

AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung des Marktgemeinderates vom 30. April 2019

öffentlich

Lfd.

Nr. Vortrag/Beratung/Beschluss

**TOP 4 „Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Grassau-Reit“ westlich der Gänsbachstraße;
Behandlung von Einwendungen und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange und Erlass des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses
(Grundstücke im Änderungsbereich der Fl.Nrn. 1564, 1566, 1604 (Bachlauf), 1630/1 (Gänsbachstraße) und für den Flächennutzungsplan zusätzlich Fl.Nr. 1563, alle Gemarkung Grassau)“**

Der 1. Bürgermeister verwies auf die mit der Ladung zugestellten Planentwürfe zur 75. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Bebauungsplanerweiterung samt Auszug aus den Texthinweisen sowie auf die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (TöB). Zur Verdeutlichung wurden die zeichnerischen Festsetzungen der Planfassung vom 19.12.2018 sowie der überarbeiteten Planfassung (ohne Änderungsdatum) mit gelbfarbigem Eintrag der Änderungen und Ergänzungen anhand einer Wandprojektion aufgezeigt. Mitgeteilt wurde zudem, dass nach Aussage des Planers die Fassadengestaltung einvernehmlich in Absprache mit dem Kreisbaumeister erfolgen wird.

Nach Ladungszustellung wurde durch den Planer eine geänderte Planfassung mit Datum vom 25.04.2019 vorgelegt, die im „SO“, im Bereich des erdgeschossigen Baukörpers (WH 4,50 m), etwas vergrößerte Baugrenzen enthält. Damit können in diesem Gebäudeabschnitt nunmehr ca. 19 anstatt bislang 12 Tagespflegeplätze angeboten werden. Diese Planfassung wurde ebenfalls mittels einer Wandprojektion aufgezeigt.

Der Entwurf zur Änderungsplanung wurde mit Beschluss des Marktgemeinderates Nr. 2 vom 18.09.2018 angenommen. Im Bebauungsplanentwurf waren für das Senioren- und Pflegeheim die Stellplatzzahlen nach den Nrn. 1.9 bis 1.11 in den Textfestsetzungen und westlich der Gänsbachstraße ein straßenbegleitender Gehweg mit Breite von 2,0 m in den zeichnerischen Festsetzungen nachzutragen. Die überarbeitete Bebauungsplanfassung vom 19.12.2018 ging am 17.01.2019 ein.

Die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 27.02.2019 durchgeführt, hierauf wurde im Amtsblatt Nr. 03 vom 08.02.2019 hingewiesen. Zu diesem Termin sind 13 Bürger/innen erschienen, die vorgebrachten Einwendungen und Anregungen wurden in der Niederschrift vom 04.03.2019 aufgenommen. Zusätzlich wurden von Bürger/innen Einwände und Anregungen in schriftlicher Form eingebracht.

Nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden 18 **Behörden und Träger öffentlicher Belange** von der Planungsabsicht unterrichtet und unter Fristsetzung bis 01.03.2019 um Abgabe einer Stellungnahme ersucht.

Die zur **Flächennutzungsplanänderung** eingegangenen Einwendungen bzw. fachlichen Informationen werden im Zuge der Abwägung für den Bebauungsplan erledigt.

Zur **Bebauungsplanänderung** wurden bereits vor Verfahrensbeginn seitens der **Öffentlichkeit** Einwendungsschreiben vorgelegt.

Im Schreiben vom 21.09.2018 mit Unterschriften von 107 Personen aus Reit, Reifing und Mietenkam wurden folgende Gründe (Zitate) angeführt:

1. „Erhebliche Beeinträchtigungen während des Baubetriebes durch Lärm und Luftverunreinigungen, dadurch unangemessene Grundrechtseinschränkung.
2. Die Senioren/innen sind weit entfernt vom dörflichen Geschehen untergebracht, Entfernung zum Edeka beträgt ca. 1,2 km (angeführt wird die Entfernung Grundstück Ende Hochgernstraße). Der Weg zu Ärzten, Zahnärzten, Apotheken sowie zur Kirche wäre für die Senioren/innen noch strapaziöser und aus unserer Sicht unzumutbar.
3. Die eingeplanten Grünflächen stellen ein Naherholungsgebiet für unsere Familien und die Grassauer Bürger/innen dar. Laut Art. 141 des bayerischen Grundgesetzes (*gemeint: BV*) ist mitunter die Gemeinde dazu verpflichtet, natürliche Lebensgrundlagen zu schützen. Dazu zählen auch die vielen Tier-, Vogel und Insektenarten, die auf den Grünflächen und den Baumgruppen einen Lebensraum gefunden haben, der absolut schützenswert ist. Deshalb lehnen wir dieses Bauvorhaben kategorisch ab, da es uns erheblich in unseren Persönlichkeitsrechten verletzt (*angeführt wird Text Art. 141 BV*).
4. Die Ansicht, dass sich der Baukomplex mit einer maximalen Wandhöhe von 10,5 m gut in das Landschaftsbild einpasst, können wir absolut nicht teilen. Im Gegenteil, wir sind dagegen, dass der dörfliche Charakter der unseren Ort bzw. auch unseren Ortsteil ausmacht, durch die Gebäude und Straßen verschandelt wird. Zugeteerte Wiesen und Felder sind unwiederbringlich für uns und die zukünftigen Generationen verloren. Das möchten wir nicht!
5. Wir sprechen uns deutlich gegen dieses Bauvorhaben aus, da wir Sekundärschäden durch Grundwasserabsenkungen befürchten. Sekundärschäden treten meist nach massiven Erdbewegungen auf, werden oft nach Jahren bemerkt und verursachen enorme Kosten. Dies hätte einen erheblichen Wertverlust unserer Immobilien zufolge.
6. Wir haben Sorge, dass ein betreutes Wohnen von Sucht- und Drogenkranken unmittelbar in Familienwohngebieten nicht geeignet ist.
7. Die neugeplante Zufahrtsstraße hätte mehr Lärm, Verkehr und Luftverschmutzung zur Folge, dem wir ausgesetzt wären und unsere Lebensqualität erheblich einschränken würde. Auch hier im Vergleich mit dem zuvor von Ihnen angedachten Grundstück nahe Sportplatz, wäre bereits eine Straßenanbindung durch die Hochgernstraße vorhanden

gewesen. Jedoch nimmt der Gemeinderat lieber einen Ausbau des Straßennetzes in unerschlossenen Gebieten und damit den Verlust von kostbarem Naturgut in Kauf.

8. Wir sprechen uns gegen den Bau der neugeplanten Anlage aus, da wir der Meinung sind, die immensen Kosten besser in die Sanierung der bereits bestehenden Seniorenheime Marquartstein und Grassau zu investieren und dafür nicht riesige Nutzflächen zu zerstören. Eine vom Kreisbauamt gewünschte Tiefgarage zerstört unwiederbringlich Bodenstrukturen und stellt einen massiven Eingriff in die Natur statt.
9. Ausreichende Ausgleichsflächen müssten zur Verfügung stehen, dem ist unseres Wissens nicht so. Die Flächen auf denen das Seniorenheim und das Wohngebiet entstehen sollen, sind landwirtschaftliche Nutzflächen und keine Baugrundstücke. Deshalb sprechen wir uns auch hier nochmals entschieden gegen das von Ihnen, im Traunsteiner Tagblatt und bei chiemgau24.de angekündigte Bauprojekt aus.

Abschließend schlagen wir vor, z.B. das riesige Areal der Körting-Werke für Ihr Bauvorhaben zu nutzen, da dies über ausreichend Platz, bereits über eine ausgezeichnete Infrastruktur verfügt und schon erschlossen ist. Naturflächen müssten nicht in solchem Ausmaß in Mitleidenschaft gezogen werden. Bushaltestellen wären für die Senioren/innen gegeben, die Märkte LIDL, ALDI und dm befänden sich in unmittelbarer Nähe. Wir behalten uns vor, rechtlich prüfen zu lassen, ob ein Gebäude mit 10,5 m, als auch grundsätzlich in diesem Ausmaß mitten in die Naturlandschaft gebaut werden darf.“

Schreiben Herr W vom 22.09.2019:

„Ich anerkenne die Aufgabe der Gemeinde, auch für ältere Menschen zu sorgen. Diese Sorge schließt die Planung für eine angemessene Bleibe in Form eines Seniorenheimes ein, wenn das bisherige Gebäude aus verschiedenen Gründen zunehmend ungeeignet erscheint. Ich bin Miteigentümer der Eigentümergemeinschaft Nußbaumweg 12 (Fl.Nr. 1591/3). Als Grassauer Bürger und Nachbar des vorgesehenen Grundstücks erhebe ich Einwendungen gegen den in der Presse bekannt gewordenen Plan eines Seniorenheimes westlich des Gänsbaches und schlage eine Alternative vor. Der Art. 141 der Bayerischen Verfassung verpflichtet vorrangig Staat und Gemeinden, mit den Naturgütern und Lebensgrundlagen schonend und sparsam umzugehen. Die Bebauung der Fläche westlich des Gänsbaches mit einem Seniorenheim und neun (oder mehr) Gebäuden widerspräche der Verfassung in mehrfacher Hinsicht, solange es offensichtlich Alternativ-Lösungen gibt. Zusätzliche Mängel der Planung, wie die große Entfernung zum Ortszentrum, fehlende öffentliche Verkehrsmittel usw. würden bereits hinreichend erörtert.

