



81. Änderung des Flächennutzungsplanes
und
Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans „Rottau-West“
im Bereich Bastackerweg - Bernauer Straße
(FI-Nr. 239 und 236/6, sowie Teilflächen der FI-Nr. 234 und 236/4)

Markt Grassau / Rottau
Landkreis Traunstein, Regierungsbezirk Oberbayern

B E G R Ü N D U N G
gemäß § 9 BauGB

In der Fassung vom 26.11.2021

geändert: 18.03.2022

24.05.2022

PLANVERFASSER:



GRÜNORDNUNG:

Tel +49 8053 518
Fax +49 8053 1047
la@schelle-heyse.de

SCHELLE HEYSE BEHR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Partnerschaft mbB Hirsberg 34 83093 Bad Endorf

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Inhaltsverzeichnis | 2 |
| Abbildungsverzeichnis | 3 |
| I. Begründung | 4 |
| 1 Anlass der Planung | 4 |
| 2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage | 5 |
| 2.1 Regionalplan | 5 |
| 2.2 Flächennutzungsplan | 5 |
| 2.3 Bebauungspläne | 6 |
| 2.4 Satzungen und Verordnungen | 6 |
| 3 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich | 7 |
| 3.1 Lage, Größe und Nutzung des Planungsgebiets | 7 |
| 3.2 Natürliche Gegebenheiten | 8 |
| 3.2.1 Lage und Topographie | 8 |
| 3.2.2 Geologie, Boden und Wasserhaushalt | 8 |
| 3.2.3 Klima und Luft | 9 |
| 3.2.4 Vegetation und Baumbestand | 10 |
| 3.3 Schutzgegenstände | 11 |
| 3.3.1 Arten- und Biotopschutz | 11 |
| 3.3.2 Spezieller Artenschutz | 12 |
| 3.3.3 Denkmalschutz | 12 |
| 3.3.4 Orts- und Landschaftsbild | 13 |
| 3.4 Infrastruktur | 14 |
| 3.4.1 Verkehr und Erschließung | 14 |
| 3.4.2 Ver- und Entsorgung | 14 |
| 3.4.3 Erholung und Freizeit | 15 |
| 3.4.4 Altlasten | 15 |
| 3.4.5 Hochwasser und Starkregen | 15 |
| 3.4.6 Lärm | 16 |
| 3.4.7 Immissionen | 16 |
| 4 Bebauungsplankonzept | 17 |
| 4.1 Städtebauliches Konzept | 17 |
| 4.1.1 Art der baulichen Nutzung | 17 |
| 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung | 18 |
| 4.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise | 19 |
| 4.1.4 Wohneinheiten | 19 |
| 4.1.5 Äußere Gestaltung | 19 |
| 4.1.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze | 21 |
| 4.1.7 Sonstige Festsetzungen | 21 |
| 4.2 Grünordnungskonzept | 22 |
| 4.2.1 Baum- und Strauchpflanzungen | 22 |
| 4.3 Verkehrliches Erschließungskonzept | 24 |

| | | |
|-------|--|----|
| 4.3.1 | Verkehr und Erschließung | 24 |
| 4.3.2 | Ver- und Entsorgung | 24 |
| 4.3.3 | Weitere Technische Infrastruktur | 24 |
| 4.3.4 | Erholung und Freizeit | 24 |
| 4.3.5 | Altlasten | 25 |
| 4.3.6 | Hochwasser, Starkregen und Versickerung | 25 |
| 4.4 | Immissionsschutz | 26 |
| 4.4.1 | Schallschutz | 26 |
| 4.4.2 | Luftreinhaltung | 29 |
| 4.5 | Klimaschutz | 31 |
| 4.5.1 | Klimaschutz (Mitigation) | 31 |
| 4.5.2 | Anpassung an den Klimawandel (Klimaadaption) | 31 |
| 4.6 | Artenschutzrechtliche Belange | 32 |
| 4.7 | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 33 |
| 4.7.1 | Einstufung des Zustands des Planungsgebietes und Beeinträchtigungsent. | 33 |
| 4.7.2 | Berechnung der Ausgleichsflächen | 33 |
| 4.7.3 | Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen | 34 |
| 4.8 | Flächenbilanz | 34 |
| 4.9 | Wesentliche Auswirkungen der Planung | 35 |
| 4.10 | Quellenverzeichnis | 36 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abb. I: Umgriff des Planungsgebiets westlich von Rottau (Quelle: BayernAtlas 2019) | 4 |
| Abb. II: Ausschnitt: Flächennutzungsplan, Stand 29.04.1983..... | 4 |
| Abb. III: Ausschnitt: Flächennutzungsplan, Stand 29.04.1983, mit Geltungsbereich (rot)..... | 7 |
| Abb. IV: Übersichtsbodenkarte (Quelle: BayernAtlas 2019) | 8 |
| Abb. V: Potentielle natürliche Vegetation (Quelle: FinWeb 2019)..... | 10 |
| Abb. VI: Biotopflächen (Quelle: BayernAtlas 2019) | 11 |
| Abb. VII: BayernNetzNatur-Projekt (Quelle: FinWeb 2019) | 12 |
| Abb. VIII: Regionale und überregionale Rad- und Wanderwege (Quelle: BayernAtlas 2019).... | 14 |
| Abb. IX: Lärmimmissionen (Quelle: BayernAtlas 2019)..... | 16 |

I. Begründung

1 Anlass der Planung

Gemäß BauGB §1 Abs.5 sollen die Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Zudem ist „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ gemäß §1 Abs.6 Nr.7f BauGB und die „Versorgung, insbesondere mit Energie (...) einschließlich der Versorgungssicherheit“ gemäß §1 Abs.6 Nr.8e BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der Markt Grassau ist bereits seit längerem auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück um ein kommunales, regenerativ betriebenes Heizwerk zur Fernwärmeversorgung des Ortsteils Rottau zu realisieren um somit seiner Verantwortung gegenüber den Bürgern nachzukommen. Da sich nun eine Möglichkeit gefunden hat plant die Marktgemeinde eine Erweiterung und die damit verbundene notwendige Änderung des Bebauungsplans „Rottau-West“.



Abb. 1: Umgriff BP Rottau West (blau) sowie Erweiterung und Änderung (rot) (Quelle: BayernAtlas 2019)

Der Markt Grassau hat gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z im Ortsteil Rottau die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, Möglichkeiten zur Nachverdichtung) geprüft um diese möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G). Der Flächenbedarf wurde vom Bauamt mit der Aufstellung „Vorrangige Ausschöpfung der Innenentwicklungspotentiale (§1 Abs.5 Satz 3 BauGB und §1a Abs.4 Satz 4 BauGB)“ vom 03.07.2019 konkret dargestellt. Da innerorts jedoch keine entsprechenden Flächen verfügbar sind weicht die Gemeinde auf den Außenbereich am westlichen Ortsrand von Rottau aus und schließt damit die Lücke zur bestehende Hofstelle.

Am 05.10.2021 wurde durch den Gemeinderat des Marktes Grassau beschlossen, den Bebauungsplan „Rottau-West“ mit integriertem Landschafts- und Grünordnungsplan zu ändern und zu erweitern und den Flächennutzungsplan gemäß §8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Zur Vermeidung von Wiederholungen gelten die nachfolgenden Ausführungen sowohl für den Flächennutzungsplan als auch für den Bebauungsplan.

2.1 Regionalplan

Gemäß dem Regionalplan Südostbayern liegt Rottau in Bezug auf die Raumstruktur im Alpengebiet, hat jedoch regionalplanerisch keine Bedeutung. Der Ort befindet sich an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse zwischen Rosenheim, Traunstein und Salzburg (Autobahn A8) und wird dem Verflechtungsbereich Traunstein zugeordnet.

Rottau liegt zwischen zwei landschaftlichen Vorbehaltsgebieten (06 und 28), ist selbst aber keinem von beiden zugeteilt. In der naturräumlichen Gliederung befindet sich das Dorf genau zwischen den Chiemgauer Alpen (27) und dem Inn-Chiemsee Hügelland (38) bzw. in der landschafts- und erholungsbasierten Unterteilung an der nördlichen Grenze der Chiemgauer Alpen (3) zum Chiemgau (4).

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Grassau vom 29.04.1983 sieht für das Plangebiet, entsprechend seiner bisherigen Nutzung, landwirtschaftliche Fläche vor. Die im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehene Nutzung entspricht somit nicht oder nur in Teilen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Somit ist die Durchführung eines Änderungsverfahrens mit der angestrebten Darstellung von Gewerbeflächen erforderlich.

Gemäß §8 Abs.3 BauGB wird somit die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rottau-West“ und die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.



Abb. II: Ausschnitt: Flächennutzungsplan, Stand 29.04.1983

2.3 Bebauungspläne

Auf den für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen besteht bisher kein Planungsrecht im Sinne des §30 BauGB (rechtsverbindlicher Bebauungsplan).

