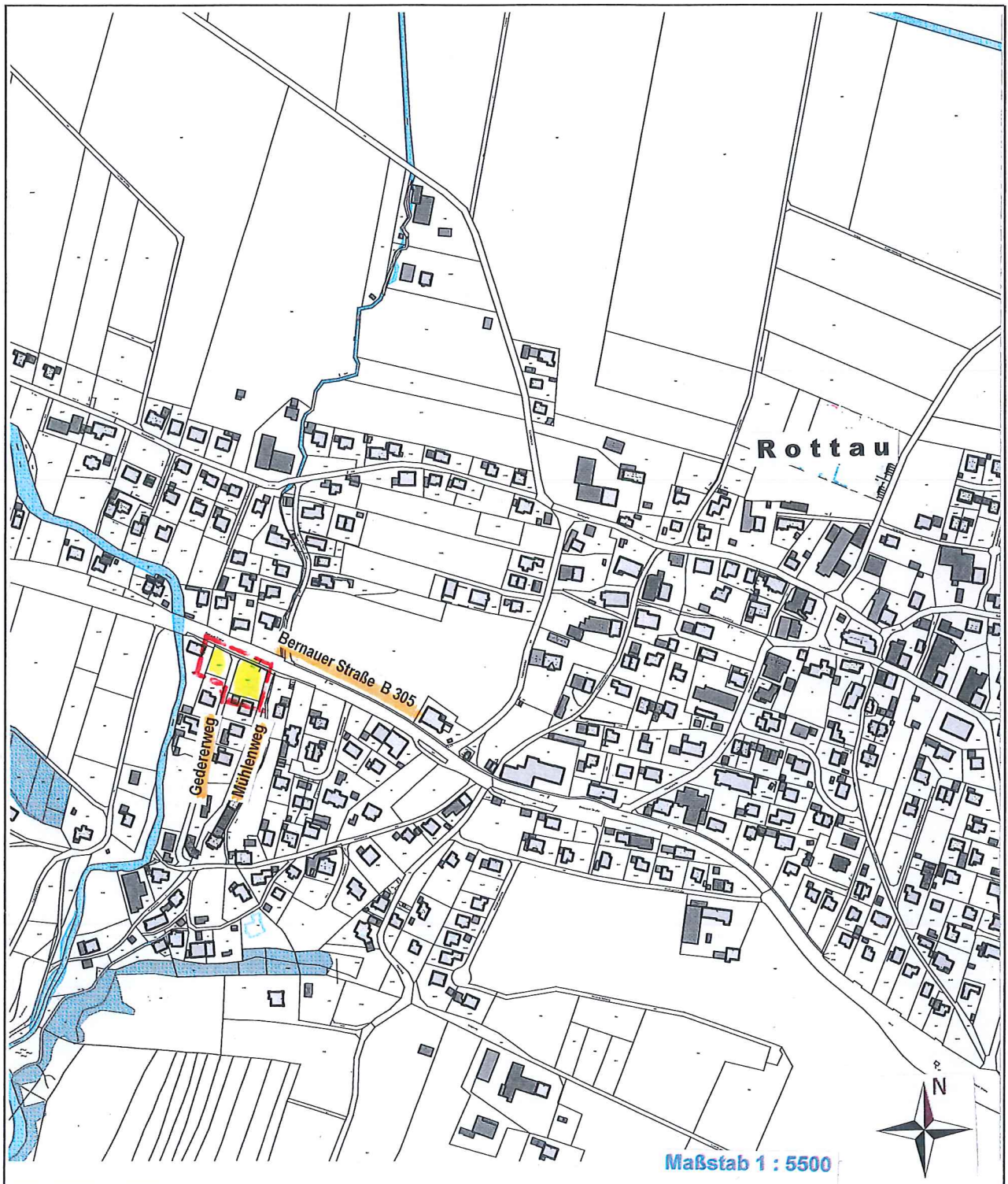


# Begründung

## Änderung des Bebauungsplanes

### „Rottau“

im Bereich Bernauer Straße / Gedererweg / Mühlenweg  
zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses  
auf den Grundstücken Flnrn. 159/11 + 159/13



# Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Verfahrensart, Lage u. Größe Änderungsbereich</b>	
1.1	Verfahrensart.....	2
1.2	Lage des Änderungsbereiches.....	2
1.3	Größe des Änderungsbereiches.....	2
<b>II.</b>	<b>Geltendes Baurecht</b>	
A)	Flächennutzungsplan.....	3
B)	Bebauungsplan.....	2
2.1	Allgemeines.....	3
2.2	Festsetzung.....	3
<b>III.</b>	<b>Ziel der beantragten Bebauungsplanänderung</b>	
3.1	Planungsziel.....	3
3.2	Bauflächen, Bauhöhen, Zahl der Vollgeschosse.....	4
3.3	Gebäudegestaltung.....	4
3.4	Festsetzung zum Immissionsschutz.....	4
3.5	Stellplätze.....	5
3.6	Gebietsartfestsetzung.....	5
3.7	Maß der baulichen Nutzung.....	5
<b>IV.</b>	<b>Erschließung</b>	
4.1	Straßenmäßige Erschließung.....	6
4.2	Öffentliches Versorgungsnetz.....	6
<b>V.</b>	<b>Umweltbelange</b>	
	Umweltprüfung – Umweltbericht.....	6
<b>VI.</b>	<b>Beschluss – Nachverdichtung – Auswirkungen – Verfahrensablauf</b>	
5.1	Beschluss.....	7
5.2	Nachverdichtung.....	7
5.3	Auswirkungen.....	7
5.4	Verfahrensablauf.....	7

# B e g r ü n d u n g

zur

## Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

### „ R O T T A U “

für die Grundstücke Flnrn. 159/11 und 159/13 im Bereich der Bernauer Straße / Gedererweg und den Flnrn. 989 (B 305), 989/5 und 159/10 (Seitenflächen B 305) sowie Flnr. 155 (Privatzufahrt mit ostseitiger Grünfläche)

(Veranlasser: Markt Grassau)

---

## **I. Verfahrensart, Lage u. Größe Änderungsbereich**

### **1.1 Verfahrensart**

Mit Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.07.2007 wurde das Gesetz zur Erleichterung von Planungsmöglichkeiten der Innenentwicklung eingeführt.

Voraussetzung für das Verfahren nach § 13 a BauGB ist u.a. jedoch, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche das Maß von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Dieses Maß wird bei dieser Planung mit einer vorgesehenen Geschossfläche von ca. 650 m<sup>2</sup> bei weitem nicht erreicht.

### **1.2 Lage des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich wird begrenzt im Westen durch die Grundstücksgrenze zu Flnr. 160/2 (Bernauer Str. 25), im Süden durch die Grundstücksgrenzen der Flnrn. 159/1 (Gedererweg 4) und 159/9 (Gedererweg 3) sowie im Osten durch die Grundstücksgrenze zu Flnr. 15/2 (Bernauer Str. 17). Im Norden wurde die B 305 (Flnr. 989, 989/5 u. 150/10) wegen Festsetzung von Sichtdreiecken mit in die Änderungsplanung aufgenommen.

Östlich der Flnr. 159/1 verläuft die Ortsstraße „Gedererweg“ und östlich der Flnr. 159 verläuft die Privatzufahrt „Mühlenweg“ zum Anwesen Gruber, Mühlwinkel 20/20 a.

### **1.3 Größe des Änderungsbereiches**

Die im Geltungsbereich dieser Änderungsplanung gelegenen Grundstücke (Flnrn. 159/11 = 885 m<sup>2</sup> und 159/13 = 484 m<sup>2</sup>) weisen eine Gesamtgröße vom 1.369 m<sup>2</sup> auf.

## **II. Geltendes Baurecht**

### **A) Flächennutzungsplan**

Im seit 1983 rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als „WR-Reines Wohngebiet“ dargestellt.

Infolge der künftigen Nutzung mit Einrichtungen des Feuerlöschwesens sind die beiden Grundstücke Flnrn. 159/11 und 159/13 im Flächennutzungsplan als „SO-Sondergebiet“ darzustellen.

### **Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan**

Im beschleunigtem Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Anpassungsvorgang; die Vorschriften über die Bauleitplanung (Regelverfahren) finden keine Anwendung.

Der berichtigte Flächennutzungsplan ist nach § 6 Abs. 6 BauGB zusammen mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Bebauungsplanänderung im Amtsblatt zu veröffentlichen.

## **B) Bebauungsplan**

### **2.1 Allgemeines**

Planungsrechtlich sind die beiden gegenständlichen Grundstücke im Geltungsbereich des zuletzt seit 09.04.1999 rechtsgültig geänderten Bebauungsplanes Nr. 5 „Rottau – Bereich Mühlwinkel“ gelegen. Anlass dieser Änderungsplanung war seinerzeit die Ausweisung eines „MD-Dorfgebietes“ im Bereich des Anwesens Gruber (Mühlwinkel 20 / 20 a) und eines „WA-Allgemeines Wohngebietes“ im nördlichen Bereich für drei Grundstücke (Flnrn. 159, 159/6, 159/1) östlich des Gedererweges.

