

Gemeinde Rott

Bebauungsplan „Sondergebiet Ottilienweg-Nord“



**Gemeinde Rott
vertreten durch den
Ersten Bürgermeister Schneider
Weilheimer Str. 16
86935 Rott
Tel: 08869-234**

2. Begründung

in der Fassung vom 26.02.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Anlass und Grundzüge der Planung

2.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

- 2.1. Lage und Größe des Baugebietes
- 2.2. Geltungsbereich
- 2.3. Art der baulichen Nutzung
- 2.4. Maß der baulichen Nutzung
- 2.5. Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke
- 2.6. Erschließung
- 2.7. Erneuerbare Energien

3.0 Städtebauliche Einordnung, Planungsziele

4.0 Umweltbericht

- 4.1. Ermittlung und Bewertung der Belange für die Umweltprüfung
- 4.2. Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung
- 4.3. Monitoring- Überwachung der Umweltauswirkungen

5.0 Kostenschätzung

6.0 Immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen

7.0 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

8.0. Hinweise Behördenbeteiligung

1.0 Anlass und Grundzüge der Planung

Der Gemeinderat Rott hat in der Sitzung vom 20.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Sondergebiet „Ottilienweg-Nord“ beschlossen.

Die ausgewiesene Fläche wird als Sondergebiet für ein Landjugendheim festgelegt und dient der dringend notwendigen Schaffung eines Versammlungsortes für die Landjugend. Das neue Freizeitgelände wird begrünt, intensiv bepflanzt.

Aufgrund der direkten Anbindung an die bestehenden Siedlungs- und Erschließungsstrukturen ist zum einen der vom LEP 3.3 (Z) geforderte städtebaulich integrierte Standort gewährleistet und zum anderen stellt die neue Baufläche eine überaus flächensparende Lösung gemäß LEP 3.1 (G) dar. Durch die geringe Größe des Plangebiets handelt es sich um keine raumbedeutende Planung im Sinne des LEP 1.3.1. Nennenswerte Auswirkungen auf das Klima bestehen nicht.

Im Zuge der Vorüberlegungen wurden insbesondere folgende alternativen Standorte in den Blick genommen:

1. Westlich des Feuerwehrhauses: Dieser Bereich liegt sehr nah an der bestehenden Wohnbebauung (im Sinne eines WA), so dass hier Konflikte in Bezug auf den Immissionsschutz vorprogrammiert sind. Die Lebensäußerungen von Jugendlichen, die durchaus auch in der immissionsschutzrechtlichen Nachtzeit (nach 22:00 Uhr) stattfinden, sind leider immissionsschutzrechtlich nicht im gleichen Maße privilegiert wie die Lebensäußerungen von Kindern, so dass hier die Vorschriften der TA Lärm einzuhalten sind, was aber angesichts des Betriebskonzepts (Nutzung auch nach 22:00 Uhr) nicht machbar ist.
2. Südlich der Schule: Dieser Bereich liegt zum einen ebenfalls im Außenbereich, wie der geplante Standort. Zum anderen hat dieser bereits eine Vorbelastung durch den Betrieb des Sportplatzes. Weitere Immissionen würden eine zusätzliche Belastung für die angrenzende Wohnbebauung (MI) bedeuten. Die Lebensäußerungen von Jugendlichen, die durchaus auch in der immissionsschutzrechtlichen Nachtzeit (nach 22:00 Uhr) stattfinden, sind leider immissionsschutzrechtlich nicht im gleichen Maße privilegiert wie die Lebensäußerungen von Kindern, so dass hier die Vorschriften der TA Lärm einzuhalten sind, was aber angesichts des Betriebskonzepts (Nutzung auch nach 22:00 Uhr) nicht machbar ist. Auch wenn die umliegende Wohnbebauung im Sinne eines MI im Sinne des Schallschutzes weniger Schutz nach den Regelungen der TA Lärm für sich beanspruchen kann, dürfte der zusätzliche Lärm eines Landjugendheimes die Situation überstrapazieren. Da es sich hier zudem ebenfalls um einen Außenbereich handelt, hat dieser Alternativstandort auch keine zusätzlichen Vorteile.
3. Bestandsgebäude im historischen Pfarrhof: Hier ist die Landjugend derzeit untergebracht, was im Hinblick auf den im gleichen Gebäude vorhandenen Museumsbetrieb in der Vergangenheit zahlreiche Nutzungskonflikte ausgelöst hat (ebenfalls Nachbarbeschwerden wegen Lärm durch den Betrieb des Landjugendheims), so dass dieser Standort aus den Erfahrungen der Vergangenheit heraus, als ungeeignet festgestellt werden muss.
4. Andere Standorte sind nicht verfügbar.

