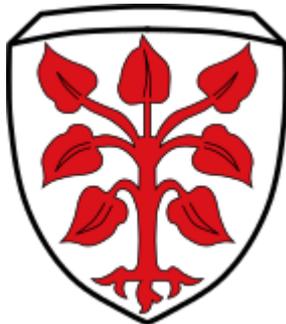


TEIL II: D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN,
F) TEXTLICHE HINWEISE, G) BEGRÜNDUNG, H) UMWELTBERICHT

H) UMWELTBERICHT ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „SPORT- UND FREIZEITGELÄNDE ROTTENBUCH“



GEMEINDE
ROTTENBUCH
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

Rechtverbindliche Fassung

Neusäß, den	24.01.2024
geändert am	17.04.2024
geändert am	18.09.2024

 **Steinbacher**Consult
... invent the future



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

INHALTSVERZEICHNIS

UMWELTBERICHT

1.	Einleitung	3
2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	4
3.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	13
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	21
5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
6.	Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
7.	Alternative Planungsmöglichkeiten	22
8.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	23
9.	Methodisches Vorgehen	23
10.	Zusammenfassung	24
11.	Literaturverzeichnis	25

H) UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Bei Bauleitverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind in der Umweltprüfung die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu ermitteln, zu beschreiben und anschließend zu bewerten. Die Inhalte des Umweltberichtes entsprechen der Anlage 1 zum BauGB.

Die Gemeinde Rottenbuch beabsichtigt den Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände Rottenbuch“ in Gemeinbedarfsfläche zu ändern, sodass ein Bauhofstadel errichtet werden kann. In der ursprünglichen Planung waren für den Vorhabenbereich Tennisplätze vorgesehen (siehe nachfolgende Abb.).

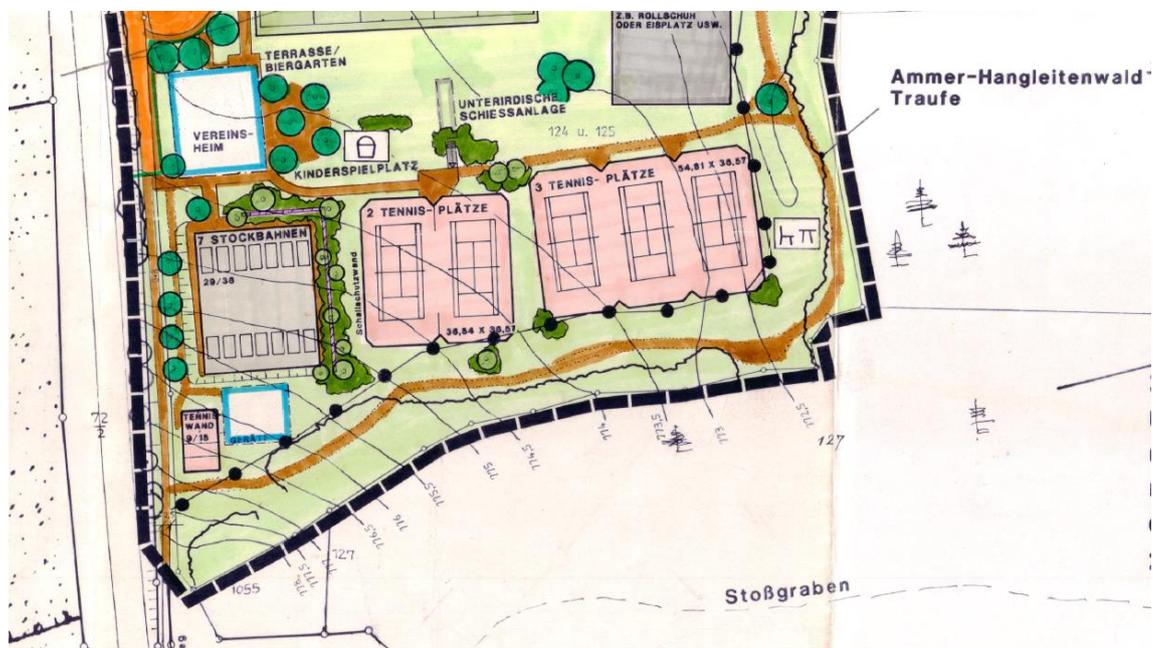


Abbildung 1 – Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände Rottenbuch“
i.d. Fassung vom 25.07.1995

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitgelände Rottenbuch“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.642 m² und umfasst folgende Flurnummern:

Fl. Nr. 124 (Teilfläche) und Fl. Nr. 125 der Gemarkung Rottenbuch.