Seit mehreren Jahren wird im Gemeinderat über die Zukunft des Gewerbeparks Körting-Katek diskutiert. Das Gelände ist erschlossen und liegt in der Nähe der Märkte ALDI, LIDL, dm und anderen Einrichtungen. Bus-Haltestellen befinden sich unmittelbar vor dem Gelände. Die Nutzung dieses Geländes für den Bau eines Seniorenheimes böte nur Vorteile und bedeutete keinen Verstoß gegen die Bayerische Verfassung. Unabhängig davon erscheinen mir Notwendigkeit und Wert eines neues Gewerbeparkes auf diesem Gelände für eine Gemeinde unserer Größenordnung zweifelhaft. Der bisherige größte Nutzer Katek beschreitet ohnehin eigene Wege. Falls tatsächlich ein erhöhter Bedarf an Sozial- und Eigentumswohnungen bestehen sollte, schlage ich zunächst „Lückenschluss“-Lösungen vor (z.B. entlang der Bahnhofstraße).“

Vom 1. Bürgermeister wurde dann zu den Einwendungen und Anregungen aus der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** vom 27.02.2019 im Sitzungssaal auf die Niederschrift vom 04.03.2019 verwiesen. Dort wurden im Wesentlichen die gleichen Einwendungen und Fragen vorgebracht wie in den beiden vorzitierten Schreiben, die bei dem Erörterungstermin sofort beantwortet wurden. Hierzu führte der 1. Bürgermeister aus, dass eine Beschlussfassung über das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht erforderlich ist. Die Äußerungen sollten aber mindestens zusammenfassend behandelt werden. Eine erneute Unterrichtung ist nicht notwendig.

In der folgenden Aussprache zu diesen Einwendungen äußerte Marktgemeinderat Dr. Drost die Befürchtung, dass die Zimmer in der Pflegeeinrichtung eine unzureichende Größe aufweisen werden, da sie vermutlich nur entsprechend den vorgegebenen Mindeststandards errichtet werden. Zur Verdeutlichung würde er sich die Vorlage aussagekräftiger visueller Ansichten wünschen. Vom 1. Bürgermeister wurde hierzu auf die künftigen Beratungen zum Bauantragsverfahren verwiesen.

Beschluss:

- 4 Zusammenfassend wird festgestellt, dass sehr wohl Alternativstandorte untersucht wurden, hierzu wird auf die Begründung für die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen des SG 30 (Bauamt) vom 25.01.2019 verwiesen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden die einschlägigen Fachbehörden hinsichtlich Ortsgestaltung und Wasserrecht (u.a. Kreisbaumeister, Naturschutz, Wasserwirtschaftsamt) beteiligt. Desweiteren liegt bereits ein Landschafts- und Grünordnungsplan sowie eine Abhandlung über die artenschutzrechtliche Prüfung vor. Die Fragen zur Standortwahl, wegen Versickerungsflächen, Bebauung auf ehemaligen Körting-Areal etc. wurden bereits in der Niederschrift zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 04.03.2019 sowie in der Begründung zur Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ausführlich beantwortet – insoweit wird darauf verwiesen.

Festgestellt wird, dass diese Einrichtung vor Ort zur Daseinsvorsorge benötigt wird und Alternativmöglichkeiten nicht gegeben sind. Zudem ist festzuhalten, dass nach Angaben der Betreiber Menschen mit fremdgefährdendem Verhalten und Personen mit Schwerpunkt auf eine Suchtkrankheit nicht aufgenommen werden.

Anwesend: 19 Abstimmungsergebnis: Für: 18 Gegen: 0
Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO: MGde-Rat Hornberger

Im Zuge der frühzeitigen **Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange** wurden durch den AZV, den Bayer. Bauernverband und den Arbeitskreis Ortsgestaltung, Verkehr, Wirtschaft und Tourismus keine Stellungnahmen abgegeben.

Das Vermessungsamt und der Markt Grassau (SG 50) äußerten sich in ihren Stellungnahmen nicht.

Über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und den Trägern öffentlicher Belange wurden im Zuge der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB folgende Beschlüsse gefasst:

Landratsamt Traunstein, SG 4.40, Kreisbaumeister Herr Seeholzer, vom 07.03.2019

Flächennutzungsplan:

„Es ist in den nachfolgenden Planungen darauf zu achten, dass die aus ortsgestalterischer Sicht bedenkliche Baukörpergröße im Bereich des Sondergebietes ein Erscheinungsbild erhält, die dem Gedanken an eine im Außenbereich gelegene landwirtschaftliche Hofstellung Rechnung trägt.

Dabei ist auch auf die Verwendung bzw. Ausbildung einer landschaftstypischen Materialität und Freiflächengestaltung zu achten. Außerdem sollte die vormals aus gewerblichen Zwecken entstandene Gehölzstruktur als bestehende Ortsrandeingrünung sowie Durchgrünung in die Planungen mit einbezogen werden. Diesbezüglich wird eine einvernehmliche Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde für erforderlich gehalten.“

Hierzu wurde durch den 1. Bürgermeister angemerkt, dass in Absprache zwischen Planer und Kreisbaumeister im Bebauungsplan unter Hinweise Ziffer IV Nr. 8 festgesetzt wurde, dass die Fassadengestaltung im „Sondergebiet Altenheim / betreutes Wohnen“ beim Bauantrag bzw. im Genehmigungsverfahren zwischen Planer und Kreisbaumeister abzuklären bzw. abzustimmen ist.

Eines **Abwägungsbeschlusses** bedarf diese Stellungnahme somit nicht mehr.

Bebauungsplan:

„Die Bebauungsplanänderung wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sollte die Zweckbestimmung des Sondergebiets (auch zur Unterscheidung zum angrenzenden WA) genauer erläutert und festgesetzt werden. Dies gilt insbesondere für das „Betreute Wohnen“. In der Begründung wird das allgemeine Wohngebiet sowie das Sondergebiet fälschlicherweise dem § 6 BauNVO zugeordnet.

Zur Klarstellung sollte außerdem in der Planzeichnung das „Betreute Wohnen“ mit in die Art der baulichen Nutzung aufgenommen und die Bereiche im Plan mit der Nutzungsart WA ergänzt werden. Unklar bzw. zu unbestimmt sind (im Gegensatz zur Begründung) die Festsetzungen für die GRZ und die GFZ, insbesondere fehlt der Bezug zum allgemeinen Wohngebiet völlig. Die textliche Festsetzung zur Abstandsfläche bzw. zur Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone widerspricht der Begründung unter der Nr. 6.2 b), dies gilt auch hinsichtlich der Ausnahme der Zulässigkeit (textliche Festsetzung) und der generellen Zulässigkeit (Begründung). Aus ortsplanerischer Sicht nicht zu befürworten ist die massive Anordnung von Stellplätzen. Räumliche Qualitäten werden, auch in Bezug auf die Baukörperformen, in dem Planentwurf vermisst. Unabhängig von den Erfordernissen nach einem schonenden Umgang mit dem Boden ist außerdem die Dachgestaltung mit den Quergiebeln, die auf ein maximales Ausnutzen der Dachräume ohne gestalterische Ansprüche schließen lässt, problematisch. Generell erscheint die Höhenlage der Gebäude im Vergleich zur geplanten Erschließungsstraße zu hoch und wäre entsprechend städtebaulich zu begründen. Aussagen hinsichtlich des derzeitigen Urgeländes fehlen und wären insbesondere hinsichtlich der Prüfbarkeit der Übergänge zum natürlichen Gelände an den Grenzen des Baugebiets erforderlich.

Die Festlegung der Geschossigkeit II+D und III+D ist veraltet und bedarf der Korrektur in III und IV. Außerdem lässt sich ein rechteckiger Baukörper nur durchsetzen, wenn ein Verhältnis der Länge : Breite (z.B. 4:3) festgesetzt wird.

Die Spannweite der Dachneigungen erscheint in Anbetracht der Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan zu groß. Quergiebel sollten im Übrigen erst ab einer Dachneigung von 21° zugelassen werden. Zusätzlich erscheinen Festsetzungen zur Fassadengestaltung notwendig, vergleichbare Objekte wie das Altenpflegeheim samt

betreutem Wohnen werden in der Regel über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesteuert.

Zusätzlich bedarf es bei der Festlegung der Stellplätze bei den Doppelhaushäusern den Bezug zu den Wohneinheiten.“

Hierzu führte der 1. Bürgermeister aus, dass nach Angaben des Planers mit dem Kreisbaumeister Rücksprache gehalten und die abgesprochenen Änderungen und Ergänzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden. Dies ist jedoch noch nicht vollumfänglich geschehen.

Beschluss:

5 Die Textfestsetzungen des Bebauungsplanes in **Ziffer III** sind folgendermaßen zu ändern:

- Nr. 8 ergänzen: Als Gebäude sind rechteckige Baukörper mit Seitenverhältnis von 4:3 vorzusehen.
- Nr. 9 ändern: Dachneigung 16°-26°
- Nr. 11 ergänzen: sind Quergiebel ab einer Dachneigung von mind. 21° erlaubt
- Nr. 13 ergänzen: Sofern Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser mehr als eine Wohnung aufweisen, so gelten die Stellplatzzahlen nach Satz 1. Für das Senioren-u. Pflegeheim und betreutes Wohnen gelten die Stellplatzzahlen nach den Nrn. 1.9 bis 1.11 der GaStellV

In **Ziffer II** sind die Vollgeschosszahlen (vgl. Nr. 2.7 PlanzV) richtig darzustellen. Die Begründung ist hinsichtlich der Ausführungen in der Stellungnahme zu überarbeiten

Anwesend: 19 Abstimmungsergebnis: Für: 18 Gegen: 0
Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO: MGde-Rat Hornberger

Landratsamt Traunstein -SG 4.14, Untere Naturschutzbehörde- vom 06.03.2019:

„Anhand der vorliegenden Unterlagen sind die Bauleitpläne hinsichtlich naturschutzfachlicher Kriterien nur eingeschränkt prüfbar. Aussagen zur Lage und Ausgestaltung der Ausgleichsflächen liegen noch nicht vor, insofern ist eine abschließende Stellungnahme in diesem Verfahrensschritt nicht möglich.

