



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB zur

5. Änderung

des qualifizierten Bebauungsplans

„SO Golfplatz Penning“

1. Präambel

Nachfolgende zusammenfassende Erklärung ist eine Übersicht über das Verfahren zur 5. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „SO Golfplatz Penning“, über die Art und Weise, wie die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Mit der 5. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „SO Golfplatz Penning“ wurde das Ziel verfolgt, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung und den Betrieb einer Eigenverbrauchstankstelle für Diesel und Vergaserkraftstoff in Funktionseinheit mit einem Waschplatz für die betriebseigenen Kleitraktoren und Rasenpflegegeräte der Quellness & Golf Resort GmbH & Co. Betriebs KG auf einem Teilbereich des Grundstücks mit der Flurnummer 1142 der Gemarkung Weihmörting zu schaffen. Diese Anlagen bestehen grundsätzlich aus einer Verkehrsfläche (Abfüll- und Waschfläche), einer Lager-, Ab- und Umfüllanlage (Tankanlage) und der dazugehörigen fachgerechten Entwässerung über eine geeignete Abscheideanlage, welche in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans „SO Golfplatz Penning“ nicht enthalten waren. Des Weiteren mussten für die Zulässigkeit der Anlagenerrichtung die Baugrenzen in geringfügigem Maße erweitert werden.

Der Standortwahl liegt die sich aus der Sache ergebenden Intention zu Grunde. Anderweitige Standorte für die Realisierung des Vorhabens schieden demnach bereits vor Beginn des Verfahrens aus und wurden deshalb auch nicht näher beleuchtet.

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 5 erfolgte durch das Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Rotthalmünster, die konkrete Standortbestimmung sowie die Entwürfe des Deckblatts samt Begründung wurden in Zusammenarbeit mit dem Büro Ludwig Röhler Tankplan Fachplanung Tank- und Waschtechnik + Grundstücks- und Gebäudeentwässerung, Libourne-Allee 7, 92421 Schwandorf, erarbeitet.

2. Standortuntersuchung/Standortwahl

Planungsanlass ist das Begehren der Quellness & Golf Resort GmbH & Co, Betriebs KG nach der Errichtung und den Betrieb einer Eigenverbrauchstankstelle für Diesel und Vergaserkraftstoff in Funktionseinheit mit einem Waschplatz für die betriebseigenen Kleitraktoren und Rasenpflegegeräte. Hieraus resultiert, dass die geplante Anlage in einem engem räumlich-funktionalem Zusammenhang mit den bestehenden, der Bewirtschaftung des Golfplatzes dienenden, Gebäuden errichtet werden soll. Die konkrete Festlegung des Anlagenstandorts wurde durch den Antragsteller bestimmt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „SO Golfplatz Penning“ gehen keine Veränderungen der Gestalt, bzw. der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels einher, die erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds nach sich ziehen. Die 5. Bebauungsplanänderung stellt demnach keinen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG dar.

Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht hervorgerufen. Die Erlaubnis zur Einleitung des Abwassers aus der Abscheideanlage der Eigenverbrauchstankstelle und des dazugehörigen Waschplatzes in das kommunale Kanalnetz wurde in einem eigenständigen Genehmigungsverfahren beantragt. Mit Bescheid vom 12.12.2023, wurde dem Antragsteller die erforderliche Genehmigung durch das Landratsamt Passau erteilt.

4. Verfahren

4.1. Beschluss über die 5. Änderung des Bebauungsplans „SO Golfplatz Penning“

In öffentlicher Sitzung vom 27.10.2022 wurde im Marktgemeinderat Rotthalmünster die 5. Änderung des Bebauungsplanes „SO Golfplatz Penning“ durch Deckblatt Nr. 5 thematisiert und beschlossen. Der Beschluss über die 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit amtlicher Bekanntmachung vom 09.03.2023 öffentlich bekanntgegeben.

4.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Vorentwurfsfassungen des Deckblattes Nr. 5 zum Bebauungsplan „SO Golfplatz Penning“, samt Begründung, jeweils in der Fassung vom 28.12.2022, wurden in der Zeit vom 22.03.2023 bis zum 25.04.2023 öffentlich ausgelegt. Während des Auslegungszeitraums wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen. Gleichzeitig wurde ihr die Option zur Äußerung und Erörterung ermöglicht. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 13.03.2023 hingewiesen. Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB sind gegenüber dem Markt Rotthalmünster nicht vorgebracht worden.

4.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden & Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 13.03.2023 wurden den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Planunterlagen zum Deckblatt Nr. 5, jeweils in der Fassung vom 28.12.2022, übersandt. Ihnen wurde bis zum 25.04.2023 Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen zum Vorhaben abzugeben. Nachfolgende Behörden, bzw. Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB geäußert: Bayernwerk Netz GmbH, Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Landratsamt Passau (Abteilung 7 Städtebau, Sachgebiet 53 Wasserrecht) Von Seiten der beteiligten Fachstellen des Landratsamtes Passau (Untere Naturschutzbehörde und Techn. Umweltschutz) wurden grundsätzliche Bedenken oder Anregungen nicht vorgetragen.

