



Sitzung des Marktgemeinderates am 08.03.2022

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

**6. 81. Änderung des Flächennutzungsplanes und Erweiterung des Bebauungsplanes „Rottau-West“ für das Grundstück Fl.Nr. 239 sowie für Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 234, 236/4 und 236/6 der Gemarkung Rottau;
Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Erlass des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses**

Der 1. Bürgermeister erinnerte, dass der Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 07.12.2021 die Einleitung des Verfahrens zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Rottau-West“ für die Grundstücke Fl. Nrn. 239 und 236/6 sowie für Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 234 und 236/4 der Gemarkung Rottau beschlossen hat. Gleichzeitig wurde der Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Rottau-West“, beides in der Fassung vom 26.11.2021, gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB freigegeben. Verwiesen wurde hierzu auf die mit der Ladung zugestellten Unterlagen.

Es wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 20.12.2021 bis 21.01.2022 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der Vorentwürfe, beide in der Fassung vom 26.11.2021, durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte durch Aushang im Rathaus, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 25/2021 vom 17.12.2021 sowie Einstellung in das Internet.

Der Bericht über den durchgeführten Beteiligungsschritt einschließlich der detaillierten Abwägungsvorschläge ist der Anlage 1 zu entnehmen. Der 1. Bürgermeister trug danach die wesentlichen Inhalte der Abwägungstabelle vor.

Marktgemeinderat Dr. Drost merkte an, dass das vorliegende Immissionsschutzgutachten keinerlei Aussagen zu den entstehenden Stickoxiden trifft, auch der Arbeitskreis Erneuerbare Energien hat in seiner Stellungnahme auf die möglich entstehende Gesundheitsgefährdung der Rottauer Bürger hingewiesen. Der 1. Bürgermeister antwortete darauf, dass natürlich auch in diesem Bereich sämtliche geforderten Grenzwerte nach Inbetriebnahme eingehalten werden müssen, entsprechende regelmäßige Messungen werden dahingehend, wie auch jetzt schon in Grassau, durchgeführt.

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. Infolge der vorzunehmenden Änderungen hat der Entwurf des Bebauungsplanes (einschließlich Begründung) ein neues Datum zu erhalten.

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

Schließlich erging folgender

Beschluss:

1. Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebilligt. Die Abwägungstabelle ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der geänderte Planentwurf samt der noch zu bearbeitenden Begründung, der Flächennutzungsplanentwurf, der Umweltbericht, die Immissionsschutzgutachten (Lärm und Luft) sowie die Artenschutzprüfung werden gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) freigegeben.

Beschlusnummer 6

Mehrheitlich beschlossen Ja 11 Nein 3 Anwesend 14

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.
Markt Grassau, 11.03.2022



Genia Muggenthaler-Haumayer

81. Änderung des Flächennutzungsplanes und Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Rottau-West“ für die Grundstücke Fl. Nrn. 239 und 236/6 sowie für Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 234 und 236/4 der Gemarkung Rottau

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 23.11.2021.
 - 1.1 Folgende Behörden haben sich nicht geäußert:
 - Landratsamt Taunstein, Tiefbauverwaltung/Kreisstraßenverwaltung
 - Markt Grassau, Sachgebiet Ver- und Entsorgung
 - Freiwillige Feuerwehr Rottau
 - Bayernwerk AG
 - Deutsche Telekom Technik GmbH
 - AZV Achenal
 - 1.2 Folgende Behörden haben mitgeteilt, dass **„keine Anregungen“** vorgetragen werden **bzw. Einverständnis** besteht:
 - Wasserbeschaffungsverband Rottau
 - 1.3 Folgende Behörden haben **Stellungnahmen** vorgetragen:
 - 1.3.1 Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, Frau Wohlmayer:

Zum Flächennutzungsplan:
keine Einwände

Zum Bebauungsplan:

Mit der Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Rottau-West“ besteht seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich Einverständnis.

Das Vorhaben wurde bereits mehrfach gemeinsam besprochen und ist entsprechend nun im Entwurf für den Bebauungsplan dargestellt.

Folgende Details sollten noch geprüft werden:

Plandarstellung: Der von der Regierung von Obb. und auch aus Sicht der Ortsplanung geforderte Abstand zur Landwirtschaft im Westen (kein „Zusammenwachsen“) wird nun durch entsprechende Eingrünung nach Westen und insbesondere im unmittelbar einsehbaren Bereich an der Bernauer Straße durch größere Flächen für Bepflanzung hergestellt.

Im Planteil wird nun auch eine festgesetzte max. Höhe Rohfußboden angegeben. Diese erscheint wegen der leichten Hanglage noch zu hoch, eine Ausmittelung des Geländes sollte hier noch erfolgen. Ein Gebäude sowohl im Baufenster 1 als auch im Baufenster 2 würde im Nordwesten etwa 1,20 m über dem Urgelände liegen.

05. Gestaltung:

c. Eine Dachneigung für Satteldächer mit 10 bis 24° wäre am Ortsrand aus bereits besprochenen Gründen nicht zielführend und sollte auf ein ortsübliches Maß von 18 – 24° geändert werden.

h. Geländeänderungen: eine Festsetzung zu max. Geländeänderungen sollte noch festgesetzt werden, ebenso unbedingt eine mind. Anfüllung des Geländes unter dem Maß des Rohbodens. Stützmauern sollten ausgeschlossen werden, die gewählte Formulierung führte bereits in der Vergangenheit zu Missverständnissen und konnte nicht eindeutig ausgelegt werden.

