



B e g r ü n d u n g

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Rottau“ Flur-Nr. 727

In der Fassung vom 08.07.2019

Inhalt: Teil I Begründung
 Teil II Umweltprüfung
 Teil III Umweltbericht
 Teil IV Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Eingegangen
MARKT GRASSAU

06. Feb. 2020

Abtlg.:



Teil I

Begründung

1. Allgemeines

- a) Im Bereich des Bebauungsplanes "Rottau" wurden in der Vergangenheit mehrfach Änderungen und Erweiterungen vorgenommen.
Auf dem Grundstück Flur-Nr. 727, Anwesen Oberdorfstr. 15 der Gemarkung Rottau, Marktgemeinde Grassau, soll ein Baurecht zur Erstellung von Wohnraum durch erweiterte Baugrenzen geschaffen werden.
- b) Mit Beschluss vom 24.09. 2019 des Bauausschusses wird das Bauleitverfahren durchgeführt.
Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2. Planerische Aspekte

Der Bedarf bzw. die Notwendigkeit von Wohnraum für Einheimische ist seit Jahren bekannt und unbestritten erforderlich.

1. Lage im Dorfmittelpunkt/Zentrum.
2. Keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.
3. Sparsamer Umgang von Grundstücksflächen (innerörtliche Verdichtung).

Neben den Gesichtspunkten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einer zeitgemäßen Erschließung sind auch ortspanerische Belange sowie die Abhandlung der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3. Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Geplant ist die Änderung des Bebauungsplanes zur Bildung eines Baurechts auf dem bereits bebauten Grundstück Flur-Nr. 727 als Dorfgebiet MD für Erweiterungsbau. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit für Wohnraum für die gesamte Familie des Antragstellers mit 3 erwachsenen Kindern und deren Familie.



4. Bestandsaufnahme – Lage

Der Änderungsbereich liegt in der Dorfmitte Rottaus.
Die Erschließung erfolgt über die Oberdorfstraße.
Die zu überplanende Fläche ist als Dorfgebiet MD ausgewiesen.
Die Gesamtfläche beträgt ca.978 m².

5. Rechtsgültige Bauleitplanung

5.1 Flächennutzungsplan (FINPl.)

Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Dorfgebiet MD dargestellt.

5.2 Das Baugebiet ist als Dorfgebiet festgesetzt.

6. Änderung der Bauleitplanung

Allgemein

Hierzu ist auf den Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.09.2019 zu verweisen, wonach in Übereinstimmung mit den Zielvorgaben des Regionalplanes Südostoberbayern künftige Neuausweisungen von Bauland auf den örtlichen Bedarf einzuschränken sind.

6.1 Flächennutzungsplan

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.



6.2 Bebauungsplan

a) Festsetzung

Baugrenzen / Wandhöhen:

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes weist die gleiche räumliche Ausdehnung und Gebietsartfestsetzung wie der Flächennutzungsplan auf. Geplant ist die Festsetzung von Bauflächen für Gebäude als „Dorfgebiet MD“ mit Festsetzung verschiedener Vollgeschosszahlen und verschiedenen maximalen Wandhöhen samt zugehörigen Garagen- und Nebengebäude. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

Abstandsflächen:

Gemäß der Ziffer III Nr. 4 ist festgesetzt, dass Unterschreitungen der gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs 5 Satz 3 BayBO ausdrücklich zulässig sind. Die Zulassung von verringerten Abstandsflächen ist in städtebaulicher Hinsicht durchaus vertretbar und sinnvoll.

Die Abstände zwischen den Baugrenzen sind so bemessen, dass eine Beeinträchtigung der Besonnung, Belichtung, Belüftung, des Sozialabstandes sowie des Brandschutzes nicht erkennbar ist.

Zudem wird damit der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB Rechnung getragen, womit mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

b) Textfestsetzungen

Nach den weiteren Textfestsetzungen sind Baugrenzenüberschreitungen unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen bis zu 1,50 m für Balkone, Loggien und Erker zulässig.

Desweiteren sind Quergiebel mit max. 1/3 der Gebäudelänge erlaubt, soweit der Ansatz mind. 30 cm tiefer liegt als der Hauptfirst und die Dachneigung max. 5° steiler ist als die des Hauptdaches. Bei nicht aus der Traufe entwickeltem Quergiebel ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80 cm zulässig.

Für sämtliche Gebäude sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 16° - 24° wegen optimaler Ausnutzung von energetischen Anlagen zugelassen. Angebaute bzw. freistehende Garagen- und Nebenanlagen haben eine Dachneigung von mind. 12° aufzuweisen.