Vorab sei jedoch auf die folgenden Punkte hingewiesen:

- Mit der bislang praktizierten Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Themen besteht Einverständnis, mit den vorab umzusetzenden Maßnahmen wurde nach unserer Kenntnis bereits begonnen. Hier bitten wir um qualifizierte Fortführung der Umweltbaubegleitung und um Terminvereinbarung nach Abschluss der vorgezogenen Maßnahmen.
- Maßnahmenblatt: In Ergänzung der Tabelle Seite 71 der saP bitten wir um Anfertigung eines Maßnahmenblattes, d.h. Auflistung und lediglich sehr kurze Erläuterung aller durchzuführenden Maßnahmen. Das Maßnahmenblatt dient insbesondere der besseren Übersichtlichkeit.

- Im Flächennutzungsplan sind ein Teil der Eingrünungsflächen sowie die Flächen für CEF-Maßnahmen als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Das ist irreführend und widerspricht dem Entwicklungsgebot in der Bauleitplanung; hier bitten wir um entsprechende Korrektur.

Hinsichtlich der noch nachzuweisenden Ausgleichsflächen (13.268 m²) empfehlen wir, falls diese nicht aus dem gemeindlichen Ökokonto abgebucht werden sollen, um enge Abstimmung vor der finalen Festsetzung.“

Beschluss:

- 6 Im Flächennutzungsplan sind die Eingrünungsflächen sowie die Flächen für CEF-Maßnahmen (vgl. Nr. 13 PlanzV) darzustellen. Vor Verfahrensförföhrung sind die nachzuweisenden Ausgleichsflächen zu benennen, damit die Untere Naturschutzbehörede die Prüfung vornehmen kann.

Anwesend: 19 Abstimmungsergebnis: Für: 18 Gegen: 0
Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO: MGde-Rat Hornberger

Landratsamt Traunstein -SG 4.41 T, Unt. Immissionsschutzbehörede- vom 11.02.2019:

Flächennutzungsplan:

„Es werden im Außenbereich neue Wohnbauflächen ausgewiesen. Diese grenzen unmittelbar an ein faktisches GE/GI an. Der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird verletzt. Es finden sich weder in der Begröndung noch im Umweltbericht Angaben / Ermittlungen zu den auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen. Im Zuge der möglichen Überwindung sollte eine Beschreibung der gewerblichen / industriellen Nutzung und deren Einwirkung auf das Planungsgebiet erfolgen. Soweit erforderlich, Einholung von Gutachten bei nach § 29 b BImSchG bekannt gegebenen Messstellen.“

Bebauungsplan:

„Mit der Planung wird ein WA und SO „Seniorenpflegeheim/betreutes Wohnen“ ausgewiesen. In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet grenzt im Norden ein faktisches GE/GI an. Sowohl in der Begröndung als auch im Umweltbericht fehlen jegliche Angaben zur gewerblichen/industriellen Nutzung und die sich daraus ergebenden Immissionen auf das Planungsgebiet. Die Belange des § 1 Abs. 6 und 7 wurden nicht erkannt. Unabhängig vom vorhandenen städtebaulichen Missstand (der Bebauungsplan weist unmittelbar an das GE/GI angrenzend Wohnbauflächen aus) sind Ermittlungen zu den auftretenden Immissionen erforderlich. Es sind entsprechende Ermittlungen gemäß Punkt 6 dem IMS „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ AZ.: IIB5-4641-002/10 nötig.

Der Umweltbericht entspricht nicht der Anlage 1, insbesondere Nr. 2 b) cc) zum BauGB. Er ist entsprechend zu überarbeiten.“

Der 1. Bürgermeister führte hierzu aus, dass der Planer mit Herrn Wichner ein Gespräch geföhrt hat. Aufgrund dessen wurde im Flächennutzungsplan die nordöstliche Grundstücksteilfläche von Fl.Nr. 1563 als Mischgebietsfläche dargestellt, damit der Trennungsgrundsatz zwischen GE und WA gewahrt wird.

Beschluss:

- 7 Die Begründung und der Umweltbericht sind entsprechend zu überarbeiten und zu ergänzen.

Anwesend: 19 Abstimmungsergebnis: Für: 18 Gegen: 0
Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO: MGde-Rat Hornberger

Landratsamt Traunstein - SG 4.16 – Wasserrecht - vom 15.02.2019:

Überschwemmungsgebiete:

„Das zu überplanende Gebiet liegt in einem Risikogebiet nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG in Verbindung mit § 74 Abs. 2 Satz 1 WHG (Überflutung bei Extremereignissen). Die bei einem Extremereignis zu erwartende Überflutungshöhe beträgt nach IÜG in weiten Teilen des Plangebietes zwischen 1 bis 2 (!) m. Nach § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen. Wir geben zu bedenken, dass an Gebäude, welche von besonders schutzbedürftigen Personengruppen genutzt werden (hier: Altenheim) höhere Anforderung bezüglich Hochwasservorsorge zu stellen sind.“

Allgemeines Wasserrecht:

„Hinweis: Wir empfehlen auch den Wasser- und Bodenverband Gänsbachregulierung im Verfahren zu beteiligen (*Anmerkung SG 30: Stellungnahme WBV Gänsbach v. 07.02.2019 liegt bereits vor.*)“

Hierzu wurde angemerkt, dass der Planer mit dem LRA - Frau Speigl – Rücksprache gehalten hat. Als Ergebnis wurde in den Hinweisen Ziffer IV Nr. 7 Absatz 2 aufgenommen *„Die Pflegeeinrichtungen sind ständig mit ausreichend Pflegepersonal zu besetzen, so dass bei Extremereignissen die Patienten evakuiert oder in nicht gefährdete, höher gelegene Ebenen in Sicherheit gebracht werden können“.*

Eines **Abwägungsbeschlusses** bedarf diese Stellungnahme somit nicht mehr.

Regierung von Oberbayern - SG 24.1, Frau Rothut - vom 12.02.2019

Siedlungsstruktur-Flächensparen / Innen- vor Außenentwicklung:

„Anlass für die vorliegende Planung ist zum einen der dringende Bedarf an einem Ersatzneubau für das bestehende Alten- und Pflegeheim in Grassau, da dieses nicht mehr den geltenden gesetzlichen Anforderungen entspricht und eine Ertüchtigung aufgrund der baulich beengten Verhältnisse am derzeitigen Standort (Rottauer Str. 1 und Kirchplatz 13) nicht möglich ist. Zum anderen soll der Nachfrage nach Grundstücken für Einheimische (lt. Planunterlagen lagen der Gemeinde mit Stand vom 29.10.2018 insgesamt 149 Bewerbungen vor) nachgekommen werden, um deren Abwanderung entgegenzuwirken. Innerhalb der im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Grassau dargestellten Wohn- und gemischten Bauflächen sind lediglich vereinzelte Flächen bzw. Baulücken vorhanden. Aufgrund der für das geplante Senioren- und Pflegeheim benötigten Flächengröße (ca. 1,1 ha) scheidet eine Ansiedlung des Ersatzneubaus in den noch vorhandenen Reserveflächen großteils aus.

Andere stehen aufgrund der Nichtverkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer oder gegenläufiger Interessen von Investoren (Bereich GE Fa. Katek) nicht zur Verfügung. Weitere Alternativen im Anschluss an die bestehenden im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Siedlungsgebiete kommen aufgrund wasserwirtschaftlicher, immissionsschutzrechtlicher oder siedlungsstruktureller Gründe (Zäsurfläche zwischen Hauptort Grassau und Ortsteil Reifing) nicht in Betracht.

In Anbetracht des in den Planunterlagen nachvollziehbar dargelegten Flächenbedarfs sowie einer prognostizierten Bevölkerungszunahme von 6,9 % (vgl. Demographie-Spiegel für Markt Grassau bis 2034, Bayer. LA für Statistik) können die geplanten Ausweisungen des allgemeinen Wohngebiets und Sondergebiets „Senioren-Pflegeheim / Betreutes Wohnen“ mit den raumordnerischen Erfordernissen der Siedlungsstruktur (vgl. LEP 3.2 Z, Regionalplan Südostoberbayern - RP 18 - B II 1G) in Einklang gebracht werden.“

Natur- und Landschaft einschl. Artenschutz:

„Auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild ist zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B I 2.1 Z, B II 3.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.6 G) ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.“

Hochwasserschutz:

„Das Plangebiet liegt gemäß Umweltatlas Bayern: Naturgefahren im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem sowie in einem wassersensiblen Bereich. Den Belangen des Hochwasserschutzes (vgl. LEP 7.2.5 G) ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein Rechnung zu tragen.“

Lärmschutz:

„Insbesondere aufgrund der Lage des Plangebiets südlich der Bundesstraße 305 bitten wir um Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde, um den Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayer. Landesplanungsgesetz – BayLplG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) gerecht zu werden.“

Ergebnis:

„Bei Berücksichtigung der genannten Punkte stehen die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Grassau-Reit“ den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.“

Beschluss:

- 8 Die bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Fachstellen im Landratsamt Traunstein (SG 4.40 - Kreisbaumeister, SG 4.14 - Untere Nachurschutzbehörde und SG 4.41 T - Untere Immissionsschutzbehörde, SG 4.16 - Wasserrecht) sowie das Wasserwirtschaftsamt Traunstein und der Wasser- und Bodenverband „Gänsbach“ sind im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Anwesend: 19 Abstimmungsergebnis: Für: 18 Gegen: 0
Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO: MGde-Rat Hornberger

Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 29.12.2018

Flächennutzungsplan:

„Bei der vorgesehenen 75. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Grassau-Reit“ westlich der Gänsbachstraße ergeben sich aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Die Vorgaben und fachlichen Informationen und Empfehlungen in unserer Stellungnahme vom 12.02.2019 zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Grassau-Reit“ westlich der Gänsbachstraße (Az.: 1-4622-TS Grs-2571/2019) gelten inhaltlich auch im vorliegenden Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan.“

Bebauungsplan:

„Im vorgelegten Planentwurf (Begründung Pkte 6.2g, 7.2, Umweltprüfung Pkt. A, Umweltbericht Pkt. 2.a.6, Begründung GOP Pkt. Wasser, Festsetzungen durch Text Pkt. 14, textl. Hinweise 2 bis 6) sind die wasserwirtschaftlichen Belange im Wesentlichen behandelt und dargestellt. Wir bitten die Gemeinde darauf hinzuwirken, dass diese Vorgaben auch entsprechend umgesetzt werden.“

Die folgenden weiteren Punkte bitten wir ebenfalls zu berücksichtigen:

Wasserversorgung:

„Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.“

Abwasserentsorgung:

„Das Baugebiet ist im Trennsystem anschließen. Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.“

Starkniederschläge / Oberflächenwasserabfluss:

„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- oder Unterlieger führt. Wir empfehlen daher § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.“

Oberflächengewässer:

„Der im Osten des Geltungsbereiches verlaufende Graben ist laut Angaben der Gemeinde periodisch wasserführend. Von der Marktgemeinde Grassau ist in eigener Zuständigkeit zu prüfen, ob und in welchem Umfang von diesem Graben eine Hochwassergefahr ausgeht. Uns liegen hierzu keine Erkenntnisse vor. Im Rahmen der Bauleitplanung sollte von der Gemeinde angestrebt werden, den Graben naturnah umzugestalten und künftig naturnah zu unterhalten. Hierzu sollten auf beiden Seiten ausreichende Uferstreifen vorgesehen werden.“

Der Graben mitsamt den Uferstreifen sollte als öffentliche Fläche dargestellt werden. Wir bieten hierzu unsere Beratung und unsere Unterstützung an.“

Altlastenverdachtsflächen:

„Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Traunstein einzuholen. Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanzen, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z.B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen. Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc. sollten die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden. Mit den Untersuchungen sollten nur Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) beauftragt werden. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.“

Durch den 1. Bürgermeister wurde hingewiesen, dass wegen der Wasserversorgung der Markt Grassau (SG 50) und wegen der Abwasserentsorgung der AZV Achenal im Verfahren beteiligt wurden. Die Abwasserbeseitigung im Einzugsbereich des AZV erfolgt ohnehin im Trennsystem. Auf Schutzmaßnahmen bei Starkniederschlägen wird im Bebauungsplan in den Hinweisen Ziffer IV Nr. 6 verwiesen. Hinsichtlich des Grabens wurde das Planungsbüro Hohmann-Steinert in der Begründung zum Grünordnungsplan (Seite 2) ausgeführt, dass aufgrund des hohen Retentionsvolumens innerhalb des Bachbettes nicht von einer Hochwassergefährdung ausgegangen wird. Eine naturnahe Umgestaltung ist derzeit nicht angedacht. Im zu überplanenden Bereich befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten.

Insoweit ist über diese Stellungnahme mit ausschließlich fachlichen Informationen **kein Abwägungsbeschluss** erforderlich. Lediglich ist in den Textfestsetzungen zu ergänzen, dass § 37 WHG zu beachten ist.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 14.02.2019:

Flächennutzungsplan:

„Im Süden des von Ihnen überplanten Bereiches grenzen auch künftig landwirtschaftlich genutzt Flächen an. Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch und Erschütterungen, die aus deren Bewirtschaftung resultieren, sind zu dulden. Insbesondere gilt dies für die Ernte und weitere termingebundene Arbeiten, auch wenn diese am Abend oder fallweise in der Nacht durchgeführt werden. Wird eine Ortsrandeingrünung vorgenommen, so erneuern wir die in unserem Schreiben vom 14.03.2012 bzw. 18.09.2012 vorgebrachten Hinweise zu deren Anlage.“

(Zitat Schreiben vom 14.03./18.09.2012:

Bei der Anlage der Ortsrandeingrünung nördlich des geplanten WA mit zu pflanzenden Bäumen sollten Ernteeinbußen durch ausreichend großem Abstand auf Grund deren Wuchshöhe und dementsprechenden Schattenwurf auf die dahinterliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen möglichst vermieden werden).“

Bebauungsplan:

„Wir verweisen inhaltlich auf unsere Stellungnahme vom 14.02.2019 (siehe oben zu Flächennutzungsplan). Die differenzierte Betrachtung der überplanten Flächen hinsichtlich deren Bewertung des notwendigen Ausgleichs begrüßen wir.“

Hierzu wurde angemerkt, dass im Bebauungsplan in den Texthinweisen Ziffer IV Nr. 1 auf die Duldung von landwirtschaftlichen Emissionen hingewiesen wird. Im Südbereich und teilweise im Westbereich dient der Baum- und Strauchbestand als Ortsrandeingrünung.

Beschluss:

- 9 Im Landschafts- und Grünordnungsplan ist unter Buchst. D) Nr. 1 als letzter Absatz textlich zu ergänzen:

Zur Vermeidung von Schattenwurf und damit evtl. verbundenen Ernteeinbußen ist bei Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit Höhe von über 2,0 m der gesetzliche Mindestabstand von 4,0 m zu landwirtschaftlichen Grundstücken zu beachten.

Anwesend: 19 Abstimmungsergebnis: Für: 18 Gegen: 0
Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO: MGde-Rat Hornberger

Wasser-u. Bodenverband Gänsbach vom 07.02.2019:

„Ein Grünstreifen in einer Breite von 5,0 m ab Uferoberkante ist einzuhalten. Dieser wird zur maschinellen Bearbeitung des Uferstreifens benötigt. Nach der neuen Brücke ist eine Einfahrt für die Bearbeitung des Uferstreifens von Nöten. Für diesen Uferstreifen wird eine mähbare Bienenwiese vorgeschlagen.“

Beschluss:

- 10 Im Landschafts- und Grünordnungsplan sind die Vorschläge des WBV Gänsbach einzuarbeiten, insbesondere die Freihaltung des Uferstreifens in einer Breite von 5,0 m ab Böschungsoberkante wegen künftiger Bachunterhaltsarbeiten und evtl. Festsetzung einer Bienenwiese.

Anwesend: 19 Abstimmungsergebnis: Für: 18 Gegen: 0
Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO: MGde-Rat Hornberger

Bayernwerk Netz GmbH vom 20.02.2019:

„Für die Versorgung des überplanten Gebietes mit neuem Seniorenheim und intensiver Wohnnutzung ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Die hierfür benötigte Fläche von 3 x 5 m muss an eine öffentliche Fläche angrenzen und durch eine Grunddienstbarkeit abgesichert werden. Den technisch und gesamtwirtschaftlich günstigsten Standort haben wir im beiliegenden Plan rot markiert.“

Für die Kabellegung wird die übliche Zone von 0,3 x 0,6 m benötigt. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass Kabeltrassen grundsätzlich nicht bepflanzt werden dürfen und bitten um Beachtung bei der Aufstellung eines Freiflächengestaltungsplanes.

Unser Anliegen, Kabelverteiler auf privaten Flächen zu dulden und in Zaunfluchten zu integrieren, haben Sie bereits in die Hinweise durch Text unter Pkt. 7 aufgenommen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass ein Mittelspannungskabel innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft. Dieses Kabel ist mit einer Grunddienstbarkeit abgesichert. Für die Umlegung muss ein Kostenträger benannt werden.“

Beschluss:

- 11 Dem Planer ist die Stellungnahme wegen Freihaltung der Kabeltrassen zu übermitteln, dieser hat sich mit dem Bayernwerk wegen Errichtung einer Trafostation und Benennung eines Kostenträgers für die Umlegung des Mittelspannungskabels in Verbindung zu setzen. Die Leitungsverläufe sind im Bebauungsplan sowie im Landschafts- und Grünordnungsplan aufzunehmen.

Anwesend: 19 Abstimmungsergebnis: Für: 18 Gegen: 0
Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO: MGde-Rat Hornberger

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.02.2019:

„Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen.

Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Geltungsbereich binden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage – dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit).

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen:

- Dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.
- Dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

- Wir bitten dem Vorhabensträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben ein Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von vier Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“

Beschluss:

- 12 Die Stellungnahme der Telekom Technik GmbH ist dem Markt Grassau / SG 31 (Tiefbau), dem Planungsbüro Hornberger sowie dem Planungsbüro Hohmann + Steinert zur Kenntnisnahme und Beachtung bei den Planungen zu übermitteln.

Anwesend: 19 Abstimmungsergebnis: Für: 18 Gegen: 0
Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO: MGde-Rat Hornberger

Freiwillige Feuerwehr Grassau vom 05.03.2019:

„Beantragt wird ein Löschbrunnen im Wendehammer (Nord) sowie ein Überflurhydrant im Bereich der Parzellen 4 und 5 gemäß Plan.“

Beschluss:

- 13 Zur Sicherstellung des Brandschutzes sind die vorgeschlagenen Löscheinrichtungen vorzusehen. Die Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr Grassau ist dem Wasserwerk zur Planung des Wasserleitungsnetzes sowie dem Planer zur Kenntnisnahme zu übermitteln.