08. sonstige Festsetzungen:

Eine Beschränkung der Versiegelung von Parkierungsflächen auf ein erforderliches Maß sollte ergänzt werden um eine versickerungsfähige Ausführung von Stellplätzen.

Auf die erforderlichen Abstimmungen hinsichtlich Natur- und Immissionsschutz mit den entsprechenden Fachstellen wird hingewiesen.

Um Überprüfung und ggf. Überarbeitung wird gebeten.

Abwägungsvorschlag:

Die festgesetzte maximale Höhe des Rohfußbodens ist durch Ausmittlung des Geländes neu zu definieren, um zu vermeiden, dass durch die Hanglage die Gebäude auf Höhe des Rohfußbodens etwa 1,20 m über dem Urgelände liegen.

Zu Nr. 5. Buchst. c:

Die Festsetzung der Dachneigung ist bei der Parzelle 1 auf 10° bis 24° und bei der Parzelle 2 auf 18° bis 24° fest zu setzen.

Zu Nr. 5 Buchst. h:

die max. Geländeänderung ist mit +/- 1,50 m festzusetzen, die Geländekanten sind sanft anzuböschern, Stützmauern sind auszuschließen.

Zu Nr. 8:

Die Festsetzung hinsichtlich des Versiegelungsgrades bleibt unverändert bestehen.

1.3.2 Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, Herr Selbertinger:

Zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan:

Mit den naturschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Komponenten der Planung besteht seitens der Naturschutzbehörde Einverständnis. Für den weiteren fachlich qualifizierten und rechtssicheren Planungs- und Umsetzungsprozess sind die folgenden Punkte zu beachten:

Artenschutzrecht:

1. Bei Sanierungen oder Gebäudeabbrüchen ist darauf zu achten, dass sich in den betreffenden Gebäuden keine Fledermausvorkommen oder gebäudebrütende Vogelarten sowie Habitate dieser Arten befinden.
2. Die südlich angrenzenden Wald- und Gehölzbereiche dürfen nachts nicht erleuchtet oder angestrahlt werden.

3. Die südlich angrenzenden Wald- und Gehölzbereiche sind während der Bauzeit durch einen wirksamen Baumschutz bzw. Bauzaun abzuschirmen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

1. Die Gestaltungs- und Vermeidungsmaßnahmen E1 (Eingrünung) sollten nach Möglichkeit bereits vor Realisierung des Bauvorhabens umgesetzt werden. Nur so kann zeitnah eine ansatzweise Kompensation des Schutzgutes „Landschaftsbild“ erreicht werden. Eine räumliche Kollision mit dem Bauvorhaben ist nicht erkennbar.
2. Nachdem die Realisierung der Eingrünung E2 aktuell zeitlich nicht absehbar ist, entsteht das Erfordernis einer dichteren Bepflanzung von E1. Insofern sind für eine adäquate Eingrünung pro 100 m² mindestens 2 Bäume und 6 Sträucher nach Artenliste zu pflanzen.
3. Wir bitten nach Bekanntgabe des Satzungsbeschlusses um einen Ortstermin zur Absprache für die Herstellung der Ausgleichsfläche A2. Dabei soll auch die Saatgutauswahl für die Flächen A2 und E1 besprochen werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Festsetzung unter Nr. 9 Buchst. a bezüglich E₁ abzuändern, dass pro 100 m² mindestens 2 Bäume und 6 Sträucher nach Artenliste zu pflanzen sind.

Die Saatgutwahl ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.3.3 Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, Herr Wichner:

Zum Flächennutzungsplan:

Keine Äußerung

Zum Bebauungsplan:

Zur fachlichen Beurteilung liegen der Plan mit textlichen Festsetzungen und Hinweisen mit Stand vom 26.11.2021, die Begründung vom 26.11.2021, der Umweltbericht vom 26.11.2021 und der Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 5.10.2021 vor.

Weiter liegt das Immissionsschutztechnische Gutachten zum Schallimmissionsschutz vom 23.11.2021, Projekt Nr.: GRS-4857-03 und zur Luftreinhaltung vom 26.1.2022, Projekt-Nr.: GRS-4857-04 der Hoock & Partner Sachverständige vor.

Mit der Planung soll ein im Außenbereich liegendes Grundstück als GE ausgewiesen werden. Das Planungsgebiet grenzt im Osten an ein bestehendes GE und im Norden an die B 304 an. Im Westen grenzt unmittelbar ein erst kürzlich ausgesiedelter landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinderhaltung an.

Das o.g. Gutachten zum Schallimmissionsschutz wurde geprüft und ist in Ordnung. Es wurden die zulässigen Emissionskontingente ermittelt. Bei der Ermittlung der zulässigen Emissionskontingente wurde die tatsächlich vorhandene bzw. laut vorhandenen BPL zulässige schutzwürdige Bebauung berücksichtigt. Die Vorschläge für die textlichen Festsetzungen und Hinweise wurden in den BPL übernommen.

Das o.g. Gutachten zur Luftreinhaltung wurde geprüft und ist in Ordnung. Die Beurteilung erfolgte laut der Abstandsregel für Rinderhaltungen des Bay. Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ unter Beachtung des Anhangs 7 der TA Luft 2021 (Punkt 1.

Allgemeines Abs. 6 und Punkt 3.3, Tabelle 22). Die Vorschläge für die textlichen Festsetzungen und Hinweise wurden in den BPL übernommen

Abwägungsvorschlag:

Keine Abwägung erforderlich.

