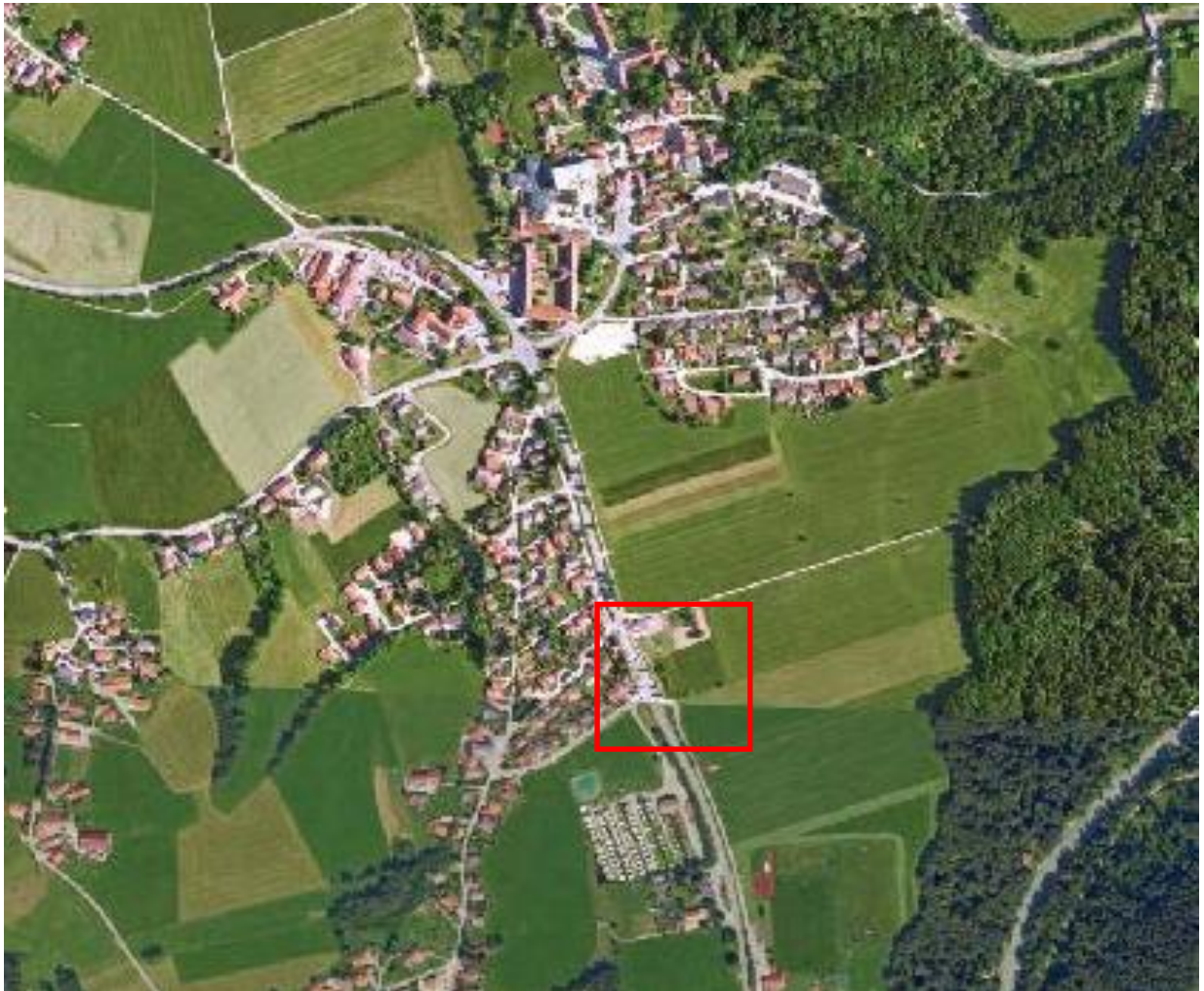


Bebauungsplan
„Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
und Flächen für den Gemeinbedarf“



Gemeinde Rottenbuch
Landkreis Weilheim-Schongau
Zusammenfassende Erklärung

1.	Allgemeines	3
2.	Planungsziele	3
3.	Verfahrensablauf	4
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange	5
5.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
5.1	Öffentlichkeitsbeteiligung.....	6
5.2	Behörden- und Trägerbeteiligung.....	7
6.	Prüfung von Planungsalternativen.....	10

