



Sitzung des Bauausschusses am 18.05.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

2. **80. Änderung des Flächennutzungsplanes und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Eichelreuth im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1647, 1647/2, 1648 und 1648/2 der Gemarkung Grassau; Behandlung von Stellungnahmen und Erlass des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses**

Sachverhalt:

Verwiesen wurde auf die mit der Ladung zugestellte Änderungsplanung mit Stand vom 16.01.2021 sowie auf die Begründung gleichen Datums, das Immissionsschutzgutachten vom 02.12.2020 und auf den Bericht über die durchgeführten Beteiligungsschritte (Anlage 1, Abwägungstabelle). Die Planteile wurden zur Verdeutlichung anhand einer Wandprojektion aufgezeigt.

Im Zuge der Geschäftsaufgabe der ehemaligen Erwerbsgärtnerei entsteht eine große Brache in der Mitte des bestehenden Grassauer Gewerbegebietes. Um die Innenentwicklungspotentiale gemäß § 1 Abs.5 Satz 3 BauGB so gut als möglich auszunutzen und somit die Neuausweisung von Bauland am Ortsrand so gering wie möglich zu halten, wird durch die geringfügige Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in Anlehnung an die umgebende Bebauung eine Nachverdichtung ermöglicht. Zudem wird die planungsrechtliche Lücke im Bebauungsplan geschlossen.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.07.2020 die Aufstellung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Eichelreuth im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 1647, 1647/2, 1648 und 1648/2 der Gemarkung Grassau in Verbindung mit einer Veränderungssperre beschlossen. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Von einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB wird abgesehen. Eingriffe und Ausgleichs gelten im Sinne des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt und zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet. Der Flächennutzungsplan ist nachträglich im Wege der Berichtigung anzupassen, er ist mit der Änderungsnummer 80. zu versehen.

In seiner Sitzung vom 12.01.2021 hat der Marktgemeinderat zum Schutz und zur Stärkung der Attraktivität und der Einzelhandelsfunktion der Ortsmitte entsprechend den im Einzelhandelskonzept 2017 genannten Grundsätzen und Empfehlungen zur Umsetzung in der Bauleitplanung hinsichtlich der Art der Nutzung die Festsetzungen getroffen, dass im Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes Sortimente des Innenstadtbedarfs (Tabelle 8 „Grassauer Sortimentsliste“ des Einzelhandelsgutachten 2017) sowie Lebensmittelmärkte auszuschließen sind.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte durch Aushang im Rathaus, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 2/2021 vom 29.01.2021, sowie Einstellung in das Internet. Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich von Montag, 01.02.2021 bis Freitag, 26.02.2021 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und zu äußern. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 29.01.2021.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie die diesbezüglichen Abwägungsvorschläge sind der **Anlage 1** zu entnehmen.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsschritt löst eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich der Begründung aus. Der Entwurf mit den eingearbeiteten Änderungen kann für die öffentliche Auslegung gebilligt werden. Der Planentwurf wie auch die Begründung haben ein neues Datum zu erhalten.

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung durchzuführen, bei der die Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) zu beteiligen sind.

Beschluss:

1. Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1) wird gebilligt.
2. Die durch Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ausgelösten Änderungen sind in den Planentwurf wie auch in die Begründung einzuarbeiten und dem Bauausschuss erneut vorzulegen.

In den Bebauungsplan ist unter den textlichen Festsetzungen auch mit aufzunehmen, dass technische Anlagen von wohngenutzten Einheiten abgewandt errichtet werden.

Beschlusnummer 2

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0 Anwesend 9 Persönlich beteiligt 1

Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO: Marktgemeinderätin Schmuck

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.
Markt Grassau, 08.06.2021



Andrea Hausotter



Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Eichelreuth im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 1647, 1647/2, 1648 und 1648/2 der Gemarkung Grassau

Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

1. Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** erfolgte mit Schreiben vom 29.01.2021.
 - 1.1 Folgende Behörden haben sich nicht geäußert:
 - Markt Grassau, Abteilung Ver- und Entsorgung
 - 1.2 Folgende Behörden haben mitgeteilt, dass „**keine Anregungen**“ vorgetragen werden **bzw. Einverständnis** besteht:
 - Landratsamt Traunstein, SG 3.13 Kreisstraßenverwaltung
 - Landratsamt Traunstein, SG 5.36 Straßenverkehrsbehörde
 - Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
 - 1.3 Folgende Behörden haben **Stellungnahmen** vorgetragen:
 - 1.3.1 Landratsamt Traunstein, SG 4.40 Untere Bauaufsichtsbehörde, Frau Schindhelm:

Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

Die Festsetzungen GE/E1 und GE/E2 sind explizit zu erläutern, da es hier nicht pauschal um die „Art der baulichen Nutzung“, sondern um eine Spezifizierung geht.
„WE-Bestand“ ist in der Legende zu erläutern bzw. unter Beachtung nachstehender Ausführungen zu entfernen. Es kann sich hierbei nur um eine Information bzw. einen Hinweis, nicht um eine Festsetzung handeln.