1.3.4 Landratsamt Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz, Frau Sturm:

Zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan:

Abwasserbeseitigung:

Soweit aus dem geplanten Heizkraftwerk Abwasser aus der Wäsche von Rauchgasen aus der Feuerungsanlage anfällt, ist eine Genehmigung nach § 58 WHG i.V.m. Anhang 47 zur Abwasserverordnung erforderlich. Auf den Anwendungsbereich (Buchst. A) des Anhang 47 zur AbwV wird verwiesen.

Ein entsprechender Antrag ist bei beim Landratsamt Traunstein, Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz zu stellen.

Abwägungsvorschlag:

Keine Abwägung erforderlich.

1.3.5 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Frau Rothut:

Zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan:

Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung von zwei gewerblichen Bauparzellen im Westen des Ortsteils Rottau, im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 239 (Gemarkung Rottau), geschaffen werden. Konkret ist auf den neuen Parzellen die Errichtung eines Heizwerkes mit Lagerhalle sowie einer Zimmerei vorgesehen. Der Geltungsbereich der Bauleitpläne umfasst zudem das Grundstück Fl.Nr. 236/6 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rottau-West“ und Teilflächen der Fl.Nrn. 234 und 236/4 (Straßenverkehrsflächen). Der Geltungsbereich hat einschließlich Ortsrandeingrünung und Straßenverkehrsflächen eine Größe von insgesamt ca. 1,6 ha. Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, mit Ausnahme des Grundstücks Fl.Nr. 236/6, derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Laut vorliegendem Entwurf der Bebauungsplanerweiterung bzw. -änderung sind im geplanten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Zudem werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Bewertung

Zur geplanten Errichtung des Heizwerkes mit Lagerhalle und der Ansiedlung einer Zimmerei im gegenständlichen Geltungsbereich haben wir bereits im Rahmen einer Voranfrage mit Schreiben vom 16.02.2021 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme und die darin enthaltenen Ausführungen dürfen wir verweisen.

Berührte Belange

Siedlungsstruktur

Im Vergleich zu den im Rahmen der Voranfrage eingereichten Unterlagen umfasst der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitpläne auch das Grundstück Fl.Nr. 236/6 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rottau-West“. Laut Planunterlagen (vgl. Luftbild S. 4 der Begründung) fand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bisher keine Bebauung statt. Aufgrund der vorhandenen Entfernung des Plangebiets von ca. 125 m zur derzeit bestehenden Bebauung am westlichen Ortsrand von Rottau, steht die Planung, wie bereits in unserem Schreiben vom 16.02.2021 festgestellt, derzeit in Widerspruch zu Ziel Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3. Um diese mit dem Anbindungserfordernis in Einklang zu bringen, wonach neue Siedlungsflächen an **bestehende** geeignete Siedlungsflächen anzubinden sind, muss die im Rahmen des Bebauungsplanes „Rottau-West“ vorgesehene Bebauung zunächst zumindest zum Teil umgesetzt sein. Nur unter dieser Voraussetzung steht die vorliegende Planung dem Ziel LEP 3.3 nicht entgegen.

In unserer Stellungnahme haben wir ferner festgestellt, dass die Gebäudestellung des Heizwerkes mit Lagerhalle und der Zimmerei - im Sinne des Flächensparens (vgl. LEP 3.1 G) - so gewählt werden sollte, dass diese so nah wie möglich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rottau-West“ situiert werden. Diesbezüglich bitten wir im Detail um enge Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde, um sicherzustellen, dass ein räumliches Zusammenwachsen zwischen dem Gewerbegebiet und der bestehenden Hofstelle im Westen möglichst vermieden wird.

Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz

Um den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.1 G, 7.1.6 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 2.1 Z, B II 3.1 Z), in Hinblick auf eine schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild, so weit als möglich gerecht zu werden, ist die Planung im Detail eng mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Immissionsschutz

Zur Absicherung der Verträglichkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro „Hooock & Partner“ ein immissionsschutztechnisches Gutachten mit Datum vom 23.11.2021 erstellt.

Ob dessen Ergebnisse zutreffen und die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen in Form von zulässigen Emissionskontingenten 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.

Des Weiteren wurde von dem genannten Sachverständigenbüro laut Begründung ein Gutachten bezüglich der Belange der Luftreinhaltung mit Datum vom 26.11.2021 erarbeitet. In diesem wurde überprüft, ob die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes mit den durch den auf dem Grundstück Fl.Nr. 240 (Gemarkung Rottau) ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb zur Haltung von Rindern hervorgerufenen Geruchsmissionen gewährleistet ist.

Ob die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen im vorliegenden Planentwurf den Belangen der Luftreinhaltung gerecht werden, ist ebenfalls mit der genannten Fachbehörde abzuklären.

Hochwasserschutz

Wie bereits in unserem Schreiben vom 16.02.2021 geäußert, ist zudem den Belangen des Hochwasserschutzes (vgl. LEP 7.2.5 G, 1.3.2 G), aufgrund der Lage in einem wassersensiblen Bereich, in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Rechnung zu tragen.

Ergebnis

Die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Rottau-West“, in der vorliegenden Fassung vom 26.11.2021, können erst mit dem Anbindungserfordernis gemäß LEP 3.3 in Einklang gebracht werden, sobald die vorgesehene Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rottau-West“ zumindest in Teilen umgesetzt ist.

In Hinblick auf die Gebäudestellung ist die Planung vor dem Hintergrund des Flächensparens und der Vermeidung eines räumlichen Zusammenwachsens mit der bestehenden Hofstelle im Westen im Detail eng mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Des Weiteren ist den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz, des Immissions- und des Hochwasserschutzes, in Abstimmung den zuständigen Fachbehörden, Rechnung zu tragen.