Anwesend: 19 Abstimmungsergebnis: Für: 18 Gegen: 0
Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO: MGde-Rat Hornberger

AEE – Arbeitskreis erneuerbarer Energien:

„Hinsichtlich der möglichen Versorgung mit Fernwärme ist in den Unterlagen zu lesen, dass ein Anschluss an das Grassauer Fernwärmenetz realisiert werden kann. Sofern nicht bereits geschehen, bitten wir daher, die technischen Voraussetzungen für eine derartige Versorgung abzu prüfen und hierzu eine eindeutige Aussage über eine im Bedarfsfall gesicherte Bereitstellung im Bebauungsplan aufzunehmen.“

Weiterhin ist Grassau in weiten Teilen für den Einsatz von Grundwasserwärmepumpen geeignet. Sofern möglich, bitten wir auch hierfür zumindest einen Hinweis in die

Bauleitplanung aufzunehmen, da diese Art der Wärmegewinnung nach meinem Kenntnisstand einen besseren Wirkungsgrad als Luftwärmepumpen aufweist.

Dann ist in der Begründung zu lesen, dass die Firstrichtungen und Dachneigungen geeignet sind, um eine thermische Warmwasseranlage zu realisieren. Wir bitten auch hinsichtlich Photovoltaik textlich aufzunehmen.“

Hierzu wurde durch den 1. Bürgermeister angemerkt, dass die gemeindlichen Grundstücke ausschließlich mit der Anschlussverpflichtung an das kommunale Fernwärmenetz veräußert werden.

Beschluss:

14 Im Bebauungsplan ist Ziffer IV zu ergänzen:

Auf die Anschlussmöglichkeit an das kommunale Fernwärmenetz bzw. auf die umweltschonende Nutzung von Grundwasserwärmepumpen und Photovoltaikanlagen wird verwiesen.

Anwesend: 19 Abstimmungsergebnis: Für: 18 Gegen: 0
Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO: MGde-Rat Hornberger

Beauftragter für Senioren und für Menschen mit Behinderung vom 01.03.2019:

„Das Entstehen eines Senioren- und Pflegeheimes ist unabhängig von der konkreten Ausgestaltung baulicher Art, die noch nicht beurteilt werden kann, grundsätzlich zu begrüßen. In diesem Zusammenhang ist auch das Schaffen von altersgerechten Wohnungen bzw. Möglichkeiten des betreuten Wohnens, unabhängig von der konkreten Ausgestaltung baulicher Art oder der Art der Vergabe und der zukünftigen Besitzverhältnisse, zu begrüßen. Im Bereich der geplanten Baumaßnahme Seniorenheim muss auf Grund der Pläne meiner Ansicht nach eingewendet werden, dass der ausgewiesene Außenbereich (grüne Markierung), also die Möglichkeit für die Bewohner in geschützter Umgebung (Park/Garten) ohne Verkehrsbedrohung sich ggf. mit Rollator oder Rollstuhl sicher zu bewegen, zu kurz kommt. Es ist wohl immerhin von ca. 100 möglichen Bewohnern allein im Senioren- und Pflegeheim auszugehen. Inwieweit in der Umgebung (z.B. südlich der Bebauung) dazu die Möglichkeit besteht oder inwieweit der eingezeichnete Weg entlang der Grundstücksgrenze in diesem Bereich der genannten Nutzung entsprechen kann, ist dem Plan nicht zu entnehmen. Es ist dem Plan auch nicht zu entnehmen, wo darüber hinaus ein genügend großer behüteter Außen-Raum entstehen könnte, in dem z.B. demente Personen ihren krankheitsbedingt erhöhten Bewegungsdrang auch in frischer Luft ausleben könnten. Gerade in den wohl zunehmend wärmeren Sommern, aber auch zu den übrigen Jahreszeiten ist diese Möglichkeit unbedingt nötig und gerade für ein modernes, neu gebautes Senioren- und Pflegeheim ist das meiner Ansicht nach zum Wohle der Bewohner dringend erforderlich.“

Hierzu wurde durch den 1. Bürgermeister ausgeführt, dass in der aktuellen Änderungsplanung im Süden des Plangebietes ein Lückenschluss zwischen vorhandenem Wegegrundstück (Fl.Nr. 1572/2) und neugeplanter Straße (südlicher Wendehammer) eingeplant wurde. Somit besteht für Heimbewohner sowie für Bewohner des Ortsteiles Reit die Möglichkeit, auf kurzem Wege zum Naherholungsgebiet „Reifinger See“ zu gelangen.

Die Bewegungsflächen für Heimbewohner und insbesondere abgeschlossene Bereiche im Freien sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, diese werden erst in bauordnungsrechtlicher Hinsicht mit dem Bauantrag dargestellt.

Beschluss:

- 15 Die Stellungnahme des Beauftragten für Senioren und Menschen mit Behinderung ist dem Planer zur Beachtung bei Ausarbeitung des Bauantrages für das Senioren- und Pflegeheim zu übermitteln.

Anwesend: 19 Abstimmungsergebnis: Für: 18 Gegen: 0
Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO: MGde-Rat Hornberger

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

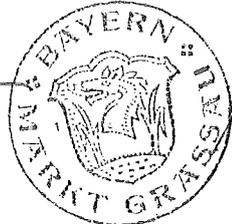
- 16 Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 19.12.2018 sowie der Entwurf zur Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Grassau-Reit“ in der Fassung vom 19.12.2018 / 25.04.2019 samt Begründung ist gemäß den vorgefassten Beschlüssen zu ändern bzw. zu ergänzen.

Der Entwurf zur 75. Flächennutzungsplanänderung und der überarbeitete Entwurf zur Bebauungsplanerweiterung samt zu überarbeitender Begründung vom 19.12.2018 werden **gebilligt**, anschließend ist die **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veranlassen.

Anwesend: 19 Abstimmungsergebnis: Für: 18 Gegen: 0
Beteiligung gemäß Art. 49 Abs. 1 GO: MGde-Rat Hornberger

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Markt Grassau, den 06.05.2019

Enzmann
Geschäftsleiter



Ma

STELLUNGNAHME ZUM BAULEITPLANVERFAHREN :

- ~~25. Änderung Flächennutzungsplan~~
- Änderung Bebauungsplan „Grassau - Reit“ (Senioren- u. Pflegeheim, betreutes Wohnen, Wohngebiet)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange wurde nachfolgende Stellungnahme abgegeben von:

Landratsamt Traunstein
Papst-Benedikt-XVI.-Platz
83278 Traunstein

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)

Untere Bauaufsichtsbehörde, Rupert Seeholzer, Tel. 0861/58-262
Unser Aktenzeichen: 4.40- BLP-12-2019

- Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die von der Gemeinde beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes wird von Seiten der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sollte die Zweckbestimmung des Sondergebiets (auch zur Unterscheidung zum angrenzenden WA) genauer erläutert und festgesetzt werden. Dies gilt insbesondere für das „Betreute Wohnen“. In der Begründung wird das allgemeine Wohngebiet sowie das Sondergebiet fälschlicherweise dem §6 der BauNVO zugeordnet.

Zur Klarstellung sollte außerdem in der Planzeichnung das „Betreute Wohnen“ mit in die Art der baulichen Nutzung aufgenommen und Bereiche im Plan mit der Nutzungsart WA ergänzt werden.

Unklar bzw. zu unbestimmt sind (im Gegensatz zur Begründung) die Festsetzungen für die GRZ und die GFZ, insbesondere fehlt der Bezug zum allgemeinen Wohngebiet völlig. Die textliche Festsetzung zur Abstandsfläche bzw. zur Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone widerspricht der Begründung unter der Nr. 6.2 b), dies gilt auch hinsichtlich der Ausnahme der Zulässigkeit (textl. Festsetzung) und der generellen Zulässigkeit (Begründung).

Aus ortsplannerischer Sicht nicht zu befürworten ist die massive Anordnung von Stellplätzen, räumliche Qualitäten werden, auch in Bezug auf die Baukörperformen, in dem Planentwurf vermisst.

Unabhängig von den Erfordernissen nach einem schonenden Umgang mit dem Boden ist außerdem die Dachgestaltung mit den Quergiebeln, die auf ein maximales Ausnutzen der Dachräume ohne gestalterische Ansprüche schließen lässt, problematisch.

Generell erscheint die Höhenlage der Gebäude im Vergleich zur geplanten Erschließungsstraße zu hoch und wäre entsprechend städtebaulich zu begründen. Aussagen hinsichtlich des derzeitigen Urgeländes fehlen und wären insbesondere hinsichtlich der Prüfbarkeit der Übergänge zum natürlichen Gelände an den Grenzen des Baugebiets erforderlich.

Die Festlegung der Geschossigkeit II+D und III+D ist veraltet und bedarf der Korrektur in III und IV.

Außerdem lässt sich rechteckiger Baukörper nur durchsetzen, wenn ein Verhältnis Länge : Breite (z. B. 4:3) festgesetzt wird.

Die Spannweite der Dachneigungen erscheint in Anbetracht der Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan zu groß, Quergiebel sollten im Übrigen erst ab einer Dachneigung von 21° zugelassen werden.

Zusätzlich erscheinen Festsetzungen zur Fassadengestaltung notwendig, vergleichbare Objekte wie das Altenpflegeheim samt betreutem Wohnen werden in der Regel über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesteuert.

