



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

im Bereich Adersbergstraße - Bernauer Straße  
(Fl-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

**B E G R Ü N D U N G**  
gemäß § 9 BauGB

In der Fassung vom 23.03.2020

PLANVERFASSER:



GRÜNORDNUNG:



**Schelle Heyse** Landschaftsarchitektur  
PartG mbB  
Hirnsberg 34  
83093 Bad Endorf  
[info@schelle-heyse.de](mailto:info@schelle-heyse.de)  
T +49 8053 518  
F +49 8053 1047

[www.schelle-hirnsberg.de](http://www.schelle-hirnsberg.de)  
[landschaftsarchitekt@schelle-hirnsberg.de](mailto:landschaftsarchitekt@schelle-hirnsberg.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>3</b>
<b>I. Begründung</b>	<b>4</b>
<b>1 Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage</b>	<b>5</b>
2.1 Regionalplan	5
2.2 Flächennutzungsplan	5
2.3 Bebauungspläne	6
2.4 Satzungen und Verordnungen	6
<b>3 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>7</b>
3.1 Lage, Größe und Nutzung des Planungsgebiets	7
3.2 Natürliche Gegebenheiten	8
3.2.1 Lage und Topographie	8
3.2.2 Geologie, Boden und Wasserhaushalt	8
3.2.3 Klima und Luft	10
3.2.4 Vegetation und Baumbestand	10
3.3 Schutzgegenstände	11
3.3.1 Arten- und Biotopschutz	11
3.3.2 Spezieller Artenschutz	13
3.3.3 Denkmalschutz	13
3.3.4 Orts- und Landschaftsbild	13
3.4 Infrastruktur	14
3.4.1 Verkehr und Erschließung	14
3.4.2 Ver- und Entsorgung	15
3.4.3 Erholung und Freizeit	15
3.4.4 Altlasten	15
3.4.5 Hochwasser und Starkregen	15
3.4.6 Lärm	16
3.4.7 Immissionen	17
<b>4 Bebauungsplankonzept</b>	<b>18</b>
4.1 Städtebauliches Konzept	18
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	19
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung	20
4.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	21
4.1.4 Wohneinheiten	22
4.1.5 Äußere Gestaltung	22
4.1.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	23
4.1.7 Sonstige Festsetzungen	24
4.2 Grünordnungskonzept	24
4.2.1 Baum- und Strauchpflanzungen	25
4.3 Verkehrliches Erschließungskonzept	27

4.3.1	Verkehr und Erschließung	27
4.3.2	Ver- und Entsorgung	28
4.3.3	Weitere Technische Infrastruktur	29
4.3.4	Erholung und Freizeit	29
4.3.5	Altlasten	29
4.3.6	Hochwasser, Starkregen und Versickerung	29
4.4	Immissionsschutz	30
4.4.1	Schallschutz	30
4.4.2	Luftreinhaltung	33
4.5	Klimaschutz	34
4.5.1	Klimaschutz (Mitigation)	34
4.5.2	Anpassung an den Klimawandel (Klimaadaptation)	35
4.6	Artenschutzrechtliche Belange	35
4.7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	36
4.7.1	Einstufung des Zustands des Planungsgebietes und Beeinträchtigungsintensität	36
4.7.2	Berechnung der Ausgleichsflächen	37
4.7.3	Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen	37
4.8	Flächenbilanz	38
4.9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	38
4.10	Quellenverzeichnis	39

## Abbildungsverzeichnis

Abb. I: Umgriff des Planungsgebiets westlich von Rottau (Quelle: BayernAtlas 2019)	4
Abb. II: Ausschnitt: Flächennutzungsplan, Stand 29.04.1983	6
Abb. III: Ausschnitt: Flächennutzungsplan, Stand 29.04.1983, mit Geltungsbereich (rot)	7
Abb. IV: Übersichtsbodenkarte (Quelle: BayernAtlas 2019)	9
Abb. V: Potentielle natürliche Vegetation (Quelle: FinWeb 2019)	10
Abb. VI: Biotopflächen (Quelle: BayernAtlas 2019)	11
Abb. VII: BayernNetzNatur-Projekt (Quelle: FinWeb 2019)	12
Abb. VIII: Regionale und überregionale Rad- und Wanderwege (Quelle: BayernAtlas 2019)	14
Abb. IX: Lärmimmissionen (Quelle: BayernAtlas 2019)	16

# I. Begründung

## 1 Anlass der Planung

Der Markt Grassau beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rottau-West“ im Ortsteil Rottau den Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung gemäß §1 Abs.6 Nr.2 BauGB zu decken und qualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze vor Ort zu erhalten bzw. neu zu schaffen. Diese Ziele werden auch im aktuell laufenden Wettbewerbsverfahren „Unser Dorf hat Zukunft“ von der Dorfgemeinschaft überzeugend dargestellt.