Begründung S. 4:

„Die seit Jahrzehnten bestehende Wohnnutzung im westlichen Teil des Planungsgebietes genießt Bestandsschutz und ist ausnahmsweise als zulässig anzusehen.“

Textliche Festsetzungen Nr. 04.f und Begründung S. 7:

Die Formulierung „... können ausnahmsweise zugelassen werden...“ würde u.a. eine formell rechtliche Zulassung im Rahmen einer Genehmigung bedingen...

Unser Abteilungsleiter Herr Nebl führt dazu nach interner Abstimmung Folgendes aus:
„Vorgesehen ist, die tatsächlich vorhandene Wohnnutzung auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei Kling in die Gewerbebebietsfestsetzung im Bebauungsplan „GE Eichelreuth“ einzubeziehen. Soweit erkennbar, ist eines der beiden Wohngebäude als baurechtlich im

Außenbereich privilegiertes Betriebsleiterhaus des Gartenbaubetriebs entstanden, während das zweite Gebäude unter Geltung der Sondergebietsfestsetzung Erwerbsgartenbau aus dem bisherigen Bebauungsplan Eichelreuth für betriebsbezogenes Wohnen errichtet wurde.

In der Abwägung zur Bauleitplanung wird zu klären sein, ob zu Gunsten dieser beiden Gebäude eine Fremdkörperfestsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 1 X BauNVO gewählt werden soll, mit der Folge, dass für beide Gebäude auch bauliche Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden können. In diesem Fall wird durch konkrete schalltechnische Ermittlung der auf die beiden Gebäude einwirkenden Geräuschemissionen zu klären sein, welcher Schutzanspruch in schalltechnischer Hinsicht eingeräumt werden soll. Hingegenommen werden kann dabei, wenn lediglich der Schutzanspruch eines Mischgebiets (MI) gewährt wird, da davon auszugehen ist, dass die Gebäude auch unter Geltung der Sondergebietsfestsetzung keinen höheren Schutz für sich hatten beanspruchen können.

Bei entsprechender Abwägung kann auf eine Fremdkörperfestsetzung auch verzichtet und eine Abstufung zum Gewerbegebiet vorgenommen werden. In diesem Fall ist im Bebauungsplan klarzustellen, dass der Mkt. Grassau davon ausgeht, dass die vorhandenen Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebiets auch nach Aufgabe der Gärtnerei weiterhin zulässig sein sollen, dass aber eine bauliche Erweiterung der Wohngebäude nicht ermöglicht werden soll. Außerdem wird auch in diesem Fall eine Ermittlung und planerische Abwägung anzustellen sein, in welchem Umfang auf die Wohngebäude Schallemissionen einwirken. Es sollte sichergestellt werden, dass die Schalleinwirkungen nicht höher sind als diejenigen, die in einem Mischgebiet (MI) hinzunehmen wären.“

Eine weitere Option besteht darin, die beiden Wohnanwesen Bahnhofstraße 121 und 123 unter Einbeziehung von Teilflächen der westlich angrenzenden ehemaligen Gärtnereiflächen als Mischgebiet auszuweisen, wobei in diesem Fall auch auf diesen Teilflächen Wohnflächen entstehen können, solange ein hinreichender Geschossflächenanteil von Wohn- und Gewerbenutzung gewahrt bleibt.“

Hinweise:

Textliche Festsetzungen Nr. 03.c und Begründung S. 6:

Eine offene Bauweise ist bis max. 50 m Baukörperlänge möglich (§ 21 Abs. 1 BauNVO).

Begründung S. 4: „ östlichen Teil des Planungsgebietes genießt Bestandsschutz...“

Begründung S. 5: „ maximal zulässige Höhe der Oberkante Rohfußboden „
„ mit der Oberkante Dachhaut festgesetzt.“

Abwägungsvorschlag:

Der bisher als GE/E2 festgelegte Bereich soll nicht als Gebietsart GE sondern als MI festgesetzt werden. Die Hinweise sind zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung wie auch ggf. das vorliegende Immissionsschutzgutachten sind entsprechend zu überarbeiten.

1.3.2 Landratsamt Traunstein, SG 4.14 Untere Naturschutzbehörde, Herr Selbertinger:

Gerade im Hinblick auf die Dimension der entstehenden Baukörper kommt der in Relation dazu zurückhaltenden Eingrünung eine besondere Bedeutung zu.

Es erscheint deshalb besonders relevant, dass diese Ortsrandeingrünung auch tatsächlich hergestellt wird.

Das Einfordern der Herstellung der Pflanzungen obliegt nicht der Naturschutzbehörde, sondern der Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung, vgl. dazu § 178 BauGB.