Aktuell wird der Planbereichs landwirtschaftlich genutzt und ist dem Außenbereich im Sinne des §35 BauGB zuzuordnen. Daher ist zur Umsetzung der Planung die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

2.4 Satzungen und Verordnungen

Im Gebiet des geplanten Bebauungsplanes gilt die bauliche Gestaltungssatzung der Gemeinde Grassau aus dem Jahre 2005, sowie alle dazugehörigen Änderungen und Anpassungen. Diese sind online abrufbar unter:

<https://www.grassau.de/baurechtssatzungen>

3 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage, Größe und Nutzung des Planungsgebiets und seiner Ränder

Das Planungsgebiet liegt in der Marktgemeinde Grassau, unmittelbar am westlichen Rand der Ortschaft Rottau, südlich der Bernauer Straße. Der Bereich schließt direkt westlich an den Bebauungsplan „Rottau-West“ an. Der Erweiterungsbereich ist ca. 15.873 m² groß und umfasst die Flächen mit den Flurstücknummern: FI-Nr. 239 und 236/6, sowie Teilflächen der FI-Nr. 234 und 236/4, Gemeinde Grassau / Gemarkung Rottau.

Nördlich grenzt der Geltungsbereich an die Bernauer Straße B305 mit dem daneben verlaufenden Radweg.

Im östlichen Bereich schließt das neu geplante Gewerbegebiet des Bebauungsplanes „Rottau-West“ an.

Im Süden bilden der Bastackerweg sowie ein 50-60m breiter Streifen aus Bäumen und Sträuchern (Biotopfläche) die Grenze zum Planungsgebiet.

Westlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Milchviehhaltung.

Das Planungsgebiet selbst wird aktuell ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Ziel der Planung ist es das rot umrandete Planungsgebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und so die Lücke zur bestehenden Hofstelle zu schließen und den Ortseingang durch eine großzügige Begrünung und maßvolle Bebauung abzurunden.

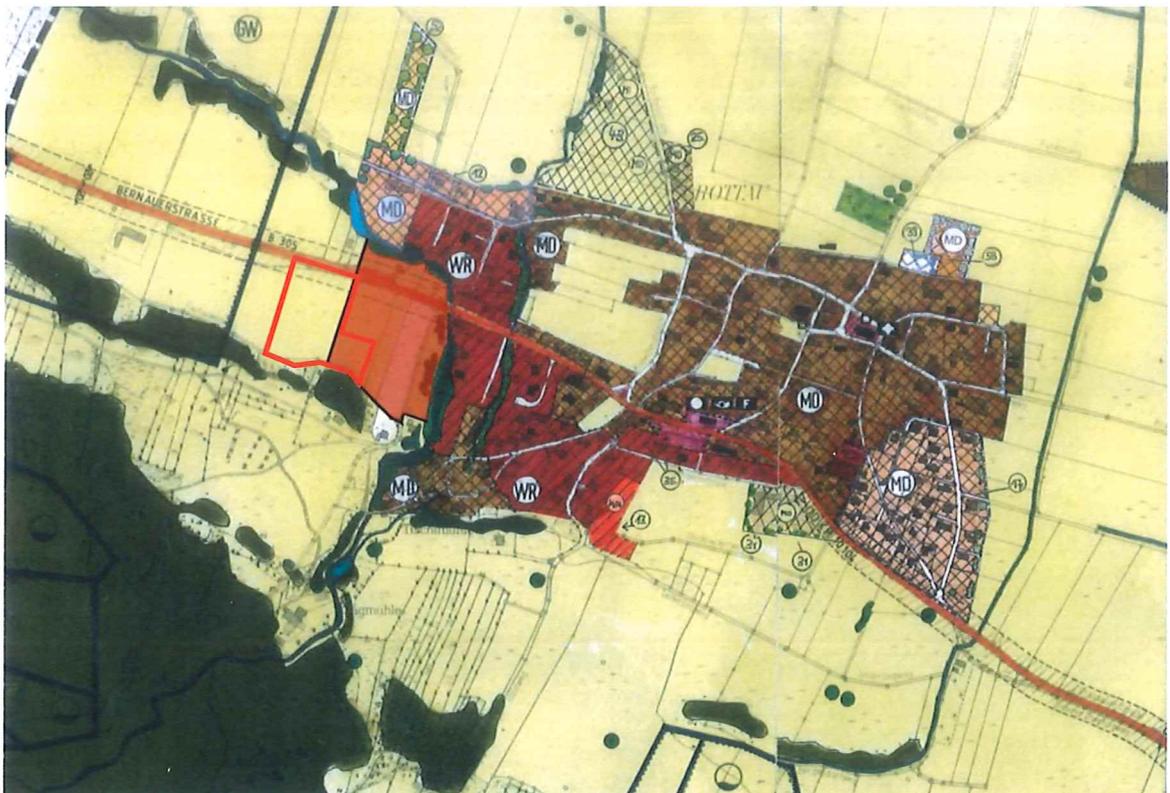


Abb. II: Ausschnitt: Flächennutzungsplan, Stand 29.04.1983, mit Geltungsbereich (BP = rote Fläche, Erweiterung und Änderung = rot umrandet)

3.2 Natürliche Gegebenheiten

3.2.1 Lage und Topographie

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand der Chiemgauer Alpen. Die dörfliche Szenerie, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen, prägt das Bild der Gegend ebenso, wie die angrenzenden Moos- und Moorflächen im Norden Richtung Chiemsee. Rottau liegt zwischen 530 und 570 m ü.NN.

Das Baugebiet liegt im Mittel bei etwa bei 547 m ü.NN.

3.2.2 Geologie, Boden und Wasserhaushalt

Der Geologischen Karte Bayerns entsprechend liegt die Planungsfläche in der Einheit „Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z.T. würmzeitlich“ mit der folgenden Gesteinsbeschreibung: „Mergel, Lehm, Sand, Kies, z.T. Torf“.

Die Bodenübersichtskarte von Bayern zeigt, dass das Baugebiet zum Großteil auf Pararendzina aus Sand- bis Schluffgrus (Kurzname: 9c) liegt. Im Süd-Westen der Fläche geht dieser Rendzina in Braunerde-Rendzina aus Grussand bis -schluff (Kurzname: 810) über. Die Sickerwasserrate des Bodens liegt in beiden Fällen bei über 1000 mm/a und ist damit sehr hoch.



Abb. III: Übersichtsbodenkarte (Quelle: BayernAtlas 2021)

In Bezug auf den sog. Grundwasserleiter wird das Gebiet zwischen Alpen und Chiemsee einer kleinen Schotterfläche zugeordnet, die in Richtung Westen auf der Höhe von Rottau in das süd-ostbayrische Moränengebiet übergeht. Im Mittel steht das Grundwasser laut GKD (Gewässerkundlicher Dienst) an den nächstgelegenen Messstellen in Grassau (Grafing) und in der Kendlmühlfilze 1,15 m bzw. 0,58 m unter der Erdoberfläche. Es kann auf Grund der unterschiedlichen, örtlichen Voraussetzungen und dem Abstand zu den

Messstellen davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser im Planungsgebiet etwas tiefer liegt. Dennoch handelt es sich um ein Gebiet mit einem erhöhten intakten Grundwasserstand.

Aufgrund der Erfahrungswerte auf den angrenzenden Grundstücken kann von einem kiesigen Boden mit guter Sickerfähigkeit ausgegangen werden.

Ca. 160m östlich des Baugebiets fließt der Rottauer Bach, wie die Bernauer Ache oberhalb (südlich) von Rottau auch genannt wird. Dieser hat seinen Quellbereich zwischen Kampenwand und Hochplatte und fließt im Irschener Winkel, dem südwestlichen Zipfel des Chiemsees, in den See.

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet, noch in einer Hochwassergefahrenfläche. Zudem sind in der näheren Umgebung keine Brunnen- oder Heilquellnutzungen vorhanden. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet Bernau liegt ca. 2,50 km westlich.

Allerdings liegt der Geltungsbereich in einem sogenannten „Wassersensiblen Bereich“. Solche Standorte werden vom Wasser beeinflusst und können folgende Beeinträchtigungen mit sich führen: Flüsse und Bäche, die über die Ufer treten, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu den amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei den wassersensiblen Bereichen die Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen nicht angegeben werden.

3.2.3 Klima und Luft

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Alpenrand und ist somit allgemein durch eine hohe jährliche Niederschlagsmenge, gemäßigte bis kühle Durchschnittstemperaturen und Westwind geprägt.

Für ein genaueres Bild der klimatischen Gegebenheiten, wurde auf Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes (www.dwd.de) zurückgegriffen. Dabei wurde die Daten folgender Wetterstationen verwendet: Aschau/Stein (ID: 00205), Herrenchiemsee (ID: 00857), Chieming (00856), Reit im Winkel (ID: 05941) und Kiefersfelden (ID: 03679).

Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt in etwa bei 8,5°C. Diese niedrigen Durchschnittstemperaturen und die temporäre Verschattung durch die direkte Lage am Berg bedeuten ein potentiell gemindertes Vegetationsvermögen.

Die Jahresniederschlagsmenge liegt im Durchschnitt bei rund 1.500 mm. Dieser vergleichsweise hohe Jahresniederschlag basiert auf der Tatsache, dass der nördliche Alpenrand als Barriere für die Wolken fungiert, die der Westwind vom Atlantik aber auch dem Mittelmeer her mitbringt. Dieser sogenannte Nordstau führt dazu, dass sich die Wolken am Nordrand der Alpen sammeln und abregnen. Der Großteil der Niederschläge fällt in den Sommermonaten.

3.2.4 Vegetation und Baumbestand

Die potentielle natürliche Vegetation im Geltungsbereich teilt sich in zwei Hälften. Der nördliche Teil wird der montanen Form des Waldgersten-Tannen-Buchenwaldes im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald zugeordnet. Dieser kommt örtlich mit einem Giersch-Bergahorn-Eschenwald oder Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald vor. Der südliche Teil wird hingegen der tiefsubalpinen Form des Hainlattich-(Fichten-)Tannen-Buchenwalds zugewiesen, welcher örtlich mit Bergulmen-Bergahorn-Blockwald und Alpenmilchlattich-Bergahorn-Buchenwald sowie punktuell Alpendost-Tannenwald auftritt.