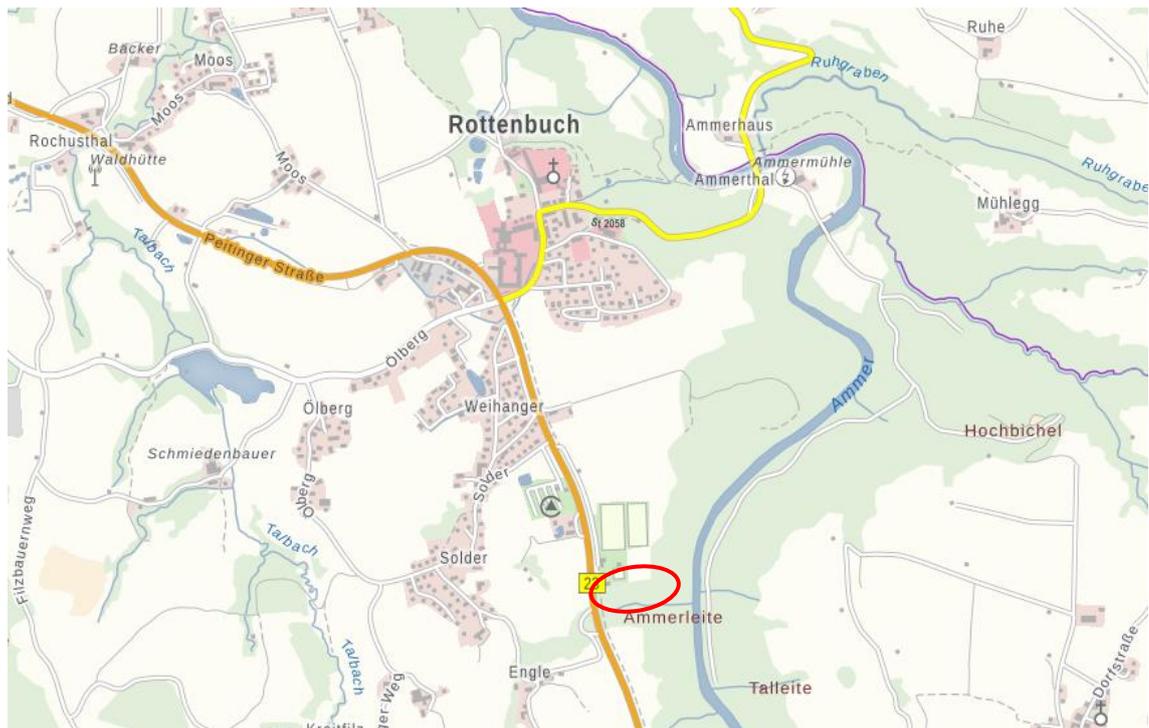


Abbildung 2 – Lage des Vorhabenbereiches (rot gekennzeichnet)

Quelle: BayernAtlas, Abruf 12/2023

Der Planungsbereich liegt etwa 950 m südöstlich des Ortskerns von Rottenbuch (vgl. Abb. 1) und besteht aus bereits vorhandenen Gebäuden des Bauhofs (Stadl für die Geräte des Bauhofs) und der Sportanlagen (u.a. Tennisplätze) des nördlich gelegenen TSV Rottenbuch sowie unbebauten Intensivgrünlandflächen. Unmittelbar südlich und östlich grenzen Waldflächen an das Vorhabengebiet an. Nördlich befinden sich weitere Flächen des TSV Rottenbuch in Form zweier Rasenfußballplätze und des Vereinsheims.

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

2.1 Fachgesetze und Umweltschutzziele

Es sind das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sowie die EU-Gesetze mit direkter Wirkung (Richtlinie 92/43/EWG - Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) zu berücksichtigen. In diesen wird der Schutz von Arten, Lebensräumen, Biotopen, Schutzgebieten sowie den Ausgleich von Eingriffen geregelt. Weiter sind das Bundesbodenschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz sowie mehrere Verordnungen zum Immissionsschutz wie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und die Sechzehnte Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung) zum technischen Umweltschutz anzuwenden. Im Zuge der Bauleitplanung werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt, um somit den Zielen der Fachgesetze zu entsprechen.

2.2 Übergeordnete Planungen und Fachplanungen

Als übergeordnete Planungen sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023), der Regionalplan der Region Oberland sowie der Flächennutzungs- und Landschaftsplan zu berücksichtigen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan

Die Gemeinde Rottenbuch gehört zum Landkreis Weilheim-Schongau. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen zählt die Gemeinde Rottenbuch in der Region 17 – Oberland, zum Allgemeinen ländlichen Raum.