Wie oben dargestellt, sind keine Alternativstandorte erkennbar, insbesondere keine flächensparenderen. Bei der gewählten Fläche handelt es sich um eine sehr kleine ansonsten baulich kaum nutzbare „Restfläche“ hinter dem Gewerbegebiet (Edeka). Diese

Restfläche hat für andere Nutzungen (insbesondere Landwirtschaftliche Nutzung oder anderweitige bauliche Nutzung) kaum sinnvolle Verwendungsmöglichkeiten, so dass die Verwendung dieser Fläche vertretbar erscheint.

Die Anbindung der ausgewiesenen Flächen an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die bestehende Bushaltestelle (Entfernung ca. 300 m) gewährleistet.

Die vorgesehene Planung steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 339 wurde bis zum Erwerb durch die Gemeinde Rott intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1. Lage und Größe des Baugebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand von Rott und grenzt an das bestehende Gewerbegebiet (EDEKA) an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1.456 m².

Das Gelände neigt sich von Norden nach Süden um ca. 4,50 m und von Osten nach Westen im Mittel um ca. 1,5 m.

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Rott:

Flur Rott:

Teilfläche Flurstück Fl.Nr. 339, sowie die angrenzenden Straßenraumflächen

Die Grenze des Baugebietes ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

2.3. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung Landjugendheim festgesetzt. Zugelassen sind nur Gebäude und Einrichtungen die dem Zweck dieses Sondergebietes dienen.

2.4. Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen für das SO von 0,4 für Gebäude und 0,6 für alle befestigten Flächen, einschließlich der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. Der § 19 Abs. 4 findet darüber hinaus keine Anwendung.

Es ist höchstens 1 Vollgeschoss zulässig.

Die Oberkante des fertigen Fußbodens von Gebäuden im Erdgeschoss (OK-FFB EG) im Sondergebiet (SO) wird auf maximal 723,00 m ü.N.N und die Oberkante des Gebäudes (OK-Gebäude) wird auf maximal 728,00 m ü.N.N. festgelegt.

Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO müssen in der jeweils geltenden Fassung eingehalten werden.

Baulandberechnung:

Fläche des Geltungsbereiches	2.214,90 m2	
Bestehende Straßenraumflächen	664,90 m2	
Neue Gemeinbedarfsfläche	1.456,00 m2	94,17 %
Neue Straßenraumflächen	90,00 m2	5,82 %

Neu ausgewiesene Gesamtfläche	1.546,00 m2	100,0 %
=====		

2.5. Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind (abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO).

Die vorgegebene Bauweise entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter und fügt sich in das Ortsbild und der bestehenden Bebauung ein.

2.6. Erschließung

Die im Bebauungsplan vorgesehene, zu erweiternde Erschließungsstraße wird in einem Zuge hergestellt.

Äußere Erschließung

Das Sondergebiet schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet und an die Ortslage von Rott an und wird über den bestehenden Ottilienweg erschlossen.