### **2.2 Festsetzung**

Die beiden unmittelbar südlich der Bernauer Straße gelegenen Grundstücke 159/1 (jetzt 159/13) und 159 (jetzt 159/11) wurden als *Flächen für den Gemeinbedarf* mit dem Verwendungszweck

„Grünanlagen bzw. Parkplätze für Zwecke des Fremdenverkehrs“

festgesetzt.

Nach eingehender Prüfung in der Vergangenheit hat sich ergeben, dass die beiden Grundstücke für den angedachten Zweck (Errichtung Tourismuspavillon und Parkplatz) entbehrlich sind und dafür keine Verwendung finden.

## **III. Ziel der beantragten Bebauungsplanänderung**

### **3.1 Planungsziel**

Mit der vorliegenden Änderungsplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den dringend notwendigen Neubau eines Feuerwehrgerätehauses geschaffen werden. Dieser Standort hat den Vorteil, dass die Einrichtung direkt an der Bundesstraße gelegen ist und von den Feuerwehrangehörigen problemlos angefahren werden kann.

Im Ortsgebiet von Rottau ist kein anderer geeigneter Standort vorhanden bzw. verfügt der Markt Grassau über kein anderes Grundstück. Am bisherigen Standort im „Haus der Dorfgemeinschaft“ mangelt es u.a. an den Ausfahrtsbreiten der Tore sowie an der Anzahl der erforderlichen Stellplätze für die Aktiven im Einsatzfall sowie bei Übungen.

Diese Mängel werden durch den Kreisbrandrat stets wiederkehrend beanstandet und stellen auch in versicherungsrechtlicher Hinsicht bei einem Schadensfall - insbesondere bei Personenschaden - ein Problem dar.

Der Marktgemeinderat hat deshalb mit Beschlüssen vom 05.04. /12.04.2016 festgelegt, die Freiwillige Feuerwehr Rottau einem zeitgemäßen Neubau unterzubringen.

### **3.2 Bauflächen, Bauhöhen, Zahl der Vollgeschosse**

Für die eingeschossige Fahrzeughalle (I VG) sind Baugrenzen im Ausmaß von ca. 17 x 15 m und 9,5 x 4 m mit einer Wandhöhe von 5,0 m und einhäufigem Satteldach und Firstverlauf in Nord-Südrichtung geplant.

Der Abstand zur westlich vorbeiführenden öffentlichen Verkehrsfläche „Gedererweg“ ist mit 1,50 m eingetragen und zum nördlich vorbeiführenden Geh- Radweg mit ca. 2,50 m.

Für das unmittelbar südlich angrenzende zweigeschossige Gerätehaus (II VG) sind Baugrenzen im Ausmaß von ca. 17 x 10,5 m mit einer seitlichen Wandhöhe von max. 7,60 m und mittigem Satteldach und Firstverlauf in Ost-Westrichtung vorgesehen.

Der Mindestabstand zur südlichen Grundstücksgrenze Flnr. 159/9 (Gedererweg 3) beträgt 3,0 m, westseitig zum „Gedererweg“ ca. 5,50 m und ostseitig zur Privatstraße „Mühlenweg“ Flnr. 155 ca. 6,50 m.

### **3.3 Gebäudegestaltung**

Nach den Textfestsetzungen in Ziffer III sind ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 15°-26° (Ga-+N: mind. 12°) zulässig. Die Dachüberstände haben am Hauptgebäude 1,0 m und an angebauten und freistehenden Garagen und Nebenanlagen mind. 0,80 m zu betragen.

Geländeauffüllungen sind bis mind. 20 cm unter Oberkante Rohboden-EG bzw. Oberkante-KG herzustellen. Abgrabungen – insbesondere zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig. Geländeauffüllungen bzw. Anschlüsse an das vorhandene Gelände sind gemäß § 7 der Gestaltungssatzung weich auszurunden.

Private Erschließungsflächen bzw. Parkflächen sind aus versickerungsfähigem Belag (kein Asphalt – Beton) anzulegen.

### **3.4 Festsetzung zum Immissionsschutz**

Nach Ziffer III Nr. 13 der Textfestsetzungen ist bei der straßenzugewandten Fassade der B 305 mindestens eine der nachstehenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- In der Fassade sind nur Fenster von Nebenräumen zu situieren (z.B. Küche etc.),
- Die Fenster mit mind. Schallschutzklasse 3 dürfen nicht zu öffnen sein.

Es ist eine Lüftungsmöglichkeit zu einer unbelasteten Fassade vorzusehen.

