

# Gemeinde Rottenbuch

## Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Umweltbericht

**Zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel und Fläche für kommunale Betriebe und temporäre Bildungseinrichtungen“**



Gemeinde Rottenbuch  
Klosterhof 42  
82401 Rottenbuch

Tel.: 08867/9110-14

Fax: 08867/9110-30

Ingenieure für Städtebau  
und Architektur iSA  
Hauptstraße 31  
82433 Bad Kohlgrub



Tel. 08845 – 703 8181

E-Mail: [info@isa-ingenieure.de](mailto:info@isa-ingenieure.de)

Fassung vom: 02.05.2024

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Inhaltsverzeichnis</b> .....                                                                                                         | 2  |
| <b>Einführung</b> .....                                                                                                                 | 3  |
| 1.1 Lage im Gemeindegebiet .....                                                                                                        | 3  |
| <b>Ausgangssituation</b> .....                                                                                                          | 3  |
| 1.2 Planungsanlass, Planungserfordernis und Planungsziele .....                                                                         | 3  |
| 1.3 Planungsablauf .....                                                                                                                | 4  |
| 1.4 Naturraum .....                                                                                                                     | 4  |
| <b>Aktuelle Planungsrechtliche Situation</b> .....                                                                                      | 5  |
| <b>Konzeption</b> .....                                                                                                                 | 6  |
| 1.5 Nutzungen im Plangebiet.....                                                                                                        | 6  |
| 1.6 Naturräumliche Einbindung .....                                                                                                     | 8  |
| 1.7 Oberflächenwasser .....                                                                                                             | 8  |
| <b>Fazit</b> .....                                                                                                                      | 9  |
| <b>Umweltbericht</b> .....                                                                                                              | 9  |
| 1.8 Einleitung.....                                                                                                                     | 9  |
| 1.9 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten<br>umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung..... | 9  |
| 1.10 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter<br>sowie Prognose bei Durchführung der Planung.....      | 9  |
| 1.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung                                                     | 9  |
| 1.12 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der<br>Planung.....                                        | 10 |
| 1.13 Vermeidung und Verminderung .....                                                                                                  | 10 |
| 1.14 Ausgleich.....                                                                                                                     | 10 |
| 1.15 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....                                                                                      | 10 |

## Einführung

### 1.1 Lage im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Südosten der Gemeinde Rottenbuch an der B 23. Er umfasst das Plangebiet zur Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel und Fläche für kommunale Betriebe und temporäre Bildungseinrichtungen“ der Gemeinde Rottenbuch.

