

B e g r ü n d u n g

77. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Rottau Eichertstraße“ In der Fassung vom 17.06.2019 / 28.06.2023

Inhalt:

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





Teil I

Begründung

1. Allgemeines

- a) Im Bereich des Bebauungsplanes "Rottau" wurden in der Vergangenheit mehrfach Änderungen und Erweiterungen vorgenommen.
Die bestehenden, ehemaligen Betriebe (314 Sägewerk, 314/1 Lagerhalle) wurden aufgegeben.
Auf den Grundstücken soll Wohnbebauung für familiengerechte Wohnungen mit Modelllösung ermöglicht werden. Auf einem Teilgrundstück Fl.Nr. 322 soll eine Wohnbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern, ebenfalls in Modelllösung, entstehen. Die Lösung ermöglicht durch den Tausch Fl.Nr. 326 gegen eine Teilfläche Fl.Nr. 322 die Aussiedlung des landwirtschaftlichen Anwesens von Johann Hofmann und zugleich die Zuteilung von Baugrundstücken für die Geschwister Sailer.
Eine Ortsbesichtigung durch die Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt Traunstein ergab eine positive Zustimmung, bzw. Stellungnahme.
Herr Bürgermeister Jantke hat dabei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Grundstücke Nr. 311, 312 und 313 von Rottauer Landwirten genutzt werden – was grundsätzlich begrüßt wird. Diese Grundstücke stehen für eine Bebauung derzeit nicht zur Verfügung.
- b) Mit Beschluss vom 02. April 2019 werden die Bauleitplanungen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Zur Vermeidung von Wiederholungen gelten die nachfolgenden Ausführungen sowohl für den Flächennutzungsplan als auch für den Bebauungsplan.

2. Planerische Aspekte

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

3. Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Geplant ist die Erweiterung des Bebauungsplanes zur Bildung von Baugrundstücken als Allgemeines Wohngebiet WA mit Modelllösung Grundstücke für Einheimische.



4. Bestandsaufnahme – Lage

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich liegt im Nordwesten Rottaus .
Die Erschließung erfolgt über die bestehende Eichetstraße..
Die zu überplanende Fläche wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland und Ackerland genutzt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 15 850 m² .

5. Rechtsgültige Bauleitplanung

5.1 Flächennutzungsplan (FINPL.)

Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

5.2 Das Baugebiet ist auf den Fl.Nr. 314 u. 314/1 als Mischgebiet festgesetzt.

6. Änderung und Erweiterung der Bauleitplanung

Allgemein

Hierzu ist auf den Beschluss des Marktgemeinderates vom 02.04.2019 zu verweisen, wonach in Übereinstimmung mit den Zielvorgaben des Regionalplanes Südostoberbayern künftige Neuausweisungen von Bauland auf den örtlichen Bedarf einzuschränken sind.

6.1 Flächennutzungsplan

Die 77. Flächennutzungsplanänderung sieht für die zu überplanenden Grundstücke eine Darstellung als „Allgemeines Wohngebiet WA“ gemäß § 4 BauNVO, vor.

6.2 Bebauungsplan

a) Festsetzung

Baugrenzen / Wandhöhen:

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes weist die gleiche räumliche Ausdehnung und Gebietsartfestsetzung wie der Flächennutzungsplan auf. Geplant ist die Festsetzung von Bauflächen für Gebäude als „Allgemeines Wohngebiet WA“ mit Festsetzung verschiedener Vollgeschosszahlen und verschiedenen maximalen Wandhöhen samt zugehörigen Garagen- und Nebengebäuden mit Wandhöhen von max. 3,00 m. 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 Mindestabstandsflächen der Hauptgebäude zu den Grundstücksgrenzen haben 3,0 m zu betragen.

