

60. Änderung des Flächennutzungsplanes
und
Erweiterung Bebauungsplan Nr. 3 „Grassau – Oberdorf“
entlang südlich des Kapellenweges

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10 Abs. 4 BauGB zur Bauleitplanung

1. Ziel der Bauleitplanung

1.1 Flächennutzungsplan

Im seit 29.04.1983 rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der zur Bebauung vorgesehene Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Änderungsbereich der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht für den zu überplanenden Bereich eine Darstellung als „WR-Reines Wohngebiet“ vor, für die sich unmittelbar nördlich bestehende Wohnbebauung ist ebenfalls die Gebietsart „WR“ festgesetzt.

1.2. Bebauungsplan

Die Bebauungsplanerweiterung ist deckungsgleich mit der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit dieser Bebauungsplanerweiterung wurden insgesamt 7 Baurechte in offener Bauweise mit Wohneinheitenbeschränkungen (je Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaus max. 1 Wohneinheit) ausgewiesen. Die Wandhöhen der Hauptgebäude sind mit max. 5,80 m bei einer zweigeschossigen Bauweise (II VG) zulässig.

Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,45 begrenzt.

Die Erschließung für die Bebauung in diesem Bebauungsplan erfolgt über vorhandene öffentliche Straße „Kapellenweg“, die nunmehr mit einer Ausbaubreite von 6,0 m festgesetzt ist.

Der Verkehr des Kapellenweges wird für die voll ausgebauten und ausreichend breiten Ortsstraßen „Kirchenweg“ und „Wöhrstraße“ abgeleitet,

Bei der Planung wurde ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt. Die gewählten Bauformen und Bauhöhen fügen sich in gestalterischer Hinsicht in die ortstypische Bauweise und auch wegen Festsetzung einer Ortsrandeingrünung in die Landschaft ein.

2. Verfahrensablauf

Parallelverfahren Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

2.1 Bürger- und Behördenbeteiligung

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Termin für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Amtsblatt Nr. 24/2014 vom 28.11.2014 bekannt gemacht.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden am 11.11.2014 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme ersucht.

Beim Erörterungstermin wurde seitens der unmittelbar nördlich des Kapellenweges wohnenden Anrainer die Baugebietsausweisung generell abgelehnt. Desweiteren wurde hingewiesen, dass die bestehende Hofstelle durch die Baugebietsausweisung nicht beeinträchtigt werden darf.

Über die in diesem Vorverfahren eingegangenen Einwendungen und Anregungen wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates vom 06.10.2014 nach Abwägung die Beschlussfassungen vorgenommen.

2.2 Öffentliche Auslegung - Einwendungen und Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie von Trägern öffentl. Belange

Vor Verfahrensführung waren die Ausgleichsflächennachweise durch die Veranlasser sowie die Erstellung einer immissionsschutzfachlichen Stellungnahme durch Herrn Josef Sichler (Großrachl) erforderlich. Infolge Beibringung dieser Unterlagen verzögerte sich das Bauleitplanverfahren gut um ein Jahr.

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 06/2016 vom 24.03.2016 bekannt gemacht und im Zeitraum 01.04.2016 bis 02.05.2016 durchgeführt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Öffentlichkeit die bereits im Vorverfahren erhobenen Einwendungen wegen des Heranrückens der geplanten Wohnbebauung vorgebracht. Die Einwendungen und Anregungen aus der Behördenbeteiligung betrafen hauptsächlich Textfestsetzungen im Bebauungsplan.

Die immissionsschutzfachliche Stellungnahme des IB Hock & Farny vom 19.05.2016 stellt im Kap. 6.2 zusammenfassend fest, dass unter Berücksichtigung der geplanten Stallerweiterung an der Hofstelle Kirchenweg 53 keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinn des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch Geruchsmissionen zu erwarten sind. Umgekehrt bedeutet dies, dass auch die Hofstelle Kirchenweg 53 durch die heranrückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird.

Nach Abwägung und Beschlussfassung in der Marktgemeinderatssitzung vom 24.05.2016 waren in den Bebauungsplanentwurf in den Rubriken in Ziffer III - Textfestsetzungen und in Ziffer IV - Texthinweise redaktionelle Änderungen und Ergänzungen einzuarbeiten.

3. Umweltprüfung, Umweltbericht, 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.

3.2 Für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Traunstein die ermittelte Ausgleichsfläche von insgesamt 1.811 m² mit Stellungnahmen vom 20.11.2014 und 26.04.2016 anerkannt.

4. Andere Planungsmöglichkeiten

In Grassau-Rottau konnte in den letzten Jahren für junge Familien nur sporadisch Einheimischengrundstücke in kleineren Baugebieten (jeweils 4 Bauparzellen in Grassau, Mietenkam und Rottau) angeboten werden. In der Begründung zum vorgenannten Bauleitplanverfahren vom 05.05.2014 / 02.06.2016 wurde auf den steten Baulandmangel für bauwillige Einheimische hingewiesen sowie der Grund für die gegenständliche Flächeninanspruchnahme eingehend erörtert.

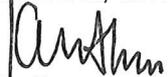
Bei derart kleinen Orten ist dem Bauamt aufgrund der Ortskenntnis und Gesprächen mit den Grundeigentümern durchaus bekannt, wer zu Baulandausweisungen bereit ist. Hierzu bedarf es keinen besonderen Feststellungen oder Erhebungen. Erfahrungsgemäß sind Grundeigentümer nicht zu Baulandausweisungen auf Anfrage bereit, vielmehr beantragen diese von sich aus zu gegebener Zeit (z.B., wegen Aufteilungen, Erbausgleich etc.) eine Überplanung.

Feststellungs- und Satzungsbeschluss:

Für die vorbezeichnete Bauleitplanung wurde durch den Marktgemeinderat mit Beschlüssen vom 24.05.2016 der geänderte Flächennutzungsplan festgestellt und für die Erweiterung des Bebauungsplanes der Satzungsbeschluss erlassen.

MARKT GRASSAU

Grassau, den 22. August 2016


Jantke
1. Bürgermeister



Verfasser:


Haslinger
SG 30, Bauamt