Abwägungsvorschlag:

Die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rottau-West“ befindet sich derzeit auf fast allen Bauparzellen im Bau oder ist bereits fertig umgesetzt.

Die Lage der Baufenster wurde mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt. Die genaue Lage der Gebäude ist im Rahmen der Bauantragsverfahren zu klären.

1.3.5 Staatliches Bauamt Traunstein, Straßenbauamt, Herr Bodenmeier:

Grundstücke der Straßenbauverwaltung dürfen nicht bepflanzt werden.

Der Mindestabstand vom Rand der befestigten Fahrbahn für den am weitesten vorspringenden Bauteil muss 20,0 m (Anbauverbotszone) betragen.

Für die Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 8,0 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße einzuhalten.

Eine neue Zufahrt und ein neuer Zugang (zur Bundesstraße B 305) dürfen nicht angelegt werden; dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten.

Die Erschließung hat über die Adersbergstraße und den Bastackerweg zu erfolgen.

Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden.

Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden.

Abwägungsvorschlag:

Die Angaben sind zu berücksichtigen, eine Abwägung ist jedoch nicht erforderlich.

1.3.6 Wasserwirtschaftsamt Traunstein, Herr Mayer:

Zum Flächennutzungsplan:

Zur vorgesehenen 81. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Erweiterung des Bebauungsplanes „Rottau-West“ verweisen wir auf unsere Stellungnahme im entsprechenden Bebauungsplanverfahren Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Rottau West“. Die Vorgaben, fachlichen Informationen und Empfehlungen darin gelten inhaltlich auch im vorliegenden Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan.

Zum Bebauungsplan:

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

Die Hinweise auf zeitweise hohe Grundwasserstände sind in der Begründung unter 4.3.6 ausgeführt.

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

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

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 unmittelbar berührt. Im Bebauungsplan (Textliche Hinweise) und in der Begründung zum Bebauungsplan ist auf eine mögliche Gefährdung für die geplante Bebauung durch Überschwemmungen des Rottauer Baches hingewiesen. Eine hochwasserangepasste Bebauung wird darin empfohlen.

Eine Gefährdung kann von unserer Seite nicht ausgeschlossen werden. Wie auch für den östlich angrenzenden Bauabschnitt des Baugebietes „Rottau-West“ empfehlen wir der Gemeinde, die Gefährdungssituation (mögliche Überschwemmungssituation) prüfen zu lassen. Die Empfehlung für eine hochwasserangepasste Bauweise in den Textlichen Hinweisen, Punkt 4, kann dann noch konkretisiert werden.

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. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation und Abwasseranlagen sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

4.3.2 Niederschlagswasser

Unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst immer vor Ort versickert werden, um Kläranlage, Kanalnetze und Vorfluter zu entlasten. Dazu ist die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durch die Gemeinde zu prüfen.

Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten, Auffüllungen mit belastetem Material darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Soweit eine ordnungsgemäße dezentrale Versickerung verwirklicht werden kann, sind wir mit den Textlichen Hinweisen unter Punkt 5 grundsätzlich einverstanden.

Die Festsetzung unter Punkt 8 *„Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück über Absetzschächte und Schluckbrunnen zu versickern“* bitten wir zu streichen. Gerade in Gewerbegebieten ist mit erheblichen Verschmutzungen vor allem auf Zufahrts- und Rangierflächen, aber auch auf Dachflächen zu rechnen. Gerade hier sollte die breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone gefordert werden. Wir bitten die Festsetzungen zur Grundstücksentwässerung diesbezüglich noch zu überarbeiten.

Zusätzlich empfehlen wir folgende Punkte als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen:

- Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen, soweit keine Belastungen oder Verschmutzungen zu erwarten sind, möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen o. ä. auszuführen.

- Falls vorgesehen, wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen u.ä.).

Wir bitten die Gemeinde, die Entwässerungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt frühzeitig abzustimmen.

4.3.3 Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Traunstein einzuholen.

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

Abwägungsvorschlag:

Durch die geplanten Baumaßnahmen geht für den Bach kein Retentionsvolumen verloren, der natürliche Bachlauf bleibt unverändert und in Folge dessen wird mit keiner erhöhten Gefährdung gerechnet.

Die Festsetzung unter Punkt 8 „*Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück über Absetzschächte und Schluckbrunnen zu versickern*“ ist zu streichen.

Folgende Festsetzungen sind in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen:

- Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, wird empfohlen, befestigte Flächen, soweit keine Belastungen oder Verschmutzungen zu erwarten sind, möglichst durchlässig z. B. mit Schotterrassen, Rasengittersteinen o. ä auszuführen.
- Falls vorgesehen, wird empfohlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

Die Entwässerungsplanung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

1.3.7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Landwirtschaft:

Zum Flächennutzungsplan:

In unseren Stellungnahmen zur 76. Änderung des FNP (19.06.2019 und 10.12.2019) haben wir bereits dargelegt wie Bauvorhaben in der Nähe von landwirtschaftlichen Betrieben, welche sich in der Aussiedlungsphase befinden, aus landwirtschaftlicher Sicht zu beurteilen sind.