Die Zulassung von verringerten Abstandsflächen ist in städtebaulicher Hinsicht durchaus vertretbar und sinnvoll, weil der Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. 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 sowie für erdgeschossige Wintergärten bis zu einer Größe von max. 15 m² generell 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 20° - 26° 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.

Die Dacheindeckungen sind aus ziegelroten oder rotbraunen Eindeckungen herzustellen.

c) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im WA₁ mit einer **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,3** und im WA₂ mit einer **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,4** festgesetzt; Zufahrten und Stellplätze werden nicht mitgerechnet.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird im WA₁ mit **0,45** und im WA₂ **parzellengenau in Tabellenform** festgesetzt.

Die unterschiedliche Höhe der GFZ ergibt sich aus der festgesetzten Ortsrandeingrünung, welche nicht zur bebaubaren Fläche hinzugerechnet werden darf.



d) Gebietsartfestsetzung

Die Gebietsart für den Änderungsbereich soll mit „WA Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

e) Ortsrandeingrünung

Die Ortsrandeingrünung hat gemäß den Festsetzungen des Planungsbüros Hohmann Steinert zu erfolgen.

f) Straßenrecht

Im Bereich der bereits vorhandenen Erschließungsstraße – Eichetstraße – sind in den zeichnerischen Festsetzungen Sichtdreiecke einzutragen. In diesen Sichtfeldern sind eine Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 80 cm Höhe sowie Stellplätze unzulässig.

Dies gilt auch für hochstämmige Bäume mit größerem Stammdurchmesser .

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 Straßenerschließung erfolgt über die bestehende Eichetstraße und die neu zu erstellenden Privatzufahrten.

7.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz sowie an die Abwasserbeseitigungsanlage des AZV Achenal ist durch das vorhandene bzw. in Teilbereichen noch zu erweiternde 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 Änderungs- und Erweiterungsplanung sind als gering einzustufen.

Die Nachfrage an Grundstücken für Einheimische ist seit Jahren unverändert hoch, darum liegt die Verwirklichung dieser Planung im Interesse des Marktes Grassau.



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

Die noch unbebauten Flächen des Änderungsbereiches werden als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Der Bereich weist einen Baum- und Strauchbestand auf.

Die geplante Neubebauung erfolgt im Anschluss an den nord-östlich bestehenden Baubestand. Nachdem keine riegelartige und geschlossene Bebauung entsteht, bleibt der Luftmassenaustausch gewährleistet.

In dem Bereich ist erfahrungsgemäß mit einem niedrigen Grundwasserstand zu rechnen. Eine Beeinträchtigung von Natur, Landschaft, Klima und Wasser ist nicht erkennbar.

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 neue Gebäude als WA Allgemeines Wohngebiet 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 ist 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 WA Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig ist eine Bebauung zwei-bis dreigeschossig und Dachgeschoß.

Das maximale Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,45 im WA festgesetzt.

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

Vorrangiges Ziel des gegenständlichen Bebauungsplanes ist die Bewältigung der Nachfrage nach Grundstücken für den einheimischen Bedarf; diese Nachfrage ist ungebrochen hoch. Mit der Festsetzung der geplanten Bauflächen auf den größtmäßig angemessenen Grundstücken 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

2.a.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Verkehrslärm:

Das Baugebiet ist über die Eichetstraße und die Privatzufahrten erschlossen.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung ist als gering einzustufen.



Immissionsschutztechnisches Gutachten IB Hoock & Partner

11.09.2019

Im Rahmen der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Rottau – Eichetstraße“ im Bereich der Fl.Nr. 314, 314/1 und einer Teilfläche der Fl.Nr. 322 der Gemarkung Rottau durch den Markt Grassau wurde durch die Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 11.09.2019 ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurde überprüft, ob die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes mit den durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe (Rinderhaltung auf Fl.Nr. 110, Gemarkung Rottau, geplante Rinderhaltung mit Fahrsilo auf Fl.Nr. 322 und 326, Gemarkung Rottau) hervorgerufenen Geruchsmissionen gewährleistet ist. 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.

