

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10 Abs. 4 BauGB zur Bauleitplanung Innenentwicklung

77. Änderung

des

Flächennutzungsplanes

und

Erweiterung und Änderung

Bebauungsplan "Rottau",

beidseits der Eichetstraße

1. Ziel der Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan:

Im seit 1983 rechtsgültigen Flächennutzungsplan wurde das Grundstück Fl. Nr. 322 der Gemarkung Rottau als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Die Grundstücke Fl. Nr. 314 und 314/1 der Gemarkung Rottau als wurden mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2010 als „MI – Mischgebiet“ festgesetzt.

Mit der 77. Flächennutzungsplanänderung wurden die Grundstücke Fl. Nr. 314, 314/1 sowie die betroffene Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 322 der Gemarkung Rottau als „WA – Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

1.2. Bebauungsplan:

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung mit familiengerechten Wohnungen mit Modelllösung sowie mit Einfamilien und Doppelhäusern, ebenfalls in Modelllösung, geschaffen.

2. Verfahrensablauf Parallelverfahren Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

2.1 Bürger- und Behördenbeteiligung:

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Termin für die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurden im Amtsblatt Nr. 12/2019 vom 12.07.2019 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 17.07.2019 im Haus der Dorfgemeinschaft in Rottau statt.

Die Abwägung zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates am 03.03.2020 vorgenommen und der Auslegungsbeschluss erlassen.

2.2 Öffentliche Auslegung - Einwendungen und Anregungen von Bürgern und Behörden sowie von Trägern öffentlicher Belange:

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 11/2020 vom 29.05.2020 bekanntgemacht und im Zeitraum vom 08.06.2020 bis 17.07.2020 durchgeführt.

Während der öffentlichen Auslegung im vorgenannten Zeitraum wurde seitens der Öffentlichkeit keine Einwendungen erhoben.

Über Einwendungen von Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 06.10.2020 die Abwägungen vorgenommen und entsprechende Beschlüsse erlassen.

3. Umweltprüfung, Umweltbericht und Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

3.1 Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hinsichtlich der Umweltprüfung sowie des Umweltberichtes auf die Ausführungen (Bewertung der Umweltauswirkungen) in der Begründung verwiesen.

Zur Einfügung des Baugebiets sind entsprechende Ortsrandeingrünungen und straßenbegleitende Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

3.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zum Teil innerhalb des Planungsgebietes vorgesehen, ein weiterer Teil der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen soll außerhalb des Planungsgebietes umgesetzt werden, die erforderlichen Flächen stehen zur Verfügung. Für die Eingriffsregelung gemäß der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durch das Landschafts- und Ortsplanungsbüro Hohmann Steinert vom 28.05.2020 wurde durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Traunstein die ermittelte Ausgleichsfläche anerkannt. Die Ausgleichsfläche sind unmittelbar nach Rechtskraft des Bauleitplanes herzustellen.

4. Andere Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Bauleitplanung mit einer einzeiligen Bebauung entlang östlich der Eichertstraße handelt es sich nicht um die Ausweisung eines völlig neuen Bauge-

bietet mit kostenintensiven Aufschließungsmaßnahmen für Straßenbau und Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, sondern um eine maßvolle Erweiterung im unmittelbaren Anschluss an die bereits vorhandene Wohnbebauung. Es werden lediglich 8 zusätzlichen Wohngebäuden samt Garagen- und Nebengebäuden für junge einheimischen Familien, die allesamt aus dem Ortsteil Rottau stammen, festgesetzt.

Die Erschließung der neugeplanten Baugrundstücke ist durch die bestehende und voll ausgebaute Gemeindeverbindungsstraße „Eichetstraße“ gesichert, die bereits bestehende Infrastruktur mit der Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Stromversorgung kann mitbenutzt bzw. kostengünstig ergänzt werden.

Des Weiteren wird das Anbindegebot eingehalten, weil unmittelbar südlich der geplanten Baugebietserweiterung die bestehende Wohnbebauung entlang der Eichetstraße angrenzt.

In ortsgestalterischer Hinsicht ist festzustellen, dass mit derzeitigem Wohngebäudebestand östlich der Eichetstraße eine spornartige Entwicklung gegeben ist, die historische Bebauung westlich der Eichetstraße mit dem ehem. Sägewerk samt Wohngebäude stellt eine Insellösung dar. Mit der geplanten Bebauung östlich der Eichetstraße wird der bislang „ausgefrante“ Ortsrand geschlossen und somit ein harmonisch abgerundeter Ortsrand am nordwestlichen Ortseingang geschaffen.

Mit der Abhandlung des Marktes Grassau vom 28.06.2019 wurden alternative Standorte für die Baulandausweisung östlich der Eichetstraße geprüft, wie in der Abhandlung ersichtlich ist, stehen für die Baulandausweisung östlich der Eichetstraße keine geeigneten Alternativen zur Verfügung.

5. Feststellungs- und Satzungsbeschluss:

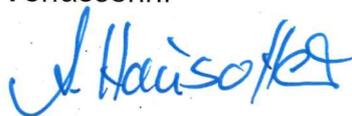
Für die vorbezeichnete Bauleitplanung wurde durch den Marktgemeinderat mit Beschlüssen vom 06.10.2020 die Anpassung des Flächennutzungsplanes festgestellt und für die Änderung des Bebauungsplanes der Satzungsbeschluss erlassen.

MARKT GRASSAU
Grassau, 19.11.2021


Stefan Kattari
1. Bürgermeister



Verfasserin:


Andrea Hausotter
SG 30, Bauamt