Zusätzlich bedarf es bei der Festlegung der Stellplätze bei den Doppelhäusern den Bezug zu den Wohneinheiten.

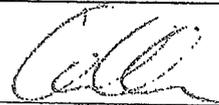
Um eine entsprechende Überprüfung und Überarbeitung wird gebeten, für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Hinweis:

Es handelt sich um die ortsplannerische Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde. Anderweitige Stellungnahmen anderer Sachgebiete/Fachbereiche bzw. Träger öffentlicher Belange bleiben davon unberührt. Die notwendige Abwägung und Gewichtung der möglicherweise widerstrebenden öffentlichen Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB ist allein Aufgabe der planenden Gemeinde/Stadt.

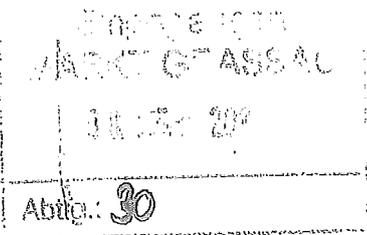
Traunstein, 07.03.2019

Ort, Datum



Rupert Seeholzer (Kreisbaumeister)

STELLUNGNAHME ZUM BAULEITPLANVERFAHREN :
<input checked="" type="checkbox"/> Änderung Flächennutzungsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Änderung Bebauungsplan „Grassau - Reit“ (Senioren-u. Pflegeheim, betreutes Wohnen, Wohngebiet)
Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange wurde nachfolgende Stellungnahme abgegeben von:



Landratsamt Traunstein | Postfach | 83276 Traunstein

Markt Grassau
Postfach 1120
83219 Grassau



LANDRATSAMT
TRAUNSTEIN

83278 Traunstein

Sachbearbeiter/in:
Wolfgang Selbertinger
Telefon: +49 861 58- 356
Fax: +49 861 58- 9356
Wolf-
gang.Selbertinger@traunstein.bayern

Geschäftszeichen:
4.14-6102.07-180006

Zimmer-Nr.:

Datum: Traunstein, 06.03.2019

Bauleitplanung;
75. Änderung FNP, Erweiterung BP Nr.6 Grassau-Reit

Sehr geehrte Damen und Herren,

anhand der vorliegenden Unterlagen sind die Bauleitpläne hinsichtlich naturschutzfachlicher Kriterien nur eingeschränkt prüfbar. Aussagen zur Lage und Ausgestaltung der Ausgleichsflächen liegen noch nicht vor, insofern ist eine abschließende Stellungnahme in diesem Verfahrensschritt nicht möglich.

Vorab sei jedoch auf die folgenden Punkte hinwiesen:

- Mit der bislang praktizierten Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Themen besteht Einverständnis, mit den vorab umzusetzenden Maßnahmen wurde nach unserer Kenntnis bereits begonnen. Hier bitten wir um qualifizierte Fortführung der Umweltbaubegleitung und um Terminvereinbarung nach Abschluß der vorgezogenen Maßnahmen.
- Maßnahmenblatt: In Ergänzung der Tabelle S.71 der saP bitten wir um Anfertigung eines Maßnahmenblattes, d.h. Auflistung und lediglich sehr kurze Erläuterung aller durchzuführenden Maßnahmen. Das Maßnahmenblatt dient insbesondere der besseren Übersichtlichkeit.
- Im Flächennutzungsplan sind ein Teil der Eingrünungsflächen sowie die Flächen für CEF-Maßnahmen als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Das ist irreführend und widerspricht dem Entwicklungsgebot in der Bauleitplanung; hier bitten wir um entsprechende Korrektur.

Hinsichtlich der noch festzusetzenden Ausgleichsflächen empfehlen wir, falls diese nicht aus dem gemeindlichen Ökokonto abgebucht werden sollen, um enge Abstimmung vor der finalen Festsetzung.

Mit freundlichen Grüßen

Selbertinger

STELLUNGNAHME ZUM BAULEITPLANVERFAHREN:

~~75. Änderung Flächennutzungsplan~~

Änderung Bebauungsplan „Grassau - Reit“ (Senioren-u. Pflegeheim, betreutes Wohnen, Wohngebiet)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange wurde nachfolgende Stellungnahme abgegeben von:

Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Traunstein
Papst-Benedikt-XVI.-Platz
83278 Traunstein

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)
Untere Immissionsschutzbehörde, (SG 4.41-T) 0861- 58403
Email: Leonhard.Wichner@traunstein.bayern

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Zur fachlichen Beurteilung liegen der Plan mit textlichen Festsetzungen und Hinweisen vom 19.12.2018 sowie die Begründung mit Umweltbericht vom 19.12.2018 vor.

Mit der Planung wird ein WA und ein SO „Seniorenpflegeheim/betreutes Wohnen“ ausgewiesen. In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet grenzt im Norden ein faktisches GE/GI an. Sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht fehlen jegliche Angaben zur gewerblichen/industriellen Nutzung und die sich daraus ergebenden Immissionen auf das Planungsgebiet. Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 wurden nicht erkannt. Unabhängig vom vorhandenen städtebaulichen Missstand (der BPL weist unmittelbar an das GE/GI angrenzend Wohnbauflächen aus) sind Ermittlungen zu den auftretenden Immissionen erforderlich. Es sind entsprechende Ermittlungen gemäß dem Punkt 6 des IMS „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ Az.: IIB5-4641-002/10 nötig. Der Umweltbericht entspricht nicht der Anlage 1, insbesondere Nr. 2b)cc) zum BauGB. Er ist entsprechend zu überarbeiten.

Hinweis:

Es handelt sich um die Stellungnahme des Sachgebiets Immissionsschutz. Anderweitige Stellungnahmen anderer Sachgebiete bzw. Träger öffentlicher Belange bleiben davon unberührt. Die notwendige Abwägung und Gewichtung der möglicherweise widerstreitenden öffentlichen Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB ist allein Aufgabe der planenden Gemeinde/ Stadt.

Traunstein, 11.2.2019

Ort, Datum

Wichner TAR

STELLUNGNAHME ZUM BAULEITPLANVERFAHREN:

~~75 Änderung Flächennutzungsplan~~ Änderung Bebauungsplan „Grassau - Reit“ (Senioren- u. Pflegeheim, betreutes Wohnen, Wohngebiet)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange wurde nachfolgende Stellungnahme abgegeben von:

Wasserrecht;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 BauGB)

1. Gemeinde/Stadt/Markt

<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan, 75. Änderung	<input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 6, Erweiterung	
<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
für das Gebiet: „Grassau –Reit“ westlich der Gänsbachstraße	

2. Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Traunstein, SG 4.16 – Wasserrecht und Bodenschutz

Stellungnahme:Überschwemmungsgebiete:

Das zu überplanende Gebiet liegt in einem Risikogebiet nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG in Verbindung mit § 74 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WHG (Überflutung bei Extremereignissen). Die bei einem Extremereignis zu erwartende Überflutungshöhe beträgt nach IÜG in weiten Teilen des Plangebiets zwischen 1-2 (!) m.

Nach § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen. Wir geben zu bedenken, dass an Gebäude, welche von besonders schutzbedürftigen Personengruppen genutzt werden (hier: Altenheim), höhere Anforderungen bezüglich Hochwasservorsorge zu stellen sind.

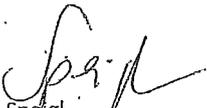
Allgemeines Wasserrecht:

Hinweis: Wir empfehlen, auch den Wasser- und Bodenverband Gänsbachregulierung im Verfahren zu beteiligen.

Hinweis:

Es handelt sich um die Stellungnahme des Sachgebietes 4.16 Wasserrecht und Bodenschutz. Anderweitige Stellungnahmen anderer Sachgebiete/Fachbereiche bzw. Träger öffentlicher Belange bleiben davon unberührt. Die notwendige Abwägung und Gewichtung der möglicherweise widerstreitenden öffentlichen Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB ist allein Aufgabe der planenden Gemeinde/Stadt.

Mit freundlichen Grüßen


Speigl

STELLUNGNAHME ZUM BAULEITPLANVERFAHREN :

 ~~75. Änderung Flächennutzungsplan~~
 Änderung Bebauungsplan „Grassau - Reit“ (Senioren-u. Pflegeheim, betreutes Wohnen, Wohngebiet)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange wurde nachfolgende Stellungnahme abgegeben von:

Regierung von Oberbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Markt Grassau
Postfach 1120
83219 Grassau



Bearbeitet von
Christine Rothhut

Telefon/Fax
+49 89 2176-2954 / 402954

Zimmer
4418

E-Mail
Christine.Rothhut@reg-ob.bayern.de

Ihr Zeichen
610

Ihre Nachricht vom
28.01.2019

Unser Geschäftszeichen
24.1-8291-TS

München,
12.02.2019

**Markt Grassau, Landkreis Traunstein;
75. Änderung des Flächennutzungsplanes und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Grassau Reit“;
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Senioren- und Pflegeheims einschließlich betreutem Wohnen sowie die Ausweisung von insgesamt 18 Bauparzellen für die einheimische Bevölkerung im Westen des Ortsteils Reit, im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung an der Gänsbachstraße bzw. dem Nußbaumweg, geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1564 und 1566 der Gemarkung Grassau und hat eine Größe von insgesamt ca. 3,5 ha. Demgegenüber ist der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung insgesamt ca. 5 ha groß, da dieser zusätzlich das Grundstück Fl.Nr. 1563 der Gemarkung Grassau umfasst, um die Lücke zwischen den bestehenden Bebauungen in der Gänsbachstraße und südlich der Bahnhofstraße vorbereitend vollständig zu schließen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet sowie im Südwesten (ca. 1,1 ha große Teilfläche des Grund-

stücks Fl.Nr. 1566) als Sondergebiet „Senioren-Pflegeheim / Betreutes Wohnen“ dargestellt bzw. festgesetzt werden.