Aus diesem Grund wäre es von erheblichem Vorteil, die Ortsrandeingrünung auf gemeindeeigenem Grund herzustellen.

Entscheidet sich die Gemeinde dagegen, sollte sie mit den Bauwerbern entsprechende vertragliche Vereinbarungen treffen.

Abwägungsvorschlag:

Es ist kein Abwägungsbedarf vorhanden.

1.3.3 Landratsamt Traunstein, SG 4.41 Untere Immissionsschutzbehörde, Herr Wichner:

Zur fachlichen Beurteilung liegen der Plan mit textlichen Festsetzungen und Hinweisen mit Stand vom 16.1.2021 sowie die Begründung mit Stand vom 16.1.2021 vor.

Ein Umweltbericht liegt nicht vor.

Mit der Planung soll für ein bisher im Außenbereich liegendes bzw. als „SO Erwerbsgärtnerei Grassau Ost“ festgesetztes Gebiet als emissionsbeschränktes GE ausgewiesen werden.

Das Planungsgebiet ist weitgehend bebaut. Es sind auch 2 Wohnhäuser vorhanden.

Laut der Planung liegen diese innerhalb des GE. Somit wäre diesen nach der Nr. 6 TA Lärm eine Schutzwürdigkeit vor Lärmimmissionen entsprechend einem GE zuzuordnen.

Von fachlicher Seite wird es als verfehlt angesehen Wohnnutzungen, die nicht ausnahmsweise im GE nach § 8 BauNVO zulässig sind, eine Schutzwürdigkeit vor Lärmimmissionen entsprechend einem GE zuzuordnen.

Zur Wahrung des Zuordnungsgebotes des § 50 BImSchG wird empfohlen diese beiden Wohnhäuser in ein MI zu integrieren.

Die Festsetzung im Punkt 11 „Lärmimmissionsschutz“ sowie die textlichen Hinweise 01 zu einer Lärmbegutachtung sind unklar und unbestimmt. Betreffen die Festsetzungen 11a und 11b nur den Straßenverkehrslärm oder soll hiermit auch Gewerbelärm geregelt werden? In den Hinweisen 01 wird nur Bezug auf die Bestimmungen der TA Lärm genommen. Festlegungen zu Immissionsorten sowie deren Schutzwürdigkeit in schalltechnischer Hinsicht fehlen. Eine sachgerechte Abwägung kann aus fachlicher Sicht auf Grundlage dieser Festsetzungen und der Ausführungen im Punkt IX der Begründung nicht erfolgen.

Weiter soll gemäß der Festsetzung 01 ein emissionsbeschränktes GE (siehe dazu auch Punkt III der Begründung) ausgewiesen werden. Es fehlen aber emissionsbeschränkende Festsetzungen.

Es wird von fachlicher Seite die Einholung eines schalltechnischen Gutachtens bei einer nach § 29b auf dem Gebiet des Lärmschutzes bekanntgegebenen Messstelle für nötig erachtet. Neben der Ermittlung der Festsetzungen zur Emissionsbeschränkung (Emissionskontingente) soll auch die derzeit vorhandene Lärmimmission an den Wohnhäusern verursacht durch den Gewerbelärm und dem Straßenverkehrslärm ermittelt werden.

Zur Lärmbegutachtung wird darauf hingewiesen, dass Emissionsbeschränkungen von Gewerbeflächen in einem BPL für ein GE für Immissionsorte innerhalb dieses GE nicht wirksam sind.

Abwägungsvorschlag:

Der bisher als GE/E2 festgelegte Bereich soll nicht als Gebietsart GE sondern als MI festgesetzt werden. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung wie auch ggf. das vorliegende Immissionsschutzgutachten sind entsprechend zu überarbeiten.

1.3.4 Höhere Landesplanungsbehörde, Regierung von Oberbayern, Frau Rothut:

Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll das Areal der ehemaligen Erwerbsgärtnerei Kling sowie der östlich angrenzenden Grundstücke, zwischen der „Bahnhofstraße“ (Bundesstraße B 305) und „Eichelreuth“, im Osten des Gemeindegebietes des Marktes Grassau, überplant werden. Konkret sollen in dem Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzbarmachung von Gewerbeflächen geschaffen werden. Der westliche Teil des Plangebietes ist derzeit unbebaut, da die großen Gewächshäuser der ehemaligen Gärtnerei im November 2020 bereits abgebrochen wurden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung hat eine Größe von insgesamt ca. 1,96 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge des vorliegenden Bauleitplans ist beabsichtigt, den Geltungsbereich als emissionsbeschränktes Gewerbegebiet (GE/E) festzusetzen. Gemäß dem vorliegenden Planentwurf soll festgesetzt werden, dass im Geltungsbereich - gemäß dem Einzelhandelskonzept des Marktes Grassau - die Ansiedlung von „Sortimenten des Innenstadtbedarfs“ gemäß Tabelle-8 „Grassauer Sortimentenliste“ sowie Lebensmittelmärkte mit über 400 m² ausgeschlossen sind. Die Erschließung des östlichen Planbereichs soll laut Planunterlagen über die beiden bereits bestehenden Privatzufahrten von der Bahnhofstraße erfolgen. Der westliche Planbereich soll mit drei neu zu errichtenden bzw. zu verlegenden Privatzufahrten von der Straße „Eichelreuth“ erschlossen werden. Laut Planunterlagen soll der Flächennutzungsplan im Zuge der 80. Änderung angepasst werden.