Die Dachüberstände an Hauptgebäuden haben allseitig mind. 1,0 m zu betragen, an Nebengebäuden mind. 0,80 m. Bei Balkonen hat das Vordach die Balkonaußenkante 0,50 m zu überragen.

Bei zulässiger Grenzbebauung wird grenzseitig auf einen Dachvorsprung verzichtet.

Die Dacheindeckungen sind aus ziegelroten oder rotbraunen Eindeckungen herzustellen.



c) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,41** für das „Dorfgebiet MD“ festgesetzt, Zufahrten und Stellplätze werden nicht mitgerechnet.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** soll mit max. **0,65** für Gebäude im Dorfgebiet MD festgesetzt werden.

d) Gebietsartfestsetzung

Die Gebietsart für den Änderungsbereich soll mit „MD Dorfgebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

e) Ortsrandeingrünung

Nicht erforderlich, Bepflanzung im Bestand.

f) Straßenrecht

Erschließungsstraße über Oberdorfstraße wie Bestand

g) Wasserrecht

Gemäß den Textfestsetzungen Ziffer III und Texthinweisen Ziffer IV sind die wasserrechtlichen Belange hinsichtlich der Bodenversiegelung, der Ableitung und Versickerung von Dachflächenwasser und Niederschlagswasser aus privaten Hof- und Zufahrtsflächen berücksichtigt. Ferner wird auf die Vorschriften der NWFreiV und auf Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen hingewiesen.

7. Erschließung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

7.1 Straßenerschließung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Oberdorfstraße wie Bestand.

7.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz sowie an die Abwasserbeseitigungsanlage des AZV Achenal ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.



8. Orts- und Landschaftsbild

Die Änderungs- und Erweiterungsplanung mit den festgesetzten Baurechten fügt sich hinsichtlich der Gestaltungsanforderungen in den Textfestsetzungen sowie aufgrund der zulässigen Baukörpergrößen und Bauhöhen in die Maßstäblichkeit der angrenzenden Umgebungsbebauung ein.

Angesichts der gesetzlichen Vorgaben zum sparsamen Umgang von Grund und Boden (§ 1a BauGB) werden vermehrt Möglichkeiten zur Nachverdichtung genutzt.

9. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Markt Grassau – im Alpenvorland in den Chiemgauer Alpen gelegen – ist der Region 18 als mögliches Unterzentrum zusammen mit Marquartstein zugeordnet. Diese Änderungs- und Erweiterungsplanung erfüllt die Vorgaben des Regionalen Planungsverbandes Südostbayern (Festlegung B II Nr. 3.1 ff) hinsichtlich einer organischen Siedlungsentwicklung und Flächenverbrauch im nur notwendigen Umfang.

10. Auswirkungen

Die Auswirkungen dieser Änderungsplanung sind als unbedenklich bzw. gering einzustufen.



Teil II

Umweltprüfung

(§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB)

Der Umfang sowie der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden vom Markt Grassau nach gegenwärtigem Wissenstand festgelegt. In der nachfolgenden Umweltprüfung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht (siehe Teil III) beschrieben und bewertet:

- a) **Natur, Landschaft, Klima, Wasser**
Keine Auswirkungen, da Bebauung im Bestand
- b) **Europäische Schutzgebiete**
FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.
- c) **Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt**
Mit dieser Änderungsplanung werden Bauflächen für neuen Anbau als MD Dorfgebiet festgesetzt.
Eine eventuelle Beeinträchtigung für die Anwohner infolge des zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehrs ist als gering einzustufen.
- d) **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**
Keine Auswirkungen.
- e) **Vermeidung von Emissionen**
Erhebliche Emissionen sind durch diese Bebauung nicht zu erwarten.
Die Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung sind gewährleistet.
- f) **Nutzung erneuerbarer Energien**
Durch die Dachformen und Firstausrichtungen der Haupt- und Nebengebäude kann Solarenergie genutzt werden.
- g) **Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**
Es ist keine Beeinträchtigung wegen dieser maßvollen Bebauung zu erwarten.
- h) **Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach Buchstaben a) und c)**
Sind im Umweltbericht -Teil III- dargestellt.



§ 1a BauGB – Belang des Bodenschutzes

Mit dieser Bauleitplanung werden innerörtliche Flächen optimal genutzt und somit das Erfordernis für ein flächensparendes Bauen berücksichtigt.
Erforderliche Bodenversiegelungen für Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind gemäß der Textfestsetzung in Ziffern III Nr. 14 nur aus sickerfähigen Materialien zulässig.