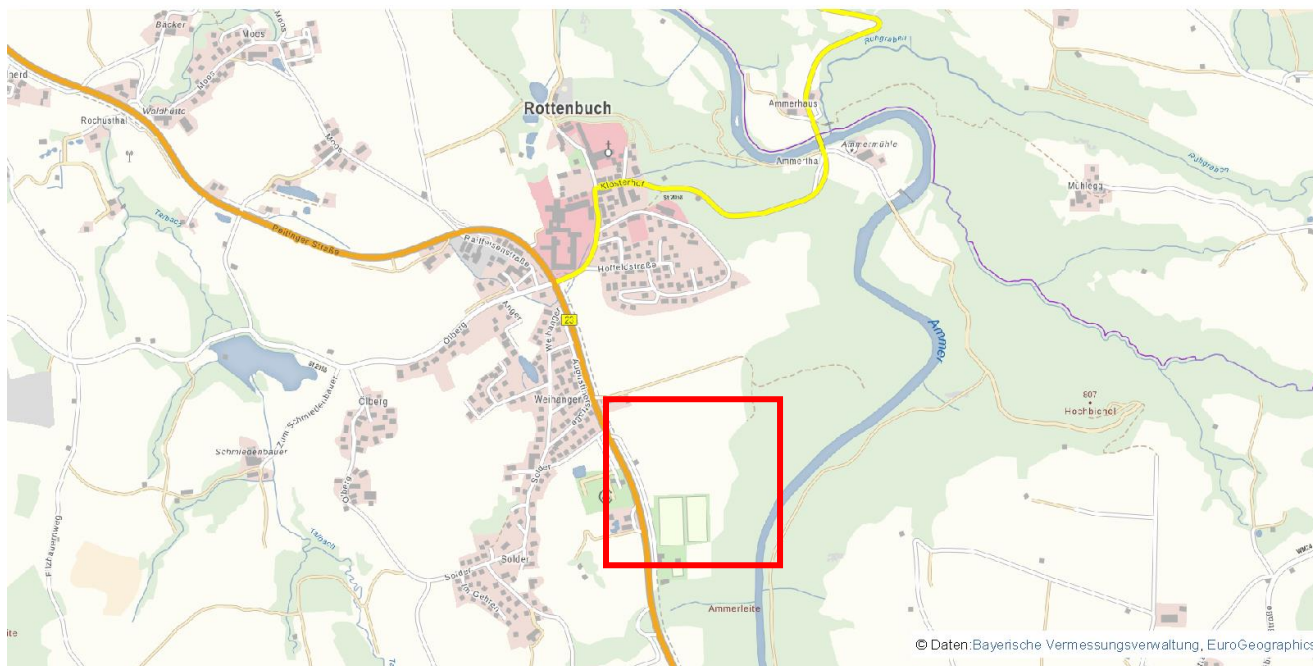


Abbildung 1: Topografische Karte – ohne Maßstab (Quelle: BayernAtlas)

Angrenzende Strukturen die das Plangebiet prägen sind östlich angrenzende Grünlandflächen, die nördlich angrenzenden Grünflächen bis hin zur Ortslage, sowie die Trasse der B 23 und westlich davon gelegene bebaute Bereiche und ein Campingplatz. Südlich angrenzend liegen Sportflächen.

Für den Bereich des Plangebietes besteht im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand 2012) eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft im aktuellen Flächennutzungsplan. Bauliche Strukturen im Plangebiet stammen von einer ehemaligen Gärtnerei, für die auch ein Bereich als Obstbaumwiese dargestellt ist.

## Ausgangssituation

### 1.2 Planungsanlass, Planungserfordernis und Planungsziele

Die Flächennutzungsplanänderung ist im Parallelverfahren erforderlich, damit der Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel und Fläche für kommunale Betriebe und temporäre Bildungseinrichtungen“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Die Gemeinde benötigt Flächen zum Neubau eines Bauhofes und einer Feuerwehr. Um dies zu realisieren wird die Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf notwendig. Zur Verbesserung der



Nahversorgung der Bevölkerung wird die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes geplant, so dass noch ein Sondergebiet Einzelhandel dargestellt werden muss.

Eine Erschließung der neu geplanten Nutzungen wird von der B23 aus erfolgen. In diesem Zusammenhang erforderliche Umbauten an der bestehenden Straßenführung sind im Bebauungsplan festzusetzen und in der nachfolgenden Bauplanung zu konkretisieren. Damit kann für die Flächennutzungsplanänderung davon ausgegangen werden, dass eine geordnete Erschließung der Bauflächen erfolgen kann.

In Verbindung mit dem geplanten Neubau einer Förderschule ist die Errichtung eines temporären Schulbetriebs in einer Containerlösung notwendig, um den Zeitraum zwischen Abbruch der bestehenden Schule und Inbetriebnahme des Neubaus zu überbrücken. Diese temporäre Einrichtung soll im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf errichtet und betrieben werden. Nach Rückbau soll dann die Errichtung von Bauhof und Feuerwehr erfolgen.

### 1.3 Planungsablauf

Mit der Erarbeitung der Flächennutzungsplanänderung wurde das Büro Ingenieure für Städtebau und Architektur iSA, Hauptstraße 31, 82433 Bad Kohlgrub beauftragt. Parallel zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 des Bebauungsplanverfahrens erfolgt die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 zur Änderung des Flächennutzungsplans.

### 1.4 Naturraum

Im Planungsbereich sind keinerlei Einschränkungen durch Naturrecht bislang aus den vorliegenden Quellen ersichtlich. Ca. 300 m östlich des Plangebiets erstreckt sich das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet DE8331302.06 Ammer vom Alpenrand bis zum NSG 'Vogelfreistätte Ammersee-Südufer'.