1. Allgemeines

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese erläutert, – wie Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und – aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsalternativen gewählt wurde.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Flächen für den Gemeinbedarf“ liegt im Südosten der Gemeinde Rottenbuch an der B 23 und dient der Realisierung eines Einzelhandelsmarktes, eines Feuerwehrgerätehauses, temporären Bildungseinrichtungen sowie eines Festplatzes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 114, 117/3, 72/2, 932/17, 933/13, 112/1 und 109/73 mit einer Fläche von ca. 1,8 ha. Für den Bereich des Plangebietes besteht im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand 2012) eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Bauliche Strukturen im Plangebiet stammen von einer ehemaligen Gärtnerei und einem ehemaligen Sportgelände.

Der Bebauungsplan wurde im zweistufigen Regelverfahren mit einer frühzeitigen sowie formellen Beteiligung nebst Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB aufgestellt. Aufgrund von formellen Gründen sowie aufgrund der erfolgten Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wurde der Verfahrensschritt der formellen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wiederholt, sodass es zu einer erneuten Offenlage mit der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange kam. Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan für den Bereich Flächen für die Landwirtschaft darstellte, ließ sich der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickeln. Infolgedessen wurde auch der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan geändert (Parallelverfahren).

2. Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Flächen für den Gemeinbedarf“ ist erforderlich, damit die Gemeinde Rottenbuch ihre Planungsziele verwirklichen kann.

Die Gemeinde benötigt Flächen zum Neubau eines Feuerwehrhauses mit einer 24/7 Rettungswache. Das bestehende Feuerwehrhaus ist zu klein und entspricht nicht mehr den Vorschriften und Erfordernissen. Eine Sanierung im Bestand ist aus Platzgründen nicht möglich. Der Bauhof ist aktuell in einem zu kleinen Mietobjekt untergebracht. Auch hier wird ein Neubau benötigt. Die Realisierung eines Bauhofes neben der Errichtung eines Feuerwehrhauses, wie ursprünglich angedacht, ist nicht mehr vorgesehen, da der Bauhof auf alternativen Flächen realisiert werden kann.

In Verbindung mit dem Neubau der Don-Bosco-Schule im Klosterhof ist darüber hinaus die Errichtung eines temporären Schulbetriebs in einer Containerlösung vorgesehen, um den Zeitraum zwischen Abbruch der bestehenden Schule und Inbetriebnahme des Neubaus zu überbrücken. Aktuell wird keine Containerschule innerhalb des Plangebietes geplant. Allerdings soll nach Maßgabe der plangebenden Gemeinde die Möglichkeit zur Errichtung eines Interimsgebäudes aufgrund der Unwägbarkeiten im Zuge der Sanierung der Bestandsschule baurechtlich gegeben sein. Sofern es im Zuge der Sanierungsarbeiten an der Don-Bosco-Schule zu nicht vorhersehbaren Komplikationen kommen sollte, konnte eine Teilfläche im Plangebiet zwischenzeitlich für eine Containerschule genutzt werden. Diese temporäre Einrichtung soll im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf errichtet und betrieben werden können. Zusätzlich soll auf der Teilfläche für die temporären Bildungseinrichtungen die Nutzung als Festplatz gesichert werden.

Zur Verbesserung, bzw. zur Sicherstellung einer zukunftsfähigen Nahversorgung der Bevölkerung wird die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes geplant, sodass ein Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt werden muss.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Fläche für den Gemeinbedarf“, dient der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet nach den Planvorstellungen der Gemeinde Rottenbuch. Die Erschließung der neu geplanten Nutzungen erfolgt über die Anbindung der B 23.

3. Verfahrensablauf

16.02.2022	Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan
15.12.2022	Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
22.12.2022 bis 27.01.2023	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung zum Vorentwurf des Bebauungsplans
22.12.2022 bis 27.01.2023	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans
13.05.2024 bis 14.06.2024	Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
07.05.2024 bis 14.06.2025	Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans

04.08.2025 bis 12.09.2025	Erneute Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
01.08.2025 bis 12.09.2025	Erneute Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans
10.12.2025	Satzungsbeschluss des Gemeinderates

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gem. § 2 Absatz 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Für die geplante Flächenänderung im Zuge der Bauleitplanverfahren wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt, welcher Bestandteil der Begründung ist. Eine detaillierte Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung ist dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen. Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung beschränkte sich dabei auf die für seine Darstellungen relevanten Belange. Zur Bewertung der Auswirkungen der Bauleitpläne auf die Schutzgüter nach BauGB wurden folgende Untersuchungen und Gutachten durchgeführt:

- Schalltechnische Untersuchung
- Baugrunderkundung und Gründungsberatung

Relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden wie folgt in der Planung berücksichtigt:

Schutzgebiete

Aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet sind im Plangebiet nur Anpflanzungen von einheimischen, vogel- und insektenfreundlichen Strauch- und Baumarten zulässig.