Stellplatzbedarf

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Nr. 8.6 der Anlage 1 zur GaStellV (Garagen-Stellplatzverordnung). Es muss je 15 Besucherplätze ein Stellplatz errichtet werden. Die gemeindliche Stellplatzsatzung findet in Bezug auf die Anzahl der Stellplätze damit keine Anwendung.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Rott sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die anfallenden Abwässer werden in den öffentlichen Abwasserkanal der Gemeinde Rott eingeleitet, der im Zuge des Straßenbaus verlegt wird.

Oberflächenentwässerung

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Einfahrtsflächen, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (z.B. aus Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine etc.) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück versickert werden. Die Auflagen für die Versickerung sind in den Festsetzungen durch Text beschrieben.

Stromversorgung

Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Abstand von 1,5 m nicht überbaut werden, in diesen Bereichen können die Grundstücke mit Leitungsrechten belastet werden.

Wegen der von den Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr ist der Kabelbereich von einem Besatz mit Bäumen auszusparen.

2.7. Regenerative Energiequellen

Die Wärmeenergie wird durch eine Pelletsheizanlage erzeugt.
Die Grundsätze des Punktes 6. Energieversorgung des LEP-Bayern werden erfüllt.

3.0 Städtebauliche Einordnung, Planungsziele

Die Gemeinde Rott möchte der Jugend entsprechende Räumlichkeiten zur Verfügung stellen. Bis zum Neubau des Ärztehauses mit Schützenheim war das Jugendheim in der alten Schule untergebracht. Diese wurde für den Neubau zurückgebaut.

4.0 Umweltbericht

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung als Bestandteil des Aufstellungsverfahrens werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.
Nach der Durchführung der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

4.1. Ermittlung und Bewertung der Belange für die Umweltprüfung

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt:

Das Planungsgebiet liegt an der Wasserscheide zwischen Lech und Ammersee im voralpinen Hügel-Moorland. Es wird dem Grenzbereich der naturräumlichen Haupteinheit Ammer-Loisach-Hügelland zugeordnet.
Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Grünland ist von keinen nennenswerten Anpflanzungen geprägt.
Auf dem Grundstück werden Obstbaumbestände und standortgerechte Gehölz- und Baumgruppen geschaffen.
Einzelbäume und Baumgruppen tragen innerhalb des bebauten Gebietes erheblich zur Bereicherung des Landschafts- und Siedlungsbildes bei. Hinzu kommt auch in bebauten Gebieten ihre Funktion für den Naturhaushalt als Lebensraum für Vögel und Insekten.

Eine ausreichende Oberbodenversorgung ist vor allem für die Anpflanzung entlang des Ortsrandes, sowie für die intensiven Pflanzflächen im Gelände und an den Gebäuden sicherzustellen.

Verwendung finden hochstämmige und großkronige Laubbäume. Eine Unterpflanzung mit standortgerechten Gehölzen ist erforderlich.

b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden FFH- und Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

c) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

d) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Die angrenzenden Bebauungen werden durch die Baulandausweisung nicht beeinträchtigt. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

e) Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, der damit verbundenen Schaffung eines Jugendheims und durch die gesetzlichen Regelungen der EnEV werden nur geringfügig höhere Emissionen frei. Die LEP-Grundsätze B V 3.6 und B V 3.1.3. werden somit erfüllt. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen ist durch die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Landsberg am Lech und die Abwasserbeseitigung durch die Kanalisation und der Kläranlage sichergestellt.

f) Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

g) Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen:

Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf umweltbezogene Pläne.

h) Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Erhaltung der Luftqualität.

i) Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung:

Die geplante Bepflanzung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt. Diese stellen sicher, dass die Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft

gering ausfallen werden. Die Eingriffe werden durch die Ausweisung von externen Ausgleichsflächen ausgeglichen.

4.2. Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung

4.2.1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Eine qualifizierende Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung.

Teil A Bewertung des Ausgangszustandes

Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den **Bedeutungen der Schutzgüter.**

Die ausgewiesene Fläche stellt ein intensiv genutztes Grünland dar. Die für die Eingriffsbewertung heranzuziehende Grünlandfläche wird als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie 1) mit oberem Wert eingestuft.