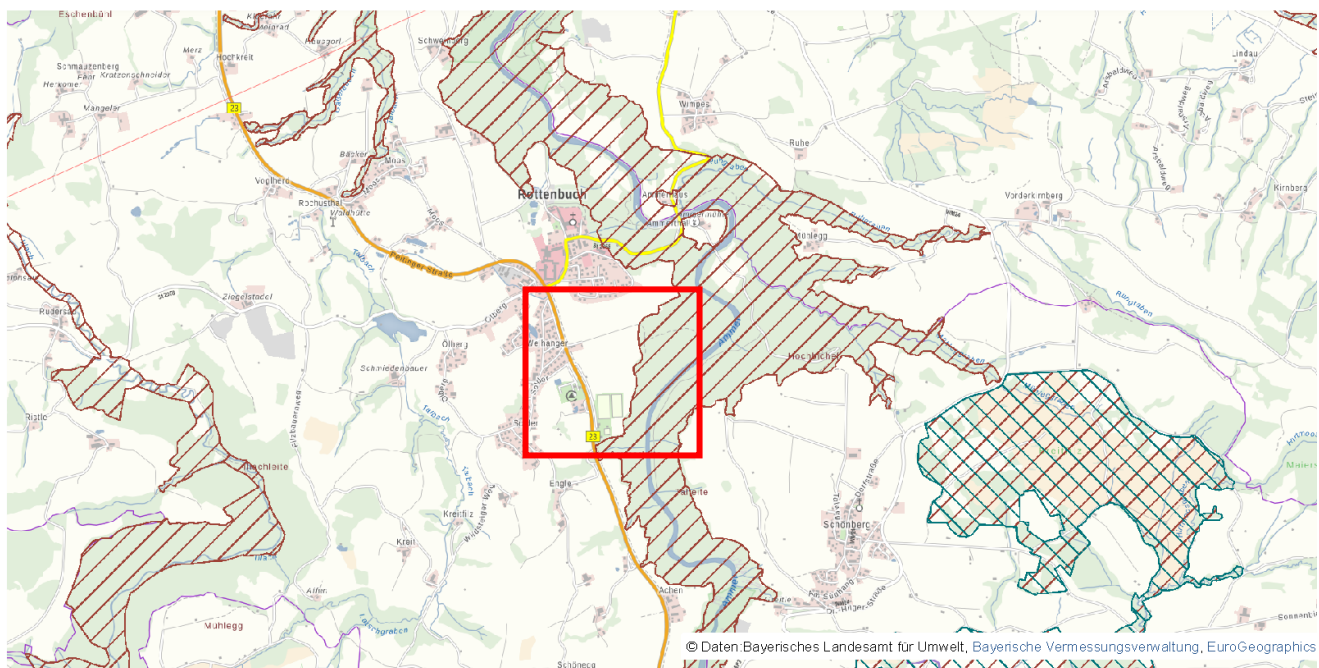


Abbildung 2: FFH-Gebiete – ohne Maßstab (Quelle: BayernAtlas)

Zum aktuellen Planstand liegen noch keine Erkenntnisse über eine potenzielle erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebietes vor. Aufgrund der Entfernung von ca. 300 m bis zur Grenze des

Schutzgebietes ist nicht zu erwarten, dass von den geplanten Nutzungen erhebliche Auswirkungen ausgehen werden.

Bei dem Grünland im Plangebiet handelt es sich überwiegend um Intensivgrünland. Bei natur- und artenschutzfachlichen Bestandsaufnahmen und Bewertungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans konnten keine geschützten Arten im Plangebiet festgestellt werden. Die Weiden des Plangebiets werden intensiv als Pferdeweide genutzt. Die Böden sind überwiegend stark gedüngt, woraus eine mittlere Wertung ihrer Biodiversität hervorgeht.

### Aktuelle Planungsrechtliche Situation

Die Darstellungen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans stehen der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP entgegen. Die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft lässt die Entwicklung der geplanten Nutzungen nicht zu.

