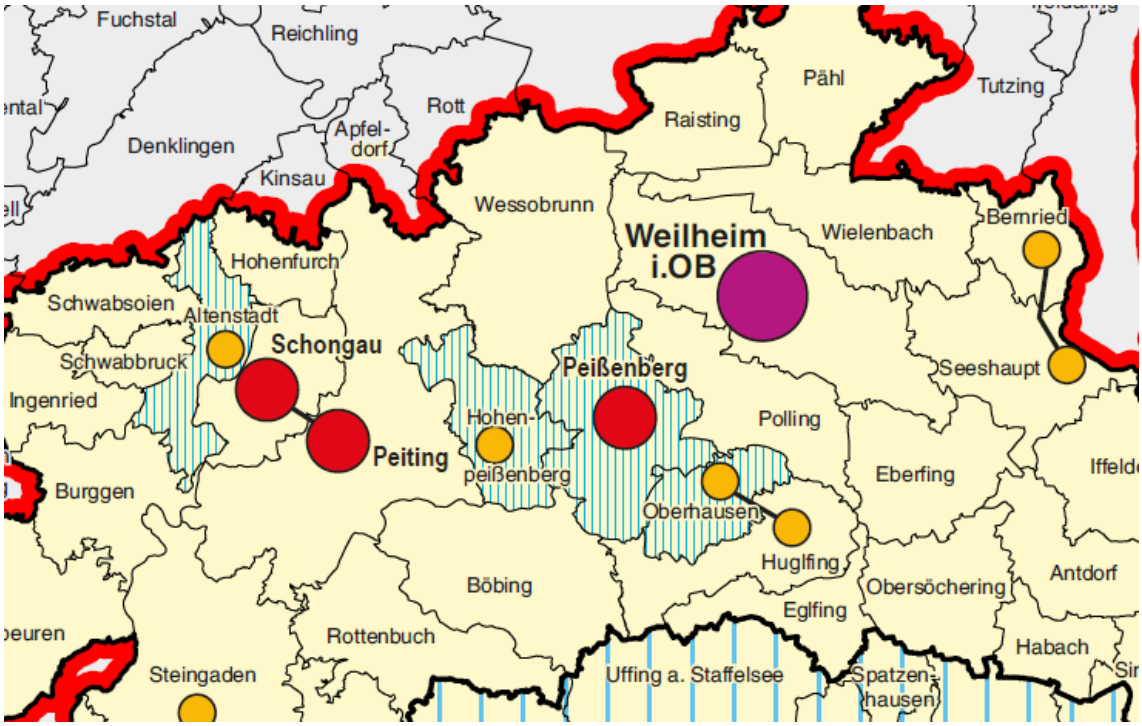

Abbildung 3 – Raumstrukturkarte Regionalplan
Quelle: Regionalplan Oberland

Schutzgebiete:

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befindet sich ein Schutzgebiet der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) „Ammer vom Alpenrand b. zum NSG, Vogelfreistätte Ammersee-Südufer‘“ (8331-302.06). Das FFH-Gebiet verläuft unmittelbar östlich und südlich angrenzend an das Vorhabengebiet.

Es wird in der Planung ein Schutzstreifen von 15 Metern zum FFH-Gebiet eingehalten.

Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Planungsbereich als „Grünflächen und Einrichtungen für Freizeit und Erholung mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ ausgewiesen.

Damit entspricht die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände Rottenbuch" nicht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der neuen Planungssituation im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in Flächen für Gemeinbedarf geändert.