Berührte Belange

Einzelhandel

Im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung ist in Gewerbegebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen (vgl. Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)).

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans, in dessen Festsetzungen der Einzelhandel nicht grundsätzlich ausgeschlossen wird, ist das Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration im Sinne des Ziels LEP 5.3.1 in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem bestehenden Discounter (Aldi) sowie zu einem Drogeriemarkt (dm) möglich. Deshalb ist im

Falle der Realisierung eines Einzelhandelsvorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dieses immer zusammen mit den beiden bestehenden Einzelhandelsbetrieben zu betrachten und damit grundsätzlich als Einzelhandelsgroßprojekt zu bewerten. Damit sind sämtliche Einzelhandelsvorhaben (auch kleinflächige Märkte) nach den Einzelhandelszielen des LEP zu bewerten: Lage im Raum (vgl. LEP 5.3.1), Lage in der Gemeinde (vgl. LEP 5.3.2) sowie zulässige Verkaufsflächen (vgl. LEP 5.3.3).

Lage im Raum

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

Der Markt Grassau ist gemeinsam mit der Gemeinde Marquartstein gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) Anhang 1 Strukturkarte als Grundzentrum ausgewiesen. Ein Einzelhandelsgroßprojekt in Form einer Einzelhandelsagglomeration, die wie in vorliegendem Fall bei der Realisierung eines weiteren Marktes entstehen würde, ist in der Marktgemeinde Grassau für Sortimente des Nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Bedarfs damit grundsätzlich zulässig. Einzelhandelsvorhaben, die dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, sind jedoch nur zulässig, sofern bereits Versorgungsstrukturen in der jeweiligen Bedarfsgruppe bestehen.

Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (vgl. LEP 5.3.2 Z). Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient.

Bei vorliegendem Standort handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage, die innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen liegt, über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügt.

Zulässige Verkaufsflächen

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., und soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (LEP 5.3.3 Z).

In den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans werden innenstadtrelevante Sortimente generell ausgeschlossen.

Sortimente des Nahversorgungsbedarfs werden auf max. 400 m² begrenzt. Der benachbarte Discounter hat eine max. zulässige Verkaufsfläche von 1.130 m². Die festgesetzte max. zulässige Verkaufsfläche von weiteren 400 m² für den Nahversorgungsbedarf steht diesem LEP-Ziel nicht entgegen.

Mit Blick auf die Sortimente des sonstigen Bedarfs kann ohne Kenntnis der genauen Art des oder der möglichen Sortimente sowie des Projekteinzugsbereichs keine abschließende Bewertung abgegeben werden. Dies wäre jeweils vorhabenbezogen zu prüfen.

Siedlungsstruktur: Innen- vor Außenentwicklung, Flächensparen

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung soll im Wesentlichen eine innerörtliche Brachfläche überplant werden. Die Planung entspricht damit den raumordnerischen Erfordernissen der Innen- vor Außenentwicklung im Sinne Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G.

Um den raumordnerischen Erfordernissen des Flächensparens im Sinne LEP 3.1 G und RP 18 B II 1 G gerecht zu werden, ist eine möglichst effiziente Nutzung der gewerblichen Baufläche sowie eine flächensparende Ausgestaltung der Erschließung sowie der Flächen für den ruhenden Verkehr sicherzustellen.

Lärmschutz

Ob die im vorliegenden Planentwurf diesbezüglich getroffenen Festsetzungen ausreichen, um den Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) gerecht zu werden, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem sowie in einem wassersensiblen Bereich.

Den Belangen des Hochwasserschutzes (vgl. LEP 7.2.5 G, vgl. auch LEP 1.3.2 G) ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein Rechnung zu tragen.

Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz

Auf eine schonende Einbindung geplanter Ersatz- bzw. Neubauten in das Ortsbild ist zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B II 3.1 Z). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde, um den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.1 G) gerecht zu werden.

Hinweis

Im Übrigen bitten wir mit Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters um entsprechende Mitteilung, sobald der Flächennutzungsplan angepasst/berichtigt wird (vgl. Art. 30 und 31 BayLplG).

