

## AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung des Bauausschusses  
vom 09.03.2021

öffentlich

Lfd.

Nr. Vortrag/Beratung/Beschluss

**TOP 6**

**Änderung des Bebauungsplanes „Rottau“ für das Grundstück Fl. Nr. 76 der Gemarkung Rottau (Kirchplatz 3) zum Anbau eines Musikproben- und Veranstaltungsraumes sowie Schaffung eines zusätzlichen Baurechtes;  
Behandlung von Stellungnahmen und Erlass des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses**

Bezug genommen wurde auf die mit der Ladung zugestellte Änderungsplanung samt Begründung jeweils i.d.F. vom 17.03.2020 sowie auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Traunstein (SG 4.40 Stv. Kreisbaumeisterin und SG 4.41) vom 12.01.2021, des Landratsamtes Traunstein (untere Immissionsschutzbehörde) vom 11.01.2021, des Vermessungsamtes Traunstein vom 04.01.2021, der Regierung von Oberbayern (Frau Rothut) vom 15.01.2021, des Wasserbeschaffungsverbandes Rottau vom 29.12.2020 sowie das Einwendungsschreiben von Herrn Konrad Huber vom 21.12.2020. Zur Verdeutlichung wurden die Planteile mittels einer Wandprojektion aufgezeigt.

In der Bauausschusssitzung am 22.09.2020 wurde mit Beschluss Nr. 5 dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Rottau“ für das Grundstück Fl. Nr. 76 der Gemarkung Rottau (Kirchplatz 3) zum Anbau eines Musikproben- und Veranstaltungsraumes sowie Schaffung eines zusätzlichen Baurechtes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB zur Nachverdichtung vorbehaltlich des Verfahrensergebnisses grundsätzlich zugestimmt.

**Geplant** ist, zur Nutzung als Musikprobenraum und als sonstiger Veranstaltungsraum, eine teilweise ostseitige Grenzbebauung mit einem Vollgeschoss (I VG) und einer Wandhöhe von 3,50 m mit Firstverlauf in Nord-Südrichtung.

Für die Bestandgebäude sollen Baugrenzen gemäß tatsächlichen Gebäudeausmaßen festgesetzt werden; für den ostseitigen Gebäudeteil mit einer Wandhöhe von 4,20 m (I VG) und Firstverlauf in Ost-Westrichtung, für den nordseitigen Anbau mit einer Wandhöhe von 3,20 m (I VG) und Firstverlauf Nord-Südrichtung sowie für das Hauptgebäude mit Wandhöhe von 6,20 m (II VG) und Firstverlauf in Ost-Westrichtung.

Der im Westen bestehende Carport soll abgebrochen werden, das Nebengebäude soll als Grenzbebauung festgesetzt werden.

Im hinteren südlichen Grundstücksbereich werden Baugrenzen für ein Hauptgebäude mit einer Wandhöhe von maximal 6,50 m im Ausmaß von 18 m x 15 m und für ein Nebengebäude mit einer Wandhöhe von maximal 3,00 m im Ausmaß von rund 14 m x 7 m festgesetzt. Bei beiden Gebäuden soll der First in Ost-Westrichtung verlaufen.

Unverändert bleibt es bei der Gebietsartfestsetzung „MD-Dorfgebiet“. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll mit 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,45 ausgewiesen werden.

Nach den Textfestsetzungen sollen Baugrenzenüberschreitungen durch Balkone, Eingangsüberdachungen und Erker unter Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen bis zu 1,50 m zugelassen werden können.

Sämtliche Hauptgebäude haben ein Satteldach mit Dachneigung zwischen 16°-24° aufzuweisen, angebaute oder freistehende Garagen und Nebenanlagen mindestens 12°.

Die Dachvorsprünge haben allseitig an Hauptgebäuden mindestens 1,0 m zu betragen, an Garagen- und Nebenanlagen mindestens 0,80 m. Bei zulässiger Grenzbebauung wird gegenseitig auf einen Dachüberstand verzichtet. Soweit Balkone vorgesehen sind, hat das Vordach die Balkonaußenkante um mindestens 0,50 m zu überragen.