Abb. IV: Potentielle natürliche Vegetation (Quelle: FinWeb 2021)

Die aktuelle Vegetation ist als artenarmes, intensiv genutztes Grünland einzustufen.

3.3 Schutzgegenstände

3.3.1 Arten- und Biotopschutz



Abb. V: Biotopflächen (Quelle: BayernAtlas 2021)

Laut ABSP handelt es sich bei den Flachland-Biotopflächen in und um das Planungsgebiet, um „lokal bedeutsame“ Flächen. Das bedeutet, dass es sich hierbei um Lebensräume mit Trittsteinfunktion im Biotopverbund handelt.

Die Biotopflächen nördlich und östlich des Planungsgebietes gehören zum Biotop 8240-0001 Rottauer Bach westlich von Rottau. Südlich des Planungsgebietes schließt das Biotop 8240-0003-002 Leitenwald westlich von Rottau an.

Von der Planung sind keine Natura 2000-Gebiete, also keine FFH- und ESV- (bzw. SPA-) Gebiete, betroffen. Die nächsten solchen Flächen liegen wie auch die nächstgelegenen Natur- und Landschaftsschutzgebiete ca. 500m in nördlicher Richtung entfernt (Hacken, Rottauer und Kendlmühlfilzen [Moore südlich des Chiemsees]).

Es sind besonders folgende im Rahmen des ABSP formulierten Ziele relevant:

- Umsetzung von Landschaftsplänen
- Erhalt, Sicherung und Förderung wiesenbrütender Vogelarten
- Erhalt, Sicherung und Förderung der überregional und landesweit bedeutsamen Fledermausarten
- Sicherung aktueller Wuchsorte diverser Stark gefährdeter Pflanzen- und Tierarten

Östlich befinden sich Flächen des *BayernNetzNatur-Projekts*. Dies betrifft die Teilprojekte „Südlicher Chiemgau“ (Flächen-ID:120) und „Netzwerk für den Kiebitz“ (Flächen-ID: 1016). Das erste Teilprojekt soll vor allem zur Erhaltung der Lebensräume des Wachtelkönigs, anderer Wiesenbrüter und der Streuwiesenflora am Chiemsee beitragen. Das zweite Teilprojekt fördert ganz konkret die Bedürfnisse der Kiebitze.

Außerdem befinden sich in der Nähe Flächen des *LIFE-Natur-Programms* der Europäischen Union. Im südlichen Chiemgau hat dieses Projekt den Zweck der

Hochmoor-Renaturierung. Dies führt unter anderem dazu, dass sich sowohl floristisch, wie auch faunistisch seltengewordene Art-Bestände wieder erholen können.

Die Planung hat keinen negativen Einfluss auf die Schutzgebiete.

Der Geltungsbereich liegt außerdem direkt im Gebiet der Kormoranallgemeinverfügung. Das bedeutet, dass der Kormoran als Art hier nur zu bestimmten Zeiten im Jahr an bestimmten Plätzen gejagt werden darf. Dies hat jedoch aus planerischer Sicht keinerlei Relevanz für das Bauvorhaben.

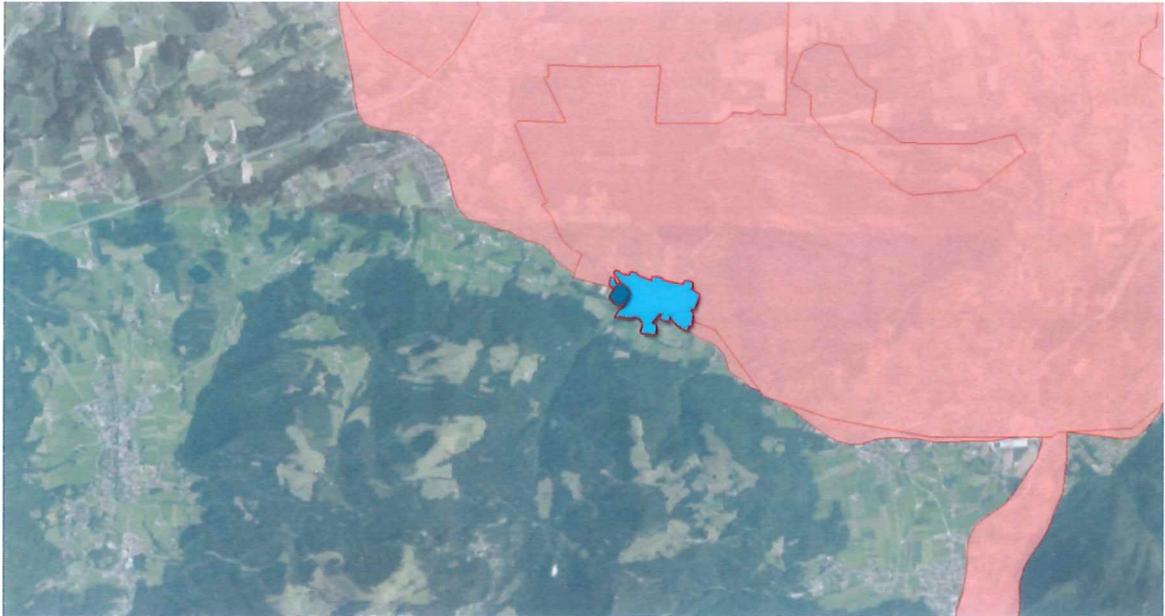


Abb. VI: BayernNetzNatur-Projekt (Quelle: FinWeb 2019)

3.3.2 Spezieller Artenschutz

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden durch das Fachbüro Steil Landschaftsplanung bereits für den Bebauungsplan „Rottau-West“ untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens gelten in Abstimmung mit der UNB auch für den Erweiterungs- und Änderungsbereich.

Durch die geplante Bebauung einer derzeit als Intensivgrünland genutzten Fläche ist nicht mit Verstößen gegen die Verbote des §44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG zu rechnen. Die Notwendigkeit zur Umsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ersatzmaßnahmen ist demnach nicht gegeben.

3.3.3 Denkmalschutz

Entsprechend der Denkmalliste des Bayrischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: November 2021) sind im Planungsgebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler und kein geschütztes Ensemble vorhanden.

Auf dem bestehenden Weg, welcher etwa 30 m südlich des Geltungsbereichs verläuft, befindet sich die Trasse der ehemaligen Soleleitung Reichenhall-Rosenheim.

3.3.4 Orts- und Landschaftsbild

Das gesamte Ortsgebiet Rottau ist aufgrund der vielen landwirtschaftlichen Gebäude durch eine sehr heterogene Baustruktur geprägt. Die dörfliche Bebauung besteht aus kleinen Einzelhäusern mit zahlreichen Nebengebäuden. An vielen Stellen wird diese Bebauung von großen landwirtschaftlichen Wohn- und Nutzgebäuden durchsetzt. Diese sind meist als Einzelhäuser oder Winkelbauten ausgeführt.

Das Ortsbild ist einerseits durch die überörtliche Hauptverkehrsstraße B305 geprägt, an welcher sich die Bebauung nördlich und südlich angliedert. Andererseits ist Rottau von mehreren innerörtlichen Grünflächen und Bachläufen durchzogen, welche die Siedlungsstruktur auflockern. Hierzu zählt auch die Bernauer Ache / Rottauer Bach, welcher das Planungsgebiet im Osten und Norden umschließt.

Der Bereich nördlich des Planungsgebietes ist von einer landwirtschaftlichen Grünfläche jenseits der B305, sowie den Ausläufern einer losen Wohnbebauung geprägt.

Das Planungsgebiet selbst ist derzeit landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt.

Die Grenze in Richtung Süden bildet eine Hangkante, die mit einem dichten biotopkartierten Baum- und Strauchbestand bewachsen ist.

Der Gesamteindruck dieser westlichen Ortseinfahrt von Rottau ist der einer ländlich- bzw. landwirtschaftlich geprägten Umgebung, wie sie im Alpenvorland üblich ist.

Die bauliche Gestaltungssatzung der Markt Grassau aus dem Jahre 2005 inkl. aller Änderungen und Anpassungen regelt die anzustrebende bauliche Gestaltung um das typische Ortsbild des Dorfes Rottau zu erhalten und zu stärken.

3.4 Infrastruktur

3.4.1 Verkehr und Erschließung



Abb. VII: Regionale und überregionale Rad- und Wanderwege (Quelle: BayernAtlas 2021)

Das Gebiet liegt unmittelbar an der Bernauer Straße (B305, Deutsche Alpenstraße), ca. 4km vom Autobahnanschluss Bernau/Prien entfernt. Das neue Baugebiet wird von der Bernauer Straße aus über die bestehende Adersbergstraße erschlossen.

Südlich des Geltungsbereiches führt der Grenzenlos Wanderweg (Chiemsee-Kaisergebirge) entlang. Weiterhin verläuft der örtliche Wanderweg auf der Adersbergstraße und parallel zur Bernauer Straße. Zudem fungiert der Fuß- und Radweg auch als Inlineskatingstrecke, sowie als örtlicher und Fern-Radweg.

