

Gemeinde Röttenbach

Zweite Änderung Bebauungsplan „Süd im Sand II“ mit integriertem Grünordnungsplan

Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan

Stand Entwurf 13.07.2022

1. Planungsanlass zur zweiten Änderung, Planungsverfahren, Geltungsbereich

Planungsanlass zur zweiten Änderung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes wurden die Bauflächen im Westen des Baugebietes kleiner parzelliert, da ein großflächiger Betrieb, für den ein erheblicher Teil der Gewerbefläche vorgesehen war, mitgeteilt hatte, dass er die für ihn vorgesehene Fläche nicht mehr benötigt. Die Gemeinde Röttenbach musste daher umdenken und im ersten Änderungsverfahren die Fläche neu aufteilen.

Die Lage der Erschließungsstraße wurde verändert, um die kleiner parzellierten Flächen erschließen zu können.

Am Ausschluss des Einzelhandels wurde im Rahmen der ersten Änderung festgehalten, da bis etwa Mitte 2021 kein Interesse von Betrieben mit Einzelhandelsabsichten erkennbar war.

Inzwischen gibt es einzelne Interessenten aus dem Bereich Einzelhandel (z.B. Fahrradgeschäft), d.h. Verkauf mit Beratung an den Endverbraucher. Es besteht auch Interesse von Lebensmittel verarbeitenden kleineren und mittleren Betrieben mit kleiner Verkaufsfläche.

Ziel der zweiten Änderung:

Die Gemeinde möchte im Hinblick auf die Diversifizierung der gewerblichen Nutzung und zur Unterstützung lokaler Produktion und Verarbeitung von landwirtschaftlichen Produkten den strikten Ausschluss der Einzelhandelsnutzung aufheben, wie er in der textlichen Festsetzung Nr. 2 enthalten ist „2. Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.“ und speziell für kleinere Betriebe entsprechende Verkaufsflächen zulassen.

Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel („Einzelhandelsgroßprojekte“) und Einzelhandelsagglomerationen sollen nicht entstehen. Hier wird ergänzend auf die Ergebnisse des „Gemeinsamen Einzelhandelsgutachtens“ (CIMA, Okt. 2011) verwiesen.

Im Gutachten wird als Empfehlung zur künftigen Standortentwicklung geäußert, dass für die „Betriebstypen, die aufgrund ihrer Standortanforderungen (z.B. Verkaufsflächen-, und Stellplatzbedarf) städtebaulich integrierbar sind“, die Ansiedlung an nicht integrierten Standorten, „bspw. Gewerbegebietslagen“ (S. 38/39 des Gutachtens) vermieden werden soll.

Ab einer bereits geringen Größe kann innerörtlich, also „städtebaulich integriert“ kein Grundstück für die Ansiedlung von Einzelhandel angeboten werden.

Für den Ortskern in der Gemeinde Röttenbach stehen die Stabilisierung und der Ausbau der vorhandenen gewerblichen Strukturen im Vordergrund. Ein grundsätzliches Problem in der Gemeinde Röttenbach ist die geringe Flächenverfügbarkeit im Ortskern. Hier beschränkt sich das Angebot an verfügbaren Einzelhandelsflächen zumeist auf kleinflächige Verkaufsräume, die selbst durch Zusammenlegung oder Erweiterung kaum den marktüblichen Verkaufsflächenanforderungen entsprechen würden.

Abb. 1: Auszug aus dem Gutachten der CIMA, Seite 41

Die Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben kann daher nur im Gewerbegebiet stattfinden. Kleinstbetriebe, also kleine Läden von 50 bis 60 m² Nettoverkaufsfläche sind damit nicht gemeint.

Geltungsbereich der 2. Änderung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der naturschutzfachliche Ausgleich ändern sich nicht.

Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Flur-Nrn. 428/2, 428/10, 428/11, 428/12, 428/13, 428/28, 428/29, 428/30, 428/32

im Osten: durch die Flur.-Nr. 450/70

im Süden: durch die Flur-Nr. 437 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 432, 432/2 und 439/2

im Westen: durch die Flur-Nrn. 440, 442/2.

Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurnummern: 432/3; 432/4; 432/5 (Feldweg); 432/6; 432/7; 432/8; 432/9; 432/10 und 432/11 (Grünstreifen im Südosten) 432/12; 432/13 und 432/14 (jeweils Erschließungsstraße); 432/16 (Teilfläche der Ökoausgleichsfläche im Süden) 432/17 (Fläche Trafo); 438 und 43/10 (Ökoausgleichsflächen im Südwesten); 438/1; 438/2; 438/3; 438/4; 438/5; 438/6 (Gehweg); 439/3; 439 (Wendehammer); 439/4; 439/5; 439/6; 439/7; 439/14 (Grünstreifen im Südwesten); 439/17 und Flurnummer 450/69 (Grünstreifen an F+R bei St 2259) teilweise.

Eine interkommunale Abstimmung erfolgt über die übliche Beteiligung der Nachbargemeinden mit Anschreiben per email im Planungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB.

Wahl des Planungsverfahrens:

Es wird das umfassende, zweistufige Verfahren gewählt.

Die zeichnerischen Festsetzungen sind bis auf die Anpassung der Baugrenze an die VZ und Änderungen der Baumpflanzungen weitgehend unverändert (siehe Begründung zur Grünordnung). Geändert wird auch die textliche Festsetzung III. Nr. 2.

Die vorliegende Begründung zur 2. Änderung geht daher nicht auf die Gesamtheit des Bebauungsplanes ein, sondern erläutert lediglich zeichnerische Änderung der Begründung und die textliche Neufassung der textlichen Festsetzung III.2. Sie ist daher als Ergänzung zur ursprünglichen Begründung zu sehen.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan ändert sich nicht.

2. Planung

2.1. Mehrgeschossiger Einzelhandel:

Im Sinne der Bayerischen Nachhaltigkeitsstrategie 2013 und gemäß den Vorgaben aus dem Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 2 BauGB) soll eine mehrgeschossige Anordnung von Einzelhandelsflächen unterstützt werden.

Auch das Landesentwicklungsprogramm Grundsatz 3.1. gibt vor, dass „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen (...) unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ sollen.

Die Verkaufsfläche je Betrieb soll daher geschossweise restriktiv festgesetzt werden.

2.2. Unterstützung von regional erzeugten Lebensmitteln:

Hierbei handelt es sich ausschließlich um kleinere Erzeuger oder Verarbeiter, die keine großen Verkaufsflächen benötigen. Für Lebensmitteleinzelhandel gilt eine noch restriktivere maximale Verkaufsfläche von insgesamt 200 m².

2.3. Neufassung der textlichen Festsetzung III.2:

Die textliche Festsetzung III.2, die bisher jeglichen Einzelhandel ausschloss, lautet wie folgt: „2. Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.“ wird geändert.

Sie lautet nun:

„2. Einzelhandel, also „Direktverkauf an den Endverbraucher mit Beratung“ ist zulässig. Je Gewerbebetrieb sind je Vollgeschoss 300 m² Nettoverkaufsfläche zulässig. Lebensmitteleinzelhandel ist bis zu einer Nettoverkaufsfläche von 200 m² zulässig.“

Mit diesen Flächenbeschränkungen soll einerseits die Ansiedlung größerer Läden, vor allem aus der Lebensmittelbranche („Discounter“) verhindert werden und andererseits die Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben gefördert werden. Die Verkaufsflächen für Lebensmittelhandel wurden mit maximal 200 m² besonders deutlich beschränkt.

Läden mit diesen geringen Verkaufsflächen passen gut in die Struktur von Röttenbach, können aber wegen der nicht zur Verfügung stehenden Flächen im Ortskern dort nicht angesiedelt werden. Sie können aufgrund mangelnder Flächenalternativen nur im Gewerbegebiet entstehen und tragen damit zur Stabilisierung und zum Ausbau der gewerblichen Strukturen bei (siehe Einzelhandelsgutachten) und verbessern die Bandbreite des Angebots für die ortsansässige Bevölkerung. Kleinstbetriebe, also kleine Läden von 50 bis 60 m² Nettoverkaufsfläche sind damit nicht gemeint. Diese können im Ortskern im Mischgebiet bleiben oder sich dort in den kleinteiligen Strukturen niederlassen.