4.2.2. Erfassen der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die **Ausgestaltung der geplanten Bebauung** (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Im Wesentlichen dient dazu die **Grundflächenzahl (GRZ)** oder die **Grundfläche**.

4.2.3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Ausgeglichen werden nur die für die Sonderbaufläche überplanten landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen. Diese Flächen werden im Bestand der Kategorie I als Gebiet mit geringer Bedeutung und in der Planung als Gebiet mit einem niedrigem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ > 0,35$) zugewiesen.

Aufgrund der „Eingriffsschwere“ wird ein Ausgleich von 0,5 ermittelt.

Ausgeglichen werden muss die für das Baugebiet überplante landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche mit $1.550 \text{ m}^2 * 0,5 = 775 \text{ m}^2$.

Der Eingriff in die derzeit intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche wird durch Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto (Ausgleichsmaßnahmen auf der Flur-Nummer 690 im Lugenseefeld) ausgeglichen.

Die Ausgleichsfläche (zugeordnete Abbuchung vom Ökokonto) ist im Übersichtslageplan der Planzeichnung eingetragen.

Die ausgewiesene Grünfläche wird, bzw. wurde bereits als extensive Streuobstwiese angelegt, mit Obstbäumen bepflanzt und wird künftig ein- bis zweimal im Jahr gemäht. Der ehemalige Weiher wird wieder angestaut.

Nach der Durchführung der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Die geplanten Grünstrukturen auf der Sonderbaufläche werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt.

4.3. Monitoring- Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Gemeinde Rott beabsichtigt die Umweltauswirkungen ihrer Planungen regelmäßig zu überprüfen. Sollten sich unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, wird die Gemeinde Rott geeignete Abhilfemaßnahmen einleiten.

Grünflächen

Durch die Bepflanzung der Sonderbaufläche sollen die Eingriffe in Natur- und Landschaft zusätzlich reduziert werden. Der Bebauungsplan sieht auf dem Grundstück einen **Laubbaum je 300 m²** Grundstücksfläche mit kleinen Bäumen, bis 10 m Wuchshöhe (Wuchsordnung III) vor.

Auswahl von Bäumen und Gehölzen

=====

Bäume

Cornus mas	Kornelkirsche	(VIII <10 m)
Prunus padus	Traubenkirsche	(VIII <10 m)
Malus sylvestris	Wildapfel	(VIII <10 m)
Obstbäume		

Obstbäume können auch als grenznahe Spalierhecken (bis 2,0 m mit einem Abstand von 0,5 m und ab 2,0 m Höhe mind. 2,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze gemäß AGBGB) ausgeführt werden. Diese werden angerechnet.

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn (eingriffelig)
Ligustrum vulgare	gem. Liguster
Lonicera xylosteum	gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rosa arvensis	Felsrose
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

6.0 Immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen

6.1. Immissionsschutz:

Eventuell erforderliche Auflagen zum Immissionsschutz werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erarbeitet. Die Untere Immissionsschutzbehörde muss im Baugenehmigungsverfahren unter Vorlage des Nutzungskonzepts beteiligt werden.

6.2. Die im Bebauungsplan vermerkten Hinweise sollen Schäden von den Bauwerbern fernhalten und auf alle Besonderheiten des Baugebietes hinweisen.

7.0 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände, der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf basiert auf der amtlichen digitalen Flurkarte der Gemeinde Rott.

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Verwaltungsgemeinschaft Reichling öffentlich ausgelegt.

Aufgestellt am 20.11.2023
geändert am 26.02.2024

Rott, den

.....
Fritz Schneider, Erster Bürgermeister

Architektur- und Ingenieurbüro
Schenk & Lang

.....
Dipl. Ing. (FH) Robert Schenk, Stadtplaner