Am östlichen Beginn der Adersbergstraße befindet sich ein am Wochenende stark frequentierter öffentlicher Wanderparkplatz mit ca. 30 Stellplätzen.

Die Entfernung zum Ortszentrum Bernau (Anbindung Bahnlinie München-Salzburg) beträgt ca. 3 km. Nach Grassau sind es ca. 4,5 km.

Das Planungsgebiet ist außerdem mit dem ÖPNV (Bernauer Ortsbus, RVO Buslinie) erreichbar (Haltestellen Rottau, Bernau/Farbing).

3.4.2 Ver- und Entsorgung

Die grundsätzliche Versorgung des Plangebietes mit Strom, Medien und Wasser, sowie für die Abwasserbeseitigung, ist durch das im Umfeld bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Die Schmutzwasserentsorgung wird über ein separates Kanalnetz mit Anschluss an das zentrale Schmutzwasserkanalnetz des Marktes Grassau sichergestellt.

Alle Leitungstrassen laufen im Bereich des neu erstellten Bastackerwegs und werden in der südlich verlaufenden neu zu errichtenden Straße verlegt.

Lediglich eine bestehende Hauptwasserleitung PVC-DN200 verläuft zu dem neu zu planenden Bereich. Dieser Bereich wird von Bebauung freigehalten, so dass hier keine Verlegung notwendig wird. Der Bauherr ist über die Lage informiert und hat diese bei Bedarf während der Bauarbeiten zu schützen.

3.4.3 Erholung und Freizeit

Das Planungsgebiet weist aufgrund seiner Lage zwischen Chiemsee und den Chiemgauer Alpen eine hohe Erholungseignung auf. Ein dicht verzweigtes Netz von Rad- und Wanderwegen erschließt die Gegend. Rottauer Filze und Kendlmoosfilze, das Chiemseeufer sowie die nahen Bergwanderwege der Chiemgauer Alpen werden für Naherholung und Tourismus genutzt. Unmittelbar am Geltungsbereich führt der „Grenzenlos Wanderweg“ (Chiemsee-Kaisergebirge) entlang. Weiterhin verläuft der örtliche Wanderweg auf der Adersbergstraße und parallel zur Bernauer Straße. Zudem fungiert der Radweg als Inlineskatingstrecke, sowie als örtlicher und Fernradweg.

3.4.4 Altlasten

Laut Altlastenkataster sind auf den Flächen keine Altlasten kartiert. Das künftige Wohn- und Mischgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, weshalb die Wahrscheinlichkeit einer altlastenbezogenen Vorbelastung sehr gering ist. (Online-Abfrage 11/2021, Altlastenkataster ABuDIS, www.lfu.bayern.de/altlasten/index.htm)

3.4.5 Hochwasser und Starkregen

Im (Vor-)Alpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch den Klimawandel an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet kann dies nicht ausgeschlossen werden.

Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsgefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser besteht, kann es bei Starkregen zu Abfluss von Hangwasser an den angrenzenden Berghängen kommen. Daher wird empfohlen eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. Dies sollte bei der baulichen Ausführung entsprechend berücksichtigt werden und Versickerungsflächen bzw. -anlagen in ausreichender Dimension eingeplant werden. Zudem wird der Abschluss einer Elementarversicherung empfohlen.

Zudem ist mit abfließendem Hangwasser zu rechnen.

Daher ist der „Grüngürtel“ zwischen den Grundstücken Fl-Nr. 239 und 240 durch eine mäßige Geländemodellierung so zu formieren, dass die Hofstelle bei Starkregenereignissen durch aus dem Gewerbegebiet abfließende Gewässer keine Schäden trägt.

Das Planungsgebiet befindet sich nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt in einem wassersensiblen Bereich. Überschwemmungsgebiete sind nicht festgesetzt.

Die Sickerwasserrate des vorkommenden Bodens liegt bei über 1000 mm/a und ist damit sehr hoch. Jedoch ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen.

Das nächste Oberflächengewässer liegt etwa 40 m östlich der Adersbergstraße (Rottauer Bach bzw. Bernauer Ache), etwa 2-3 m tiefer als das Planungsgebiet.

3.4.6 Lärm

Die B305 ist eine Quelle konstanter Lärmemissionen.

Dem Pegelraster LDEN sind folgende Werte zu entnehmen:

Unmittelbar an der B 305 werden Werte um die 67 dB(A) gemessen. Die Lärmbelastung nimmt in einer Entfernung von 70 Metern zur Straße auf Werte um 55 dB(A) ab.

In der Nacht werden unmittelbar an der B305 Werte um die 57 dB(A) gemessen. Die Lärmbelastung nimmt dann in einer Entfernung von 35 Metern zur Straße auf Werte um 50 dB(A) ab.

Ebenso werden vom Planungsgebiet selbst Lärmimmissionen aus der geplanten Nutzung erwartet.



Abb. VIII: Lärmimmissionen (Quelle: BayernAtlas 2019)

3.4.7 Immissionen

Von der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Hofstelle mit ca. 70 Stück Milchvieh ist von entsprechenden Geruchsmissionen auszugehen.

Da es sich jedoch um Gewerbeflächen handelt, werden diese als unbedenklich bewertet.

4 Bebauungsplankonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Lage am Ortsrand erfordert einen maßstäblichen Übergang zur Landschaft. Das Landschaftsbild soll hierbei möglichst wenig beeinträchtigt werden. Dies geschieht einerseits durch die Eingliederung des Planungsgebiets mittels einer angepassten baulichen Gestaltung zum bestehenden Ort und andererseits durch die Verschiebung des bisherigen Ortsrandes mittels einer dichten und strikten Bepflanzung, welche eine deutliche neue Ortskante mit gestaffeltem Übergang in die Landschaft schafft.

Die Planung wurde mit dem Ziel erarbeitet, eine dem Standort angemessene Bebauung zu realisieren, um den westlichen Ortsabschluss von Rottau angemessen abzurunden und die Lücke, welche sich durch die einseitige Bebauung der B305 ergibt, zu schließen.

Außerdem soll die architektonische Gestaltung der neuen Bebauung mit der des umliegenden Bestandes in Einklang gebracht werden, so dass ein harmonisches und aufeinander abgestimmtes Siedlungsbild entsteht. Die gewählten Baukörper sollen sich in Ausführung und Kubatur so weit als möglich an den für Rottau typischen landwirtschaftlichen Hofstellen orientieren.

Um einen maßvollen Übergang in die Landschaft zu schaffen und den Ortsrand angemessen zu gestalten wird auf den Parzellen-1 und 2 eine für ein GE-Gebiet sehr geringe bauliche Nutzung festgesetzt. Lediglich im Bereich des neu geplanten Heizwerks auf Parzelle-1 muss eine höhere Wandhöhe festgesetzt werden um den Erfordernissen der späteren Nutzung Rechnung zu tragen.

Die Nutzer der gewerblichen Flächen profitieren von der strategischen Lage am Ortseingang und der guten Verkehrsanbindung.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den neu errichteten Bastackerweg im südlichen Abschluss des Bebauungsplanbereiches „Rottau-West“.

Die nachfolgenden Inhalte des Bebauungsplans werden gemäß §9 BauGB i.V.m. und der BauNVO festgesetzt.

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den zugrundeliegenden Zielen der Planung werden die Baugebiete im Bebauungsplanbereich als folgende Nutzungsbereiche festgesetzt.

Festgesetzt wird ein „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß §8 BauNVO.

Dabei sind nur Nutzungen gemäß §8 Abs.2 Nr.1-2 BauNVO zulässig. Ausgeschlossen werden Nutzungen gemäß §8 Abs.2 Nr.3-4 BauNVO. „Tankstellen“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ werden wegen dem ausgeprägten An- und Zufahrtsverkehr ausgeschlossen und sind darüber hinaus in Bernau und Grassau in ca. 3,5 km Entfernung vorhanden.

Ebenso sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß §8 Abs.3 BauNVO, d.h. (1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, (2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie (3) Vergnügungsstätten, ausgeschlossen um einen Konflikt mit den Emissionen der landwirtschaftlichen Hofstelle auf FI-Nr. 240 zu vermeiden. Aus diesem Grund wird explizit darauf hingewiesen, dass Betriebsleiterwohnungen auch in Ausnahmefällen nicht befreiungsfähig sind.

Der vorgesehene Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird zudem festgesetzt um zu gewährleisten, dass Nutzungen welche sich bereits in ausreichender Anzahl im fußläufigen Umfeld des Geltungsbereichs befinden gestärkt und erhalten werden. Diese sollen weiterhin im Ortskern gehalten werden, so dass die bestehende Ortsstruktur nicht entzerrt wird.

Um Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen (vgl. LEP-Ziel 5.3.1 i.d.F. der Änderungs-VO vom 21.02.2018) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Die gemäß §13 BauNVO zulässigen Räume für freiberuflich Tätige bleiben von diesem Ausschluss unberührt.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzten Zahlen unterschreiten die Orientierungswerte der BauNVO §17 deutlich.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ): $GE_{1/2/3} = 0,50$

Geschossflächenzahl (GFZ): $GE_{1/2} = 0,50$; $GE_3 = 1,00$ (Änderungsbereich wie bisher)

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist gemäß §19 Abs.4 BauNVO zulässig. Damit wird sichergestellt, dass Stellplätze und Zufahrten errichtet werden können. Ebenso können Nebenanlagen (gemäß §14 Abs.1-3 BauNVO) auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, so dass weitere unterschiedliche ergänzende Nutzungsanforderungen (z.B. Gartenhaus, Fahrradschuppen, genehmigungsfreie Nebenanlagen, ...) umgesetzt werden können.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt wird die maximal zulässige Oberkante des Rohfußbodens von Gebäuden und Gebäudeteilen in Erdgeschoss in Metern ü.NN festgesetzt (z.B. RB +548,00). Diese gilt bauraumbezogen gemäß Planzeichnung.

Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut festgesetzt. Die Wandhöhe bei Hauptgebäuden ergibt sich bauraumbezogen aus den Planzeichnungen. Als Bezugspunkte zur Ermittlung der Wandhöhe gelten die vorbeschriebenen unteren und oberen Bezugspunkte.

Im Gewerbegebiet $GE_{2/3}$ wird eine maximale traufseitige Wandhöhe in anlehnung an die umgebende Bebauung auf 7,50 m und festgelegt. Im Bereich des neu geplanten

Heizwerks GE₁ wird die traufseitige Wandhöhe mit maximal 12,00m festgesetzt werden um den Erfordernissen der späteren Nutzung Rechnung zu tragen.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe in Verbindung mit der Zweigeschossigkeit und der Anordnung der Baufenster erfolgt um sicherzustellen, dass einzelne Gebäude die Nachbarbebauung nicht unangemessen überragen und entsprechend negative Auswirkungen auf die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse hervorrufen.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für Hauptgebäude gemäß Planzeichen ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt, welche etwas größer als die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sind um einen individuellen gestalterischen Spielraum, z.B. Längen-Breiten-Verhältnis, sowie für Vor- und Rücksprünge zu gewährleisten. Die Baugrenzen sollen den Bauherren einerseits eine gewisse Gestaltungsfreiheit für den Zuschnitt der zukünftigen Gebäude bieten, andererseits sollen sie ein geordnetes, städtebauliches Erscheinungsbild sichern. Eine enge Beschränkung der Baugrenzen würde diesen Spielraum einschränken, ohne dass dadurch eine höhere städtebauliche Qualität erreicht werden würde. Die Stellung der Baukörper auf den jeweiligen Grundstücken wird im Plangebiet durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder bestimmt. Bei der Festlegung der Baukörper wurden neben dem jeweiligen Grundstückszuschnitt, der Beschattung und der Staffelung im Straßenraum auch die Möglichkeiten der Nutzung von Solarenergie berücksichtigt.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind lediglich Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. Alle übrigen Bauteile müssen sich aufgrund der großzügigen Baugrenzen innerhalb dieser befinden.

In der Gesamtheit der Planung wurde darauf geachtet, die Abstände der einzelnen Baugrenzen so anzuordnen, dass die Besonnungs-, Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse, sowie der Sozialabstand und der Brandschutz gewährleistet sind.

Für die GE-Baugebiete wird eine offene Bauweise gemäß §22 BauNVO festgesetzt.

4.1.4 Wohneinheiten

Im gesamten Änderungs- und Erweiterungs-Bereich des GE-Gebiets sind „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ gemäß §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO sowie sonstige Wohnnutzungen unzulässig. Dies sind auch in Ausnahmefällen nicht befreiungsfähig.

4.1.5 Äußere Gestaltung

Um sich der Baustruktur der umgebenden ländlichen Bebauung anzugleichen, sind die Hauptgebäude mit einem Seitenverhältnis (Lang- zu Schmalseite) von mindestens 5:4 vorzusehen. Der First ist hierbei immer parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen. Zwischen- oder Verbindungsbauten im GE-Gebiet werden von dieser

Festsetzung ausgenommen. Bei Winkelbauten gilt dieses Seitenverhältnis für die einzelnen Baukörper.

Um sich dem Ortsbild anzupassen, sind zur Dacheindeckung der Satteldächer nur ziegelrote, rotbraune und braune Eindeckungen aus geeigneten Materialien zulässig.

Die Dachneigungen der Hauptgebäude, inkl. angebauter bzw. freistehender Garagen, Carports und Nebenanlagen, sind bauraumbezogen mit Satteldächern von minimal 10° bis maximal 26° festgesetzt. Hierbei sind auch versetzte Satteldächer zulässig.

Die Dachüberstände der Hauptgebäude müssen traufseitig mind. 1,20 m und giebelseitig mind. 1,50 m betragen. Für Garagen und Nebengebäude gilt ein traufseitiger Dachüberstand von mind. 0,60 m und mind. 0,80 m giebelseitig. Zudem muss jeder Dachvorsprung eine Balkenkante um mind. 0,50 m überragen.

Dachaufbauten sind für technische Einrichtungen, Kamine, usw. sind ausnahmsweise möglich, jedoch nur mit einer insgesamt Grundfläche von maximal 10% der darunterliegenden Geschossfläche.

Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind grundsätzlich unterhalb der Dachflächen anzubringen. Ist ein normaler Empfang so nicht gewährleistet, können Antennen auch oberhalb der Dachhaut errichtet werden. Pro Gebäude ist jedoch nur eine Außeneinzelantenne zulässig.

Für Werbeanlagen gelten die ortsüblichen Festsetzungen für Gewerbegebiete:

- Diese haben sich in Farbgestaltung, Materialwahl, Anordnung und Proportionen der gegebenen Architektur unterzuordnen.
- Die typischen Firmenkennfarben sind auf Akzente an technischen Einrichtungen und konstruktiven Bauelementen, wie Stahlstützen, Fenstern oder Vordächern zu beschränken.
- Pro Gewerbebetrieb sind maximal 3 Fahnen zulässig.
- Grelle und kontrastreiche Werbeanlagen, Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung, das Verteilen von Buchstaben eines Wortes auf verschiedenen Fenstern und Spruchbänder sind hierbei unzulässig.

Anböschungen des Geländes sind nicht steiler als das Verhältnis 1:2 (Höhe zu Länge) auszuführen. Die maximale Gelände

veränderung ist auf +/- 1,50 m festgesetzt. Hierbei sind die Geländekanten sanft anzuböschern. Stützmauern sind unzulässig.

Um gerade im ländlichen Raum die Lebensräume von Kleinsäugetieren nicht zu zerschneiden, sind alle übrigen Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm herzustellen.

Im Allgemeinen ist die Gestaltungssatzung des Marktes Grassau in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

4.1.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Für die Neubebauung erfolgt ein umfassender Stellplatznachweis gemäß GaStellV auf den jeweiligen Grundstücken. Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr sind ausschließlich auf den eigenen Baugrundstücken nachzuweisen. Hierbei können die nachzuweisenden Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen geplant werden.

Die erforderlichen Stellplätze können in Garagen bzw. Carports angeboten werden, die sich entweder im Grenzabstand von mind. 1,00 m zu den Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche befinden oder auf separaten oberirdischen unüberdachten Stellplatzflächen befinden.

Offene Stellplatzflächen können im unmittelbarem Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche angeordnet werden. Vor überdachten Stellplätzen ist eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Die hierfür vorgesehenen Flächen werden, sofern sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB als Flächen für offene und geschlossene Garagen, Carports und Nebengebäude festgesetzt.

Um zu vermeiden, dass offene sowie geschlossene Garagen und Nebengebäude in den rückwärtigen Gartenflächen untergebracht werden, wird gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 Abs.6 BauNVO festgesetzt, dass diese Nutzungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig sind. Davon ausgenommen sind genehmigungsfreie Nebenanlagen gemäß Art.57 Abs.1a BayBO.

4.1.7 Sonstige Festsetzungen

Das Oberflächenwasser von befahrbaren Hof- und Parkierungsflächen muss weitestgehend über Grünflächen flächenmäßig zur Versickerung gebracht werden.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen, soweit keine Belastungen oder Verschmutzungen zu erwarten sind, möglichst durchlässig z.B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.

Falls vorgesehen, wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

Die Erschließungsstraßen, Lagerflächen und Fahrbereiche mit hoher Verkehrsbelastung sind in Asphalt mit hellen Zuschlagstoffen oder Pflastersteinen auszuführen.

Bei der Bebauung und Gestaltung der ausgewiesenen Grün- und Parkierungsflächen ist der Versiegelungsgrad auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Feuerwehzufahrten, Hofflächen, sowie Park- und Stellflächen sind als versickerungsfähige Belagdecken (Pflastersteine mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Drainfugenpflaster, wassergebundene Decken o.ä.) auszubilden.

4.2 Grünordnungskonzept

Mit der geplanten Bebauung sind eine Vielzahl verschiedener, teilweise gegenläufiger Wirkungen verbunden, die einen dauerhaften Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz darstellen. Da sich die gleichzeitige bauliche Nutzung und der Schutz der wichtigsten Funktionen des Naturhaushaltes grundsätzlich gegenseitig ausschließen, ist es auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sehr wichtig, die Grünordnung als wirksames Hilfsmittel zur Bewältigung des geschilderten Zielkonfliktes zu nutzen. Sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen, können so mittels Grünordnung im Sinne eines ausgewogenen Planungskonzeptes in den Bebauungsplan integriert werden.

Das Grünordnungskonzept sieht nach Westen die Schaffung eines grünen Ortsrandes zur Eingliederung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild vor.

