



76. Änderung des Flächennutzungsplanes
und
Aufstellung des Bebauungsplanes „Rottau-West“
mit integriertem Grünordnungsplan

im Bereich Adersbergstraße - Bernauer Straße
(FI-Nr. 236, 236/1, 236/2, 237, 237/1, 238, 160, 249, 249/1, 250, 251, 252, 253, 253/1)

Markt Grassau / Rottau
Landkreis Traunstein, Regierungsbezirk Oberbayern

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Stand 09.06.2020

In der Fassung vom 23.03.2020

PLANVERFASSER:



GRÜNORDNUNG:



Schelle Heyse Landschaftsarchitektur

PartG mbB

Hirnsberg 34

83093 Bad Endorf

info@schelle-heyse.de

T +49 8053 518

F +49 8053 1047

www.schelle-hirnsberg.de

landschaftsarchitekt@schelle-hirnsberg.de

1 Einleitung

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung gemäß §10a Abs.1 BauGB beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Ziel der Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Grassau vom 29.04.1983 sieht für das Plangebiet, entsprechend seiner bisherigen Nutzung, landwirtschaftliche Fläche vor. Die im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehene Nutzung entspricht somit nicht oder nur in Teilen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Somit ist die Durchführung eines Änderungsverfahrens mit der angestrebten Darstellung von Wohnbau-, Misch- und Gewerbeflächen erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rottau-West“ und der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wird die Erweiterung des bestehenden Dorfgebietes Rottau gemäß §8 Abs.3 BauGB beabsichtigt.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderate Erweiterung der bestehenden Siedlungsstrukturen zur Sicherung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung gemäß §1 Abs.6 Nr.2 BauGB und die Schaffung bzw. der Erhalt von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen vor Ort.

Das Planungsgebiet soll einer geordneten und verträglichen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden um so das Ortsbild des bestehenden Dorfgebietes maßvoll abzurunden. Zudem soll die Nutzbarkeit der landwirtschaftlichen Grünflächen und Einrichtungen gewahrt werden. Dabei soll sich die geplante Erweiterung an der bestehenden und umgebenen Gebäudestruktur orientieren.

2.2 Bebauungsplan

Auf den für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen besteht bisher kein Planungsrecht im Sinne des §30 BauGB (rechtsverbindlicher Bebauungsplan).

Aktuell wird der Großteil des Planbereichs landwirtschaftlich genutzt und ist dem Außenbereich im Sinne des §35 BauGB zuzuordnen. Daher ist zur Umsetzung der Planung die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Der Bebauungsplan ist deckungsgleich mit dem Flächennutzungsplan und erstreckt sich unmittelbar am westlichen Rand der Ortschaft Rottau entlang der Adersbergstraße. Der Großteil des Planungsgebiets befindet sich südlich und ein kleiner Teil nördlich der Bernauer Straße. Der räumliche Gestaltungsbereich ist 32.659 m² (ca. 3,27 ha) groß und umfasst die Flächen mit den Flurstücknummern: 236, 236/1, 236/2, 237, 237/1, 238, 160, 249, 249/1, 250, 251, 252, 253, 253/1, Gemeinde Grassau / Gemarkung Rottau.

Im Planungsgebiet werden insgesamt 16 neue Bauparzellen mit einer Gebietsfestsetzung "Allgemeines Wohn-, Misch- und Gewerbe-Gebiet" mit neuen Baurechten für zweigeschossige Gebäude mit Wandhöhen von 6,50m festgesetzt. Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen 0,45 und 1,0 und einer Grundrisszahl (GRZ) zwischen 0,34 und 0,5 begrenzt. Zudem wird die bestehende Bebauung auf den 5 Flurnummern nördlich der Bernauer Straße erfasst und erweitert. Hierbei wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der vorgenannten Werte festgesetzt.

Das neue Baugebiet wird von der Bernauer Straße aus über die bestehende Adersbergstraße erschlossen welche hierzu auf 6,50m verbreitert wird. Die innere Erschließung des neuen Planungsgebiets erfolgt über eine neu zu erstellende Straße welche die Adersbergstraße ringförmig schließt.

Neben der Einbettung der baulichen Anlagen in das bestehende Ortsgefüge und der damit einhergehenden Abrundung der städtebaulichen Entwicklung in Richtung Westen, werden mit den neuen Ortskanten durch die neue Eingrünung gestaffelte Übergänge in die Landschaft geschaffen und die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend ausgeglichen.