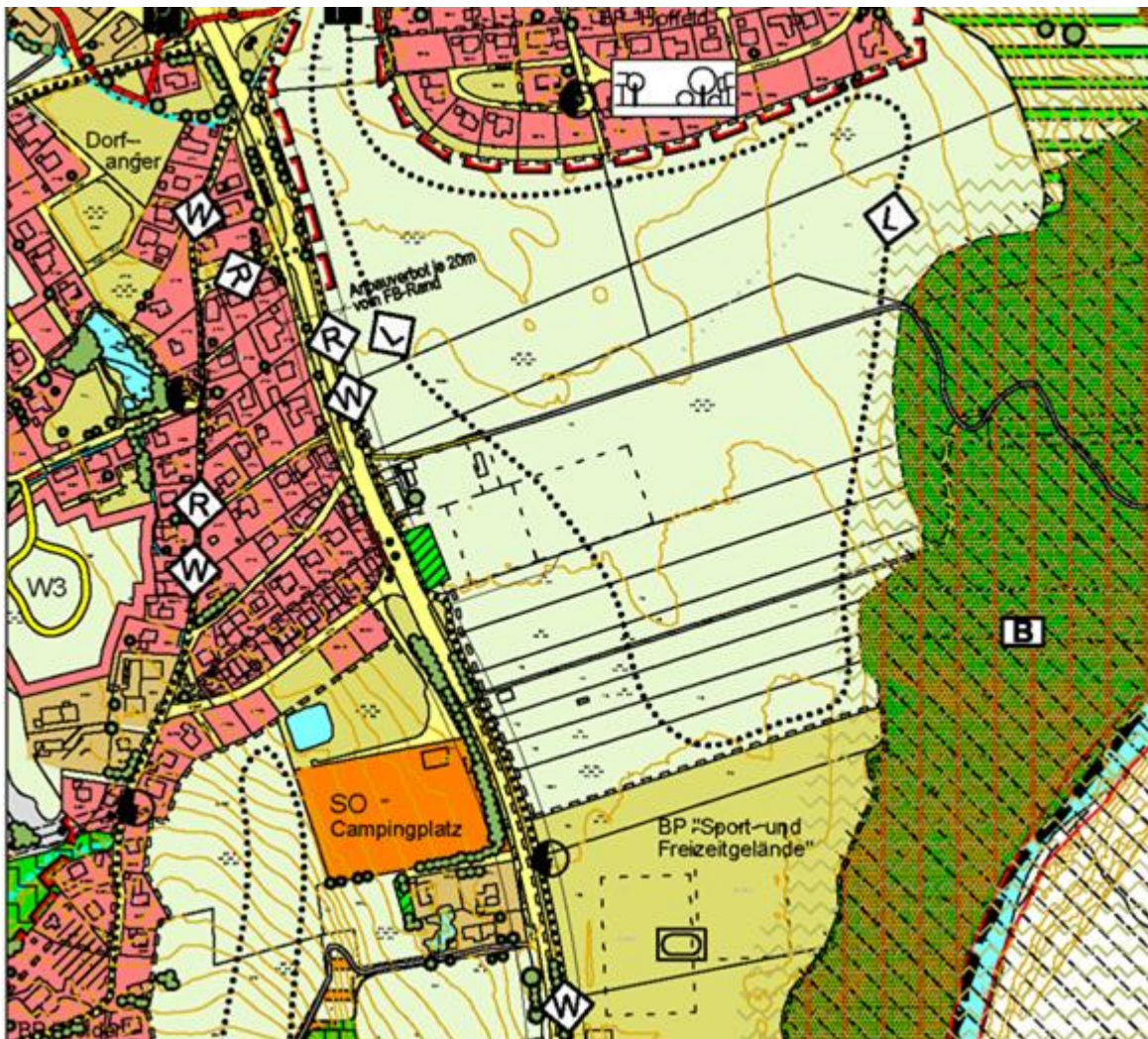


Abbildung 3: Flächennutzungsplanausschnitt



## Konzeption

### 1.5 Nutzungen im Plangebiet

Die neuen Nutzungsstrukturen werden im Geltungsbereich östlich der Bundesstraße B23 angeordnet. Die neuen baulichen Nutzungsergänzungen zur Schaffung von Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf werden von Grünstrukturen umrandet, dies wird im verbindlichen Bauleitplan geregelt. In Verbindung mit der geplanten Erschließung kann ein Einfügen in die Umgebung gewährleistet werden.