Es sollte daher auf folgende Punkte geachtet werden:

- Schaffung einer guten durchgängigen Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen zur Vernetzung der bestehenden Grünstrukturen und als neue Grünstruktur in Süd-Nord-Richtung (Optimierung für Fledermäuse).
- Schaffung einer deutlichen Ortskante mit einem gestaffelten Übergang in die Landschaft. Hierzu wird der neue äußerste Ortsrand dicht bepflanzt. Zusätzlich wird so weiter zur Vernetzung der Grünstrukturen beigetragen.
- Anbindung des südlichen Waldbestandes und der nördlich der Bernauer Straße liegenden Gehölzbestände (jeweils biotopkartiert).
- Vielfältige Grünstrukturen durch Anlage verschiedener Lebensräume: Neupflanzung von Gehölzen, Sträuchern aber auch extensiv genutzten mageren Blühflächen.
-
- Möglichst geringe Flächenversiegelung durch flächensparende Erschließung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Bereitstellung ausreichender Versickerungsflächen in der Randeingrünung für anfallendes Oberflächen- und Dachwasser. Führung und ortsnahe Versickerung von auftretendem Oberflächenwasser aus Hangbereichen südlich des Geltungsbereiches.

4.2.1 Baum- und Strauchpflanzungen

Bepflanzungen, insbesondere Bäume und Sträucher, bieten je nach Art, Alter und Entwicklungszustand Lebensraum für andere Pflanzen und einheimische Tiere. In der Vegetationsperiode schützen sie vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen sowie Hecken sind Bestandteile der Eingrünung und schaffen eine hohe Strukturvielfalt sowie bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und Luftschadstoff bindender Oberfläche. Sie haben vielfältige siedlungsökologische Zielsetzungen und fungieren als Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffsfolgen.

Bei der Auswahl der Bepflanzung auf den Baugrundstücken sind die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und soweit wie möglich für alle Bereiche standortgerechte heimische Baum- und Straucharten nach Artenliste zu verwenden. Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

In ökologischer Hinsicht setzen die Bestimmungen zur Bepflanzung in Verbindung mit den sonstigen umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplans damit Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Ziele des Klimaschutzes um und unterstützen die Bewältigung von negativen Planfolgen.

Für die Ortsrandeingrünung von Westen sollen Bäume I. und II. Wuchsklasse sowie Sträucher in Gruppen gepflanzt werden, um eine höhengestaffelte, optisch wirksame Eingrünung zur umgebenden Landschaft zu erhalten.

Für die Vernetzung der bestehenden Grünstrukturen und als neue Grünstruktur in Süd-Nord-Richtung (Optimierung für Fledermäuse) sollen auch Bäume I. Wuchsklasse gemischt mit Bäumen II. Wuchsklasse gepflanzt werden..

Ziel des Bebauungsplanes bzw. des dazugehörigen Grünordnungskonzepts ist die Entwicklung eines gut durchgrüneten Planungsgebiets. Wo aus ortsplannerischer Sicht die Lage von Bäumen innerhalb der Baugebiete besonders wichtig ist, sind sie als Planzeichen (Erhalt/Neupflanzung) festgesetzt. Von diesen Standorten darf nur aus technischen Gründen abgewichen werden. Das Maß der erlaubten Abweichung von diesem Standort ist mit 3,00m festgelegt. Im Übrigen ist die Situierung von Bäumen und Sträuchern freigestellt, solange die zu pflanzende Mindestanzahl erfüllt wird.

4.3 Verkehrliches Erschließungskonzept

4.3.1 Verkehr und Erschließung

Der Verlauf des Bastackerwegs bleibt nahezu unverändert. Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über den südöstlich gelegenen Abzweig. Zu diesem Zweck wird der Einfahrtstrichter mit einer ausreichenden Schleppkurve verbreitert, der bisherige Kiesweg asphaltiert und der Weg von 4,00 m auf 5,50 m verbreitert.

Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden. Ebenso darf die Entwässerung der Straßengrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Es ist mit einer leichten Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Da dieser Anliegerverkehr bzw. Zulieferverkehr ausschließlich für den Erweiterungsbereich des Planungsgebietes bestimmt ist wird es für die Anlieger vorrausichtlich zu keiner nennenswerten Belastung durch das neu geplante Baugebiet kommen. Zudem soll die Zufahrt über den Bastackerweg, d.h. entlang der GE- und MI-Bebauung erfolgen.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die grundsätzliche Versorgung des Plangebietes mit Strom, Medien und Wasser, sowie für die Abwasserbeseitigung, ist durch das im Umfeld bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Die Schmutzwasserentsorgung wird über ein separates Kanalnetz mit Anschluss an das zentrale Schmutzwasserkanalnetz des Marktes Grassau sichergestellt. Der Anschluss erfolgt über den „Bastackerweg“ und die „Bernauer Straße“. Bei Bedarf werden entsprechende Hebeanlagen installiert.

Innerhalb des Plangebietes sind im Rahmen der Gesamterschließung des Gebietes die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen erstmalig herzustellen. Dabei kann der überwiegende Teil des Leitungsnetzes im Bereich der vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche untergebracht werden.

Auf vorhandene Leitungstrassen ist Rücksicht zu nehmen. Hierbei ist besonders auf die bestehende Hauptwasserleitung PVC-DN200 zu achten. Diese liegt zwar außerhalb der Baugrenzen, ihr Verlauf ist bei den Bauarbeiten bei Bedarf fachgerecht zu schützen oder zu verlegen.

Kabelverteilerschränke von Versorgungsunternehmen sind auf den Grundstücken zu dulden und in die Einfriedung einzubeziehen.

4.3.3 Weitere Technische Infrastruktur

Die innere Erschließung muss neu hergestellt werden. Der zu überplanende Bereich kann an die bestehende technische Infrastruktur der Gemeinde angeschlossen werden.

4.3.4 Erholung und Freizeit

Durch das geringfügig erhöhte Verkehrsaufkommen wird nicht mit einer Beeinträchtigung der betroffenen Rad- und Wanderwege gerechnet.

Ebenso wird der Erholungswert von Rottau durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

4.3.5 Altlasten

Sollten trotz unauffälliger Kartierung im Altlastenkataster während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

4.3.6 Hochwasser, Starkregen und Versickerung

Die Sickerwasserrate des vorkommenden Bodens liegt bei über 1000 mm/a und ist damit sehr hoch. Jedoch ist hier auch mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen.

Aus diesem Grund ist im Planungsgebiet, soweit möglich, unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser, ortsnah auf den Baugrundstücken flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Ist eine Flächenversickerung jedoch nicht möglich, so ist eine entsprechend der Festsetzung technische Lösung dafür zu finden.

Zur Regenwasserrückhaltung bei Stark- oder Dauerregenereignissen sind im Planungsgebiet Retentionsflächen in ausreichender Dimensionierung zu berücksichtigen (im Baugebiet anfallendes sowie von Süden eintretendes Regenwasser).

Zudem muss das abfließende Hangwasser bei der Erschließungsplanung durch geeignete Maßnahmen abgeleitet werden.

Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollten je nach Untergrundbeschaffenheit auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.

Private Erschließungs- und Parkflächen sind als versickerungsfähige Belagdecken (Pflastersteine mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken u.ä.) herzustellen.

Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht bzw. Anwendbarkeit des NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Im Planungsgebiet ist mit einem Grundwasserstand zu rechnen, der über Kellerbodenniveau liegt. Für unterirdische Bauteile sind daher entsprechende bauliche Vorkehrungen erforderlich. Verfahrensrechtlich sind für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit vom Bauherrn rechtzeitig wasserrechtliche Genehmigungen des zuständigen Landratsamt Traunstein einzuholen.

Der Ort Rottau liegt im nicht festgesetzten und nicht ermittelten Überschwemmungsgebiet des Rottauer Baches bzw. der Bernauer Ache - einem Gewässer III.Ordnung als ausgebauten Wildbach. Bei einer möglichen Überschwemmung wären auch die Grundstücke im geplanten Baugebiet betroffen. Eine hochwasser-angepasste Bauweise wird daher empfohlen.

4.4 Immissionsschutz

4.4.1 Schallschutz

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "Hooock & Partner" aus Landshut mit Datum vom 23.11.2021 eine Geräuschkontingentierung gemäß den Vorgaben der DIN 45691 durchgeführt, deren Inhalte den aktuellen Stand der Technik zur Festsetzung des gewerblichen Lärmimmissionsschutzes in der Bauleitplanung widerspiegeln. Die Ergebnisse werden in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente LEK auf den entsprechenden Grundstücksflächen abzüglich der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt, wobei im Hinblick auf eine Optimierung der schalltechnischen Qualität des Gewerbegebiets zwischen zwei Abstrahlrichtungen (AR) unterschieden wurde:

- Abstrahlrichtung AR1: Maßgebliche Immissionsorte nördlich der Bundesstraße B 305
- Abstrahlrichtung AR2: Maßgebliche Immissionsorte südlich der Bundesstraße B 305

Zur Berücksichtigung der Vorbelastung durch die bereits ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Rottau-West" auf den Grundstücken Fl.Nr. 236/5 und 236/6 wurde ein vereinfachtes, flächenhaftes Emissionsmodell aufgestellt. Hierzu wurden die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente auf den jeweiligen Bezugsflächen in Ansatz gebracht und Ausbreitungsberechnungen nach den Vorgaben der DIN 45691 durchgeführt.