3 Verfahrensverlauf

3.1 Bürger- und Behördenbeteiligung

Am 11.12.2018 wurde durch den Gemeinderat des Marktes Grassau gemäß **§2 Abs.1 BauGB** beschlossen den Bebauungsplan „Rottau-West“ mit integriertem Landschafts- und Grünordnungsplan auf Grundlage der Vorplanung des Büros „ORYX GmbH & Co. KG“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan gemäß **§8 Abs.3 BauGB** im Parallelverfahren zu ändern.

Der Entwurf zur Änderungsplanung des Architekturbüros „Bergblau . Architektur & Design“ vom 22.04.2019 wurde mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 30.04.2019 grundsätzlich angenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§3 Abs.1 BauGB** wurde anschließend am 02.07.2019 durchgeführt, hierauf wurde im Amtsblatt Nr.12 vom 14.06.2019 hingewiesen. Nach **§4 Abs.1 BauGB** wurden 19 Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) von der Planungsabsicht unterrichtet und unter Fristsetzung bis zum 05.07.2019 um Abgabe einer Stellungnahme ersucht.

Im Rahmen dieses Verfahrens gingen 1 Stellungnahme von Bürgern und 19 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange mit Einwänden bzw. Äußerungen ein. Die Stellungnahmen mit Einwänden waren im Einzelnen von: Landratsamt Traunstein (SG 4.40 Kreisbaumeister, SG 4.14 Untere Naturschutzbehörde, SG 4.41 Untere Immissionsschutzbehörde, SG 5.36 Straßenverkehrsbehörde und SG 4.16 Wasserrecht); Regierung von Oberbayern - SG 24.1 Frau Rothut; Staatliches Bauamt Traunstein (Straßenbauamt); Wasserwirtschaftsamt Traunstein; Vermessungsamt Traunstein; Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Landwirtschaft; Bayerischer Bauernverband Traunstein; Wasserwerk Grassau + Kanal; Wasserbeschaffungsverband Rottau; AZV Achenal; Bayernwerk AG; Deutsche Telekom Technik GmbH; Freiwillige Feuerwehr Grassau; AK Ortsgestaltung Verkehr, Wirtschaft und Tourismus.

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 17.09.2019 wurde die Abwägung über die Einwendungen bzw. fachlichen Informationen vorgenommen. Gleichfalls wurde der Billigungs- und Auslegungsbeschluss auf Grundlage der Planfassung vom 22.04.2019 erlassen. Im Zuge der Planüberarbeitung wurde ein Bebauungsplanentwurf mit Datum vom 19.11.2019 vorgelegt, mit dem auch die öffentliche Auslegung vorgenommen wurde. Die öffentliche Auslegung nach **§3 Abs.2 BauGB** wurde im Zeitraum vom 09.12.2019 bis 20.01.2020 durchgeführt, auf den Auslegungszeitraum wurde fristgerecht mindestens eine Woche vor Auslegungsbeginn durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr.24 vom 29.11.2019 hingewiesen. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung gemäß **§4 Abs.2 BauGB** mit Schreiben vom 26.11.2019 in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen dieses Verfahrens gingen 2 Stellungnahmen von Bürgern und 7 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange mit Einwänden bzw. Äußerungen ein. Die Stellungnahmen mit Einwänden waren im Einzelnen von:

Landratsamt Traunstein (SG 4.40 Kreisbaumeister, SG 4.14 Untere Naturschutzbehörde und SG 4.41 Untere Immissionsschutzbehörde); Regierung von Oberbayern - SG 24.1 Frau Rothut; Staatliches Bauamt Traunstein (Straßenbauamt); Wasserwirtschaftsamt Traunstein; Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Landwirtschaft; Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Forsten.

Die Planfassung vom 19.11.2019 wurde gemäß den gefassten Beschlüssen ergänzt und mit einem Änderungsdatum versehen. Diese überarbeitete Fassung mit Begründung wurde gebilligt. Auf Grund der geänderten Planung wurde eine erneute öffentliche Auslegung nach **§4a BauGB** mit ungekürzter Auslegungsdauer nach **§3 Abs.2 BauGB** veranlasst.

Die erneute Auslegung wurde im Zeitraum vom 14.04.2020 bis 15.05.2020 durchgeführt, die Öffentlichkeit wurde daraufhin fristgerecht eine Woche vor Auslegungsbeginn im Amtsblatt Nr. 7/2020 mit Ausgabe vom 03.04.2020 sowie im Internet hingewiesen. Seitens der Öffentlichkeit wurden zwei Einwendungsschreiben vorgebracht.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß mit Schreiben vom 30.03.2020 in Kenntnis gesetzt.