Ergebnis

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Nahversorgungsbedarf und zu den innenstadtrelevanten Sortimenten stehen den Einzelhandelszielen des LEP nicht entgegen. Die Zulässigkeit von Sortimenten des sonstigen Bedarfs kann derzeit nicht abschließend bewertet werden und ist im konkreten Fall gesondert zu prüfen.

Des Weiteren ist eine möglichst effiziente und flächensparende Nutzung des Plangebietes bei der Umsetzung im Detail zu berücksichtigen. Den von der Planung betroffenen raumordnerischen Belangen des Lärm- und des Hochwasserschutzes sowie von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz, ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung zu tragen.

Abwägungsvorschlag:

Es ist kein Abwägungsbedarf vorhanden. Die zuständigen Fachbehörden bezüglich der raumordnerischen Belangen des Lärm- und des Hochwasserschutzes sowie von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz wurden ohnehin eigens beteiligt.

1.3.5 Staatliches Bauamt Traunstein, Straßenbauamt:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Abwägungsvorschlag:

Ein entsprechender Hinweis ist unter Punkt IV. Textliche Hinweise mit aufzunehmen.

1.3.6 Wasserwirtschaftsamt Traunstein:**1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen**

- entfällt –

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

- entfällt –

3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

- entfällt –

4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**4.1 Grundwasser/ Wasserversorgung****4.1.1 Grundwasser**

Etwa 150 m östlich des Planungsbereichs wurde Grundwasser bei Bohrarbeiten in einer Tiefe von 3,2 m unter GOK aufgeschlossen.

Im Bereich der geplanten Bebauung muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. In den textlichen Hinweisen zum Bebauungsplan wird darauf eingegangen.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

4.1.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen.

Die ausreichende Eignung und der Umgriff des Wasserschutzgebietes sowie die ausreichende Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen sind vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Starkniederschläge

Im vorgelegten Planungsentwurf vom 16.01.2021 sind die wasserwirtschaftlichen Anforderungen und Vorgaben bezüglich Starkniederschlägen in den Textlichen Hinweisen Ziff. IV.07 dargestellt. Wir bitten die Gemeinde darauf hinzuwirken, dass diese Vorgaben auch entsprechend umgesetzt werden, und bei den weiteren Verfahrens- und Planungsschritten ergänzend noch Folgendes zu beachten: Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir verweisen daher auf §37 WHG.

4.2.2 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)

Im vorgelegten Planungsentwurf vom 16.01.2021 sind die wasserwirtschaftlichen Anforderungen und Vorgaben bezüglich der Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet der Tiroler Achen bei Extremhochwasser in den textlichen Hinweisen Ziff. IV.04 dargestellt. Wir bitten die Gemeinde darauf hinzuwirken, dass diese Vorgaben auch entsprechend umgesetzt werden, und bei den weiteren Verfahrens- und Planungsschritten ergänzend noch Folgendes zu beachten: Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQextrem) grundsätzlich verboten ist (§78c WHG).

4.2.4 Lage im technisch vor Hochwasser geschützten Gebiet

Mit den Vorgaben unter Ziff. IV.04 in den textlichen Hinweisen des Planentwurfes bezüglich der Lage des Plangebietes im eingedeichten Überschwemmungsgebiet der Tiroler Achen besteht Einverständnis.

4.3 Abwasserentsorgung

4.3.1 Schmutzwasser

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§55 Abs. 2 WHG). Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

4.3.2 Niederschlagswasser

Mit den Festlegungen zur Behandlung und Ableitung des Niederschlagswassers besteht Einverständnis (Textliche Hinweise Ziff. IV.05).

4.4 Altlastenverdachtsflächen

In der Bauleitplanung sollen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden sowohl im Flächennutzungs- als auch im Bebauungsplan gekennzeichnet werden (§5 Abs. 3 Nr. 3, §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Traunstein einzuholen. **Im Bereich belasteter Flächen darf Niederschlagswasser nicht versickert werden.** Wir bitten dies in den Hinweisen zum Bebauungsplan (Ziff. IV.05) noch zu ergänzen.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

Abwägungsvorschlag:

Bei den textlichen Hinweisen Ziff. IV.04 ist noch zu ergänzen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQextrem) grundsätzlich verboten ist (§78c WHG).

Bei den textlichen Hinweisen Ziff. IV.05 ist noch mit aufzunehmen, dass im Bereich belasteter Flächen Niederschlagswasser nicht versickert werden darf.

1.3.7 Freiwillige Feuerwehr Grassau:

Aus Sicht der Feuerwehr wird ein Überflurhydrant an der Nordseite der Bahnhofstraße Abzweigung Eichelreut empfohlen.

Abwägungsvorschlag:

Der Überflurhydrant ist in die Planung mit aufzunehmen, der genaue Standort ist mit dem Sachgebiet Wasser/Abwasser abzustimmen.

Weitere Stellungnahmen gingen nicht ein.

2. Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** erfolgte im Rahmen eines öffentlichen Aushangs in der Zeit vom 01.02.2021 bis einschließlich 26.02.2021. Hierbei bestand die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung. Dies wurde im Amtsblatt des Marktes Grassau Nr. 02 / 2021 vom 29.01.2021 bekannt gemacht. Gleichzeitig waren die Planungsunterlagen auf der Homepage des Marktes Grassau abrufbar. Innerhalb der Auslegungsfrist wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

2.1 Anschreiben Bürger vom 23.02.2021:

Sehr geehrte Frau Hausotter, sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte,

derzeit liegt die o.g. Bebauungsplanänderung öffentlich aus, die Auseinandersetzung mit den Festlegungen bzw. Änderungen veranlasst mich, entsprechende Anmerkungen vorzubringen. Ich bin diesmal nicht direkt betroffen, aber im Rückblick auf die Entwicklung des Gewerbegebietes und den Umgang mit meinen bisherigen Einwendungen zu den letzten beiden Änderungen (Aldi/ Kompetenzzentrum), bei dem wir direkt betroffen waren, möchte ich mich doch dazu äußern.

Grundsätzlich möchte ich noch einmal betonen, dass ich mit der Bebauung des Areals keine größeren Probleme habe, die Anmerkungen betreffen überwiegend die Festsetzungen für den Immissionsschutz. Der kritische Umgang mit dem Gewerbegebiet hat für mich bzw. für uns als Nachbarn eine Vorgeschichte, die damit begann, als geplant wurde, in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Wohnbebauung einen 3500 m² großen Wertstoffhof zu errichten. Prinzipiell geht es nicht darum, eine Bebauung zu verhindern, sondern gute Lösungen für diese zu finden. Leider hatte ich damals nicht das Gefühl, dass meine Einwendungen wirklich Gehör fanden, inzwischen haben wir aber mit Ihnen eine neue Bauamtsleiterin, einen neuen Bürgermeister sowie einige neue Gemeinderatsmitglieder und ich bin doch wieder guter Hoffnung, dass man sich diesmal vielleicht etwas kritischer mit den Anmerkungen auseinandersetzt.

Vorab aber eine Anmerkung zum Maß der baulichen Nutzung:

Unter Punkt 02/a.: Das Maß der baulichen Nutzung ist auf das Maximum von GRZ 0,8 festgelegt, aus meiner Sicht sehr hoch, hier hätte 0,55 völlig ausgereicht zumal die Überschreitung von 50% bis maximal 0,8 ohnehin zulässig ist. Der Wert erscheint auch hinsichtlich der Hochwasserthematik sehr hoch.

Und damit komme ich zu den Festsetzungen des Immissionsschutzes, die es eigentlich in diesem Gewerbegebiet nicht wirklich gibt. Um das besser zu verstehen und begreiflich zu machen, muss man den Finger in die Wunde legen! Das fällt schwer, ist manchmal aber notwendig, denn nur so kann man eine Veränderung oder einen Umdenkprozess bewirken! Ich hatte im weiteren Vorfeld bereits einige Gespräche mit dem ehemaligen Kreisbaumeister Herrn Seeholzer und auch Herrn Klausner zu unserer Gewerbegebiets-thematik.

Entgegen den Grundprinzipien der Bauleitplanung, veröffentlicht im Leitfaden vom Bayerischen Staatsministerium „Lärmschutz in der Bauleitplanung“, in der z.B. das Trennungsgebot als elementarer Grundsatz städtebaulicher Planung beschrieben ist, wurde das Gewerbegebiet „Eichelreuth“ nördlich der Bahnhofstrasse ohne Rücksicht oder Pufferzone bis an die westlich angrenzende Wohnbebauung herangeführt. Der Trennungsgrundsatz sagt eigentlich aus, dass die Gebietsabfolge nach der BauNVO einzuhalten ist! Schallschutzorientierte Bauweise- hier leider Fehlannonce!

Die Anordnung der einzelnen Gewerbebetriebe ist unglücklich und ohne erkennbares System. Es ist unbestreitbar, dass der DM, der Aldi und ganz besonders der Biomassehof

verbunden mit dem Heizwerk die größten Lärmquellen darstellen. Ladezonen, Parkplätze, haustechnische Anlagen, Fahr- und Containerverkehr, die Abfüllanlage usw. um nur mal einige zu benennen, alles Ursachen dafür. Ich glaube z. B., dass eine Abfüllanlage, die so laut ist, dass die BG sicher einen Gehörschutz vorschreiben würde und die jegliche Art einer Lärminderung vermissen lässt, nicht dem Stand der (Schallschutz-) Technik entspricht, der eigentlich Grundlage für die Errichtung in der Nähe von anderen (Wohn- bzw. Büro) Gebäuden ist. Das Gewerbegebiet wurde ursprünglich anstelle wenigstens eines eigentlich notwendigen Mischgebietes wenigstens als lärmemissionsbeschränktes Gebiet festgesetzt! Diese Festlegung stellt einen elementaren Grundzug der Planung dar und existiert leider nur auf dem Papier. Denn dadurch, dass trotz der Beschränkung gleichzeitig alle Gewerbe (theoretisch mit Schallschutznachweis) zugelassen sind, die auch in einem unbeschränkten Gewerbegebiet zugelassen sind, wird eine riesengroße Hintertür weit geöffnet!