In der „Bedarfsanalyse Wohnraum“ vom 12.02.2020 hat die Gemeinde die Bevölkerungsentwicklung der nächsten 20 Jahre im Gemeindegebiet untersucht. Demnach kann der neu entstehende Wohnbedarf lediglich zu 41% aus dem Bestand gedeckt werden. Um die verbleibenden 310 Wohneinheiten in den kommenden 20 Jahren zur Verfügung stellen zu können ist weiterhin die Neuausweisung von Bauland notwendig.

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.



Abb. I: Umgriff des Planungsgebiets westlich von Rottau (Quelle: BayernAtlas 2019)

Der bauliche Bestand auf der Nordseite der B305, sowie die östliche Grünfläche mit einem forstwirtschaftlich genutztem Gebäude liegen aktuell im Außenbereich. Um diese Lücke in der Bauleitplanung zu schließen und den Grundstückseigentümern eine entsprechende Rechtssicherheit zu bieten werden diese Flächen in der Bauleitplanung mit erfasst.

Am 11.12.2018 wurde durch den Gemeinderat des Marktes Grassau 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.

## 2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Zur Vermeidung von Wiederholungen gelten die nachfolgenden Ausführungen sowohl für den Flächennutzungsplan als auch für den Bebauungsplan.

### 2.1 Regionalplan

Gemäß dem Regionalplan Südostbayern liegt Rottau in Bezug auf die Raumstruktur im Alpengebiet, hat jedoch regionalplanerisch keine Bedeutung. Der Ort befindet sich an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse zwischen Rosenheim, Traunstein und Salzburg (Autobahn A8) und wird dem Verflechtungsbereich Traunstein zugeordnet.

Rottau liegt zwischen zwei landschaftlichen Vorbehaltsgebieten (06 und 28), ist selbst aber keinem von beiden zugeteilt. In der naturräumlichen Gliederung befindet sich das Dorf genau zwischen den Chiemgauer Alpen (27) und dem Inn-Chiemsee Hügelland (38) bzw. in der landschafts- und erholungsbasierten Unterteilung an der nördlichen Grenze der Chiemgauer Alpen (3) zum Chiemgau (4).

### 2.2 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.

Gemäß §8 Abs.3 BauGB wird somit zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Rottau-West“ und die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.



Abb. II: Ausschnitt: Flächennutzungsplan, Stand 29.04.1983

### 2.3 Bebauungspläne

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.

### 2.4 Satzungen und Verordnungen

Im Gebiet des geplanten Bebauungsplanes gilt die bauliche Gestaltungssatzung der Gemeinde Grassau aus dem Jahre 2005, sowie alle dazugehörigen Änderungen und Anpassungen. Diese sind online abrufbar unter:

<https://www.grassau.de/baurechtssatzungen>

### 3 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

#### 3.1 Lage, Größe und Nutzung des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt in der Marktgemeinde Grassau, unmittelbar am westlichen Rand der Ortschaft Rottau. Der Großteil befindet sich südlich und ein kleiner Teil nördlich der Bernauer Straße. Der räumliche Gestaltungsbereich ist 32.659 m<sup>2</sup> (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.

Der Kernbereich des Planungsgebiets ist derzeit unbebaut und wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Im Zuge der Bauleitplanung soll die bestehende Wohnbebauung nördlich der B305 und der östliche Wanderparkplatz, sowie das forst- und landwirtschaftliche Nebengebäude auf FI-Nr. 160 mit erfasst werden.

Nördlich und östlich des Geltungsbereichs grenzen Wohn- und Gewerbebebauungen in Einzelhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen und zahlreichen Nebengebäuden an.

Im Süden bilden der Bastackerweg sowie ein 50-60m breiter Streifen aus Bäumen und Sträuchern (Biotopfläche) die Grenze zum Planungsgebiet.

Im westlichen Außenbereich befindet sich mit ca. 120 m Abstand ein landwirtschaftliches Gebäude (40 Stück Milchvieh) mit dazugehörigem Grünland.

Ziel der Planung ist es das rot hinterlegte Planungsgebiet „Rottau-West“ einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und so das Ortsbild maßvoll abzurunden.