Der Regionalplan der Region 17 sieht folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

Gemäß Landesentwicklungsprogramm zählt die 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.

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.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (siehe nachfolgende Abb.) 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.

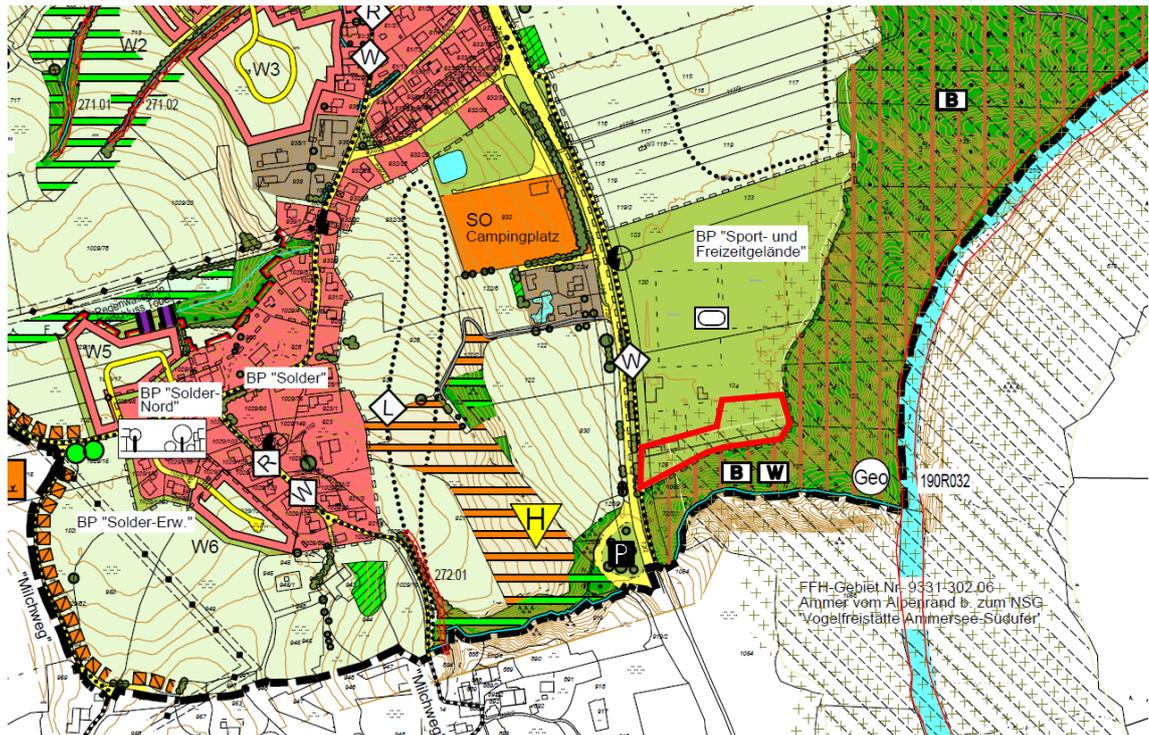


Abbildung 3 – Rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Vorhabenbereich rot gekennzeichnet)

Quelle: Flächennutzungsplan Rottenbuch

Schutzgebiete „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG:

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.

Eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander kann ausgeschlossen werden.

Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

In direkter und auch entfernter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biosphärenreservate, Naturparke noch Nationalparke. Weitere Schutzgebiete, z. B. Wasserschutzgebiete, befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

Amtlich kartierte Biotope:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Das nächstgelegene Biotop „Ammer zwischen Schönberg und Schwein-berg“

(8231-1321-003) verläuft etwa 200 m östlich des Vorhabenbereiches und wird von der Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nass- wiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzbüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Biotope, die gemäß § 30 BNatSchG bzw. unter Schutz stehen, vorhanden. Geschützte Biotope gemäß Art. 23 BayNatSchG sind nicht im betrachteten Bereich vorhanden.

Überschwemmungsgebiet

Anhand der Karte des BayernAtlas (siehe nachfolgende Abb. 3) ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Bereich der östlich verlaufenden Ammer erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.



Abbildung 4 - Überschwemmungsgebiet, Kartenausschnitt (unmaßstäblich)

Quelle: BayernAtlas 2023

Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An Hand der Karte des Bayern-Viewer (Abb. 4) ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindebereich von Rottenbuch erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass im Bereich der Ammer wassersensible Bereiche eingetragen sind. Das Plangebiet befindet sich jedoch außerhalb wassersensibler Bereiche.