Die damals im ursprünglichen B-Plan festgelegten 60/45 dB entsprechen den Vorgaben eines Mischgebietes, es wurde „nur“ vergessen, das Gewerbe entsprechend einzuschränken (wertender Begriff: nicht besonders störend statt nicht besonders belästigend lt. BauNVO). Man führte hier die Belästigung (ganz bewusst?) bis an die Wohnbebauung! Das zieht sich wie ein roter Faden durch die Planungen, die mit dem Gewerbegebiet im Zusammenhang stehen und ist aus meiner Sicht nach wie vor nicht richtig bzw. unzureichend!

Machen Sie bitte nicht so weiter, wie bisher, das ist nicht der richtige Weg.

Das Gewerbe muss ergänzend auf die Formulierung - nicht besonders störend - im Sinne von § 6 BauNVO beschränkt und nicht nach § 8 BauNVO zugelassen werden, weil das aufgrund der zulässigen Emissionen eigentlich von Haus aus gar nicht anders möglich sein dürfte. Man kann nicht die Emissionen einschränken, gleichzeitig aber alle Gewerbe zulassen, die diese Emissionen von Haus aus überschreiten und das Ganze dann mit einem Gutachten wieder „gerade bügeln“!

Betrachtet man dieses Gewerbegebiet mal genauer, muss man feststellen, dass es eigentlich keine wirkliche Struktur hat! Laute Gewerbe und leise Gewerbe befinden sich ohne bestimmte Berücksichtigung direkt nebeneinander, Betriebsleiterwohnungen sind ebenfalls untergemischt und Wohngebäude in der direkten Nähe! Diese Situation hat man aber in jedweder Hinsicht zu beachten!

Da kann man nicht einfach sagen, der Einzelne kann so laut sein wie er will, entscheidend ist das was das Gutachten ergibt, das außerdem hier meines Erachtens nach nur gefordert wird, wenn ein (gem. IV textliche Hinweise 01.) Einzelgenehmigungsverfahren eingeleitet wird. Was passiert bei einem Freisteller?

Nördlich und östlich angrenzend an den Erweiterungs- bzw. Änderungsbereich befinden sich Büro- sowie Wohngebäude. Allein diese Tatsache (faktisch schon Mischgebietscharakter) und die Beschränkung des ursprünglichen Bebauungsplanes auf die 60/45 dB verhindern nach meiner Auffassung grundsätzlich „nicht besonders belästigendes Gewerbe“ gem. § 8 BauGB, die dort auch nicht hingehören- genauso wenig, wie in die Nähe der westlichen Wohnbebauung. In der Theorie kann man mit einem schalltechnischen Gutachten so etwas schon hinrechnen, in der Praxis funktioniert es hier nicht und wer daran

Zweifel hat, braucht sich nur einmal das Gutachten für die letzte Bebauungsplanänderung vom Aldi durchlesen und mit der Realität vergleichen.

Das Gewerbegebiet „Eichelreuth“ gilt insgesamt als lärmemissionsbeschränktes Gebiet! Das ist ein elementarer Grundzug der Planung. Aber von dieser Einschränkung wurde ja schon mit der Erweiterung für das Heizwerk abgewichen obwohl es sich sehr dicht an der Wohnbebauung befindet. Nach dem damaligen Gutachten, das sich, meines Erachtens nach, ausschließlich mit den theoretischen Festsetzungen des bestehenden Gewerbegebietes auseinandergesetzt hat (und nicht mit den tatsächlich vorhandenen), wurde ja die Festlegung für das Heizwerk bereits um 5dB (Verdoppelung der Lautstärke!) auf 65/ 50 dB erhöht.

Ich finde auch, dass man in diesem Zusammenhang mal besonders auf die Entwicklung der schalltechnischen Festlegungen achten sollte, während die erste Festlegung noch für das gesamte Gebiet galt (wer zuerst kommt malt zuerst) und aus meiner Sicht schon komplett vom Biomassehof/ Heizwerk/ Aldi ausgeschöpft wurden, sind nun im Nachhinein Kontingente festgelegt worden. Wurde hier eigentlich mal geprüft, ob diese Kontingente auch eingehalten werden?