Wir betonen noch einmal, dass es sich bei einer Aussiedlung um eine enorme Investition und generationsübergreifende Planung in die Zukunft der Betriebe handelt. Standorte werden so gewählt, dass vorhandene Bebauung möglichst weit entfernt ist. Im vorliegenden Fall wurde in unserem Haus vor der Aussiedlung zur Standortfindung eine VDI Berechnung angestellt. Nach Umsetzung der vorgelegten Bauleitplanung würde sich zukünftig direkt an der Grundstücksgrenze des landwirtschaftlichen Betriebes neue Bebauung befinden. Damit wäre das Ziel der Aussiedlung bereits vor deren Vollendung wieder zunichtegemacht.

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird mit der Planung der Grundsatz der Raumordnung „eine bäuerliche Landwirtschaft ist zu erhalten“ massivst missachtet.

Die Sichtweise des Gutachtens (Begründung Seite 29), dass eine Ausbreitungsrechnung zur Überschätzung der Immissionssituation führen würde, wird in keinsten Weise geteilt. Der westliche Teil des Gewerbegebietes liegt im roten Bereich des Abstandsdiagrammes in Hauptwindrichtung. Weite Teile des geplanten Gebietes liegen somit im grauen Bereich. Für diesen Bereich ist lt. Bayer. Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ eine Einzelfallprüfung vorgesehen.

Die Aussage auf Seite 16 der Begründung, wonach die von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen als unbedenklich bewertet werden können, weil es sich um ein Gewerbegebiet handelt, werden aus landwirtschaftlicher Sicht ebenso nicht geteilt. Lt. VDI sind bei einem Gewerbegebiet die gleichen Immissionsrichtwerte wie bei einem Dorfgebiet anzusetzen (15%).

FAZIT: Die vorgelegte Planung ist aus landwirtschaftlicher Sicht aus den vorgenannten Gründen massiv abzulehnen.

Zum Bebauungsplan:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur 81. Änderung des FNP vom 21.01.2022

Abwägungsvorschlag:

Das im Rahmen der Aufstellung und der Erweiterung des Bebauungsplanes durch die Hock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, erstellte immissionstechnische Gutachten zur Luftreinhalte vom 26.01.2022 und zum Schallimmissionsschutz vom 17.02.2022, wurde auf Grund der aktuell gültigen Rechtslage erlassen und von der unteren Immissionsschutzbehörde fachlich geprüft.

Das erstellte immissionstechnische Gutachten zur Luftreinhalte vom 26.01.2022 sagt aus, dass im erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Rottau West" des Marktes Grassau ggf. zeitweise Geruchseinwirkungen durch den westlich des Plangebietes ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb zur Haltung von Rindern auf dem Grundstück Fl.Nr. 240 der Gemarkung Rottau auftreten können.

Im Bebauungsplan ist jedoch fixiert, dass auf den Baugrenzen für Hauptgebäude, unter Voraussetzung der Richtigkeit der durch den Landwirt vorgestellten Beschreibung des

landwirtschaftlichen Betriebes zur Haltung von Rindern auf der Fl.Nr. 240 der Gemarkung Rottau, jedoch keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Geruchsbelästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) /1/ zu erwarten sind. Gleichzeitig steht der Tierhaltungsbetrieb auf dem Grundstück Fl.Nr. 240 der Gemarkung Rottau in keinem immissionsschutzfachlichen Konflikt mit dem o. g. Entwurf des Bebauungsplans, in der aktuell begutachteten Fassung vom 12.11.2021.

1.3.8 Bayerischer Bayernverband, Geschäftsstelle Traunstein, Herr Hinterstoißer:

Zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan:

Der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessensvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zu oben genanntem Vorhaben Stellung. Zu der von Ihnen beabsichtigten Planung gibt es aus unserer Sicht Bedenken.

Wie Ihnen bereits bekannt grenzt unmittelbar an die beabsichtigte Planung ein landwirtschaftlicher Milchviehbetrieb. Wenn die Erweiterung wie geplant umgesetzt würde, ergibt sich zukünftig ein Abstand von ca. 15 Meter zwischen dem Stalltor des Milchviehstalles und dem Planungsgebiet. Ähnlich verhält es sich mit den vier Fahrloanlagen welche in ähnlichem Abstand angrenzen. Das wäre aus unserer Sicht unverantwortlich. Dies hat mehrere Gründe. Der Landwirt ist mit seinem Betrieb erst im Jahr 2015 an die jetzige Stelle ausgesiedelt. Mitunter aufgrund von Konflikten wegen Geruchs- und Lärmemissionen mit bisherigen Anliegern. Für das bestehende Stallgebäude mit ca. 70 Stück Milchvieh liegt eine Baugenehmigung zur Erweiterung auf etwa 130 Stallplätze vor. Zudem soll die komplette Hofstelle hier angesiedelt werden, also Bauernhaus und Maschinenhalle werden ebenfalls noch vom Dorf ausgesiedelt.

Besonders Bedenklich ist die Tatsache, dass der Betrieb noch nicht einmal die komplette Aussiedlung abschließen konnte, während Ihm die beabsichtigte Bebauung wieder bis an die Stalltüre heranrückt. Hier wäre eine vorausschauendere Planung von Seiten der Gemeinde wünschenswert gewesen.

Da das geplante Gewerbegebiet in der Hauptwindrichtung vom Stall gebaut werden soll, sind somit Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen zu erwarten. Insbesondere ist davon auszugehen, dass bei Überfahrt der aufgekieseten Hofflächen mit landwirtschaftlichen Gespannen Staub aufgewirbelt wird, welcher sich dann an den Fassaden der Gewerbegebäude ablagern kann.