Teil III

Umweltbericht

(§ 2 Abs. 2 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

1. Einleitung

1.a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dieser Änderungsplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die angrenzenden Bereiche sind bereits - durchwegs mit mehrgeschossigen Gebäuden - bebaut.

Die Gebietsart ist als MD Dorfgebiet festgesetzt.

Das maximale Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,65 im MD festgesetzt.

1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und deren Bedeutung für die Bauleitplanung

Mit der Festsetzung der geplanten Bauflächen auf dem größtmäßig angemessenen Grundstück wird eine optimale Nutzung von Grund und Boden gewährleistet. Die Bauflächen und Erschließungsanlagen werden hinsichtlich der Bodenversiegelung auf das erforderliche Maß reduziert. Den Anforderungen des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird damit entsprochen.

Zum Vollzug des § 21 Absatz 1 BNatSchG siehe Teil IV.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung

1) Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Verkehrslärm:

Das Baugebiet ist über die Oberdorfstraße erschlossen.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung ist als gering einzustufen.

2) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich liegt in der Dorfmitte Rottaus.

Die angrenzenden Wohngrundstücke sind ortsüblich eingegrünt und gärtnerisch angelegt.



3) Schutzgut Luft und Klima

Die Luftqualität sowie das Klima werden sich wegen der Bebauung nicht spürbar ändern.

4) Schutzgut Landschaft

Die Landschaft, die sich innerhalb des Geltungsbereiches darstellt, wird durch diese Bauleitplanung in keiner Weise beeinträchtigt.

5) Schutzgut Boden

Durch die geplante Bebauung ist eine Beeinträchtigung des Bodens nicht zu erwarten. Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen liegen derzeit nicht vor.

6) Schutzgut Wasser

Der Grundwasserstand in diesem Gebiet ist erfahrungsgemäß als nieder einzustufen; Zufahrten und Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen (kein Asphalt oder Beton) herzustellen.

Oberflächen- und Niederschlagswässer sind auf den Baugrundstücken flächig der Versickerung zuzuführen.

Für Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei mit einer Fläche von über 50 m² gemäß der Texthinweise in Ziffer IV Nr. 3 eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Die Beseitigung von Abwässern erfolgt durch das öffentliche Entwässerungsnetz im Trennsystem. Die Abwässer werden in der Verbandskläranlage, die derzeit auf 25.000 Einwohnergleichwerte ausgelegt ist, gereinigt und in den Vorfluter (Tiroler Ache) eingeleitet.

Bewertung:

Das Schutzgut Wasser wird durch die Planung nicht oder unerheblich beeinträchtigt.

7) Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- und sonstige Sachgüter.

8) Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sind durch diese Bauleitplanung nicht zu erwarten.

2.b Prognose - Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft erhalten werden.



2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung u. zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

3. Zusätzliche Angaben

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren
Grundlage für diese Zusammenstellung war der rechtsgültige Flächennutzungsplan und Bebauungsplan.

3.b Beschreibung der Maßnahme zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen
Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine sogenannte „Angebotsplanung“.
Es ist davon auszugehen, dass nach Rechtskraft dieser Bauleitplanung das Grundstück zeitnah bebaut wird.



Teil IV

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

(§ 1a Abs. 3 BauGB, § 15 BNatSchG)

- 1. Bestandsaufnahme - Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft-**
Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Dorfgebiet MD ausgewiesen.
Bepflanzung vorhanden.
Festsetzungen für Ausgleichsflächen nicht erforderlich.
- 2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs**
Im Änderungsbereich mit der Gebietsartfestsetzung „MD“ wird eine offene Bebauung mit Wohngebäuden samt zugehörigen Garagen- und Nebengebäuden festgesetzt.
Für die Gebietsart „MD“ wird das Maß der baulichen Nutzung GFZ (Geschoßflächenzahl) auf max. 0,65; die Grundflächenzahl GRZ mit 0,41 festgesetzt.
Der Änderungsbereich wird allseitig durch eine Eingrünung mit zu pflanzenden heimischen Bäumen und Sträuchern eingerahmt.
- 3. Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen**
Nicht erforderlich; Änderung der Bebauung im Bestand.

Markt Grassau , 30.10.2020

1. Bürgermeister



Grassau, den 08.07.2019/31.01.2020



MH Mix & Hornberger Bau GmbH
Planungsbüro · Bauunternehmen
Mitterfeldweg 4 · 83224 Grassau
Tel. 0 86 41-23 21 · Fax 53 46
www.mh-bau.eu · info@mh-bau.eu

Planfertiger