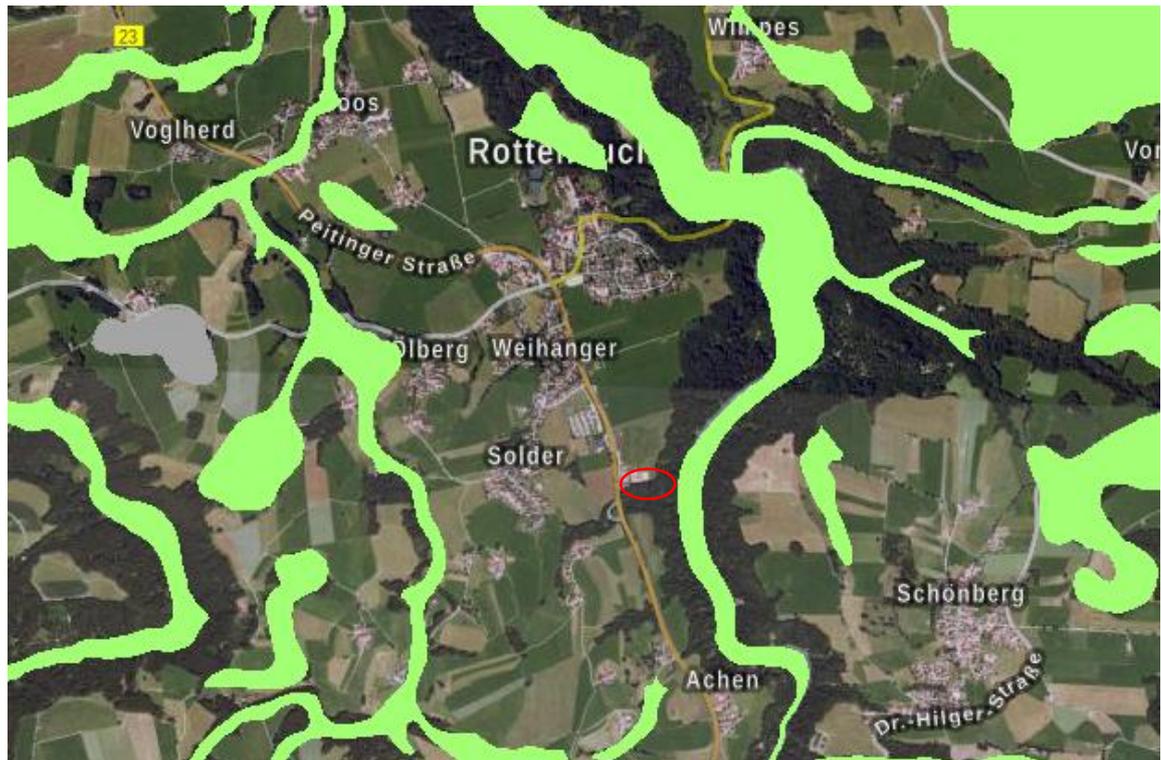


Abbildung 5 - Wassersensible Bereiche (hellgrün), Kartenausschnitt (unmaßstäblich)

Quelle: BayernAtlas 2023

Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Einzeldenkmäler sind durch die Planung nicht betroffen.

Außerhalb des Planungsgebietes befindet sich in der Ortslage Rottenbuch folgendes Bodendenkmal:

- D-1-8231-0051: „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Augustinerchorherrenstiftes Rottenbuch und seiner Vorgängerbauten mit der ehem. Stifts- und heutigen Kath. Pfarrkirche Mariä Geburt, teilweise abgegangenen Konventbauten und Nebenkirchen (u.a. "Altenmünster", "St. Ulrich", "Hl.-Blut-Kapelle") sowie zugehörigen Ökonomiegebäuden.“



Abbildung 6 - Luftbild Rottenbuch mit Bodendenkmälern (rot)

Quelle: BayernAtlas 2023

2.3 Potenzielle natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt im Vorhabenbereich Hainlattich-Fichten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, in der Talsohle Grauerlen-Auenwald und Giersch-Bergahorn-Eschenwald der montanen Stufe in Erscheinung (FloraWeb).