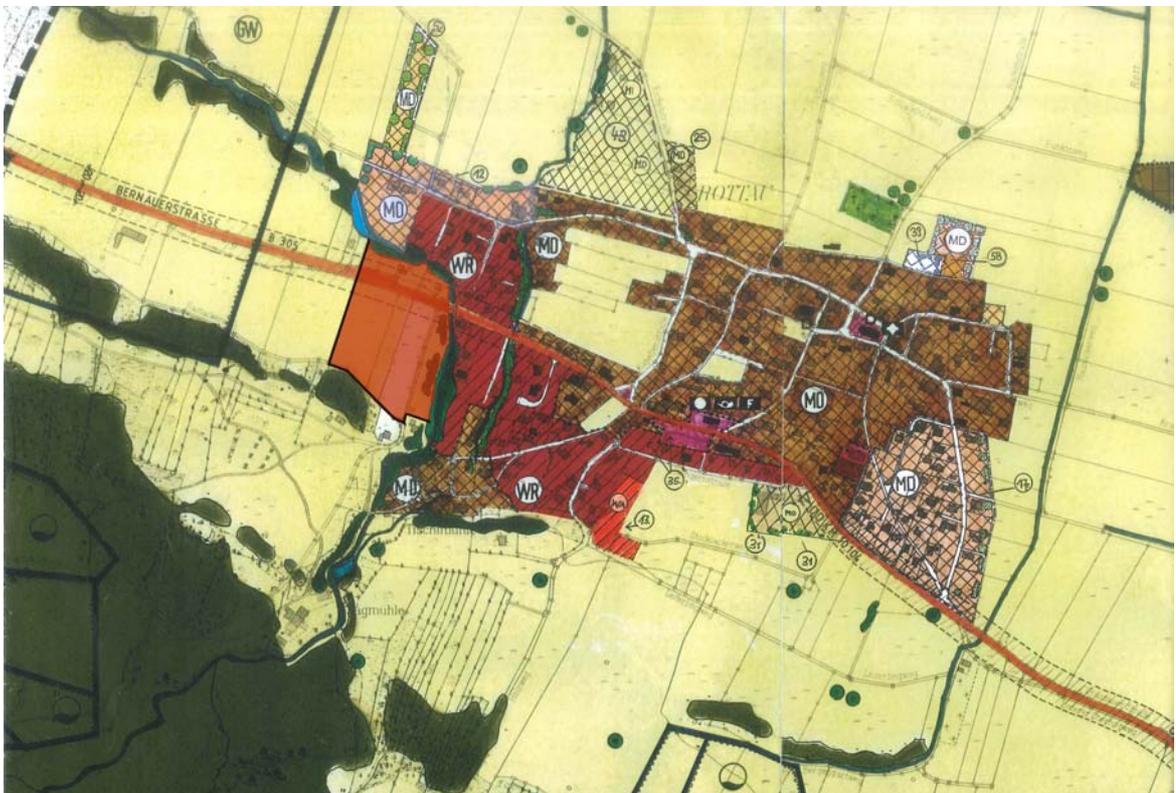


Abb. III: Ausschnitt: Flächennutzungsplan, Stand 29.04.1983, mit Geltungsbereich (rot)

Die bestehende Bauung nördlich der B305 ist zum aktuellen Zeitpunkt ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Im Zuge des Bauleitverfahrens wurden auf den Flurnummern 249, 249/1, 250 und 253/1 neue Baurechte geschaffen. Auf der FI-Nr. 253 wurde auf Wunsch des Besitzers lediglich der Bestand erfasst.

Der östliche Wanderparkplatz sowie das forst- und landwirtschaftliche Gebäude auf FI-Nr. 160 wurden ebenfalls in enger Abstimmung mit den Bayerischen Staatsforsten in Ruhpolding im Bestand erfasst. Das bestehende Gebäude wurde 2009 als „freistehendes Gebäude ohne Feuerungsanlage, das einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb ... im Sinn der §35 Abs.1 Nr.1-2, §201 BauGB dienen, nur eingeschossig und nicht unterkellert sind, höchstens 100 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche und höchstens 140 m<sup>2</sup> überdachte Fläche haben und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt ist“ gemäß Art.57 Abs.1.c BayBO genehmigt.

Im Zuge der Bauleitplanung wurden sämtliche Grundstückseigentümer umfangreich persönlich beteiligt, alle Belange wurden abgewogen und soweit möglich in der Planung berücksichtigt. Abschließen wurde der abgestimmte Planentwurf von sämtlichen Grundstückseigentümern unterschrieben. Die Unterschriften liegen dem Planungsbüro und der Marktgemeinde Grassau vor.

## 3.2 Natürliche Gegebenheiten

### 3.2.1 Lage und Topographie

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand der Chiemgauer Alpen. Die dörfliche Szenerie, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen, prägt das Bild der Gegend ebenso, wie die angrenzenden Moos- und Moorflächen im Norden Richtung Chiemsee. Rottau liegt zwischen 530 und 570 m ü.NN. Das Baugebiet beginnt bei etwa bei 545 m ü.NN und steigt diagonal in Richtung Südosten auf etwa 557 m ü.NN an.

