



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

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Stand 18.07.2022

In der Fassung vom 24.05.2022.

PLANVERFASSER:



Dipl.-Ing. Katharina Schmuck . Architektin
Gänsbachstraße 31 . 83224 Grassau
Tel. 08641 59 27 06 . Mobil 0174 30 95 393
www.bergblau-architektur.de

GRÜNORDNUNG:



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

SCHELLE HEYSE BEHR
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Partnerschaft mbB Hirsberg 34 83093 Bad Endorf

1 Einleitung

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung gemäß §10a Abs.1 BauGB beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Ziel der Bauleitplanung

2.1 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. Lediglich der Änderungsbereich FI-Nr. 236/6 entspricht bereits der 76.Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 23.03.2022 mit der Festsetzung Gewerbegebiet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rottau-West“ und der 81.Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wird die Erweiterung des bestehenden Dorfgebietes Rottau gemäß §8 Abs.3 BauGB beabsichtigt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderate Erweiterung der bestehenden Siedlungsstrukturen zur Errichtung eines regenerativ betriebenen Heizwerks welches „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ gemäß §1 Abs.6 Nr.8e BauGB zu ermöglicht. Zudem dienen die Übrigen Gewerbeflächen der Schaffung bzw. dem Erhalt von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen vor Ort.

Das Planungsgebiet soll einer geordneten und verträglichen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden um so das Ortsbild des bestehenden Dorfgebietes durch einen üppigen Grüngürtel maßvoll abzurunden. Zudem soll die Nutzbarkeit der landwirtschaftlichen Grünflächen und Einrichtungen gewahrt werden. Dabei soll sich die geplante Erweiterung an der bestehenden und umgebenen Gebäudestruktur orientieren.

2.2 Bebauungsplan

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

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

Der Bebauungsplan ist deckungsgleich mit dem Flächennutzungsplan und erstreckt sich unmittelbar am westlichen Rand der Ortschaft Rottau und wird über den Bastackerweg erschlossen. Das Planungsgebiet befindet sich südlich der Bernauer Straße, angrenzend an das Plangebiet „Rottau-West“. Der räumliche Gestaltungsbereich ist 15.873 m² (ca. 1,59 ha) groß und umfasst die Flächen mit den Flurstücknummern: 239 und 236/6, sowie Teilflächen der FI-Nr. 234 und 236/4, Gemeinde Grassau / Gemarkung Rottau.

Im Planungsgebiet werden insgesamt 2 neue Bauparzellen mit einer Gebietsfestsetzung „Gewerbe-Gebiet“ mit neuen Baurechten für zweigeschossige Gebäude mit Wandhöhen von 6,50-12,00m festgesetzt. Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,50 und einer Grundrisszahl (GRZ) von 0,50 begrenzt. Der Änderungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Rottau-West“ im Bereich der Flurnummer 236/6 verändert lediglich den Grundstückszuschnitt zu Gunsten einer praktikablen Erschließung. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert bei einer Wandhöhe von 6,50 m, einer GFZ von 1,0 und einer GRZ von 0,50.

Das neue Baugebiet wird von der Bernauer Straße aus über die bestehende Adersbergstraße und den Bastackerweg erschlossen. Dieser wird hierzu südlich der Flurnummer 236/6 auf 5,50 m verbreitert und erhält die notwendigen Radien um die LKW-Schleppkurven einzuhalten.

Neben der Einbettung der baulichen Anlagen in das bestehende Ortsgefüge und der damit einhergehenden Abrundung der städtebaulichen Entwicklung in Richtung Westen, werden mit den neuen Ortskanten durch die üppige Eingrünung gestaffelte Übergänge in die Landschaft geschaffen und die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend ausgeglichen.

Hierbei ist die Eingrünung-E1 unmittelbar nach der Bebauung durch das Heizwerk auszuführen. Die Eingrünung-E2 darf in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde zurückgestellt werden bis die Bebauung auf der Parzelle-2 realisiert wurde. Bis dahin steht dieser Bereich weiterhin der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

3 Verfahrensverlauf

3.1 Bürger- und Behördenbeteiligung

Am 05.10.2021 wurde durch den Gemeinderat des Marktes Grassau gemäß **§2 Abs.1 BauGB** beschlossen den Bebauungsplan „Rottau-West“ mit integriertem Landschafts- und Grünordnungsplan auf Grundlage der Vorplanung des Büros „Bergblau . Architektur&Design“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan gemäß **§8 Abs.3 BauGB** im Parallelverfahren zu ändern.

Der Entwurf zur Änderungsplanung des Architekturbüros „Bergblau . Architektur&Design“ vom 20.09.2021 wurde mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 05.10.2021 grundsätzlich angenommen und am 17.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§3 Abs.1 BauGB** wurde anschließend in der Fassung vom 26.11.2021 am 20.12.2021 durchgeführt, hierauf wurde im Amtsblatt Nr.25/2021 vom 17.12.2021 hingewiesen. Nach **§4 Abs.1 BauGB** wurden 18 Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) mit Schreiben vom 23.11.2021 von der Planungsabsicht unterrichtet und unter Fristsetzung bis zum 21.01.2022 um Abgabe einer Stellungnahme ersucht.