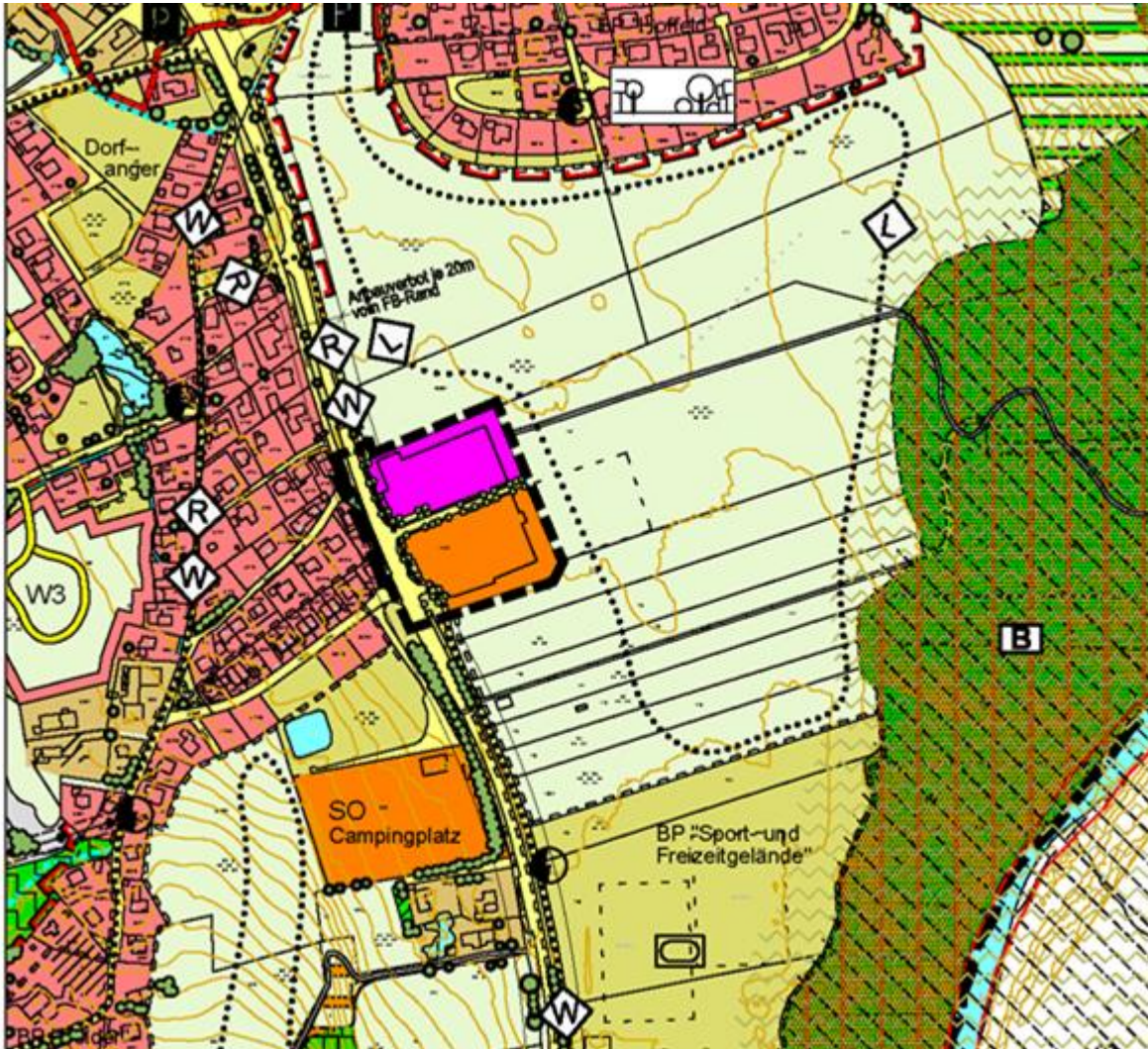


Abbildung 4: Flächennutzungsplanausschnitt 2. Änderung

# LEGENDE

## 1. INFRASTRUKTUR / NUTZUNGSEINRICHTUNGEN

### BAUFLÄCHEN

| Bestand |                                       |
|---------|---------------------------------------|
|         | Wohnbaufläche                         |
|         | Gemischte Baufläche                   |
|         | Gewerbliche Baufläche                 |
|         | Sonderbaufläche                       |
|         | Einzelgebäude, Bauten im Außenbereich |