Berührte Belange

Siedlungsstruktur - Flächensparen / Innen- vor Außenentwicklung

Anlass für die vorliegende Planung ist zum einen der dringende Bedarf an einem Ersatzneubau für das bestehende Alten- und Pflegeheim in Grassau, da dieses nicht mehr den geltenden gesetzlichen Anforderungen entspricht und eine Ertüchtigung aufgrund der baulich beengten Verhältnisse am derzeitigen Standort (Rottauer Str. 1 u. Kirchplatz 13) nicht möglich ist. Zum anderen soll der Nachfrage nach Grundstücken für Einheimische (laut Planunterlagen lagen der Gemeinde mit Stand vom 29.10.2018 149 Bewerbungen vor) nachgekommen werden, um deren Abwanderung entgegenzuwirken.

Innerhalb der im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Grassau dargestellten Wohn- und gemischten Bauflächen sind lediglich vereinzelte Flächen bzw. Baulücken vorhanden. Aufgrund der für das geplante Senioren- und Pflegeheim benötigten Flächengröße (ca. 1,1 ha) scheidet eine Ansiedlung des Ersatzneubaus in den noch vorhandenen Reserveflächen größtenteils aus. Andere stehen aufgrund der Nichtverkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer oder gegenläufiger Interessen von Investoren (Bereich GE Fa. Katek) nicht zur Verfügung. Weitere Alternativen im Anschluss an die bestehenden im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Siedlungsgebiete kommen aufgrund wasserwirtschaftlicher, immissionsschutzrechtlicher oder siedlungsstruktureller Gründe (Zäsurfläche zwischen Hauptort Grassau und Ortsteil Reifing) nicht in Betracht.

In Anbetracht des in den Planunterlagen nachvollziehbar dargelegten Flächenbedarfs sowie einer prognostizierten Bevölkerungszunahme von 6,9 % (vgl. Demographie-Spiegel für den Markt Grassau bis 2034, Bayerisches Landesamt für Statistik) können die geplanten Ausweisungen des allgemeinen Wohngebiets und Sondergebiets „Senioren-Pflegeheim / Betreutes Wohnen“ mit den raumordnerischen Erfordernissen der Siedlungsstruktur (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G) in Einklang gebracht werden.

Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz

Auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild ist zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 2.1 Z, B II 3.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.6 G) ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt gem. Umweltatlas Bayern: Naturgefahren im Bereich einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem sowie in einem wassersensiblen Bereich. Den Belangen des Hochwasserschutzes (vgl. LEP 7.2.5 G) ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein Rechnung zu tragen.

Lärmschutz

Insbesondere aufgrund der Lage des Plangebiets südlich der Bundesstraße 305 bitten wir um Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde, um den Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) gerecht zu werden.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der genannten Punkte stehen die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Grassau Reif“ den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Christine Rothut

STELLUNGNAHME ZUM BAULEITPLANVERFAHREN:

 ~~15. Änderung Flächennutzungsplan~~ Änderung Bebauungsplan „Grassau - Reit“ (Senioren- u. Pflegeheim, betreutes Wohnen, Wohngebiet)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange wurde nachfolgende Stellungnahme abgegeben von:

Wasserwirtschaftsamt
Traunstein

WWA Traunstein - Postfach 19 40 - 83269 Traunstein

Markt Grassau
Marktstr. 1
83224 Grassauper E-Mail: info@grassau.deEingegangen
MARKT GRASSAU
14. Feb. 2019
Abt. 30Ihre Nachricht
610
28.01.2019Unser Zeichen
1-4622-TS Grs-2571/2019Bearbeitung +49 (861) 70655 159
Wolfgang MayerDatum
12.02.2019**Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „GRASSAU - REIT“ westlich der
Gänsbachstraße;
Verfahren gemäß §4 Abs. 1;**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur vorgesehenen Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „GRASSAU - REIT“ westlich der Gänsbachstraße (Entwurfsfassung vom 19.12.2018) nimmt das Wasserwirtschaftsamt Traunstein als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Im vorgelegten Planungsentwurf (Begründung Punkte 6.2g, 7.2, Umweltprüfung Punkt a, Umweltbericht Punkt 2.a.6, Begründung zum GOP Punkt Wasser, Festsetzungen durch Text Punkt 14, Textliche Hinweise Punkte 2 bis 6) sind die wasserwirtschaftlichen Belange im Wesentlichen behandelt und dargestellt.

Wir bitten die Gemeinde darauf hinzuwirken, dass diese Vorgaben auch entsprechend umgesetzt werden.

Die folgenden weiteren Punkte bitten wir ebenfalls noch zu berücksichtigen:

Wasserversorgung:

Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Abwasserentsorgung:

Das Baugebiet ist im Trennsystem zu erschließen.

Die ausreichende Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind in eigener Zuständigkeit zu überprüfen.

Starkniederschläge / Oberflächenwasserabfluss

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- oder Unterlieger führt. Wir empfehlen daher § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

Oberflächengewässer

Der im Osten des Geltungsbereiches verlaufende Graben ist laut Angaben der Gemeinde periodisch wasserführend. Von der Marktgemeinde Grassau ist in eigener Zuständigkeit zu prüfen, ob und in welchem Umfang von diesem Graben eine Hochwassergefahr ausgeht. Uns liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

Im Rahmen der Bauleitplanung sollte von der Gemeinde angestrebt werden, den Graben naturnah umzugestalten und künftig naturnah zu unterhalten. Hierzu sollten auf beiden ausreichende Uferstreifen vorgesehen werden. Der Graben mitsamt den Uferstreifen sollte als öffentliche Fläche dargestellt werden.

Wir bieten hierzu unsere Beratung und unsere Unterstützung an.

Altlastenverdachtsflächen

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

Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z.B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., sollten die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden. Mit den Untersuchungen sollten nur Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) beauftragt werden.

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

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stettwieser, BOR

STELLUNGNAHME ZUM BAULEITPLANVERFAHREN:

 ~~35. Änderung Flächennutzungsplan~~ Änderung Bebauungsplan „Grassau - Reit“ (Senioren-u. Pflegeheim, betreutes Wohnen, Wohngebiet)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange wurde nachfolgende Stellungnahme abgegeben von:

2. Träger öffentlicher Belange

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein
Bereich Landwirtschaft
Schnepfenluckstr. 10
83278 Traunstein

Tel.: 0861/7098-0

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)

- 2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Wir verweisen inhaltlich auf unsere Stellungnahme vom 14.02.2019.
Die differenzierte Betrachtung der überplanten Flächen hinsichtlich deren Bewertung des notwendigen Ausgleichs begrüßen wir.

Traunstein, 14.02.2019


Martin Horndasch

STELLUNGNAHME ZUM BAULEITPLANVERFAHREN:

 ~~75. Änderung Flächennutzungsplan~~ Änderung Bebauungsplan „Grassau - Reit“ (Senioren- u. Pflegeheim, betreutes Wohnen, Wohngebiet)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange wurde nachfolgende Stellungnahme abgegeben von:

Träger öffentlicher Belange

WBV Gänsbach, Herrn Klaus Noichl, Lindenfeldweg 2, 83224 Grassau

Wasser- und Bodenverband Gänsbach
Vors. Noichl Nikolaus
Lindenfeldweg 2
Telefon und Fax
08641/3961

Grassau, 07.02.2019

Bankverbindung:

IBAN: DE05711600000009336990
BIC: GENODEF1VRR

Markt Grassau
Marktstr. 1

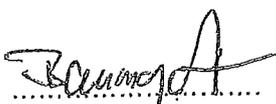
83224 Grassau

Bemerkungen und Anträge zum Bauvorhaben Grassau Reit**Anträge:**

Ein Grünstreifen in einer Breite von 5,00 Meter ab Uferoberkante ist einzuhalten.
Dieser wird zur maschinellen Bearbeitung des Uferstreifens benötigt.

Nach der neuen Brücke ist eine Einfahrt für die Bearbeitung des Uferstreifens von
Nöten.

Für diesen Uferstreifen wird eine mähbare Bienenwiese vorgeschlagen.


.....
Andreas Baumgartner
2. Vorsitzender


.....
Günter Klott
Schriftführer

STELLUNGNAHME ZUM BAULEITPLANVERFAHREN :

~~75. Änderung Flächennutzungsplan~~

Änderung Bebauungsplan „Grassau - Reit“ (Senioren-u. Pflegeheim, betreutes Wohnen, Wohngebiet)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange wurde nachfolgende Stellungnahme abgegeben von:

bayernwerk

Bayernwerk Netz GmbH · Geigelsteinstraße 2 · 83059 Kolbermoor
 Markt Grassau
 Bauamt
 Marktstraße 1
 83224 Grassau

Eingegangen
 MARKT GRASSAU
 22. Feb. 2019
 Abtg.: 30

Bayernwerk Netz GmbH
 Geigelsteinstraße 2
 83059 Kolbermoor
 www.bayernwerk-netz.de

Fleckinger
 T +49 80 31-80 99-5 36
 F +49 80 31-80 99-5 22
 franz.fleckinger
 @bayernwerk.de

20. Februar 2019

Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Grassau Reit“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zwischenzeitlich haben wir die Unterlagen zur oben genannten Änderung des Bebauungsplanes eingesehen und teilen Ihnen hierzu mit:

Für die Versorgung des überplanten Gebietes mit neuem Seniorenheim und intensiver Wohnnutzung ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich.