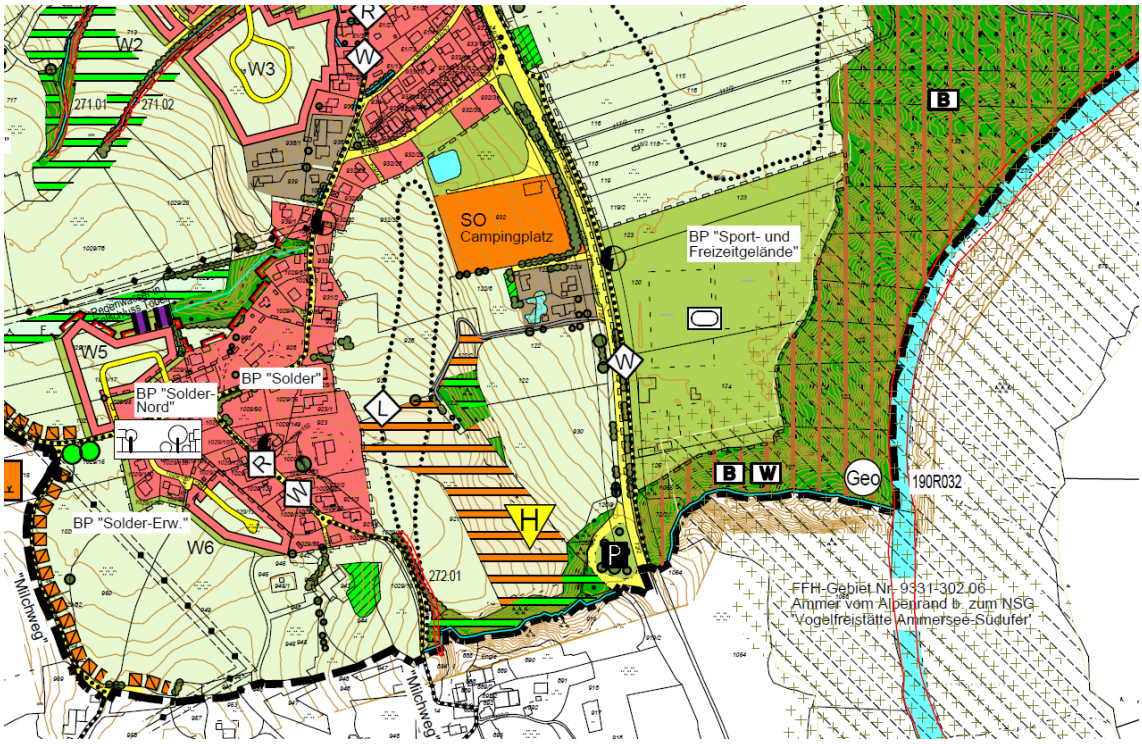

Abbildung 4 – Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
Quelle: Flächennutzungsplan Rottenbuch

Grünflächen und Einrichtungen für Freizeit und Erholung mit der Zweckbestimmung Sportplatz

3.3 Bebauungsplanverfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz und wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 39 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Dieser Plan verfügt über die in § 30 Abs. 1. BauGB genannten Mindestfestsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und örtliche Verkehrsflächen). Abschließend regelt er die bodenrechtliche Nutzung.

Die Anwendung des Regelverfahrens nach EAG Bau ist begründet, da der Teil des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgelände Rottenbuch" als Außenbereich anzusehen ist und kein Bebauungsplan der Innenentwicklung Anwendung findet.

4. Planungsalternativen

Für die Planung und Neuausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf im Gemeindegebiet von Gemeinde Rottenbuch sind folgende Kriterien maßgeblich:

- Flächen, die sich im Besitz der Gemeinde Rottenbuch befinden,
- zusammenhängende Flächen,
- Flächen, die eine ausreichende Größe für die künftige Planung aufweist,
- Flächen, die keine naturschutzfachlichen Schutzgebiete oder Biotopen aufweisen,
- Flächen, auf denen sich keine Denkmäler befinden.

Die genannten Flächen wurden hinsichtlich der genannten Kriterien geprüft. Da die Fläche sich durch die genannten Punkte für die geplante Gemeinbedarfsfläche eignet wurde für die Fläche entschieden.

5. Städtebauliche Ziele

Die Gemeinde Rottenbuch möchte die Nutzung der Fläche für einen Sportplatz im ursprünglichen Bebauungsplan ändern in Gemeinbedarfsfläche, um hier einen Bauhof-Stadl zu errichten. Es werden die städtebaulichen Grundzüge des Bestandes aufgegriffen und in leicht veränderter Form, den heutigen Ansprüchen entsprechend weiterentwickelt.