Mensch

Im Kontext des Schutzguts „Mensch“ sind Aspekte wie Verkehr und Lärmemissionen zu bewerten. Die in der Begründung zum Belang Immissionsschutz vorgeschlagenen Maßnahmen, insbesondere organisatorische Maßnahmen während des Übungsbetriebs der Feuerwehr, können die Auswirkungen auf ein verträgliches Maß für die umliegende schutzbedürftige Wohnbevölkerung reduzieren. Diese sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Pflanzen und Tiere/Artenschutz

Durch die planerisch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft gehen bisher unversiegelte

Grünflächen verloren. Zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan getroffen. Für die angetroffenen Vogelarten und andere mögliche im Plangebiet brütende Vögel kann unter Einhaltung der Fristen des §39 BNatSchG (Baufeld muss in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar von Gehölzen und krautiger Vegetation freigestellt werden) das Tötungsverbot nach §44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Boden

Durch das Planvorhaben gehen etwa 0,8 ha landwirtschaftlich genutzter Boden dauerhaft verloren. Die Überbauung und Versiegelung haben deutliche und nachhaltige Veränderungen der Regulierungs- und Speicherfunktionen sowie der Filter- und Pufferfunktionen des Bodens zur Folge. Um die Bodenneuversiegelung zu minimieren, wird für die Anlage von Parkflächen ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. Schotter-Rasen) verwendet werden, um negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu reduzieren.

Wasser

Um die Wasserneubildungsrate günstig zu beeinflussen, wurden Festsetzungen zur dezentralen Rückhaltung und Versickerung in Form von Mulden-Rigolensysteme, sowie zu wasserdurchlässigen Belägen getroffen. Damit wird gewährleistet, dass das auf den abflusswirksamen Flächen anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß innerhalb des Plangebietes verbleibt und keine schädlichen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten sind.

Klima und Luft

Durch die Verwirklichung der Planung gehen Grünflächen und Gehölze verloren, die regulierend auf das Mikroklima am Standort wirken. Durch die Begrünungsmaßnahmen wie Einzelbaumpflanzungen, Dachbegrünung und dem flächigen Anlegen von Gehölzen werden die mikroklimatischen Auswirkungen im Plangebiet gemindert.

Landschaftsbild

Über die festgesetzte Randeingrünung des Plangebietes mit entsprechenden Baum- und Strauchgehölzen wird die Bebauung umrahmt und die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild gemindert. Mit der Randeingrünung wird die Integration der Bebauung in den offenen Landschaftsraum unterstützt.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

5.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) ging eine Stellungnahme ein, die insbesondere Aspekte wie das Maß der baulichen Nutzung, Bebaubarkeit die Gestaltung baulicher Anlagen, zum Klima- und Denkmalschutz betrafen.

Stellungnahme Öffentlichkeit:

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden abwägungsrelevante Einwände vorgebracht, welche neben der fehlenden zeitlichen Befristung der angestrebten Schulnutzung insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung betrafen. Die großflächige Sondernutzung wurde mit Blick auf den hohen Versiegelungsgrad sowie geplanten Gebäudehöhen als unangemessen bewertet. Die Stellungnahme verwies auf die besondere Lage zur Sichtbeziehung zur Klosteranlage in Rottenbuch, welche sowohl denkmalrechtliche als auch ortsbildgestalterisch/städtebauliche Implikationen auf das Planverfahren hat. Ebenso wird die Erschließungssituation hinterfragt, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche zukünftige Erweiterung nach Osten. Die Wirksamkeit der vorgesehenen Versickerung wird angesichts der hohen Versiegelung hinterfragt, während wasserdurchlässige Beläge als unzureichend bewertet wurden. Ferner werden höhere Standards bei den Themen Klimaschutz und Energie mit Verwies auf eine verbindliche Nutzung von erneuerbaren Energien, insbesondere Photovoltaik gefordert sowie eine energieeffiziente und nachhaltige Bauweise angeregt.