Die auf diese Weise für das Gewerbegebiet "Rottau-West" berechneten Lärmvorbelastungspegel wurden energetisch von den jeweils geltenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerten subtrahiert. Die so erhaltenen Planwerte stellen die maximal mögliche Zusatzbelastung dar, die von der geplanten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Rottau-West" in der schutzbedürftigen Nachbarschaft hervorgerufen werden darf. Da an einem der maßgeblichen Immissionsorte im östlich gelegenen Mischgebiet eine vollumfängliche Ausschöpfung der Orientierungswerte nachgewiesen werden konnte, wurden diesem Immissionsort Planwerte zugestanden, die um 10 dB(A) unter den anzustrebenden Orientierungswerten in einem Mischgebiet liegen. Dieses Vorgehen ist an den in der TA-Lärm definierten Einwirkungsbereich einer Anlage angelehnt und sollte sicherstellen, dass die von der Planung ausgehende Zusatzbelastung L_{zus} weder rechnerisch noch tatsächlich wahrnehmbar zu einer Erhöhung der vorherrschenden bzw. rechtlich zulässigen Gesamtbelastung L_{ges} führt.

Eine Ausnahme bei der Ermittlung der maximal zulässigen Emissionskontingente stellte die geplante Gewerbegebietsparzelle GE_3 dar, welche die bereits im bestehenden Bebauungsplan "Rottau-West" des Marktes Grassau verankerte Gewerbegebietsparzelle $GE_{1/2}$ überplant und vergrößert. Um zu gewährleisten, dass durch die aktuelle Planung keine nachträgliche Einschränkung der bestehenden Geräuschkontingente entsteht, wurden die gemäß Bebauungsplan "Rottau-West" festgesetzten Emissionskontingente zur Ermittlung der entsprechenden Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft herangezogen. Diese wurden im

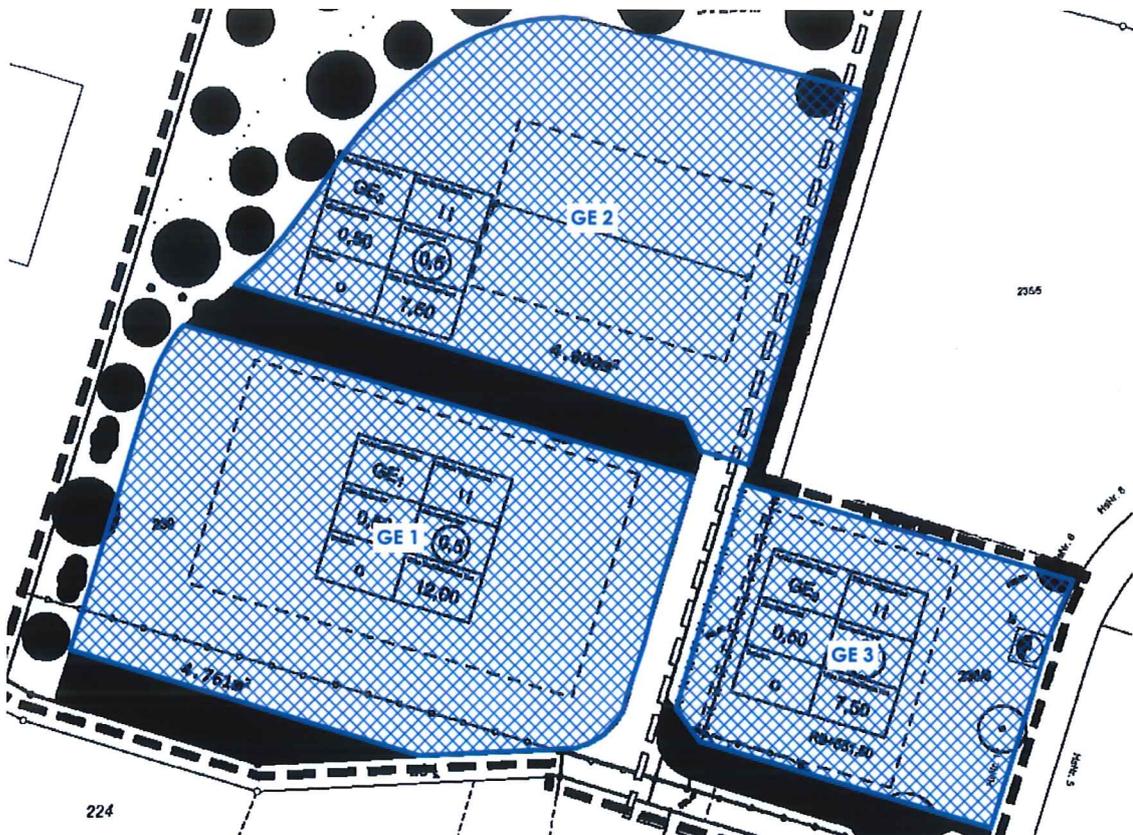
Folgenden gemäß den Berechnungsvorschriften der DIN 45691 unter alleiniger Berücksichtigung des Abstandsmaßes und für beide relevanten Abstrahlrichtungen auf die neue, vergrößerte Gewerbegebietsparzelle GE₃ zurückgerechnet.

Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12:

Das Plangebiet ist nach §1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschreiten:

| Zulässige Emissionskontingente L _{EK} [dB(A) je m ²] | | | | |
|---|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| Abstrahlrichtung (AR) | AR 1 | | AR 2 | |
| | L _{EK,Tag} | L _{EK,Nacht} | L _{EK,Tag} | L _{EK,Nacht} |
| Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S _{EK} | | | | |
| GE 1: S _{EK} ~ 4.100 m ² | 64 | 49 | 62 | 47 |
| GE 2: S _{EK} ~ 3.700 m ² | 61 | 46 | 63 | 48 |
| GE 3: S _{EK} ~ 1.965 m ² | 67 | 52 | 65 | 50 |

S_{EK}:..... Emissionsbezugsfläche = Grundstücksfläche abzüglich öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen
 AR 1: . Maßgebliche Immissionsorte nördlich der Bundesstraße B305
 AR 2: . Maßgebliche Immissionsorte südlich der Bundesstraße B305



Lageplan mit Darstellung der Emissionsbezugsflächen S_{EK}

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der verfügbaren Immissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5, unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent L_{IK} eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA-Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent L_{IK} auf den Wert $L_{IK} = IRW - 15 \text{ dB(A)}$. Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die festgesetzten Emissionskontingente gelten nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren:

In den Einzelgenehmigungsverfahren ist die Vorlage schalltechnischer Gutachten mit der Bauaufsichtsbehörde auf Basis der BauVorIV abzustimmen. Im Bedarfsfall ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA-Lärm qualifiziert nachzuweisen, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt.

Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach TA-Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Technischer Immissionsschutz des Landratsamtes Traunstein von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

Nachweis der Einhaltung zulässiger Immissionsrichtwerte an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets im Rahmen von Genehmigungsverfahren:

Die Beurteilung der Geräuschsituation an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets erfolgt über einen quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungspegel mit den in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA-Lärm. Die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte sind dabei im Rahmen einer

Einzelfallbeurteilung, die die Umstände und Randbedingungen des jeweiligen Vorhabens würdigt, zu bestimmen und festzulegen.

Die Festsetzung der Geräuschkontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung) richtungsabhängig für zwei verschiedene Abstrahlrichtungen. Sie stellt nach §1 Abs.4 Satz 1 Nr.2 BauNVO eine Gliederung des Plangebiets hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen und damit nach dem als Eigenschaft im Sinne dieser Vorschrift anzusehenden "Emissionsverhalten" dar. Eine solche Gliederung kann gemäß §1 Abs.4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO auch im Verhältnis zu einem anderen Gewerbe- oder Industriegebiet erfolgen, wenn im Gemeindegebiet ein weiteres Gewerbe- oder Industriegebiet ohne Emissionsbeschränkungen ausgewiesen ist.

Im Gemeindegebiet des Marktes Grassau existiert im Bereich des Klärwerks an der Straße "Im Erlach" ein faktisches Gewerbegebiet ohne Emissionsbeschränkungen, das die Funktion eines Ergänzungsgebiets besitzt, sodass von der Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung im Sinne von §1 Abs.4 Satz 1 Nr.2 BauNVO Gebrauch gemacht werden kann.

Auf der Ebene der Bauleitplanung sind somit alle sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

4.4.2 Luftreinhaltung

Im Rahmen der Erweiterung des Bebauungsplans "Rottau-West" durch den Markt Grassau wurde durch die Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 26.11.2021 ein immissionschutztechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurde überprüft, ob die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes mit den durch den auf dem Grundstück Fl.Nr.240 Gemarkung Rottau ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb zur Haltung von Rindern hervorgerufenen Geruchsmissionen gewährleistet ist.

Konkrete Erweiterungsabsichten des Landwirts wurden in dem Umfang der zum Zeitpunkt der Begutachtung vorliegenden Erkenntnisse berücksichtigt. Für die Beurteilung wurden die Abstandsregelungen des Bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" und der Bayerischen Landesanstalt für Landtechnik herangezogen, da eine Ausbreitungsrechnung nach Anhang 3 der TA Luft bei diesem Geruchstyp – wie in Fachkreisen bekannt – i.d.R. zu einer Überschätzung der Immissionssituation führen würde.

Für die Beurteilung der Rinderhaltung wurden die spezifischen Mindestabstände zwischen dem Rinderstall, der erweiterten Fahrhilfanlage, dem Mistlager und den Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelt. Aufgrund der Ergebnisse der Abstandsbeurteilung wurde festgesetzt, dass in dem in der Planzeichnung rot

gekennzeichneten Bereich keine Betriebsleiterwohnungen und keine zum ständigen Aufenthalt von Personen vorgesehene Arbeitsplätze zu liegen kommen dürfen.



Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass – auch wenn Geruchsentwicklungen des landwirtschaftlichen Betriebes im Plangebiet wahrgenommen werden können – in der Nachbarschaft keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigungen auftreten.

Auf das ggf. mögliche Auftreten von Geruchsimmissionen wurde hingewiesen.

4.5 Klimaschutz

4.5.1 Klimaschutz (Mitigation)

Bei der Festlegung der Baukörper wurden neben dem jeweiligen Grundstückszuschnitt, der Beschattung, und der Staffelung im Straßenraum auch die Möglichkeiten der Nutzung von Solarenergie berücksichtigt. Um diese zu begünstigen, sind in der Planung etwas steilere Dachneigungen gewählt. Zudem sind unzulässig um die Dachfläche soweit als möglich mit PV- und thermischen Solaranlagen zu belegen.

Die Baufenster wurden so angeordnet, dass die Verschattung der Gebäude untereinander minimiert wird und somit die passive solare Nutzung gut möglich ist.

Grundwasserwärmepumpen sind aufgrund des besseren Wirkungsgrades gegenüber Luftwärmepumpen zu bevorzugen.

Darüber hinaus ist der Bau eines regenerativ betriebenen Nahwärmenetzes, kombiniert mit der Nutzung der gewerblichen Abwärme, für interessierte Anwohner geplant. Diese Maßnahme reduziert den allgemeinen CO₂-Ausstoß des neuen Planungsgebiets erheblich.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist zudem eine umfängliche Grünausstattung, vor allem mit Bäumen, festgesetzt. Dies führt mittelbar zu einer verbesserten (klein-)klimatischen Entwicklung.

4.5.2 Anpassung an den Klimawandel (Klimaadaptation)

Die Mindestfestsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen (bei z.B.: Stellplätzen), sowie die Festsetzung von zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen soll die Versickerung auf den Baugrundstücken und den Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen fördern.

Wie im Umweltbericht erläutert sind keine erheblichen nachteiligen Klimaauswirkungen zu erwarten. Die Frischluftversorgung wird durch große zusammenhängende Freiflächen westlich des Planungsgebietes weiterhin sichergestellt.

4.6 Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden durch das Fachbüro Steil Landschaftsplanung bereits für den Bebauungsplan „Rottau-West“ untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens gelten in Abstimmung mit der UNB auch für den Erweiterungs- und Änderungsbereich.

Durch die geplante Bebauung einer derzeit als Intensivgrünland genutzten Fläche ist nicht mit Verstößen gegen die Verbote des §44 Abs.1 i.V. m. Abs.5 BNatSchG zu rechnen. Die Notwendigkeit zur Umsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ersatzmaßnahmen ist demnach nicht gegeben. In den Gehölzbeständen, die an das Gebiet angrenzen, können Brutvögel oder jagende Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Da diese Bereiche jedoch von der Planung nicht betroffen sind kann davon ausgegangen werden, dass keine Gefährdung von geschützten Arten vorliegt.

Die Notwendigkeit zur Umsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) ist nicht gegeben.

Folgende Maßnahmen gelten als Hinweis zum Artenschutz und stellen eine Handlungsempfehlung dar, damit auch in Zukunft nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 Abs.1-4 BNatSchG verstoßen wird:

- Grundsätzlich ist bei Sanierungen oder Gebäudeabbrüche (auch in Zukunft) darauf zu achten, dass die betreffenden Gebäude vor dem Eingriff auf mögliche Fledermausvorkommen oder gebäudebrütende Vogelarten untersucht werden.
- Es sollte ein Beleuchtungskonzept erarbeitet werden, damit die angrenzenden Wald- und Gehölzbereiche nachts nicht erleuchtet oder angestrahlt werden.
- Die angrenzenden Wald- und Gehölzbereiche sind während der Bauzeit durch einen wirksamen Baumschutz abzuschirmen.
- Es wird empfohlen vor Beginn der Baumaßnahme zu prüfen, ob Vorkommen der gefährdeten Feldgrille (Rote Liste Status 3) von der Baumaßnahme betroffen sein können.

(Vgl. Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Steil Landschaftsplanung vom 16.10.2019.

4.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art.8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsplanung in der Bauleitplanung" (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen getroffen.

4.7.1 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes und Beeinträchtigungsintensität

Entsprechend ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild werden die Flächen des Geltungsbereichs in die unterschiedlichen Kategorien des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung eingeteilt.

Die Flächen im Planungsgebiet wurden bisher als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt und fällt in Kategorie-I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Der bestehende Feldweg fällt ebenfalls unter Kategorie-I.

Anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ werden in der Planfolge zu erwartende Eingriffe hinsichtlich ihrer Schwere folgendermaßen beurteilt:

- Das Gewerbegebiet GE mit GRZ 0,50 wird unter Typ-A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) kategorisiert.
- Der Bau von Straßen/ Erschließung wird unter Typ-A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) kategorisiert.
- Flächen ohne Nutzungsänderung bzw. die großzügigen Flächen zur Eingrünung werden keiner Eingriffsschwere zugeordnet, da hier mit keinem Eingriff zu rechnen ist, welcher die ökologische Wertigkeit der Flächen herabsetzt.

Insgesamt ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von ca. 15.860 m² ein Kompensationsbedarf von **3.628 m²**.

Die genaue Bilanzierung und Eingriffsermittlung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.7.2 Berechnung der Ausgleichsflächen

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird aus der Überlagerung der Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie der Gebiete mit unterschiedlicher Eingriffsschwere ermittelt. Bei der Festsetzung der Ausgleichsfaktoren wurden die möglichen Vermeidungsmaßnahmen und die geplante Durchgrünung der Anlage reduzierend angesetzt.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wurde flächenscharf und anteilig nach Verursacher des Eingriffes bilanziert. In der Summe ergibt sich ein Bedarf von **3.628** qm Ausgleichsfläche.

Die genaue Bilanzierung und Ausgleichsermittlung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.7.3 Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen

Der Anteil des Ausgleichsbedarfs für GE₂ (Eingriff E.3.1) wird im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Grassau auf einer Teilfläche der Fl.Nr.1388, Gemeinde Grassau, Gemarkung Rottau nachgewiesen. Der Ausgleich wird vom Ökokonto der Gemeinde Grassau abgebucht und als Kompensationsfläche gem. Art.6a Abs.3a im Ökoflächenkataster erfasst (A1).

Erforderliche Ausgleichsfläche: 2.002 m²

Abgebuchte Teilfläche (Ausgleichsfaktor 0,3): 6.673 m²

Der Anteil des Ausgleichsbedarfs für den Eingriff GE1 (Eingriff E.1, E.1.2, E.2.1) wird im Rahmen der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 181 Gemeinde und Gemarkung Rottau erbracht (A2).

Erforderliche Ausgleichsfläche: 1.626 m²

Anrechenbare Ausgleichsfläche: 1.626 m²

Die genaue Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.8 Flächenbilanz

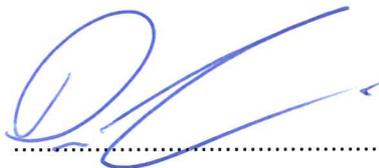
| Flächenbezeichnung | Fläche in m ² | Anteil in % |
|--|-----------------------------|--------------|
| „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO (GE ₁ , GE ₂) | 10.282 m ² | 64 % |
| Private Ortsrandeingrünung E1 | 2.104 m ² | 13 % |
| Private Ortsrandeingrünung E2 | 2.795 m ² | 18 % |
| Öffentliche Straßenverkehrsflächen | 692 m ² | 5 % |
| Gesamtfläche | 15.873 m² | 100 % |

4.9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung von Baurecht auf Flächen im Außenbereich.
- Umwandlung von ca. 18.873 m² Intensivgrünland in Gewerbebebietsflächen (inkl. Erschließung und Grünflächen).
- Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen im Ort.
- Versorgung der lokale Bevölkerung des Ortsteils Rottau mit einer kommunalen und regenerativ betriebenen Fernwärme.
- Lokal begrenzte Veränderung des Landschaftsbildes.
- Harmonische Abrundung des westlichen Ortsrandes durch großzügige Eingrünung und dessen Neudefinition durch einen gestaffelten, dicht bepflanzten Übergang in die Landschaft.

Markt Grassau, den 01.06.2022



1. Bürgermeister

Ludwig

2. Bürgermeisterin



Planfertiger

4.10 Quellenverzeichnis

- BauGB, in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der derzeit gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), in der derzeit gültigen Fassung
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), Online-Abfrage 11.2021
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage 11.2021
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage 11.2021
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Geologie und Boden, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage 11.2021
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Wasser, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage 11.2021
- BayernAtlas Kartenviewer: [www. geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de), Online-Abfrage 11.2021
- Bayer. Landesamt für Umwelt: www.abudis.bayern.de, ABuDis (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS 2.5), Online-Abfrage 11.2021
- Deutscher Wetterdienst: www.dwd.de, Wetterdaten Online-Abfrage 08.2019
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU): Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", München 2003
- Regionalplan Region Südostoberbayern (18) , 12. Fortschreibung in Kraft seit 28.10.2017
- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Rottau West“ der Gemeinde Grassau, Landkreis Traunstein von Steil Landschaftsplanung, Perchastr. 7 – 82335 Berg , vom 16.10.2019
- Schalltechnisches Gutachten des Sachverständigenbüro "Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut vom 23.11.2021
- Untersuchung Luftreinhalteung des Sachverständigenbüro "Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut vom 26.11.2021