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange bezogen sich zusammengefasst auf

- a. die Ergänzung der Darstellung des Überschwemmungsgebiets HQ 100 im Bauleitplan
- b. die ordnungsgemäße und genehmigungspflichtige Entsorgung der entstehenden Abwässer
- c. die Ergänzung einer Beschränkung der zulässigen Dachformen auf Satteldächer
- d. die Beachtung der Bestimmungen des BBodSchG im Falle von Aufschüttungen
- e. den Schutzzonenbereich vorhandener Leitungen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch den Grundstücks- und Bauausschuss des Marktes Rotthalmünster in seiner öffentlichen Sitzung vom 22.06.2023 entsprechend gewürdigt und zusammengefasst wie folgt abgewogen:

- zu a.: die Darstellung des Überschwemmungsgebiets HQ 100 wird ergänzt
- zu b.: die Anregung wird zur Kenntnis genommen
- zu c.: die zulässigen Dachformen werden auf Satteldächer beschränkt
- zu d.: die Anregung wird zur Kenntnis genommen
- zu e.: der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Das Ergebnis der Abwägung durch den Grundstücks- und Bauausschuss wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Nachgang zur vorhergenannten Sitzung übermittelt und durch Darstellung auf der Homepage des Marktes Rotthalmünster der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

4.4. Billigung der Entwürfe der 5. Änderung des Bebauungsplans „SO Golfplatz Penning“

In öffentlicher Sitzung vom 22.06.2023 wurden die Entwürfe der 5. Änderung des

Bebauungsplanes „SO Golfplatz Penning“, jeweils in der Fassung vom 22.06.2023, durch den Grundstücks- und Bauausschuss des Marktes Rothalmünster gebilligt.

4.5. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes „SO Golfplatz Penning“, samt Begründung, in der Fassung vom 22.06.2023, wurde in der Zeit vom 18.08.2023 bis 19.09.2023 öffentlich im Rathaus der VG Rothalmünster ausgelegt. Während des Auslegungszeitraums wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern und Anregungen und Bedenken vorzubringen. Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB sind gegenüber dem Markt Rothalmünster nicht vorgebracht worden.

4.6. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 11.08.2023 wurden den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Planunterlagen zum Deckblatt Nr. 5, in der Fassung vom 22.06.2023, übersandt. Ihnen wurde bis zum 19.09.2023 Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen zum Vorhaben abzugeben. Nachfolgende Behörden, bzw. Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB geäußert: Landratsamt Passau (Sachgebiet 53 Wasserrecht, Abteilung 7 Städtebau), Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Bayernwerk Netz GmbH

Unter Aufrechterhaltung der Anregungen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB, bestand seitens der berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange, Einverständnis mit der 5. Änderung des Bebauungsplans „SO Golfplatz Penning“ in der Fassung vom 22.06.2023.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch den Marktgemeinderat beachtet und zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde um Aussagen zur Eingriffsregelung und zur Erweiterung der Baugrenzen redaktionell ergänzt. Das Ergebnis der Abwägung durch den Marktgemeinderat wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Nachgang zur vorhergenannten Sitzung übermittelt und durch Darstellung auf der Homepage des Marktes Rothalmünster der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

4.7. Beschluss über die Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplans „SO Golfplatz Penning“

Das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan „SO Golfplatz Penning, inklusive Begründung, in der Fassung vom 28.09.2023, wurde mit Beschluss vom 28.09.2023 durch den Marktgemeinderat als Satzung beschlossen.

4.8. Ausfertigung und Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 5. Änderung des Bebauungsplans „SO Golfplatz Penning“

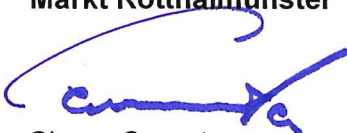
Das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan „SO Golfplatz Penning“, samt Begründung, jeweils in der Fassung vom 28.09.2023 wurde am 29.02.2024 durch den ersten Bürgermeister des Marktes Rothalmünster ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss zur 5. Bebauungsplanänderung wurde mit amtlicher Bekanntmachung am 01.03.2024 öffentlich bekanntgegeben. Die Bebauungsplanänderung ist somit wirksam geworden.

5. Ergebnis der Planung

Das Ergebnis der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung und den Betrieb einer Eigenverbrauchstankstelle für Diesel und Vergaserkraftstoff in Funktionseinheit mit einem Waschplatz für die betriebseigenen Kleitraktoren und Rasenpflegegeräte der Quellness & Golf Resort GmbH & Co. Betriebs KG auf einem Teilbereich des Grundstücks mit der Flurnummer 1142 der Gemarkung Weihmörting.

Rothalmünster, 06.03.2024

Markt Rothalmünster



Simon Cernota
Leiter des Bauamts