Zum Entwurfsstand des Bebauungsplans wurde die Zulässigkeit von temporären Bildungseinrichtungen zeitlich begrenzt. Mit Blick auf die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie Dimensionierung der Baukörper wurde auf die erforderlichen Raumbedarfe für die angestrebten Nutzungen verwiesen. Die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung im überarbeiteten Entwurf wurde aufgrund der erfolgten Stellungnahme seitens der Regierung von Oberbayern nachgebessert, während ergänzende gestalterische Vorgaben oder weitergehende Einschränkungen der baulichen Nutzung nicht als erforderlich bewertet wurden. Mit der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes wurde die Rückhaltung und Versickerung entsprechend geprüft. Anpassungen zur GRZ, Entwässerung, zu Klimaschutzmaßnahmen, Ortsentwicklungsplanung, Mobilitätskonzept waren nicht veranlasst.

5.2 Behörden- und Trägerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen und formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) gingen mehrere Stellungnahmen ein. Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen wurden wie folgt berücksichtigt:

Flächenverbrauch und Standortwahl

Mehrere Behörden/Träger (u. a. Gemeinde Wildsteig, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und

Forsten, Bayerischer Bauernverband, Regierung von Oberbayern) stellten den hohen Flächenverbrauch sowie die Inanspruchnahme bislang ungenutzter bzw. landwirtschaftlicher Flächen in Frage. Zudem wurde angeregt, zu prüfen, ob sich die Planung nicht über vorhandene Innenentwicklungspotenziale realisieren ließe.

Die Gemeinde stellte mit Verweis auf die bestehenden Bedarfe nach den Gemeinbedarfsflächen (Schule, Feuerwehr) sowie Sicherung der Nahversorgung klar, dass die Planung im öffentlichen Interesse der Gemeinde liegt. Zudem Alternativstandorte wurden umfassend geprüft, jedoch aus Gründen wie fehlender Flächenverfügbarkeit, mangelnder Erschließbarkeit oder wirtschaftlicher Umsetzbarkeit verworfen. Im Ergebnis verblieb nur der Standort auf dem alten Gärtnerengelände.

Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild / Denkmalschutz

Insbesondere das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sowie die Regierung von Oberbayern äußerten erhebliche Bedenken hinsichtlich der Beeinträchtigung historischer Sichtbeziehungen zu Klosteranlage und dem schützenswerten Ortsbild von Rottenbuch im Allgemeinen.

Zur Minimierung der Eingriffe wurden die Gebäudehöhen reduziert sowie die Begrünungsmaßnahmen nachgeschärft um eine Integration der Bebauung in den Landschaftsraum zu unterstützen. Um eine erhebliche visuelle Beeinträchtigung der Ortsansicht auszuschließen wurde eine Sichtanalyse zum Bebauungsentwurf erarbeitet. Diese zeigt, dass die Ansicht in einer Entfernung von 380 m und weniger zur Klosteranlage weiterhin ohne visuelle Beeinträchtigung erhalten bleibt.

Städtebauliche Integration und Auswirkungen auf den Ortskern

Die Handwerkskammer sowie die Gemeinde Wildsteig befürchteten eine Schwächung des Ortskerns durch die periphere Lage des Einzelhandelsstandorts. Die Gemeinde stellte klar, dass alternative innerörtliche Standorte nicht realisierbar waren, der Markt ausschließlich der Nahversorgung dient sowie keine zentrenrelevanten Sortimente zugelassen werden. Zusätzlich werden Maßnahmen zur Stärkung des Ortskerns unabhängig weiterverfolgt.

Verkehr und Erschließung

Das Staatliche Bauamt forderte eine vertragliche Regelung zur Anbindung an die Bundesstraße. Zudem wurden Anforderungen an die Erreichbarkeit (z. B. Müllfahrzeuge) gestellt. Die Gemeinde hat hier den Abschluss einer Vereinbarung nach § 12 FStrG zugesichert sowie klarstellt, dass die Erschließung und Anfahbarkeit (u. a. über die B23) gewährleistet werden kann.

Ruhender Verkehr und Bauweise

Einzelne Stellungnahmen (z. B. Gemeinde Böbing, Bayerischer Bauernverband) regten flächensparende Lösungen wie Parkdecks oder Tiefgaragen an. Diese wurden aus wirtschaftlichen und gestalterischen Gründen verworfen, da sie zu stärkeren Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild führen würden.