Und an dieser Stelle darf man sich noch eins vor Augen halten: Der Gewerbelärm okkupiert fremde Grundstücke und entwertet diese damit, denn die Messstellen zur Beurteilung befinden sich 50 cm vor dem geöffneten Fenster der Bebauung, nicht vor der Grundstücksgrenze! Und es kommt noch besser, denn dadurch wird es nun sogar schwer bis unmöglich, z.B. sein Wohngebäude auf dem eigenen Grund (auch wenn z.B. die Abstandsflächen und andere baurechtliche Bedingungen es zulassen würden) zu erweitern, weil man jetzt Rücksicht auf das Gewerbe nehmen muss, obwohl man zuerst da war!

Mit den aktuellen Festlegungen kann wieder das laute Gewerbe an die Wohn- und Bürobebauung herangeführt werden obwohl hier von gewerblicher Seite aus eigentlich wesentlich mehr Rücksicht zu nehmen wäre! Diese Rücksicht muss in den Grundzügen der Bauleitplanung verankert sein- und zwar richtig! Das geht nur mit einer Beschränkung, die auch wirkt! Vermutlich tut diese Beschränkung den geplanten Objekten keinen Abbruch. Hätte das Gewerbegebiet eine klare Struktur, wären viele Sachen deutlich weiter und unkomplizierten möglich gewesen, leider sind die vorhandenen Objekte bislang so unglücklich verteilt, dass das aus meiner Sicht auch nicht mehr zu korrigieren ist.

Es ist entscheidend, dass sich die Situation bzw. die ohnehin schon hohe Belastung für alle Beteiligten nicht noch weiter verschlechtern darf, denn es gibt Betriebe die diese Werte nach meinem Dafürhalten bereits deutlich überschreiten. Hier wurde es geschafft die aus meiner Sicht lautesten Gewerbe der Gemeinde in einem Gewerbegebiet unterzubringen, in dem man eigentlich leise sein muss! An dieser Stelle wirft sich noch einmal die Frage auf, wurde jemals überprüft, ob diese theoretisch festgesetzten Werte real auch eingehalten werden?

Die Aufgabe der Gemeinde und Behörden besteht auch darin, anhand der bisher gemachten Fehler, die aktuelle Situation so anzupassen, dass zumindest keine weitere Mehrbelastung entsteht, besser noch, der derzeitige Zustand wird mit der oder künftigen Änderungsplanungen entschärft, ohne, dass die bestehenden Betriebe sich wesentlich einschränken

müssen. Dazu gehört eine schallschutzorientierte Planung und Festlegungen, die verhindern, dass wieder ähnliche Situationen entstehen, wie bisher. Ein richtiger Schritt wäre eben nur die Errichtung von „nicht besonders störendem Gewerbe“ und der zweite konsequente ist die weitergehende Festsetzung immissionsschutztechnischer Vorgaben, damit Planungssicherheit herrscht.

Das betrifft insbesondere die Festsetzung der Gewerbegebietseinschränkung GE/E unter III. Festsetzungen durch Text. Neben der Festsetzung für die Einzelhandelsbetriebe muss die Festsetzung auf Gewerbe, die nicht besonders störend im Sinne von §6 BauNVO geändert werden.

Für das Maß der baulichen Nutzung reicht es nach meinem Ermessen aus, dass eine Grundflächenzahl von 0,55 festgesetzt wird, weil es sonst möglich wäre, 80% der Grundstücksfläche mit einem Hauptgebäude in eingeschossiger Bauweise zu überbauen.

Unter der Festsetzung Immissionsschutz sollte ergänzt werden, dass geräuschträchtige haustechnische Anlagen im Sinne von Wärmepumpen, Klima- oder Lüftungsanlagen u. ä. sowie Lade- und Lieferzonen ausschließlich auf der den Büro- und Wohngebäuden abgewandten Seite zu errichten sind.

Möglicherweise hören sich diese Einwendungen vielleicht im ersten Augenblick etwas übertrieben an, bei genauerer Betrachtung wird man aber feststellen, dass es eigentlich „nur“ Kleinigkeiten sind, die den geplanten Bauvorhaben vermutlich nicht einmal entgegenstehen, sondern nur klarer stellen, was ohnehin nicht anders ausführbar ist bzw. sein sollte. Zur baulichen Gestaltung gibt es keine Anmerkungen, die Festsetzungen sind zwar ausgereizt, aber einem Gewerbegebiet noch angemessen.

Sollten Sie Rückfragen haben, stehe ich Ihnen gerne zu einem persönlichen Gespräch zur Verfügung. Sie können mich jederzeit unter den oben angegebenen Möglichkeiten erreichen.

Abwägungsvorschlag:

Die GRZ bleibt für den Änderungsbereich bei 0,8. Die Gebietsart wird für den östlichen Bereich in ein MI – Mischgebiet geändert. Ein Lärmschutzgutachten liegt bereits vor, dies wird ggf. nochmal angepasst.

Des Weiteren enthält das vorgenannte Schreiben keine Einwendungen, sondern Bedenken und Anregungen.