

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 R O T T A U M A R K T G R A S S A U



Ä N D E R U N G

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch
für das Grundstück Fl.Nr. 159/11 (Feuerwache)

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines, Anlass der Bebauungsplanänderung

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Grundstück Fl.Nr. 159/11 der Gemarkung Rottau, liegt im westlichen Ortsrandbereich des dem Gemeindegebiet des Marktes Grassau zugehörigen Ortes Rottau, unmittelbar südlich im Anschluss an der Bernauer Straße (Bundesstraße 305).

Anlass der Bebauungsplanänderung für das o.g. Baugrundstück der Feuerwache ist die geplante Anhebung der Vollgeschossigkeit des Hauptgebäudetraktes für eine innere bauliche Nachverdichtung zur Neuschaffung von bedarfsgerechten und dringend erforderlichen Funktions-, Geräte- und Aufenthaltsräumen.

Außerdem ist eine äußerst moderate Erweiterung des im Westen hinter dem Hauptgebäude- trakt angebauten eingeschossigen Technikraumtraktes bis auf Höhe der südlichen Haupt- fassadenflucht vorgesehen.

Ferner ist eine bis dato planungsrechtlich unzulässige Vollversiegelung des Fahrzeughallen- vorplatzes bis zum Mühlenweg dringlich erforderlich, um permanent wiederkehrenden Reparatur- und Pflegemaßnahmen bei ansonsten sickerfähigen Belägen vorzubeugen, nachdem dieser Vorplatz primär für Verkehrs- und Rangierbewegungen etc. auch von schweren Feuerwehrfahrzeugen genutzt werden muss.

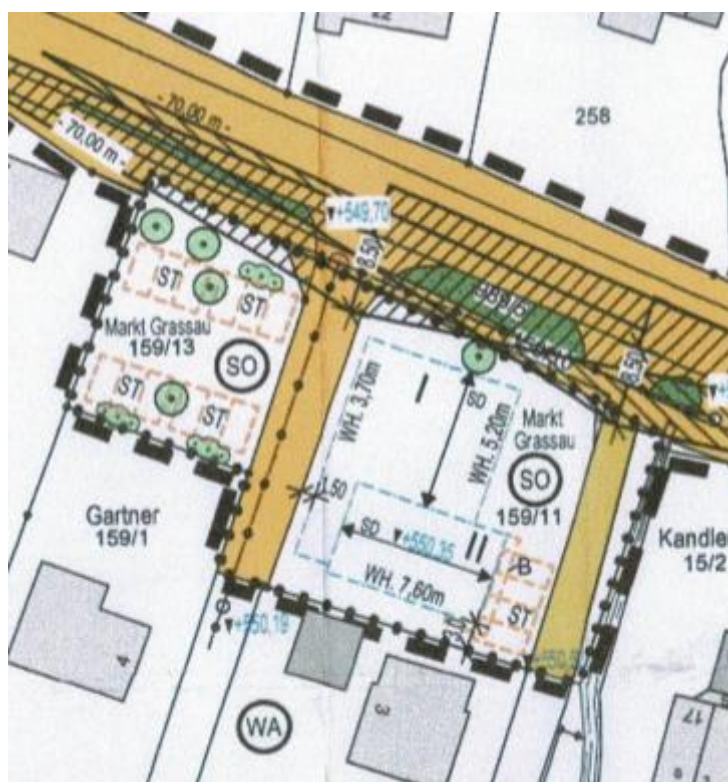
2. Vorgaben des Bebauungsplans

Vorgaben des Bebauungsplans

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Rottau“ weist in seiner unmittelbar vorlaufenden Änderung aus dem Jahre 2020 für das Baugrundstück Fl.Nr. 159/11 der Feuerwache Rottau für den Hauptgebäudetrakt max. II Vollgeschosse bei einer traufseitigen Wandhöhe von max. 7,60 m aus.

Die Art der baulichen Nutzung für das Änderungsgrundstück ist als Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sind die Baunutzungszahlen in der Grundflächenzahl (GRZ) mit max. 0,33 und in der Geschosßflächenzahl (GFZ) mit max. 0,45 vorgegeben, wobei allerdings bei der anrechenbaren Grundstücksgröße zusätzlich zum Baugrundstück Fl.Nr. 159/11 wohl das vis a vis des Gedererweges liegende Gemeindegrundstück Fl.Nr. 159/13, welches mit Pkw-Stellplätzen belegt werden soll, mit angesetzt wurde, so dass sich hieraus die relativ moderaten o.g. Baunutzungszahlen ergaben.



Auszug aus der bisherig rechtsverbindlich-relevanten BPlan-Änderung vom 28.05.2020

3. Anträge/Planungen, Art und Maß der Nutzung

Anträge/Planungen

Bei der vorlaufenden o.g. Bebauungsplanänderung wurde wohl davon ausgegangen, dass die nördlich an das Hauptgebäude angesetzte Fahrzeughalle mit einer für Feuerwehrfahrzeuge erforderlichen Mindesthöhe der Einfahrtstore von 4,00 m und im Halleninneren auch darüber hinaus auch in das Erdgeschoss des Hauptgebäudetraktes hinein fortzuführen ist.