Umwelt-, Wasser- und Naturschutz

Das Wasserwirtschaftsamt sowie das Landratsamt brachten umfangreiche Anforderungen vor, insbesondere zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zum Hochwasserschutz und Starkregen, zum Bodenschutz sowie zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Die Hinweise wurden weitgehend berücksichtigt, u. a. durch ein ausgearbeitetes Entwässerungskonzept, Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen, Maßnahmen zur Starkregenvorsorge sowie der Integration von Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Immissionsschutz

Das Landratsamt forderte eine schalltechnische Untersuchung zur Bewertung der voraussichtlichen Lärmemissionen. Es ergaben sich nur geringfügige Überschreitungen der einschlägigen Orientierungswerte. Nach fachgutachterlicher Empfehlung wurden entsprechende Minderungsmaßnahmen in die Begründung aufgenommen, die im Genehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

Weitere fachliche Hinweise

Weitere Themen betrafen die Stellplatzgestaltung und Fahrradstellplätze, die Zulässigkeit von Photovoltaik, die Sicherung eines Containerstandorts für Abfallentsorgung, die barrierefreie Erschließung (teilweise in nachfolgende Planungsphasen verlagert) sowie die architektonische Qualität. Diese Aspekte wurden überwiegend in die Planung integriert oder auf nachgelagerte Planungsebenen verlagert.

Gesamtabwägung

Die Art und Weise, wie die im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, ist im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB dokumentiert. Die eingegangenen Stellungnahmen hatten nicht nur hinweisenden Charakter, sondern führten auch zu Änderungen der Planung, wobei die grundlegenden Planungszielen nicht verworfen wurden. Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben im wesentlichen Eingang in die Planung gefunden oder sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen worden.

Im Ergebnis führten die Stellungnahmen insbesondere zu:

- Reduzierung der Gebäudehöhen
- Konkretisierung der Festsetzungen (z. B. Stellplätze, Nutzungen)
- Ergänzung von Fahrradstellplätzen
- Aufnahme versickerungsfähiger Beläge
- Verstärkung der Eingrünung
- Durchführung einer Sichtanalyse
- Erstellung eines Entwässerungs- und Schallschutzkonzepts

Zentraler Belang des Verfahrens war die Sicherung der Nahversorgung zwecks Ermöglichung eines Einzelhandelsmarktes sowie die Gewährleistung der Gefahrenabwehr zwecks Ermöglichung einer neuen Feuerwache. In der planerischen Abwägung überwogen diese Belange entgegenstehende Einwände wie informelle Planungen, das Ortsbild sowie Denkmalrechtliche Belange. Wesentliche Anpassungen der Planung zur Würdigung der in Rede stehenden Einwände bezogen sich insbesondere auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Höhen von Gebäuden und Begrünungsmaßnahmen zur Integration der Bebauung in die Umgebung.

6. Prüfung von Planungsalternativen

Im Rahmen des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes wurden bereits Planungsalternativen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Lage der Baukörper, der Erschließung, Begrünung sowie des ruhenden Verkehrs eruiert. In der Satzungsfassung des Bebauungsplans verblieben im Wesentlichen die im Vorentwurf und Entwurf erfolgten Festsetzungen zum Sondergebiet, den Gemeinbedarfsflächen sowie Grün- und Verkehrsflächen. Ferner wurde die Lage der Baukörper, respektive Festsetzung zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen beibehalten. Planungsalternativen wurden während der Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren aufgezeigt und entsprechend geprüft. Im Zusammenhang mit den vorgebrachten Einwendungen hinsichtlich des Ortsbildes sowie denkmalrechtlichen Belangen, wurden die Höhen der geplanten Gebäude wesentlich reduziert sowie Ergänzungen bei der Eingrünung vorgenommen. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine umfangreiche Prüfung der Standortalternativen zur Unterbringung der vorgesehenen Nutzungen. Im Rahmen der 2018 erstellte Machbarkeitsstudie „Drehbuch Ortsentwicklung“ wurden mehrere Standortalternativen geprüft, die jedoch aufgrund fehlender Flächengröße, nicht realisierbarer Verkehrserschließung, Fördermöglichkeiten, fehlender Verkaufsbereitschaft von Grundstückseigentümern oder mangelndem Interesse von Supermarktbetreibern verworfen werden mussten. Im Ergebnis verblieb nur das alte Gärtnereigelände als Standort für die angestrebte Planung.