Im Rahmen dieses Verfahrens gingen 2 Stellungnahmen von Bürgern und 7 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange mit Einwänden bzw. Äußerungen ein. Die Stellungnahmen mit Einwänden waren im Einzelnen von: Landratsamt Traunstein (SG 4.40 - Kreisbaumeister und SG 4.14 - Untere Naturschutzbehörde); Regierung von Oberbayern - SG 24.1 Frau Rothut; Staatliches Bauamt Traunstein (Straßenbauamt); Wasserwirtschaftsamt Traunstein; Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Bereich Landwirtschaft; Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Traunstein.

Seitens der anderen beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine erneuten Stellungnahmen abgegeben.

In seiner Sitzung vom 26.05.2020 hat der Marktgemeinderat der Markt Grassau die Abwägung dieser Stellungnahmen beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Marktgemeinderat die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Rottau“ mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom 23.03.2020, unter Berücksichtigung der Würdigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, als Satzung gemäß **§10 Abs.1 BauGB** beschlossen.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Rottau“ wurde am 12.06.2020 gemäß **§10 Abs.3 BauGB** ortsüblich bekannt gemacht.

3.2 Öffentliche Auslegung – Einwendungen und Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie von Trägern öffentlicher Belange

Die öffentlichen Auslegungen wurde in vorgenannten Zeiträumen durchgeführt, die Öffentlichkeit wurde daraufhin fristgerecht eine Woche vor Auslegungsbeginn im Amtsblatt sowie im Internet hingewiesen.

Über die Seitens der Öffentlichkeit vorgebrachten Einwendungen wurde in den Sitzungen des Marktgemeinderates abgewogen, entsprechende Beschlüsse erlassen und deren Inhalte in die Planung eingearbeitet.

4 Umweltprüfung, -bericht und Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden in einem Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt als Teil der Begründung dem Bebauungsplan bei.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hinsichtlich der Umweltprüfung sowie des Umweltberichts auf die Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht verwiesen.

Zur Einführung des Baugebietes sind entsprechende Ortsrandeingrünungen und straßenbegleitende Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Das Planungsgebiet wird heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes liegenden geschützten Biotopflächen werden durch ausreichend dimensionierte Abstände möglicher baulicher Anlagen erhalten.

Für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Traunstein ein Kompensationsbedarf von 7.928 m² anerkannt. Die Ausgleichsflächen wurden teilweise vom Ökokonto des Marktes Grassau und dem der Bayerischen Staatsforsten abgebucht bzw. durch entsprechende beschränkt-persönliche Dienstbarkeiten grundbuchamtlich abgesichert.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Marktgemeinde Grassau besteht grundsätzlich ein Mangel an bebaubaren Grundstücken. Um dennoch in angemessenem Rahmen Bauland zur Verfügung stellen zu können ist die moderate Ausweisung von neuem Bauland erforderlich.

Der Markt Grassau hat gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z im Ortsteil Rottau die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, Möglichkeiten zur Nachverdichtung) geprüft um diese möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G). Der Flächenbedarf wurde vom Bauamt mit der Aufstellung „Vorrangige Ausschöpfung der Innenentwicklungspotentiale (§1 Abs.5 Satz 3 BauGB und §1a Abs.4 Satz 4 BauGB)“ vom 03.07.2019 konkret dargestellt. Da innerorts jedoch keine entsprechenden Flächen verfügbar sind weicht die Gemeinde auf den Außenbereich am westlichen Ortsrand von Rottau aus. Alternativ hätte auch an anderer Stelle des Ortsteils Rottau eine Ortsrandabrundung erfolgen können. Dies hätte jedoch keine wesentlichen Vorteile mit sich gebracht.

In Abwägung mit den Nutzungsansprüchen wurden vor dem Hintergrund der Eigenschaft der Fläche als landwirtschaftliche Fläche und der Vorprägung durch die vorgelagerten landwirtschaftlichen Anlagen das nun festgesetzte Planungskonzept entwickelt.

6 Feststellungs- und Satzungsbeschluss

Für die vorbezeichnete Bauleitplanung wurde durch den Marktgemeinderat Grassau mit Beschlüssen vom 26.05.2020 der geänderte Flächennutzungsplan festgestellt und für die Aufstellung des Bebauungsplanes der Satzungsbeschluss erlassen.

Markt Grassau, den

15.06.2020



1. Bürgermeister



Grassau, den 09.06.2020



Verfasser