### VERKEHRSFLÄCHEN

|  |                            |
|--|----------------------------|
|  | Asphaltierte Verkehrswege  |
|  | Kiesweg (Feldweg, Waldweg) |
|  | Wanderweg                  |
|  | Radweg                     |
|  | Fußweg, Pfad               |
|  | Langlaufloipe              |
|  | Parkplätze                 |

### VER- UND ENTSORGUNG

|  |                                           |
|--|-------------------------------------------|
|  | Trafostation                              |
|  | Mittelspannungsleitung mit Schutzstreifen |

### ABGRABUNGEN UND AUFFÜLLUNGEN

|  |         |
|--|---------|
|  | Altlast |
|--|---------|

### FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

|  |                             |
|--|-----------------------------|
|  | Kindergarten, Gemeindehalle |
|--|-----------------------------|

### GRÜNFLÄCHEN UND EINRICHTUNGEN FÜR FREIZEIT UND ERHOLUNG

| Bestand | Planung |            |
|---------|---------|------------|
|         |         | Friedhof   |
|         |         | Spielplatz |
|         |         | Sportplatz |
|         |         | Parkanlage |

## 2. LANDNUTZUNGSFLÄCHEN UND LANDSCHAFTSELEMENTE

### FLÄCHEN FÜR DIE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

|  |                                |
|--|--------------------------------|
|  | Fläche für die Landwirtschaft  |
|  | Fläche für die Forstwirtschaft |

### GEWÄSSER

|  |                                                                                                                             |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Bach, Fließgewässer III. Ordnung<br>Gewässer mit naturnaher Laufentwicklung mit<br>Schutzstatus nach Art. 13d(1) BayNatSchG |
|  | Fließgewässer I. Ordnung (Ammere)                                                                                           |
|  | Graben                                                                                                                      |
|  | Stillgewässer                                                                                                               |

### LINEARE UND PUNKTUELLE LANDSCHAFTS-STRUKTUREN

|  |                                                          |
|--|----------------------------------------------------------|
|  | Einzelbaum                                               |
|  | Baurreihe                                                |
|  | Obstwiese / Obstgarten                                   |
|  | Strauchbestand, Baum-/Strauchhecke                       |
|  | Gehölze an Wasserläufen<br>Erlengalerien und Weidensäume |

### ÖKOLOGISCH WERTVOLLE FLÄCHEN Schutzstatus nach Art. 13d(1) des BayNatSchG

|  |                                              |
|--|----------------------------------------------|
|  | Fließgewässer mit naturnaher Laufentwicklung |
|--|----------------------------------------------|

## 3. SCHUTZSTATUS VON FLÄCHEN UND ELEMENTEN U. SONSTIGE ERHEBUNGEN

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND EIGENERHEBUNGEN

|  |                                                                                  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------|
|  | Landschaftliche Vorbehaltsgebiete                                                |
|  | Bodendenkmal mit Nummer                                                          |
|  | Baudenkmal laut Denkmalliste                                                     |
|  | Geotop laut Geotopkataster Bayern                                                |
|  | Schutzgebiete nach europäischem Recht,<br>FFH-Gebiet, SPA-Gebiet                 |
|  | Wald mit besonderer Bedeutung für<br>B = den Bodenschutz<br>W = den Wasserschutz |
|  | Geltungsbereich bestehender Satzungen u. Bebauungspläne                          |

### SONSTIGE ERHEBUNGEN

|  |                                          |
|--|------------------------------------------|
|  | Grenze des Bearbeitungsgebietes          |
|  | Höhenschichtlinien, Höhendifferenz 2,0 m |

## 4. LANDSCHAFTSPLANERISCHE

### VORSCHLÄGE ZUR BEWIRTSCHAFTUNG VON FLÄCHEN

|  |                                                                                                                                                                                     |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Aus landschaftsplanerischer Sicht geeignete Erstaufforstungsflächen<br>(eine bereichsweise mögliche Arrondierung der bestehenden<br>Waldflächen ist nicht besonders gekennzeichnet) |
|  | Beibehalt der biotopprägenden Weidenutzung                                                                                                                                          |