Im Rahmen dieses Verfahrens ging eine Stellungnahme eines Bürgers (Rechtsvertretung) und 11 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange mit Einwänden bzw. Äußerungen ein. Die Stellungnahmen mit Einwänden waren im Einzelnen von:

1. Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, Frau Wohlmayer;
2. Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, Herr Selbertinger;
3. Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, Herr Wichner;
4. Landratsamt Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz, Frau Sturm;
5. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Frau Rothut;
6. Staatliches Bauamt Traunstein, Straßenbauamt, Herr Bodenmeier;
7. Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Herr Mayer;
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Landwirtschaft;
9. Bayerischer Bayernverband, Geschäftsstelle Traunstein, Herr Hinterstoßer;
10. Vodafone Kabel Deutschland;
11. Arbeitskreis erneuerbare Energien (AEE), Herr Noichl.

Seitens der anderen beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine erneuten Stellungnahmen abgegeben.

Die Planfassung vom 18.03.2022 wurde gemäß den gefassten Beschlüssen ergänzt und mit einem Änderungsdatum versehen. Diese überarbeitete Fassung mit Begründung wurde gebilligt. Auf Grund der geänderten Planung wurde eine erneute öffentliche Auslegung nach **§4a BauGB** mit ungekürzter Auslegungsdauer nach **§3 Abs.2 BauGB** veranlasst.

Die erneute Auslegung wurde im Zeitraum vom 04.04.2022 bis 06.05.2022 durchgeführt, die Öffentlichkeit wurde daraufhin fristgerecht eine Woche vor Auslegungsbeginn im Amtsblatt Nr. 06/2022 mit Ausgabe vom 25.03.2022 sowie im Internet hingewiesen. Seitens der Öffentlichkeit wurden folgende Einwendungsschreiben vorgebracht.

19 Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß mit Schreiben vom 29.03.2022 in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen dieses Verfahrens ging eine Stellungnahme eines Bürgers (Rechtsvertretung) und 7 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange mit Einwänden bzw. Äußerungen ein. Die Stellungnahmen mit Einwänden waren im Einzelnen von:

1. Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, Herr Selbertinger;
2. Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, Herr Wichner;
3. Staatliches Bauamt Traunstein, Straßenbauamt, Herr Bodenmeier;
4. Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Herr Mayer;
5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Landwirtschaft;
6. Bayerischer Bayernverband, Geschäftsstelle Traunstein, Herr Hinterstoßer;
7. Arbeitskreis erneuerbare Energien (AEE), Herr Noichl.

Seitens der anderen beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine erneuten Stellungnahmen abgegeben.

In seiner Sitzung vom 31.05.2022 hat der Marktgemeinderat der Markt Grassau die Abwägung dieser Stellungnahmen beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Marktgemeinderat die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Rottau-West“ mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom 24.05.2022, unter Berücksichtigung der Würdigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, als Satzung gemäß **§10 Abs.1 BauGB** beschlossen.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Rottau“ wurde am gemäß **§10 Abs.3 BauGB** ortsüblich bekannt gemacht.

3.2 Öffentliche Auslegung – Einwendungen und Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie von Trägern öffentlicher Belange

Die öffentlichen Auslegungen wurde in vorgenannten Zeiträumen durchgeführt, die Öffentlichkeit wurde daraufhin fristgerecht eine Woche vor Auslegungsbeginn im Amtsblatt sowie im Internet hingewiesen.

Über die Seitens der Öffentlichkeit vorgebrachten Einwendungen wurde in den Sitzungen des Marktgemeinderates abgewogen, entsprechende Beschlüsse erlassen und deren Inhalte in die Planung eingearbeitet.

4 Umweltprüfung, -bericht und Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach **§2 Abs.4 BauGB** ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden in einem Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt als Teil der Begründung dem Bebauungsplan bei.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hinsichtlich der Umweltprüfung sowie des Umweltberichts auf die Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht verwiesen.

Zur Einführung des Baugebietes sind entsprechende Ortsrandeingrünungen, sowie Grenz begleitende Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Das Planungsgebiet wird heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes liegenden geschützten Biotopflächen werden durch ausreichend dimensionierte Abstände möglicher baulicher Anlagen erhalten.

Für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Traunstein ein Kompensationsbedarf von 3.628 m² anerkannt. Die Ausgleichsflächen wurden teilweise vom Ökokonto des Marktes Grassau abgebucht bzw. durch entsprechende beschränkt-persönliche Dienstbarkeiten grundbuchamtlich auf der Ausgleichsfläche-A2 auf Fl-Nr. 181 abgesichert.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Marktgemeinde Grassau besteht grundsätzlich ein Mangel an bebaubaren Grundstücken. Um dennoch in angemessenem Rahmen Bauland zur Verfügung stellen zu können ist die moderate Ausweisung von neuem Bauland erforderlich.

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. Alternativ hätte auch an anderer Stelle des Ortsteils Rottau eine Ortsrandabrundung erfolgen können. Dies hätte jedoch keine wesentlichen Vorteile mit sich gebracht.


In Abwägung mit den Nutzungsansprüchen wurden vor dem Hintergrund der Eigenschaft der Fläche als landwirtschaftliche Fläche und der Vorprägung durch die vorgelagerten landwirtschaftlichen Anlagen das nun festgesetzte Planungskonzept entwickelt.

6 Feststellungs- und Satzungsbeschluss

Für die vorbezeichnete Bauleitplanung wurde durch den Marktgemeinderat Grassau mit Beschlüssen vom 24.05.2022 der geänderte Flächennutzungsplan festgestellt und für die Aufstellung des Bebauungsplanes der Satzungsbeschluss erlassen.

Markt Grassau, den 05.08.22

Grassau, den 24.05.2022



1. Bürgermeister

Ludwig

2. Bürgermeisterin



Verfasser