Hinsichtlich der Stellplätze soll festgesetzt werden, dass bei mehr als zwei Wohnungen bis zu einer Wohnungsgröße von 70 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze und bei Wohnungen über 70 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze nachzuweisen sind; für Einfamilienhäuser und je Doppelhaushälfte sind generell 2 Stellplätze erforderlich. Für alle anderen Nutzungsarten richtet sich die Anzahl der Stellplätze nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

Im Übrigen sollen die Vorschriften der örtlichen Gestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung gelten.

Die **frühzeitige Information der Öffentlichkeit** nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BayBO wurde im Zeitraum vom 30.11.2020 bis 30.12.2020 durchgeführt; ein Einwendungsschreiben (von Herrn Konrad Huber) ist am 21.12.2020 beim Markt Grassau eingegangen.

Die **Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB)** wurden mit Schreiben vom 28.12.2020 unter Fristsetzung bis 15.01.2021 um Abgabe einer Stellungnahme ersucht. Beteiligt wurden das Landratsamt Traunstein (SG 4.40 - stv. Kreisbaumeisterin und SG 4.41 T – Untere Immissionsschutzbehörde), die Regierung von Oberbayern (SG 24.1 Frau Rothut), das Vermessungsamt Traunstein, der Wasserbeschaffungsverband sowie die Freiwillige Feuerwehr Rottau.

Die FFW Rottau hat keine Stellungnahme abgegeben; durch die Untere Immissionsschutzbehörde, die Regierung von Oberbayern und das Vermessungsamt Traunstein wurde in den Stellungnahmen mitgeteilt, dass keine Einwände erhoben werden.

Über die anderen Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, wurden folgende Abwägungsbeschlüsse gefasst:

**Landratsamt Traunstein, SG 4.40 stv. Kreisbaumeisterin, vom 12.01.2021:**

*Die Bebauungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen.*

*Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:*

*Auf beiden Parzellen ergäbe sich bei ungefähre Nachrechnung unter Einbeziehung der Flächen für Garagen, Nebengebäude, Stellplätzen und deren Zufahrten zu 50 % eine GRZ von ca. 0,38. Es ist daher für die unter Punkt 2 der textlichen Festsetzungen stehende Regelung zur GRZ ortsplanerisch zielführender, die Flächen für Nebenanlagen etc. einzubeziehen, anstatt diese einfach außen vor zu lassen. Das sieht auch die*

BauNVO § 19 Abs. 4 so vor. Nur so kann eine Steuerung und hinreichende Transparenz zum Maß der Versiegelung durch o.g. bauliche Anlagen und befahrbare Flächen ermöglicht werden.

Die unter Punkt 2 der textlichen Festsetzungen stehende Erläuterung bei der GFZ, dass Terrassen und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen, hat nichts mit der GFZ als Solche zu tun, die rein aus der Bruttogrundfläche der zulässigen Vollgeschosse ermittelt wird. Auf die Thematik der Zulässigkeit von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen wurde schon eingegangen.

Die südwestliche Erweiterung des Baufensters am Pfarrheim ist neu gegenüber der Erstfassung der Bebauungsplanänderung. Zu dieser Änderung äußert sich die Begründung bisher nicht.

In diesem Bereich des Baufensters ist im Vergleich zu anderen ausgewiesenen überbaubaren Flächen weder eine Firstrichtung noch ein Bebauungsvorschlag enthalten.

Zur näheren Erläuterung wäre daher die Einstellung des Eingabeentwurfes in die Begründung sinnvoll wie bereits in der ersten Stellungnahme vorgeschlagen wurde.

In diesem Zusammenhang sei auch nochmals angeführt, dass die Unterteilung des Baufensters in Bereiche mit unterschiedlicher Zahl von Vollgeschossen und differierenden Wandhöhen durch Perlschnüre vorzunehmen ist (vergleiche dazu Ziff. 15.14. PlanZV), nicht wie im vorliegenden Entwurf erneut nicht korrekt dargestellt, durch das Einziehen weiterer Baugrenzen zwischen den einzelnen Bauteilen des Pfarrheims.

Allgemein ist auch festzustellen, dass einige Punkte, die bereits in der Stellungnahme vom 28.01.2020 aufgeführt waren und zu denen der Entwurfsverfasser u.a. ausführlich nach der ersten Auslegung beraten wurde, leider nicht geändert bzw. ergänzt wurden wie z.B.:

Der Hinweis, dass im Rahmen des beschleunigten Verfahrens weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich ist, wurde nicht beachtet.

Die im Punkt 6.2 a „Abstandsflächen“ der Begründung und unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen erfolgten Ausführungen sind nicht korrekt.