Durch die Lage und Anordnung der Baufenster, die Reglementierungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gezielten gestalterischen Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften wird die Bebauung so gesteuert, dass einerseits negative oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der Umgebung und des Ortsbildcharakters vermieden werden und andererseits klare städtebauliche Strukturen ablesbar sind, die mit der angrenzenden Bestandsbebauung harmonieren. Durch den lückenlosen Anschluss an den Bestand wird auch eine Arrondierung des Gebietes bewirkt.

6. Art der baulichen Nutzung

Es wird entsprechend dem Planungsziel eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Planungsbereich als „Grünflächen und Einrichtungen für Freizeit und Erholung mit der Zweckbe-stimmung Sportplatz“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der neuen Planungssituation im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in Flächen für Gemeinbedarf geändert. Somit wird der Bau eines Bauhof-Stadls ermöglicht.

7. Maß der baulichen Nutzung

7.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundfläche (GR) wird auf maximal 1.000 m² festgesetzt. Die Grundfläche orientiert sich an der Umgebungsbebauung und behält somit den ortstypischen Dichtewert bei. Bei Anwendungen des § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese festgesetzte Obergrenze mit Garagen und Stellplätzen (inkl. Zufahrten), Nebenanlagen (Nach § 14 BauNVO) sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um max. 50 % überschritten werden. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für die besagten Anlagen zu überschreiten, wird eine sinnvolle Vorkehrung geschaffen, die Hauptgebäude mit den dazugehörigen Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. Es wird verhindert, dass ein zu hoher Versiegelungsgrad durch die Gebäude verursacht wird und gleichzeitig aber die notwendigen Zufahrten und Flächen für bspw. ruhenden Verkehr gegeben sind. Für die genannten Flächen sind zusätzlich wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

7.2 Gesamthöhe

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet tragen dazu bei, die Baukörper einerseits maßvoll in das Gelände einzubinden und andererseits ein homogenes Ortsbild im inneren Gefüge des Baugebietes zu schaffen, die die Umgebungsbebauung miteinbezieht. Durch Reglementierung zum Maß der baulichen Nutzung sollen annähernd gleiche Gebäudevolumen entstehen.

8. Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandene Bundesstraße 23 erschlossen.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Entwässerung

Das Baugebiet wird an das gemeindliche Kanalnetz im Trennsystem angeschlossen. Es ist vorgesehen, das gesammelte Niederschlagswasser breit-flächig zu versickern.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt über einen Anschluss an den Schmutzwasserkanal.

9.3 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Wasserversorgung für Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die bestehenden Leitungen gesichert. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen.

9.4 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lechwerke AG. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel.

9.5 Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen ist mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger, hier dem Landratsamt Weilheim-Schongau, abzustimmen. Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer, bzw. Tonnen vorzusehen (möglichst am Straßenrand).

10. Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Aus der nachfolgenden Tabelle wird ersichtlich, dass es durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Sport- und Freizeitgelände Rottenbuch“ zu keiner Mehrversiegelung als im ursprünglichen Bebauungsplan kommt. Die Grundfläche für die Überbauung in der 3. Änderung des Bebauungsplans wird auf maximal 1.000 m² festgesetzt, diese darf durch Nebenanlagen um maximal 50% überschritten werden, sodass sich für die Überbauung eine Fläche von maximal 1.500 m² ergibt. Die unbebaute Fläche ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Durch den Bau des Bauhofstadels kommt es somit nicht zu einem Ausgleichsbedarf.

Tabelle 1 – Gegenüberstellung Flächenplanung Ursprungsplanung und 3. Änderung

Ursprüngliche Planung	Fläche (m²)	3. Änderung	Fläche (m²)
Überbauung (Tennisplätze)	2.553	Überbauung	1.500
Weg	671	Verkehrsfläche	1.386
Grünfläche	4.418	Öffentliche Grünfläche	3.206
		Unbebaute Fläche als Grünfläche	1.550
Gesamt	**7.642**	**Gesamt**	**7.642**

11. Flächen

Geltungsbereich	7.642 m²	100 %
Bauflächen	3.050 m²	40 %
öffentliche Verkehrsflächen	1.386 m²	18 %
öffentliche Grünflächen	3.206 m²	42 %