Wir gehen davon aus, dass bei den vorgelegten Berechnungen zu den Emissionen aus dem Milchviehstall auch berücksichtigt wurde, dass die Stallöffnungen im Sommer offenstehen und sich dadurch die Geruchsbelastung deutlich stärker als in Ihrer Berechnung dargestellt auswirken kann.

Diese müssen von den zukünftigen Anliegern geduldet werden, wobei aber nicht ausgeschlossen ist, dass dies zu Problemen im nachbarschaftlichen Zusammenleben führen kann. Daher bitten wir, dass Sie diesen Punkt in Ihre Planung mit aufnehmen.

Bei dem landwirtschaftlichen Betrieb handelt es sich um einen sehr existenzfähigen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb, der an dieser Stelle sicher noch sehr lange weiter betrieben werden wird. Um die Zukunftsfähigkeit auch weiter zu gewährleisten, ist die Weiterentwicklungsfähigkeit des Betriebes zu gewährleisten. Durch den geplanten Bebauungsplan würde die Entwicklungsfähigkeit stark eingeschränkt bzw. komplett ausge-

geschlossen. Zwar genießt der Betrieb Bestandsschutz, dazu gehört aber auch eine angemessene Weiterentwicklung eines Betriebes. Es muss sichergestellt sein, dass sich der Betrieb, wenn erforderlich, an künftige Anforderungen anpassen und entsprechend entwickeln kann. Die Umsetzung Ihrer erneuten Planung würde dies fast komplett ausschließen.

Wir lehnen die Planung in vorliegender Form somit aus genannten Gründen ab und bitten Sie, diese nochmals grundlegend zu überdenken.

Daher schlagen wir Ihnen einen gemeinsamen Termin vor Ort mit Gemeinderäten und Vertretern des AELF und BBV vor. Hier könnten dann die unterschiedlichen Standpunkte nochmals besprochen werden, um dann eine vertragliche Lösung zu finden.

Abwägungsvorschlag:

Ein Gesprächstermin mit dem Landwirt, seinem Rechtsvertreter, dem BBV, Herrn Hinterstoßer, der Gemeinde und dem Vorstand des Kommunalunternehmens Wärmeversorgung hat bereits stattgefunden. Hierbei wurde nochmals erläutert, dass auf Grund der Leitungsplanung nicht jede freie Fläche im Ortsteil Rottau für das Heizwerk in Frage käme. Für zwei in Frage kommende Grundstücke wurden seitens eines Ingenieurbüros Berechnungen zur Leitungsführung angestellt. Die Genehmigungsfähigkeit des Heizwerkes wurde mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt, was zum Ergebnis hat, das Heizwerk auf der Fl. Nr. 239 der Gemarkung Rottau realisieren zu müssen.

Der „Grüngürtel“ zwischen den Grundstücken Fl. Nr. 239 und 240 soll durch eine mäßige Geländemodellierung so formiert werden, dass die Hofstelle bei Starregenereignissen durch aus dem Gewerbegebiet abfließende Gewässer keine Schäden trägt.

1.3.9 Vodafone Kabel Deutschland:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA)- Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser **Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln** bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.

Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft. Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden,

bei dem wir uns im Anschluss melden können.

Abwägungsvorschlag:

Keine Abwägung erforderlich.

1.3.9 Arbeitskreis erneuerbare Energien (AEE), Herr Noichl:

Die Empfehlung des AEE ist, die Planung durch intensive Solarenergienutzung zu ergänzen. Die Sonnenenergie hat das Potenzial, bis zu 30% des Wärmebedarfs zu decken. Die Nutzung dieses Potenzials wird vom AEE dringend empfohlen. Ausführliche Begründung zur Stellungnahme, siehe eigene Anlage.

Abwägungsvorschlag:

In Kürze findet ein Gesprächstermin mit Herrn Noichl vom AEE und dem Vorstand des Kommunalunternehmens statt. Das Kommunalunternehmen lässt prüfen, ob eine Solarenergienutzung für das Heizwerk in Rottau in Frage kommt.

Weitere Stellungnahmen gingen nicht ein.

2. Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** erfolgte im Rahmen eines öffentlichen Aushangs in der Zeit vom 20.12.2021 bis einschließlich 21.01.2022. Hierbei bestand die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung. Dies wurde im Amtsblatt des Marktes Grassau Nr. 25 / 2021 vom 17.12.2021 bekannt gemacht. Gleichzeitig waren die Planungsunterlagen auf der Homepage des Marktes Grassau abrufbar. Innerhalb des Frist wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

2.1 Rechtsanwalt Martin Engelmann in Vertretung für seinen Mandanten:

Wir nehmen Bezug auf Ihre Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für die Verfahren 81. Änderung des Flächennutzungsplanes und Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes „Rottau-West“ vom 17.12.2021.

Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft erheben wir in den Verfahren die nachfolgenden Einwände.

1. Unser Mandant ist Eigentümer der Hofstelle auf Fl.Nr. 240, Gemarkung Rottau. Die Fläche grenzt unmittelbar westlich an das Plangebiet.

Auf der Fläche unterhält unser Mandant als privilegierter Landwirt im Vollerwerb einen Milchviehstall mit gut 150 Tierplätzen sowie eine Maschinenhalle. Bereits genehmigt, aber noch nicht umgesetzt sind eine Erweiterung des Stalls um weitere rund 65 Tierplätze sowie eine Umplanung des genehmigten Betriebsleiterwohnhauses mit einer Erweiterung um Ferienwohnungen im Rahmen eines Konzeptes „Ferien auf dem Bauernhof“.