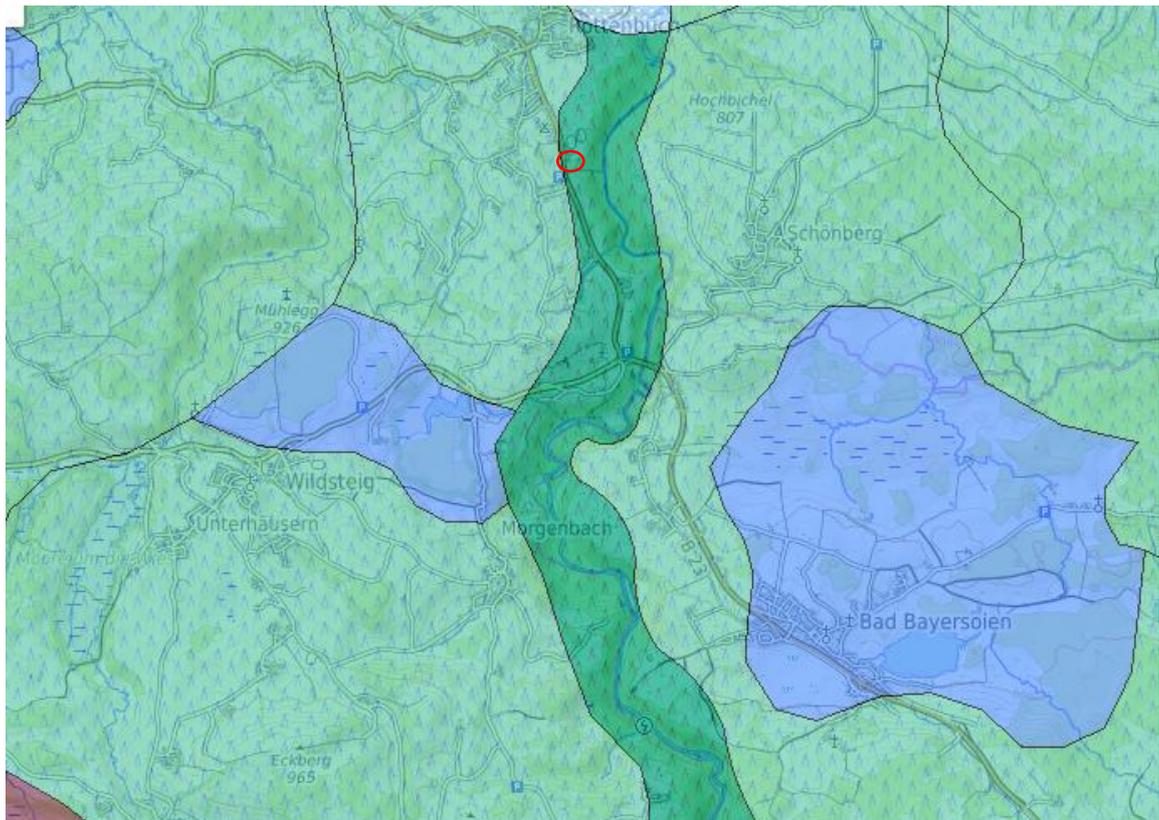


Abbildung 7 – potentielle natürliche Vegetation (Plangebiet rot gekennzeichnet)

Quelle: FloraWeb 2023

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Gemäß Anlage 1 Nr. 2 a BauGB besteht der Umweltbericht unter Anderem aus einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden sowie einer Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgt nachfolgend anhand der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

3.1 Schutzgut Arten- und Lebensräume

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt in der Naturraumeinheit Ammer-Loisach-Hügelland und der Naturraumhaupteinheit Voralpines Moor- und Hügelland.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um bereits vorhandene Gebäude und Flächen des Bauhofs sowie intensive Grünlandflächen.

Das Plangebiet schließt an das Sportheim und Sportflächen (Tennisplätze) des TSV Rottenbuch an. Südlich und östlich grenzen Waldflächen an das Vorhabengebiet an (siehe nachfolgende Abb.).



Abbildung 8 – Luftbild Plangebiet

Quelle: BayernAtlas 2023

Im Vorhabengebiet sind aufgrund der Ausstattung sowie der angrenzenden Nutzungen und Vorbelastungen vor allem ubiquitäre, störungsunempfindliche Arten zu erwarten.

Für Greifvögel und Fledermäuse kommt das Intensivgrünland im Vorhabenbereich grundsätzlich als Jagdhabitat in Frage, eine Veränderung/ Verschlechterung des Jagdhabitats bzw. von Teilen dessen gilt nicht als erhebliche Störung im Sinne von § 44 BNatSchG. Eventuell betroffene Individuen können auf Flächen in der unmittelbaren Umgebung ausweichen.