### LANDSCHAFTSPLANERISCHE HINWEISE ZUR BAULICHEN ENTWICKLUNG

|  |                                                                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Grenze der Baulichen Entwicklung, keine Siedlungserweiterung in ökologisch empfindliche oder landschaftsstrukturell ungeeignete Bereiche |
|  | Optimierung und Ergänzung der Ortsdurchgrünung                                                                                           |
|  | Erhalt der innerörtlichen bzw. der in die Ortschaft reichenden Grünflächen                                                               |

Abbildung 5: Legende zum Flächennutzungsplan

Die Flächen für Gemeinbedarf dienen der bauleitplanerischen Sicherung der Ziele der Gemeinde für die kurzfristige Zulässigkeit einer temporären Containerschule, mittel- und langfristig der Bereitstellung von Bauflächen für Feuerwehr und Bauhof.

Im Flächennutzungsplan wird ein Sondergebiet dargestellt, woraus dann der Bebauungsplan mit einem Sondergebiet Einzelhandel entwickelt werden kann. Vorhandene bedeutsame Grün- und Waldstrukturen werden zur Sicherung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen werden dargestellt.

## **1.6 Naturräumliche Einbindung**

Ein wesentliches Planungsziel ist die Einbindung in die vorgefundene naturräumliche Struktur, soweit Flächen nicht für Erschließung und Bebauung in Anspruch genommen werden müssen. Für vorhandene Gehölzgruppen erfolgt die Darstellung zu deren Sicherung. Neue Strukturen zur Eingrünung des Plangebiets werden geschaffen, können aber aufgrund des Maßstabes des Flächennutzungsplans nur begrenzt dargestellt werden. Die konkrete Festsetzung erfolgt dann im Bebauungsplan.

## **1.7 Oberflächenwasser**

Die Einwirkungen durch anfallendes Oberflächenwasser im Plangebiet sind kleinräumiger Natur und müssen im Bebauungsplan und der nachgeordneten Genehmigungsplanung geklärt und geregelt werden. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan ist aktuell nicht erforderlich.

Die konkreten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Schäden durch wild abfließendes Oberflächenwasser sind im verbindlichen Bauleitplan zu regeln. Die Vorgaben zur Ausführung und Dimensionierung der Anlagen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu verankern.

## **1.8 Belange der Bodendenkmalpflege**

Sofern bei der Bauausführung Bodendenkmäler zutage treten ist der Fund unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG anzuzeigen. Zur Anzeige sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG auch Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten verpflichtet, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichtenden befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind nach Art. 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **1.9 Leitungen**

Bei Bauarbeiten sind die bestehende 20-kV-Kabelleitung D18E1A sowie weitere 1-kV-Kabelleitungen, die sich im Geltungsbereich befinden, zu beachten. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der erdverlegten Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Informationen zum Kabelverlauf liegen in einem Kabellageplan vor und können beim zuständigen Versorger oder der Gemeinde eingeholt werden. Ergänzend wird auf das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ sowie auf die Unfallverhütungsvorschrift für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro hingewiesen.

## **1.10 Anbauverbotszone**

Nach § 9 Abs. 1 FStrG ist außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt für bauliche Anlagen an Bundesstraßen ein Abstand von 20,0 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einzuhalten (Anbauverbotszone). Die Anbauverbotszone im Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens verläuft im Abstand von 20 m östlich und parallel zur Bundesstraße B23. Eine zeichnerische Darstellung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.



## **Fazit**

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung dient der Vorbereitung der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel und Fläche für kommunale Betriebe und temporäre Bildungseinrichtungen“, zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet.

## **Umweltbericht**

### **1.11 Einleitung**

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rottenbuch stellt im Geltungsbereich der geplanten Änderung des FNP Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Erschließung der geplanten Bebauung wird durch eine Zufahrt von der B23 aus gesichert. Die verkehrsplanerischen Vorgaben für die Anbindung des Plangebiets sind im Bebauungsplan verbindlich zu regeln.

Ziel der Planung soll sein, die von der Gemeinde benötigten Flächen für den Gemeinbedarf für die geplanten Einrichtungen bereit zu stellen. Zur Verbesserung der Nahversorgung der Bürger wird ein Sondergebiet dargestellt, zur Errichtung eines Einzelhandelsmarktes.

### **1.12 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

Laut LEP ist die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig zu gewährleisten. Die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sind zu sichern. Dabei sind gesunde Umweltbedingungen zu erhalten und erforderlichenfalls wiederherzustellen.