Der Untersuchung wurden die Informationen der Landwirte zum bestehenden Betrieb auf Fl.Nr. 110, Gemarkung Rottau, zur bestehenden Fahrsiloplanlage auf Fl.Nr. 322 und zum geplanten und bereits genehmigten Rinderstall auf Fl. Nr. 326, Gemarkung Rottau, zugrunde gelegt. Die geplante Erweiterung des genehmigten Rinderstalles auf Fl.Nr. 326 um zehn Außenliegeboxen wurde in der Begutachtung berücksichtigt.

Als Ergebnis der Abstandsbeurteilung wird festgestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwar ggf. zeitweise Geruchseinwirkungen auftreten können, aber keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.v. § 3 Abs. 1 BImSchG in Form von Geruchsmissionen zu erwarten sind. Auf das mögliche Auftreten von Geruchs-, Staub und Lärmmissionen wurde hingewiesen.



2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich liegt im Nordwesten Rottau. Die angrenzenden Wohngrundstücke sind ortsüblich eingegrünt und gärtnerisch angelegt.

Die Festsetzungen des Planungsbüros Hohmann Steinert, 83236 Übersee sind einzuhalten.

2.a.3 Schutzgut Luft und Klima

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

2.a.4 Schutzgut Landschaft

Die Landschaft, die sich innerhalb des Geltungsbereiches als Wiesen- und Ackerfläche darstellt, wird durch diese Bauleitplanung in keiner Weise beeinträchtigt.

2.a.5 Schutzgut Boden

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

2.a.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.

2.a.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- und sonstige Sachgüter.



2.a.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 im Wesentlichen 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.
Hierzu enthält der Bebauungsplan Festsetzungen.

3. Zusätzliche Angaben

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für diese Zusammenstellung war der rechtsgültige Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sowie Angaben des Planungsbüros Hohmann Steinert, Landschaft- und Ortsplanung.

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 die Grundstücke Zeitnah bebaut werden.



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 gegenständliche Bereich als landwirtschaftliche Fläche festgelegt .
Bäume, Sträucher, Feldgehölze und ein Bachlauf sind vorhanden.
Bewertung:
Siehe Festsetzungen für Ausgleichsflächen des Landschaftsplanungsbüros
Hohmann Steinert

- 2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs**
Im Erweiterungsbereich mit der Gebietsartfestsetzung „WA“ wird eine offene Bebauung mit Wohngebäuden samt zugehörigen Garagen- und Nebengebäuden beabsichtigt.
Für die Gebietsart „WA“ wird das Maß der baulichen Nutzung GFZ (Geschoßflächenzahl) auf max. 0,45; die Grundflächenzahl GRZ mit 0,30 festgesetzt.
Der Änderungsbereich wird allseitig durch eine Eingrünung mit zu pflanzenden heimischen Bäumen und Sträuchern eingerahmt.
Innerhalb des Änderungsbereiches sind einzelne Bäume zu pflanzen.

- 3. Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsflächen**
Ergibt sich nach den Festsetzungen des Landschaftsplanungsbüros Hohmann Steinert .
Mit der Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beginnen und sofern jahreszeitlich nicht mehr möglich in der darauffolgenden Pflanzperiode abzuschließen.

Markt Grassau – Kucheln 29 - 83224 Grassau
Begründung zur 77. Änderung des Flächennutzungsplanes und
Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Rottau Eichetstr."
jeweils in der Fassung vom 17.06.2019 / 28.06.2023



Seite 14 von 14

Markt Grassau , 11.08.2023

Grassau, den 17.06.2019 / 28.06.2023



1. Bürgermeister Stefan Kattari
Ludwig
2. Bürgermeisterin

MH Mix & Hornberger
Bau GmbH

Kucheln 29, 83224 GRASSAU
TELEFON 08641/2321

Planfertiger