Die nun zwischenzeitlich vorliegende Konkretplanung zeigt jedoch auf, dass für die im Erdgeschoss des Hauptgebäudetraktes nun geplanten Funktionsräume, Werkstätten und WC-Anlagen etc. eine Geschosshöhe von lediglich ca. 2,85 m erfordern, ebenso wie für die im Obergeschoss geplanten Schulungs- und Aufenthaltsräume mit Küchenbereich etc.

Durch die deutliche Minderung bzw. Rücknahme der Erdgeschosshöhe mit der damit verbundenen Tieferlegung der oberen Geschosse ergibt sich nun bei der bisherig planungs-

rechtlich zulässigen, unverändert verbleibenden traufseitigen Wandhöhe von max. 7,60 m und der Hauptdachneigung von max. 26° für das Dachgeschoss ein zusätzliches Vollgeschoss.

Somit können anstatt der bisherig planungsrechtlichen Zulässigkeit des Dachgeschosses als Nicht-Vollgeschoss mit allenfalls möglichen Lager- und Nebenräumen etc. können nun auch in einem als Vollgeschoss ausgebautem Dachgeschoss funktionale und bedarfsgerechte Nutzungsräumlichkeiten für Kommandantenbüro, Jugendaufenthaltsraum, Kleiderkammer, etc., untergebracht werden.

Weiters ist vorgesehen, den Hallenvorplatz zum Mühlenweg hin mit einem vollversiegeltem Oberflächenbelag auszustatten, nachdem dieser Bereich für Verkehrs- und Rangierflächen von auch schweren Feuerwehrfahrzeugen vorbehalten ist.

Art der baulichen Nutzung

Für das Änderungsgrundstück wird die Festsetzung als Sondergebiet (SO) im Sinne von § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans beibehalten.

Maß der baulichen Nutzung

Nachdem der Geltungsbereich der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung ausschließlich das Feuerwehr-Baugrundstück der Fl.Nr. 159/11 umfasst, kann als anrechenbare Grundstücksfläche nur die Grundstücksgröße dieses Baugrundstückes mit 884 qm herangezogen werden.

Somit sind auch die Baunutzungszahlen der GFZ/GFZ an diese geänderten Voraussetzungen anzupassen.

So ergibt sich bei einer Grundfläche von ca. 460 qm nur für die baulichen Hauptanlagen innerhalb der Baugrenzen eine GRZ I von ca. 0,52 und bei Mitansatz des versiegelten Hallenvorplatz von ca. 150 qm unter Anwendung der 50%-Option gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ II von faktisch ca. 0,69.

Für die GFZ ergibt sich unter der nunmehrigen Miteinbeziehung des Dachgeschosses des Hauptgebäudetraktes als 3. Vollgeschoss nun eine zulässige Geschossfläche von ca. 780 qm und somit eine GFZ von ca. 0,88.

Auch mit dieser faktisch gebotenen Anpassung der Baunutzungszahlen verbleiben diese noch klar unter der gesetzlichen Vorgabe der Höchstgrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,80 für die GRZ und 2,40 für die GFZ, so dass die Anpassung der Baunutzungszahlen, welche auch der relativ geringen Grundstücksgröße geschuldet sind, für ein funktionales, dem Allgemeinwohl dienendes Feuerwachegebäude mit entsprechend vollversiegeltem Vorplatz aus ortsplanerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten durchaus verträglich und gerechtfertigt sind.

4. Verfahrensrecht

Nachdem es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine noch relativ moderate, baugebietsinnere Nachverdichtung und somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wodurch auch einer baulichen Entwicklung in den Außenbereich entgegengewirkt wird und auch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu begründen sind, findet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und ohne naturschutzfachlicher Eingriffsregelung Anwendung.

1201.02 Begründung zur Änderung Bebauungsplan Nr. 5 „Rottau“, Fl.Nr. 159/11 (Feuerwache), Markt Grassau
Stand: 15.02.2021 / geänderte: 22.06.2021

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird somit abgesehen.

5. Zusammenfassung

Aus orts- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten ist die vorgesehene Bebauungsplanänderung als verträglich und vertretbar zu sehen und somit gerechtfertigt, nachdem hier gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeit primär einer äußerst dringlichen, bedarfsgerechten und noch moderaten Nachverdichtung der Nutz- und Verkehrsflächen auf dem Baugrundstück für eine funktionale, der Allgemeinheit dienende Feuerwachenanlage erfolgt, wobei sich das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Baunutzungszahlen in der Grund- und Geschossflächenzahl noch klar im Rahmen unter der Höchstgrenze der gesetzlichen Vorgabe des § 17 Abs. 1 BauNVO bewegt und im Übrigen die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 5 „Rottau“ des Marktes Grassau aufrecht erhalten bleiben.

Eine Verschlechterung hinsichtlich der Abstandsflächen (Wandhöhe) zum südlichen Nachbarn entsteht durch die Änderung nicht.

Grassau, den

.....
(S. Kattari, 1. Bgm.)

Entwurfsverfasser Bebauungsplan

Architekten + Stadtplaner

Romstätter PartmbB

Bahnhofplatz 2

83278 Traunstein

Tel.:0861/12348-Fax:13123

f. Romstätter Romstätter

Traunstein, den 15.02.2021

geändert, 22.06.2021