Nach dem Regionalplan der Region Oberland soll die für das Oberland charakteristische traditionelle Siedlungsstruktur grundsätzlich erhalten bleiben. Die Siedlungstätigkeit soll sich grundsätzlich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Gliedernde innerörtliche Grünzüge Grünbereiche sollen erhalten werden.

Der Schutz der Böden ist im Bodenschutzprogramm Bayern verankert.

„Böden stehen in vielfältigen Wechselwirkungen mit Atmosphäre, Hydrosphäre, Flora und Fauna und erfüllen sehr unterschiedliche Funktionen als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Produktionsgrundlage für die Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln,
- wesentlicher Teil der Stoffkreisläufe,
- Filter und Puffer für Stoffe,
- Wasserspeicher,
- Standort für Siedlung und Verkehr
- Rohstofflieferant für industrielle Produktion und Energieversorgung,
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“

Daraus folgt der Anspruch zum sparsamen Umgang mit Boden, sowie die Erhaltung des Boden-Wasser-Haushaltes, also eine möglichst geringe Überbauung und Versiegelung. Diese Ziele sind dann im Bebauungsplan zu konkretisieren.

### **1.13 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter sowie Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter muss im weiteren Verfahren noch ergänzt werden.

### **1.14 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Einerseits wird der Boden-Wasser-Haushalt durch Überbauung, Befestigung und Versiegelung erheblich und nachhaltig verändert, andererseits aber werden durch Neupflanzungen dauerhaft neue

Biotopstrukturen zur Eingrünung geschaffen. Insgesamt wird der Umweltzustand dahingehend verändert, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Durchführung der Planung erforderlich werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffswirkungen im Plangebiet sind nur eingeschränkt möglich. Die in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu ermitteln und abzuwägen, sowie gemäß § 2 BauGB die Eingriffswirkungen zu minimieren. Die verbleibenden nachhaltigen Auswirkungen sind auszugleichen.

#### **1.15 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die aktuellen Flächennutzungen blieben dann voraussichtlich bestehen. Das ist die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet. Durch die Folgen der Beweidung mit Pferden wird sich durch Tritt und Verbiss das Artenspektrum nicht wesentlich ändern. Die anthropogene Beeinflussung des Umweltzustandes bleibt bestehen.

#### **1.16 Vermeidung und Verminderung**

Das Baugebiet muss gut in die Landschaft eingebunden werden. Eine Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wäre nur ohne Durchführung der Planung möglich. Eine Verminderung der Eingriffe ist aufgrund des notwendigen hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrades nur bedingt möglich. Die Verwendung sickerfähiger Materialien ist im Bebauungsplan festzusetzen. Grünstrukturen zur Minderung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild sind zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

#### **1.17 Ausgleich**

Eingriff und Ausgleich sind unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung noch detailliert zu ermitteln. Dabei können durch geplante Festsetzungen des Bebauungsplans im Plangebiet nur geringe Maßnahmen zum Ausgleich erzielt werden. Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet ist nicht möglich. Die Bilanzierung der Eingriffe wird unzweifelhaft ein Defizit ergeben.

Das Kompensationsdefizit soll von der Ökokontofläche auf Flur-Nr. 716 Gemarkung Schönberg abgebucht werden. Die von der Gemeinde beauftragte Untersuchung und Bewertung der Ökokontofläche wird beigelegt und wird Teil der Begründung und des Umweltberichts zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rottenbuch.

#### **1.18 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Änderung des Flächennutzungsplans im Plangebiet des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel und Fläche für kommunale Betriebe und temporäre Bildungseinrichtungen“ regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich. Im Flächennutzungsplan wird eine Fläche für den Gemeinbedarf und ein Sondergebiet, sowie zur Erschließung notwendige Verkehrsflächen dargestellt.

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab, dass streng oder besonders geschützte Tierarten nicht vorhanden sind.

Konkrete Festsetzungen zur Minderung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft und soweit möglich zum Ausgleich sind in der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplans zu treffen.

Für die verbleibenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Der Kompensationsbedarf wird durch Anrechnung auf die Ökokontofläche auf Flur-Nr. 716 Gemarkung Schönberg abgedeckt.