

## Gemeinde Rott

# 14. Änderung Flächennutzungsplan



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

## BEGRÜNDUNG ZUR 14. ÄNDERUNG DES WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE ROTT IN DER FASSUNG VOM 26.02.2024

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1.0. Grundlagenermittlung und Vorbemerkungen**

#### **1.1. Anlass der Flächennutzungsplanänderung**

### **2.0. Änderungspunkt, Bebauungsplan „Sondergebiet Ottilienweg-Nord“**

### **3.0. Umweltbericht**

- 3.1. Ermittlung und Bewertung der Belange für die Umweltprüfung**
- 3.2. Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung**
- 3.3. Monitoring- Überwachung der Umweltauswirkungen**

### **4.0. Immissionen, Altlasten**

### **5.0. Voraussichtliche Auswirkungen der Änderungen**

## 1.0. Grundlagenermittlung und Vorbemerkungen

### 1.1 Anlass der Flächennutzungsplanänderung

Der Gemeinderat Rott hat in der Sitzung vom 20.11.2023 die Aufstellung eines Plans zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Gemeinde beabsichtigt im Westen von Rott das „Sondergebiet Ottilienweg-Nord“ auszuweisen. Die ausgewiesene Fläche wird als Sondergebiet festgelegt und dient der dringend notwendigen Schaffung eines Versammlungsortes für die Landjugend. Das neue Freizeitgelände wird begrünt und 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 Landjugendheimes), 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 das 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.

Nach § 5 BauGB soll der Flächennutzungsplan entsprechend überprüft und geändert werden. Dieses „Anpassungsgebot“ erfordert hierfür die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, der von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 19.07.1985 unter der Nr. 420-4621.1 LL22-1 genehmigt und bereits dreizehnmal geändert wurde.

Als Kartengrundlage wurde die Digitale Flurkarte des Vermessungsamtes Landsberg am Lech verwendet.

## **2.0. Änderungspunkt, Bebauungsplan „Sondergebiet Ottilienweg-Nord“**

Da der Landjugend der Gemeinde ein passender Versammlungsort zur Verfügung gestellt werden soll, hat die Gemeinde diese Fläche für ein entsprechendes Gebäude, mit Stellplätzen vorgesehen.

### **Lage und Größe der Änderungsfläche:**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1.456 m<sup>2</sup>.

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.

### **Art der baulichen Nutzung:**

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

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 1 Jahr, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes, bebaut wird.

## **3.0. 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.

### **3.1. 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.

**3.2. Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung**

**3.2.1. 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.

**3.2.2. 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**.

**3.2.3. 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 (Typ B, 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 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.**

#### **4.0. Immissionen, Altlasten**

Im Bereich der Änderungsflächen wurden keine Altlastengebiete ermittelt. Anhaltspunkte, dass im Planungsbereich schädliche Bodenveränderungen vorliegen, sind bei der Planungsträgerin nicht bekannt.

#### **5.0. Voraussichtliche Auswirkungen der Änderungen**

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 Flächennutzungsplan basiert auf der digitalen amtlichen Flurkarte der Gemeinde Rott, im Maßstab 1 : 5 000.

Diese Begründung wurde mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes vom ..... mit ....., in der Gemeinde Rott veröffentlicht.

Rott, .....

.....  
Fritz Schneider, Erster Bürgermeister

Aufgestellt am 20.11.2023  
geändert am 26.02.2024

Architektur-und Ingenieurbüro Schenk & Lang  
Am Gewerbering 12  
86932 Pürgen-Lengenfeld  
Tel: 08196-998975-1, Fax: -5

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