Die ausgelegten Planunterlagen berücksichtigen die Belange unserer Mandantschaft nicht in hinreichendem Maß oder sind unvollständig, so dass eine abschließende Stellungnahme nicht möglich ist.

2. Die schalltechnische Untersuchung des Büros Hooek und Partner vom 23.11.2021 leidet an Ermittlungsdefiziten, was zu fehlerhaften Emissionskontingentfestsetzungen führt.

2.1 Mit Baugenehmigung des Landratsamts Traunstein vom 24.03.2014 (Az. 4.40-B-684-2013) wurde unserer Mandantschaft auf der Fl.Nr. 240, Gemarkung Rottau, ein Milchviehstall im Osten des Grundstücks und ein Betriebsleiterwohnhaus in der nord-östlichen Ecke des Grundstücks, also unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, genehmigt.

Das Stallgebäude ist mittlerweile plangemäß errichtet, das Bauvorhaben insgesamt befindet sich noch in der Umsetzung.

Die Realisierung des Betriebsleiterwohnhauses ist weiterhin angedacht, allerdings soll das geplante Gebäude noch um Ferienwohnungen erweitert werden, so dass unsere Mandantschaft auch „Ferien auf dem Bauernhof“ anbieten kann. Hierzu wird zeitnah ein Tekturantrag eingereicht. Der Standort des Betriebsleiterwohnhauses mit Ferienwohnungen soll nicht verändert werden.

2.2 Das Betriebsleiterwohnhaus müsste als Immissionsort im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt werden und in der Emissionskontingentierung Niederschlag finden. Es handelt sich hierbei um einen berücksichtigungspflichtigen Immissionsort mit der Schutzwürdigkeit von Dorf- bzw. Mischgebieten (vgl. Ziff. 6.6 TA Lärm).

Aufgrund der Nähe zum Plangebiet drängt sich die Berücksichtigungspflicht zwingend auf. Dies gilt umso mehr, als die Kontingentierung in Form von richtungsbezogenen Kontingenten konstruiert wird, in Richtung des Grundstücks unserer Mandantschaft aber keinerlei schalltechnische Restriktionen festgesetzt sind.

In diesem Zusammenhang rügen wir auch, dass die Immissionsorte im Gutachten nicht abschließend ersichtlich sind; insbesondere fehlt die sonst übliche Anlage mit der Auflistung der Immissionsorte. Auf S. 8 des Gutachtens wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Einzelpunkte in Abbildung 5 nur beispielhaft herausgegriffen wurden.

Diese Herangehensweise erfüllt nicht die Vorgaben der TA Lärm, die eine Berücksichtigung aller relevanten Immissionsorte erfordert.

2.3 Des Weiteren sind im schalltechnischen Gutachten die Geräuschimmissionen, die vom Betrieb unserer Mandantschaft ausgehen, nicht als Vorbelastung einbezogen.

Das Gutachten berücksichtigt für die Vorbelastung allein die Emissionen aus den Gewerbezellen GE 11 und GE 12 des Bebauungsplans „Rottau-West“. Mindestens am Immissionsort 1, aller Wahrscheinlichkeit nach aber auch an den Immissionsorten 2 und 3 ist aber auch von einem Geräuschbeitrag durch den Betrieb unserer Mandantschaft auszugehen.

Auch in dieser Hinsicht erweist sich das schalltechnische Gutachten als defizitär.

2.4 Schließlich weisen wir darauf hin, dass die Festsetzung im Planentwurf Ziff. III.12 unvollständig ist. Der Lageplan Abbildung 1 soll angeblich die -für die Kontingentierung maßgeblichen -Emissionsbezugsflächen SEK darstellen, diese fehlen aber gerade.

3. Wir rügen des Weiteren, dass eine Untersuchung der geruchstechnischen Konflikte vollständig fehlt.

Wie bereits dargestellt unterhält unsere Mandantschaft auf ihrem Grundstück einen Milchviehstall mit den notwendigen Nebenanlagen (Fahrsiloanlagen etc.). Mit Baugenehmigung des Landratsamts Traunstein vom 21.02.2019 (Az. 4.40-B-158-2018) wurde unserer Mandantschaft eine Erweiterung des Milchviehstalls genehmigt. Auch diese Baugenehmigung befindet sich derzeit in Umsetzung und ist als geplante betriebliche Erweiterung bei der Planung zu berücksichtigen.

Auf Basis der ausgelegten Unterlagen können wir nicht beurteilen, ob und wie der Plangeber sich mit diesem Konflikt auseinandergesetzt hat.

Aus der Festsetzung Ziff. III.13 ersehen wir, dass augenscheinlich über die Thematik nachgedacht wurde. Der Hinweis Ziff. IV.20 verweist sogar darauf, dass ein Gutachten des Büros Hoock und Partner vom 26.11.2021 existieren soll. Dieses Gutachten ist allerdings nicht ausgelegt.

Ob der in Ziff. III.13 vorgesehene Schutzabstand dem Grunde nach ausreicht, können wir daher derzeit nicht beurteilen.

Wir haben allerdings auch grundsätzliche Zweifel daran, dass für ein allgemein festgesetztes Gewerbegebiet eine derartige Beschränkung rechtmäßiger Weise aufgenommen werden kann.

Uns ist bereits unklar, wie eine gewerbliche Fläche genutzt werden soll, auf der sich keine Personen aufhalten dürfen.