Eine Abstandsfläche „0“ wie hier z.T. an der Ostgrenze vorliegend kann nicht über Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt werden. Es kann hier bestenfalls eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und entsprechend begründet werden. Insofern ist auch die in Punkt 6.1 a genannte „Festsetzung“ einer offenen Bauweise zumindest an der Ostseite des Anbaus Pfarrheim nicht gegeben. Ferner handelt es sich um eine im Begründungsteil aufgeführte „Festsetzung“, die dort keine Rechtsbindung hat.

Darüber hinaus sind als Festsetzung bezeichnete Ausführungen im Begründungsteil enthalten, die sich in den textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht wiederfinden. In diesem Kontext ist die „Festsetzung“ zulässiger Quergiebel (Punkt 6.2 b) zu nennen. Es sollte darüber hinaus eine klare Zuordnung der Festsetzung vorgenommen werden, weil es nicht nur um einen, sondern um mehrere Baukörper geht.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 ist ab dem zweiten Satz den Hinweisen zuzuordnen.

Die Anzahl der geplanten Parkplätze sollte in Anbetracht der geplanten Erweiterung räumlicher Kapazitäten Pfarrheim (keine Angaben z.B. in Form von Nutzflächen bzw. Sitzplätzen) und der Schaffung des neuen Baurechts im Südteil des Grundstücks (Zahl der Wohneinheiten) nochmals überprüft und entsprechend begründet werden, um eine Nachvollziehbarkeit der Flächen für Nebenanlagen, insbesondere Stellplätze/Garagen zu gewährleisten.

**Beschluss:**

- 10 Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gemäß den o. g. Angaben des Landratsamtes Traunstein, SG 4.40 Frau Schindhelm vom Planer zu überarbeiten und bis spätestens 09.04.2021 dem Markt Grassau vorzulegen.

Anwesend: 9 Abstimmungsergebnis: Für 9 Gegen 0

**Wasserbeschaffungsverband Rottau vom 29.12.2020:**

*Für die Versorgung mit Trinkwasser (eventuell auch Fernwärme), sowie die Abwasserentsorgung ist die Eintragung einer Dienstbarkeit des Grundstückseigentümers der Fl. Nr. 715/4, der Gemarkung Rottau für die entsprechenden Leitungsrechte erforderlich, ansonsten ist die Erschließung nicht gesichert!*

**Beschluss:**

- 11 Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Eigentümer des Grundstückes Fl. Nr. 715/4 der Gemarkung Rottau über die Bestellung einer Grunddienstbarkeit für vorgenannte Leitungsrechte zu verhandeln und ggf. die notarielle Beurkundung vorzunehmen.

Anwesend: 9 Abstimmungsergebnis: Für 9 Gegen 0

**Schreiben Konrad Huber vom 21.12.2020:**

*Nach wie vor vertrete ich die Meinung, dass ein Veranstaltungssaal nicht notwendig ist. In Rottau gibt es drei Gaststätten mit entsprechenden Räumen. Ein Musikprobenraum könnte im Haus der Dorfgemeinschaft im freiwerdenden Raum der Feuerwehr untergebracht oder auch westseitig angebaut werden.*

*Als weiteres wesentliches Problem dieser Planung sehe ich die Nähe des Veranstaltungssaales zur umliegenden und besonders zur geplanten Wohnbebauung. Mit Sicherheit wäre bei öffentlichen Veranstaltungen (siehe Ziff. 2 der Begründung) mit Lärmemissionen zu rechnen, die sich auf das Wohnumfeld negativ auswirken würden.*

*Ich erwarte, dass der Immissionsschutz zu dieser Planung im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belang vom Landratsamt Traunstein geprüft wird.*

**Beschluss:**

- 12 Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist ebenfalls die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.

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

Anwesend: 9 Abstimmungsergebnis: Für 9 Gegen 0

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss:**

- 13 Der Entwurf zur Bebauungsplanänderung vom 17.03.2020 und die Begründung vom 17.03.2020 sind gemäß den vorgefassten Beschlüssen zu überarbeiten. Der überarbeitete Planentwurf samt Begründung wird **gebilligt**, damit ist die **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veranlassen.

Anwesend: 9

Abstimmungsergebnis: Für 9

Gegen 0

---

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Markt Grassau, 17.03.2021



Andrea Hausotter,  
Bauamt