Seltene oder gefährdete Arten oder Biotope gemäß Art.16 und Art.23 BayNatSchG sowie § 44 Abs. 2 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen

Die bestehenden intensiv genutzten Grünlandflächen haben nur eine geringe Qualität und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, diese werden durch die Planung nicht verändert.

Durch die Planung wird ein Bauhofstadel auf bereits anthropogen geprägter Fläche errichtet. Faunistisch bedeutsame Arten sind im Vorhabenbereich aufgrund der Habitatausstattung und der anthropogenen Vorbelastung nicht zu erwarten, weshalb keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Baubedingt werden die Flächen innerhalb des Baufensters im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft

verändert. Durch die Baumaßnahmen kommt es temporär zu Störungen durch den Baubetrieb infolge von Lärm, Licht, Bewegung, Schadstoffausstoß, evtl. Geruchsentwicklungen sowie Staub, aufgrund der geringen Größe des geplanten Bauhofstadels sind die Auswirkungen jedoch gering.

Anlagenbedingt wird ein kleiner Teil der Fläche im Vorhabenbereich neu versiegelt. Es kommt zu kleinflächigem, dauerhaftem Verlust der belebten Bodenschicht in diesem Bereich.

Betriebsbedingt kommt es geringfügig zu erhöhtem Fahrverkehr und menschlicher Aktivität in Form von Lärm und Beleuchtung.

Bewertung:

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind sowohl baubedingte als auch anlagebedingte Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung ist zudem vor der Inanspruchnahme von noch naturnah erhaltenen Flächen Vorrang einzuräumen.

Der Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“).

Weiterhin ist ein Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffeintrag, Verdichtung) zu gewährleisten.

Im Bestand handelt es sich um anthropogen überprägte Flächen, welche in Form von Intensivgrünland genutzt werden sowie bereits versiegelte Flächen und bestehende Gebäude des Bauhofs.

Aus der Bodenkarte Bayern (M 1: 25.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet überwiegend Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis –schluffkies (Schotter) vorkommen.

Auswirkungen:

Baubedingt werden Flächen innerhalb des Baufensters geringfügig verändert, der Oberboden wird im Bereich des geplanten Bauhofstadels abgetragen und andernorts wieder aufgetragen sowie versiegelt. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar.

Anlagebedingt kommt es zu kleinflächiger Bodenverdichtungen und Neuversiegelung im Vorhabenbereich. Der Boden geht damit als Lebensraum für

Tiere, als Standort für Pflanzen, als Filter für Niederschlagswasser, als Wasserspeicher und als Versickerungsfläche verloren, aufgrund der Kleinflächigkeit sind die Auswirkungen jedoch gering.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Bewertung:

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind sowohl baubedingt als auch anlagebedingt Auswirkungen durch die Versiegelung und Veränderung der Bodenstruktur durch den Bau des Bauhofstadels zu erwarten. In der zusammenfassenden Gebietsbetrachtung erfolgt die Einstufung der Auswirkungen als geringe Erheblichkeit.

3.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Der Wasserhaushalt unterliegt einer besonderen Sorgfaltspflicht, da Grund- und Oberflächenwasser als Elemente des Wasserhaushaltes wesentliche Einflussgrößen zur Funktionsfähigkeit des Ökosystems darstellen, deren Beeinflussung nachteilige Auswirkungen zur Folge haben können.

Der Untersuchungsraum weist keine Oberflächengewässer auf. Das nächstgelegene Gewässer ist die in etwa 175 m Entfernung östlich verlaufende Ammer, ein Gewässer 1. Ordnung.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

Auswirkungen:

Baubedingt kommt es zu Bodeneingriffen. Bodeneingriffe erhöhen das Risiko eines direkten Eintrags von Stoffen in das Grundwasser, besonders während der Bauphase. Bei ordnungsgemäßem Baustellenbetrieb ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung durch Verschmutzung des Grundwassers zu rechnen.

Anlagebedingt kommt es durch die Planung zu zusätzlicher Versiegelung im Vorhabenbereich. Niederschlagswasser kann nicht mehr ordnungsgemäß versickern oder im Boden gespeichert werden. Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung vermindert. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens sind die Auswirkungen gering.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Bewertung:

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind sowohl baubedingte als auch anlagebedingte Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Umweltauswirkungen entstehen hauptsächlich in der Versiegelung und Überbauung des Bodens im Bereich des Bauhofstadels und der damit einhergehenden Veränderung der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind mit geringer Erheblichkeit zu bewerten, da es sich bei dem Bau des Bauhofstadels um einen kleinflächigen Eingriff handelt.