Nachdem es sich um einen Funktionsbau für die Feuerwehr mit straßenseitiger Fahrzeughalle handelt, dürfte der Immissionsschutz für das

Bauvorhaben selbst von nur ungeordneter Bedeutung sein.

Das Straßenbauamt Traunstein hat hierzu bereits mit Schreiben vom 08.03.2016 als Hinweis mitgeteilt, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden. Dieser Text wurde im Bebauungsplan als Textfestsetzung aufgenommen.

Hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der südlich, westlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung wegen der Betriebsabläufe des geplanten Feuerwehrgerätehauses wurde ein Immissionsschutztechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

Zusammenfassend wird im Gutachten des Büros Hoock & Partner vom 21.04.2020 festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes in keinem grundsätzlichen Konflikt mit dem Anspruch der schutzbedürftigen Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche steht sowie dass im vorliegenden Fall auch keine unzulässige Konfliktverlagerung auf ein nachgelagertes Genehmigungsverfahren vorliegt. Festsetzungen zum Schallschutz hinsichtlich planungsbezogenem Lärm sind in Abstimmung mit dem Markt Grassau nicht erforderlich. Die Auflagen nach Nr. 8 sind zu beachten.

Seitens des Marktes Grassau wird hingewiesen, dass die vorhandene Feuerwehrsirene am bisherigen Standort in der Ortsmitte (Grassauer Str. 7) auf dem Dach des „Hauses der Dorfgemeinschaft“ verbleibt.

### **3.5 Stellplätze**

Auf dem Grundstück Flnr. 159/11 mit geplanter Fahrzeughalle und Gerätehaus sind 4 Stellplätze geplant.

Auf dem gegenüberliegenden Grundstück Flnr. 159/13 sind 12 Stellplätze vorgesehen, die mit verkehrsrechtlicher Anordnung ausschließlich zur Nutzung für Feuerwehrangehörige zu beschränken sind. Damit wird ein allgemeines Parken und somit eine zusätzliche - die Anlieger belastende - Lärmquelle ausgeschlossen.

Zwischen dem Parkplatz für Feuerwehrangehörige und der Fahrzeughalle / Gerätehaus verläuft die öffentliche Straße „Gedererweg“, dessen Querung für Feuerwehrangehörige im Alarmfalle eine Gefährdung darstellen könnte.

Diese Sachlage wurde mit der Kreisbrandinspektion bereits abgesprochen, Einwendungen dagegen wurden nicht erhoben, weil auf dem Gedererweg nur ein relativ überschaubares Verkehrsaufkommen abgewickelt wird.

### **3.6 Gebietsartfestsetzung**

Der Änderungsbereich wird mit der Gebietsartfestsetzung „SO-Sondergebiet Feuerwehr“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

### **3.7 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,33 (Zufahrten u. Stellplätze werden nicht mitberechnet) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,45 (Terrassen u. Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden) festgesetzt werden.

## **IV. Erschließung**

### **4.1 Straßenmäßige Erschließung**

Die Erschließung des Feuerwehrgerätehauses auf dem Grundstück Flnr. 159/11 erfolgt über die Privatstraße „Mühlenweg“ Flnr. 155.

Zur rechtlich abgesicherten Erschließung über den „Mühlenweg“ liegt ein Geh- und Fahrrecht in Form einer grundbuchamtlich abgesicherten Dienstbarkeitsbestellung vor, wonach das Befahren der Privatstraße auf einer Länge von ca. 30 m mit Feuerwehreinsatzfahrzeugen sowie von Feuerwehrangehörigen geduldet wird, solange das Gebäude als Feuerwehrgerätehaus genutzt wird. Während dieser Nutzungsdauer obliegt dem Markt Grassau die alleinige Straßenunterhalts-, Beleuchtungs- und Verkehrssicherungspflicht.

Die Stellplätze auf dem Grundstück Flnr. 159/13 werden über die öffentliche Verkehrsfläche „Gedererweg“ angefahren, der als Ortsstraße i.S. von Art. 46 Nr. 2 BayStrWG gewidmet ist.

Im Bereich der Zu- und Ausfahrten sind im zeichnerischen Teil stets freizuhaltende Sichtdreiecke (vgl. auch Textfestsetzung Ziffer III Nr. 12) festgesetzt.

### **4.2 Öffentliches Versorgungsnetz**

Die Anschlussmöglichkeit an das bestehende Netz der öffentlichen Wasserversorgung- und Abwasserentsorgung sowie an die Stromversorgung ist gesichert.