Mit den getroffenen Flächenbegrenzungen auf wenige Quadratmeter Verkaufsfläche teilweise je Geschöß und mit der bereits erfolgten kleinteiligen Parzellierung können keine Einzelhandelsgroßprojekte oder die genannten „Einzelhandelsagglomerationen“ entstehen. Ein sortimentspezifischer Ausschluss ist nicht erwünscht, da er die Flexibilität für ansiedlungswillige Unternehmen zu stark einschränkt.

Darüber hinaus ist die lange Zufahrt zum Baugebiet nicht für große, überörtliche Kundenströme geeignet. Damit wird den Vorgaben aus der Rechtsprechung des BayVGH entsprochen, wonach Gemeinden bei der Ausweisung von Gewerbegebiets- und Mischgebietsflächen verpflichtet sind Vorsorge zu treffen, dass in diesen Gebieten keine landesplanerisch unzulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entsteht (Ziel 5.3.1. Landesentwicklungsprogramm (LEP)).

2.4. Immissionsschutz:

Wie bereits unter 1) erwähnt, sind geringfügige Anpassungen im Straßenverlauf und in der Parzellierung erfolgt. Diese sind immissionsschutzfachlich nicht relevant. Bei der nun zulässigen Nutzung von Einzelhandelsflächen sind die festgelegten Emissionskontingente zu beachten.

2.5. ÖPNV, Radverkehr:

Es ergeben sich keine Änderungen.

ÖPNV: Da eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe (Einstieg bei Norma/ ReWe) fußläufig gut erreichbar ist, wird der Vorschlag hinsichtlich einer neuen Bushaltestelle nicht übernommen.

Radverkehr: Seitens des Radverkehrsbeauftragten (Landratsamt) wird Bedarf an Radabstellinfrastruktur im Gebiet gesehen. Die Gemeinde stellt fest, dass es auf den Baugrundstücken selbst genügend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder gibt, so dass der Vorschlag nicht übernommen wird.

2.6. Belange des Staatlichen Bauamtes:

Die Auflagen des Schreibens vom 17.01.2019 wurden berücksichtigt. Die Baugrenze wurde an die Linie der Bauverbotszone (BVZ) angepasst. Die Rücknahme der Bäume entlang der Staatsstraße wurde vorgenommen, auch wenn Bäume entlang der Straße aus Gründen des Klimaschutzes und der Stadtgestaltung sinnvoll wären.

2.7. Wasserwirtschaftliche Belange:

Zum besseren Schutz vor Starkregenereignissen wurde ein Hinweis zu erhöhten Hausöffnungen unter IV.9 neu aufgenommen: „Aufgrund zunehmender Starkregenereignisse sollten Hausöffnungen immer etwas erhöht über Gelände- oder Straßenniveau ausgeführt werden.“

3. Städtebauliche Daten:

Hier ergeben sich keine Änderungen:

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,55 ha (Zahlen gerundet).

Davon Gewerbegebiet	19.440 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	2.730 m ²
Interner Ökoausgleich, sonst. Grün	3.300 m ²

4. Umweltbericht

Der Umweltbericht (Bebauungsplan „Süd im Sand II“, Stand 16.10.2019 bzw. 1. Änderung, Stand 14.10.2020) gilt in seinen Aussagen weiterhin.

Wie in der Begründung zur Grünordnung dargelegt, können die 7 Gehölze an der Ostgrenze des Plangebietes nicht realisiert werden. Sie werden jedoch in gleicher Zahl in den Flächen A und B neu verortet. Es entsteht daher kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Bei der Umsetzung der CEF- Maßnahme auf der Fläche A konnten die Lesesteinhau-
fen, aufgrund der angetroffenen Bodenverhältnisse, abweichend zur Plandarstellung
der 1. Änderung nicht im südlichen Teil der Fläche A hergestellt werden. Sie befinden
sich nun im nördlichen Teil der Fläche A. Dies sowie die zusätzlichen Gehölze führen
nicht zu einer Abwertung der CEF-Maßnahme. Ein zusätzlicher Ausgleichbedarf ent-
steht daher nicht.

Aufgestellt zum Planstand 13.07.2022

.....
Gemeinde Röttenbach, Wahl, 1. Bürgermeister



.....
STADT & LAND, Rühl