3.4 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:

Die Grünlandfläche innerhalb des Vorhabenbereiches trägt kleinflächig zur Kaltluftbildung bei, aufgrund der geringen Größe und der Topographie jedoch ohne siedlungsklimatische Wirkung.

Bedeutende, klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind innerhalb des Vorhabenbereiches nicht vorhanden. Diese befinden sich östlich und südlich im Bereich der angrenzenden Waldflächen, die dort gebildete Kaltluft fließt dem Gefälle nach in das angrenzende Flusstal der Ammer.

Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung (Sportheim, Tennisplätze, Bauhofgebäude und Wendeplatz) im Vorhabenbereich sowie unmittelbar angrenzend ist durch die geplante Bauhofhalle nur von geringfügiger mikroklimatischer Auswirkung für den Vorhabenbereich auszugehen.

Auswirkungen:

Baubedingt kommt es durch die Baumaßnahmen und Baustelleneinrichtung zu Flächeninanspruchnahme und Staubemissionen. Durch die Baumaschinen und den Baustellenverkehr erhöht sich temporär der Schadstoffausstoß.

Anlagebedingt kommt es im Bereich des geplanten Bauhofstadels zu Bodenverdichtungen und –versiegelungen. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind aufgrund der Größe und der Lage des Vorhabens nicht zu erwarten.

Betriebsbedingt kommt es durch erhöhten Fahrverkehr zu zeitweise erhöhtem Schadstoffausstoß.

Bewertung:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind aufgrund der Vorbelastung und Ausstattung des Vorhabenbereiches sowohl baubedingt als auch anlagen- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Nördlich an den Geltungsbereich anschließend befindet sich das Sportheim des TSV Rottenbuch mit u.a. Tennisplätzen und Rasenfußballplätzen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich bereits Bestandsgebäude des Bauhofs sowie ein Wendeplatz. Südlich und östlich grenzen Waldflächen an das Vorhabengebiet an.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung (Sportheim, Tennisplätze, Bauhofgebäude und Wendeplatz) besteht bereits eine Störung des Landschaftsbildes im Vorhabenbereich.

Auswirkungen

Baubedingt ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Durch die Baumaßnahmen und Baustelleneinrichtung kommt es zu Flächeninanspruchnahme bereits anthropogen veränderter Fläche. Die baubedingten Auswirkungen sind aufgrund der Größe und der Lage des Vorhabens jedoch als gering einzustufen.

Anlagebedingt kommt es durch den Bauhofstadel zu dauerhafter Überbauung bereits anthropogen veränderter Fläche. Aufgrund der Größe sowie der Lage und der Vorbelastung des Vorhabenbereiches sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Bewertung

Die vorhandene Bebauung sowie die Nutzung als Sportgelände in der unmittelbaren Umgebung stellen bereits Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dar. Die bau- und anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der Art der geplanten Bebauung als gering einzustufen.

3.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Licht, Lufthygiene)

Beschreibung

Das geplante Vorhaben schließt an bereits vorhandene Bebauung des Sportgeländes und der bereits vorhandenen Bauhofgebäude an. Durch die Bebauung und die strukturarme, intensiv genutzte Grünlandfläche ist das Gebiet bereits vorbelastet. Die Fläche ist nicht für Erholungszwecke bestimmt.

Auswirkungen

In der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Mit der Bauphase wird es vorübergehend außerdem zu Lärmentwicklung im Zusammenhang mit dem Bau des Gebäudes kommen. Die baubedingten Auswirkungen sind aufgrund der Größe und der Lage des Vorhabengebietes als gering einzustufen.

Anlagebedingt kommt es zu dauerhafter Überbauung in einem bereits anthropogen geprägten und veränderten Bereich.

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen. Es ist nur mit einer geringen dauerhaften Änderung im Vergleich zum Istzustand zu rechnen. Die geplante Bebauung schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an, so dass die ausgehenden dauerhaften Störungen keine wesentliche Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen darstellen.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind durch das geplante Vorhaben Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Auswirkungen

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Bewertung

Es sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In der nachfolgenden Tabelle sind die Wechselwirkungen der betroffenen Schutzgüter (Mensch, Pflanzen, Tiere, Boden, Grundwasser, Klima/Luft und Landschaft) dargestellt.