## **V. Umweltbelange** (Umweltprüfung – Umweltbericht)

Nach § 13 A Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Angabe der Art umweltbezogener Informationen gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen werden.

Ferner ist die Überwachung nach § 4 c BauGB nicht anzuwenden.

Zwar befreit § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB das Verfahren von der Umweltprüfung, dennoch sind die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im zu überplanenden Bereich ist eine Grünordnung mit Neupflanzung Pflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Umweltbelange werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Schädliche Auswirkungen auf Mensch, Tier oder Natur sind aufgrund der unveränderten Nutzung der Gebäude nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung für die unmittelbar südlich angrenzende Wohnbebauung ist nicht erkennbar.

Das Wohngebäude Breitenbergweg 3 wird durch das geplante Vorhaben vom sonst auf dieses Grundstück einwirkenden Verkehrslärm von der B 305 abgeschottet.

Die Eigentümer der dem Änderungsbereich unmittelbar angrenzenden Grundstücke Flnrn. 159/9 und 160/2 haben bereits mitgeteilt, keine Einwendungen gegen den Neubau des Feuerwehrgerätehauses zu erheben.

## **VI. Nachverdichtung - Auswirkungen - Verfahrensablauf**

### **5.1 Änderungsbeschluss**

Mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 30.07.2019 wurde der Änderungsbeschluss erlassen.

### **5.2 Nachverdichtung**

Diese Änderungsplanung mit Festsetzung zusätzlicher Baugrenzen dient der Nachverdichtung und entspricht somit den Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach zur Verringerung des Flächenverbrauches künftig der Innenvor der Außenentwicklung der Vorzug einzuräumen ist. Dazu sind vorrangig innerörtliche Flächen optimal zu nutzen.

### **5.3 Auswirkungen**

Das Vorhaben fügt sich in ortsplannerischer und auch in ortsgestalterischer Hinsicht bezüglich der Bauhöhen und der Baumasse und der Gebäudegestaltung in die umgebende Bebauung ein.

Nachteilige Auswirkungen auf den Ort sind aufgrund dieser Änderungsplanung nicht erkennbar, zumal es sich um eine Einrichtung des Gemeinwohls handelt.

Wie bereits unter Nr. 3.1 angeführt, verfügt der Markt Grassau im Ortsgebiet von Rottau über kein anderes geeignetes Grundstück bzw. ist kein anderes Grundstück erwerbbar zur Bebauung mit dem Feuerwehrgerätehaus samt Fahrzeughalle, insoweit ist für den gewählten Standort an der Bernauer Straße keine Alternative gegeben.

Das Vorhaben gliedert sich höhenmäßig in den nördlichen Gebäudeteil mit der Fahrzeughalle mit einer seitlichen Wandhöhe von 5,0 m sowie dem südlichen Gebäudeteil mit dem Gerätehaus mit einer seitlichen Wandhöhe von 7,60 m. Die beiden Gebäudekörper sind höhenmäßig und von der Firstverlaufsrichtung deutlich unterschiedlich, das bewirkt sowohl in ortsplannerischer als auch in ortsgestalterischer Hinsicht eine Einbindung in die Umgebung.

Der geplante Neubau nimmt die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung auf, die sich durchwegs auch in höhere Hauptgebäudekörper und niedrigere Nebengebäudekörper gliedert.

### **5.4 Verfahrensablauf**

Zum Verfahrensablauf werden die Vorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB angewandt.

Diese Vorschriften sehen ein *zweistufiges Beteiligungsverfahren* vor. Zum *einen* die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und der



Träger öffentlicher Belange nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und zum *anderen* die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Bekanntmachung über die *frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit* nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt zusammen mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Die hauptbetroffenen Eigentümer/innen der benachbarten Grundstücke (Flurn. 159/9 und 159/1) werden im Zuge des Verfahrens von der Änderungsplanung in Kenntnis gesetzt.

Die von der Änderungsplanung berührten *Behörden und Träger öffentlicher Belange* werden am Verfahren gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt.

Nach Erlass des *Billigungs- und Auslegungsbeschlusses* erfolgt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats.

---

**MARKT GRASSAU**

Grassau, 01.08.2019

geändert: 04.05.2020

(Nr. 3.3: Baugrenzenüberschreitungen und Quergiebel gestrichen

Nr. 3.4: Ergebnis immissionstechnisches Gutachten und letzter Absatz: Sirene ergänzt

Nr. 5.3: Absätze 2, 3 und 4 eingefügt)

  
Kattari  
1. Bürgermeister



Verfasser:

  
Haslinger  
SG 30 – Bauamt – AZ.: 610