Zudem dürfte keine hinreichende Rechtsgrundlage für die Festsetzung existieren. Wir weisen darauf hin, dass mit einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nur Festsetzungen für Anlagen oder Vorkehrungen baulicher oder sonstiger technischer Art möglich sind. Verhaltensbezogene Regelungen können nicht auf diese Ermächtigungsnorm gestützt werden. So können in einem Angebotsbebauungsplan beispielsweise auch keine Betriebszeitenbeschränkungen festgesetzt werden.

Wir sehen derzeit keine Möglichkeit, mit dem Instrument eines Angebotsbebauungsplans diese Konfliktlage zu bewältigen, ohne die zur Bebauung vorgesehene Fläche zu verändern.

Da nach unserem Kenntnisstand die konkrete Nutzung des Grundstücks bereits bekannt ist, möchten wir beim Plangeber die Prüfung anregen, ob man mit dem erweiterten Festsetzungsinstrumentarium des § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO möglicherweise ein „Sondergebiet Wärmekraftwerk“ festsetzen kann, in dem im Wege der Festsetzung von Zweckbestimmung und Art der Nutzung ausgeschlossen werden kann, dass in den maßgeblichen Bereichen geruchstechnische Immissionsorte entstehen.

In der derzeitigen Form erscheint die Festsetzung allerdings jedenfalls defizitär und berücksichtigt die Belange unserer Mandantschaft nicht in ausreichendem Maß.

4. Zusätzlich rügen wir auch die Unvollständigkeit der ausgelegten Unterlagen im Übrigen. In der Begründung wird auf einen Nachweis der Notwendigkeit hingewiesen, weshalb Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen. Diesen Nachweis konnten wir den ausgelegten Unterlagen nicht entnehmen.
5. Schließlich möchten wir unsere Zweifel an den Wertungen des Umweltberichts anbringen. Es erscheint absolut abwegig, bei der Neuausweisung eines Gewerbegebietes im Außenbereich zu der Annahme zu kommen, dass jedes einzelne der zu untersuchen-den Schutzgüter lediglich Auswirkungen „geringer Erheblichkeit“ ausgesetzt

sein soll. Eine derartige Bewertung entstammt offensichtlich einem nicht weiter bearbeiteten Standardschema, das sich nicht mit den konkreten Umständen auseinandersetzt. Mit der Fortführung des Bebauungsplanes auf dieser Planungsbasis wird der Markt Grassau zwingend erhebliche Abwägungsfehler produzieren.

6. Wir möchten abschließend im Namen unserer Mandantschaft klarstellen, dass sie sich nicht gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes an sich wendet.

Es geht ihr vielmehr darum, dass sie in den Bewirtschaftungsmöglichkeiten und Entwicklungsperspektiven ihres Betriebes nicht eingeschränkt wird. Dies ist umso wichtiger, als die Aussiedlung der Hofstelle erst vor kurzer Zeit unter Aufwendung erheblicher finanzieller Mittel erfolgte.

Vor diesem Hintergrund möchten wir dem Markt Grassau ausdrücklich ein Gespräch anbieten, in dem die Vereinbarkeit der verschiedenen Planungen und Nutzungen abgestimmt werden kann. Wir sehen in den verschiedenen Vorhaben keine unauflöslischen Zielkonflikte, daher wäre ein einvernehmliches Vergehen im Sinne aller beteiligten Parteien.

Abwägungsvorschlag:

Das im Rahmen der Aufstellung und der Erweiterung des Bebauungsplanes durch die Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, erstellte immissionstechnische Gutachten zur Luftreinhaltung vom 26.01.2022 und zum Schallimmissionsschutz vom 17.02.2022, wurde auf Grund der aktuell gültigen Rechtslage erlassen und von der unteren Immissionsschutzbehörde fachlich geprüft. Das geplante Betriebsleiterhaus ist im Gutachten vom 17.02.2022 bereits als Immissionsort mit berücksichtigt.

Das erstellte immissionstechnische Gutachten zur Luftreinhaltung vom 26.01.2022 sagt aus, dass im erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplans "Rottau West" des Marktes Grassau ggf. zeitweise Geruchseinwirkungen durch den westlich des Plangebietes ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb zur Haltung von Rindern auf dem Grundstück Fl.Nr. 240 der Gemarkung Rottau auftreten können.

Im Bebauungsplan ist jedoch fixiert, dass auf den Baugrenzen für Hauptgebäude, unter Voraussetzung der Richtigkeit der durch den Landwirt vorgestellten Beschreibung des landwirtschaftlichen Betriebes zur Haltung von Rindern auf der Fl.Nr. 240 der Gemarkung Rottau, jedoch keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Geruchsbelästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) /1/ zu erwarten sind.

Der Umweltbericht wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und von deren Seite fachlich geprüft.

Ein Gesprächstermin mit dem Landwirt, seinem Rechtsvertreter, dem BBV, Herrn Hinterstoißer, der Gemeinde und dem Vorstand des Kommunalunternehmens Wärmeversorgung hat bereits stattgefunden. Hierbei wurde nochmals erläutert, dass auf Grund der Leitungsplanung nicht jede freie Fläche im Ortsteil Rottau für das Heizwerk in Frage käme. Für zwei in Frage kommende Grundstücke wurden seitens eines Ingenieurbüros Berechnungen zur Leitungsführung angestellt. Die Genehmigungsfähigkeit des Heizwerkes

wurde mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt, was zum Ergebnis hat, das Heizwerk auf der Fl. Nr. 239 der Gemarkung Rottau realisieren zu müssen.

Weitere Stellungnahmen gingen nicht ein.