Die hierfür benötigte Fläche von 3x5m muss an eine öffentliche Fläche angrenzen und durch eine Grunddienstbarkeit abgesichert werden. Den technisch und gesamtwirtschaftlich günstigsten Standort haben wir im beiliegenden Plan rot markiert.

Für die Kabellegung wird die übliche Zone von 0,3x0,6 m benötigt. Wir weisen vorsorglich daraufhin, dass Kabeltrassen grundsätzlich nicht bepflanzt werden dürfen und bitten um Beachtung bei der Aufstellung eines Freiflächengestaltungsplanes.

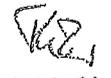
Unser Anliegen, Kabelverteiler auf privaten Flächen zu dulden und in Zaunfluchten zu integrieren, haben Sie bereits in die Hinweise durch Text unter Punkt 7 aufgenommen.

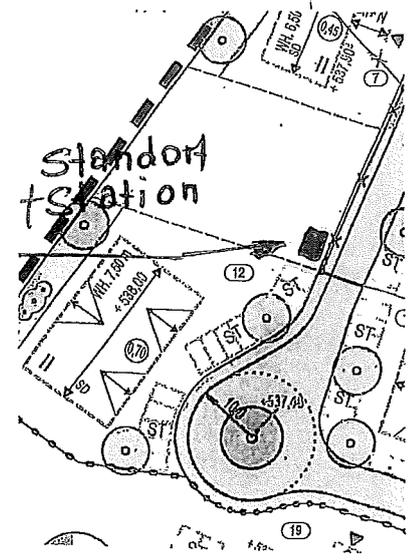
Wir möchten noch darauf hinweisen, dass ein Mittelspannungskabel innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft. Dieses Kabel ist mit einer Grunddienstbarkeit abgesichert. Für die Umlegung muss ein Kostenträger benannt werden.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Anliegen im weiteren Verlauf der Bauleitplanung und danken für die Beteiligung am Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen
Bayernwerk Netz GmbH


 I.A. Schlosser


 i.A. Fleckinger



STELLUNGNAHME ZUM BAULEITPLANVERFAHREN :

~~75. Änderung Flächennutzungsplan~~

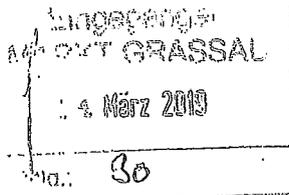
Änderung Bebauungsplan „Grassau - Reit“ (Senioren-u. Pflegeheim, betreutes Wohnen, Wohngebiet)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange wurde nachfolgende Stellungnahme abgegeben von:



Deutsche Telekom Technik GmbH
Siemensstr. 20, 84030 Landshut

Markt Grassau
Postfach 1120
83219 Grassau



BELEGEN, WLS VERBUNDNETZ

Ihre Referenzen 610/ Schreiben vom 28.01.2019
 Ansprechpartner PN00263969, PTI 21, Helga Leitner, Sb
 Durchwahl (08071) 1007-34
 Datum 28. Februar 2019
 Betrifft Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 „Grassau-Reit“ westlich der Gänsbachstraße und 75. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grassau

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 31.01.2019 bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine

STELLUNGNAHME ZUM BAULEITPLANVERFAHREN :

 ~~75. Änderung Flächennutzungsplan~~ Änderung Bebauungsplan „Grassau - Reit“ (Senioren- u. Pflegeheim, betreutes Wohnen, Wohngebiet)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange wurde nachfolgende Stellungnahme abgegeben von:

Träger öffentlicher Belange

FFW Grassau, Herrn 1. Kdt. Alfred Mayer, Kramerstr. 25, 83224 Grassau

- 2 -

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

 Einwendungen

Löschbäumen von Wenzelhamm
Überflurhydrant im Bereich der
Parzellen 4 u. 5 (siehe Plan)

Grassau, 05.03.19

Ort, Datum


Unterschrift, Dienstbezeichnung

Gültigkeit).

Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Helga Leitner

Anlage
1 Lageplan

STELLUNGNAHME ZUM BAULEITPLANVERFAHREN :

 ~~25. Änderung Flächennutzungsplan~~ Änderung Bebauungsplan „Grassau - Reit“ (Senioren- u. Pflegeheim, betreutes Wohnen, Wohngebiet)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange wurde nachfolgende Stellungnahme abgegeben von:

Sehr geehrter Herr Haslinger,
servus Manfred

vielen Dank für die postalische Übermittlung der aktuellen Unterlagen zur Bauleitplanung „Grassau - Reit“.

Unser Arbeitskreis hat sich gestern im Rahmen des regelmäßigen Monatstreffens damit befasst. Nachdem wir uns auf die Thematik „Energie“ beschränken wollen bitten wir nachfolgenden Sachverhalt zu klären.

Hinsichtlich der möglichen Versorgung mit Fernwärme ist in den Unterlagen zu lesen, dass ein Anschluss an das Grassauer Fernwärmenetz realisiert werden kann. Sofern nicht bereits geschehen bitten wir daher darum, die technischen Voraussetzungen für eine derartige Versorgung abzu prüfen und hierzu eine eindeutige Aussage über eine im Bedarfsfall gesicherte Bereitstellung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Weiterhin ist Grassau in weiten Teilen für den Einsatz von Grundwasserwärmepumpen geeignet. Sofern möglich, so bitten wir auch hierfür zumindest einen Hinweis in die Bauleitplanung aufzunehmen, da diese Art der Wärmege winnung nach meinem Kenntnisstand einen besseren Wirkungsgrad als Luftwärmepumpen aufweist.

Dann ist in der Begründung zu lesen, dass die Firstrichtungen und Dachneigungen geeignet sind, um eine thermische Warmwasseranlage zu realisieren. Dies bitten wir auch hinsichtlich Photovoltaik textlich aufzunehmen.

Und noch eine letzte generelle Bitte: könnten wir die Unterlagen zur Bauleitplanung ausschließlich in pdf-Version bekommen? Entweder direkt via email oder zum Abruf über einen ggf. geschützten Bereich innerhalb der Grassauer Internetseiten. Da wir uns im Arbeitskreis grundsätzlich nur einmal im Monat persönlich treffen, würde das unsere interne Abstimmung erheblich erleichtern. Eine zusätzliche Erleichterung wäre auch noch, wenn diese pdf's in einem Format bereitgestellt würden, bei dem man Teile als Text (nicht als Bild → Stichwort „OCR“) herauskopieren und somit zitieren könnte. EDV-technisch ist das kein Problem – das kann der Scanner normalerweise schon alleine.

In diesem Sinne schon vorab herzlichen Dank,
Gruß,

Richard

Richard Bämayer für den Arbeitskreis erneuerbare Energien Achantal

STELLUNGNAHME ZUM BAULEITPLANVERFAHREN:

- ~~75. Änderung Flächennutzungsplan~~
- Änderung Bebauungsplan „Grassau - Reit“ (Senioren-u. Pflegeheim, betreutes Wohnen, Wohngebiet)

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange wurde nachfolgende Stellungnahme abgegeben von:

Träger öffentlicher Belange

Behinderten-u. Seniorenbeauftragten, Herrn Rudolf Klingler

Rudolf Klingler

Beauftragter der Marktgemeinde Grassau
für Senioren und für Menschen mit Behinderung
Heidstaudenstraße 22

83224 Grassau

E-Mail: grimmklingler@t-online.de

Tel. 08641-3183

Stellungnahme zur Bauleitplanung;

75. Änderung des Flächennutzungsplanes und Erweiterung des
Bebauungsplanes Nr. 6 „Grassau-Reit“ westlich der Gänsbachstraße
Planfassung 19.12.2018

Das Entstehen eines Senioren- und Pflegeheims ist unabhängig von der konkreten Ausgestaltung baulicher Art, die noch nicht beurteilt werden kann, grundsätzlich zu begrüßen. In diesem Zusammenhang ist auch das Schaffen von altersgerechten Wohnungen bzw. Möglichkeiten des betreuten Wohnens, unabhängig von der konkreten Ausgestaltung baulicher Art oder der Art der Vergabe und der zukünftigen Besitzverhältnisse, zu begrüßen.

Im Bereich der geplanten Baumaßnahme Seniorenheim muss auf Grund der Pläne meiner Ansicht nach eingewendet werden, dass der ausgewiesene Außenbereich (grüne Markierung), also die Möglichkeit für die Bewohner in geschützter Umgebung (Park/Garten) ohne Verkehrsbedrohung sich ggf. mit Rollator oder Rollstuhl sicher zu bewegen, zu kurz kommt. Es ist wohl immerhin von ca. 100 möglichen Bewohnern allein im Senioren- und Pflegeheim auszugehen. Inwieweit in der Umgebung (z.B. südlich der Bebauung) dazu die Möglichkeit besteht oder inwieweit der eingezeichnete Weg entlang der Grundstücksgrenze in diesem Bereich der genannten Nutzung entsprechen kann, ist dem Plan nicht zu entnehmen.

Es ist dem Plan auch nicht zu entnehmen, wo darüber hinaus ein genügend großer behüteter Außen-Raum entstehen könnte; in dem z.B. demente Personen ihren krankheitsbedingt erhöhten Bewegungsdrang auch in frischer Luft ausleben könnten. Gerade in den wohl zunehmend wärmeren Sommern, aber auch zu den übrigen Jahreszeiten ist diese Möglichkeit unbedingt nötig und gerade für ein modernes, neu gebautes Senioren- und Pflegeheim ist das m. A. n. zum Wohle der Bewohner dringend erforderlich.

Grassau, 1.3.2019

R. Klingler