Tabelle 1 –Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Menschen	Schutzgut Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand) Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes, anthropogene Vorbelastung von Pflanzen/Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderung)
Tiere	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/ Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Wasserhaushalt), Anthropogene Vorbelastungen von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Boden	Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope und Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik), Anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung)
Grundwasser	Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, Anthropogene Vorbelastungen des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag)
Klima/Luft	Im konkreten Fall sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft	Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation/ Nutzung anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraumes/ Überformung

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen würden wahrscheinlich weiterhin als Grünlandflächen genutzt werden. Die geringen bis mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (zum Teil vorhandene Erschließung) nutzen zu können.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

5.1 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Arten- und Lebensräume

- 15 m breite Pufferzone mit autochthoner Einsaat oder Gehölzbewuchs (mit autochthonen Arten) zum südlich gelegenen FFH-Gebiet anlegen und unterhalten
- Der in die Pufferzone hineinragende Waldrand (mehrere Randbäume) ist bei der Anlage und Unterhaltung der Pufferzone zu berücksichtigen und zu erhalten
- Die unbebaute Fläche ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten

5.2 Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung des Versiegelungsgrades

5.3 Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter Klima / Luft, Landschaftsbild und Mensch

- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen

6. Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.1 Ermittlung des Ausgleichbedarfs/ des Ausgleichfaktors

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 2 –Gegenüberstellung Flächenplanung Ursprungsplanung und 3. Änderung

Ursprüngliche Planung	Fläche (m ²)	3. Änderung	Fläche (m ²)
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

7. Alternative Planungsmöglichkeiten

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 Erfüllung der oben genannten Punkte für die geplante Gemeinbedarfsfläche eignet wurde sich für die Fläche entschieden.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die plankonforme Ausführung der Maßnahmen unterliegt der Überwachung durch die Gemeinde Rottenbuch bzw. das Landratsamt Weilheim-Schongau.

Die einzelnen Überwachungsschritte werden seitens des Vorhabenträgers auf Grundlage des § 4c BauGB durchgeführt, mit dem Ziel, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auch unvorhergesehen auftreten, frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe bereit zu stellen.

Eine Hilfestellung leisten hierzu auch die Fachbehörden, die seitens des Gesetzgebers (§ 4 Abs. 3 BauGB) dazu verpflichtet wurden, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben.

9. Methodisches Vorgehen

Die Darstellung und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ in Anlehnung an den Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Als Unterlagen wurden verwendet:

- BayernAtlas (Bayrisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat)
- UmweltAtlas (Bayrisches Landesamt für Umwelt)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan
- Flächennutzungsplan i. d. Fassung vom. 08.08.2012
- Fachgesetze:
 - Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221)
 - Bayrisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

10. Zusammenfassung

Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu erwarten:

Tabelle 3 - Zusammenfassende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Schutzgut	Bewertung der Auswirkung
Arten / Lebensräume	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Klima / Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Die Gemeinde Rottenbuch hat die 3. Änderung des Bebauungsplans „Sport- und Freizeitgelände Rottenbuch“ beschlossen. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines Bauhofstadels geschaffen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sport und Freizeitgelände Rottenbuch“ hat eine Gesamtfläche von ca. 7.642 m² und umfasst die Flächen und Teilflächen (TF) folgender Flurnummern:

124 (TF) und 125 (Gemarkung Rottenbuch).

Das Gelände des Planungsgebietes besteht derzeit aus intensiv genutzten Grünlandflächen sowie bereits vorhandenen Gebäuden des Bauhofs und der angrenzenden Gebäude und Flächen des „TSV Rottenbuch“.

Die geplante Änderung grenzt direkt an bestehende Bebauung an und greift die städtebaulichen Grundzüge des Bestandes auf. 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 und einer Zersiedelung entgegengewirkt.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitgelände Rottenbuch“ kommt es zu keiner Mehrversiegelung als in der Ursprungsplanung, sodass kein Ausgleich notwendig ist. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind durch die Planung nicht zu erwarten.

11. Literaturverzeichnis

- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr (2021): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft., München.
- Bayrisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Landesentwicklungsprogramm (Stand 2023).

Url:

<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> (Abruf 12/2023)

- Regionalplan Region 17 (Oberland)

Url: <https://www.region-oberland.bayern.de/regionalplan/text/> (Abruf 12/2023)

Quellen für das Kartenmaterial:

- Webseite Bayerisches Staatsministerium der Finanzen für Heimat: BayernAtlas.

Url:

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&catalogNodes=11,122&bgLayer=atkis>

- Webseite Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas. Url:

https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-boden,lfu-toc-hellbraun_bodenkndl.Karten,7¢er=722700,5432517,25832&scale=144448&bm=combined_with_webkarte_grau# (Abruf 12/2023)

Fachgesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I. Nr. 176)
- Bayrisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) der in der Bayrischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251)
- Bayrisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)