### 3.2.2 Geologie, Boden und Wasserhaushalt

Der Geologischen Karte Bayerns entsprechend liegt die Planungsfläche in der Einheit „Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z.T. wärmzeitlich“ mit der folgenden Gesteinsbeschreibung: „Mergel, Lehm, Sand, Kies, z.T. Torf“.

Die Bodenübersichtskarte von Bayern zeigt, dass das Baugebiet zum Großteil auf Pararendzina aus Sand- bis Schluffgrus (Kurzname: 9c) liegt. Im Süd-Westen der Fläche geht dieser Rendzina in Braunerde-Rendzina aus Grussand bis -schluff (Kurzname: 810) über. Die Sickerwasserrate des Bodens liegt in beiden Fällen bei über 1000 mm/a und ist damit sehr hoch.



Abb. IV: Übersichtsbodenkarte (Quelle: BayernAtlas 2019)

In Bezug auf den sog. Grundwasserleiter wird das Gebiet zwischen Alpen und Chiemsee einer kleinen Schotterfläche zugeordnet, die in Richtung Westen auf der Höhe von Rottau in das süd-ostbayrische Moränengebiet übergeht. Im Mittel steht das Grundwasser laut GKD (Gewässerkundlicher Dienst) an den nächstgelegenen Messstellen in Grassau (Grafing) und in der Kendlmühlfilze 1,15 m bzw. 0,58 m unter der Erdoberfläche. Es kann auf Grund der unterschiedlichen, örtlichen Voraussetzungen und dem Abstand zu den Messstellen davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser im Planungsgebiet etwas tiefer liegt. Dennoch handelt es sich um ein Gebiet mit einem erhöhten intakten Grundwasserstand.

Aufgrund der Erfahrungswerte auf den angrenzenden Grundstücken kann von einem kiesigem Boden mit guter Sickerfähigkeit ausgegangen werden.

Die östliche Grenze des Baugebiets bildet der Rottauer Bach, wie die Bernauer Ache oberhalb (südlich) von Rottau auch genannt wird. Dieser hat seinen Quellbereich zwischen Kampenwand und Hochplatte und fließt im Irschener Winkel, dem südwestlichen Zipfel des Chiemsees, in den See.

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet, noch in einer Hochwassergefahrenfläche. Zudem sind in der näheren Umgebung keine Brunnen- oder Heilquellnutzungen vorhanden. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet Bernau liegt ca. 2,50 km westlich.

Allerdings liegt der Geltungsbereich in einem sogenannten „Wassersensiblen Bereich“. Solche Standorte werden vom Wasser beeinflusst und können folgende Beeinträchtigungen mit sich führen: Flüsse und Bäche, die über die Ufer treten, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu den amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei den wassersensiblen Bereichen die Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen nicht angegeben werden.

### 3.2.3 Klima und Luft

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Alpenrand und ist somit allgemein durch eine hohe jährliche Niederschlagsmenge, gemäßigte bis kühle Durchschnittstemperaturen und Westwind geprägt.

Für ein genaueres Bild der klimatischen Gegebenheiten, wurde auf Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes ([www.dwd.de](http://www.dwd.de)) zurückgegriffen. Dabei wurde die Daten folgender Wetterstationen verwendet: Aschau/Stein (ID: 00205), Herrenchiemsee (ID: 00857), Chieming (00856), Reit im Winkel (ID: 05941) und Kiefersfelden (ID: 03679).

Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt in etwa bei 8,5°C. Diese niedrigen Durchschnittstemperaturen und die temporäre Verschattung durch die direkte Lage am Berg bedeuten ein potentiell gemindertes Vegetationsvermögen.

Die Jahresniederschlagsmenge liegt im Durchschnitt bei rund 1.500 mm. Dieser vergleichsweise hohe Jahresniederschlag basiert auf der Tatsache, dass der nördliche Alpenrand als Barriere für die Wolken fungiert, die der Westwind vom Atlantik aber auch dem Mittelmeer her mitbringt. Dieser sogenannte Nordstau führt dazu, dass sich die Wolken am Nordrand der Alpen sammeln und abregnen. Der Großteil der Niederschläge fällt in den Sommermonaten.

### 3.2.4 Vegetation und Baumbestand

Die potentielle natürliche Vegetation im Geltungsbereich teilt sich in zwei Hälften. Der nördliche Teil wird der montanen Form des Waldgersten-Tannen-Buchenwaldes im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald zugeordnet. Dieser kommt örtlich mit einem Giersch-Bergahorn-Eschenwald oder Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald vor. Der südliche Teil wird hingegen der tiefsubalpinen Form des Hainlattich-(Fichten-)Tannen-Buchenwalds zugewiesen, welcher örtlich mit Bergulmen-Bergahorn-Blockwald und Alpenmilchlattich-Bergahorn-Buchenwald sowie punktuell Alpendost-Tannenwald auftritt.

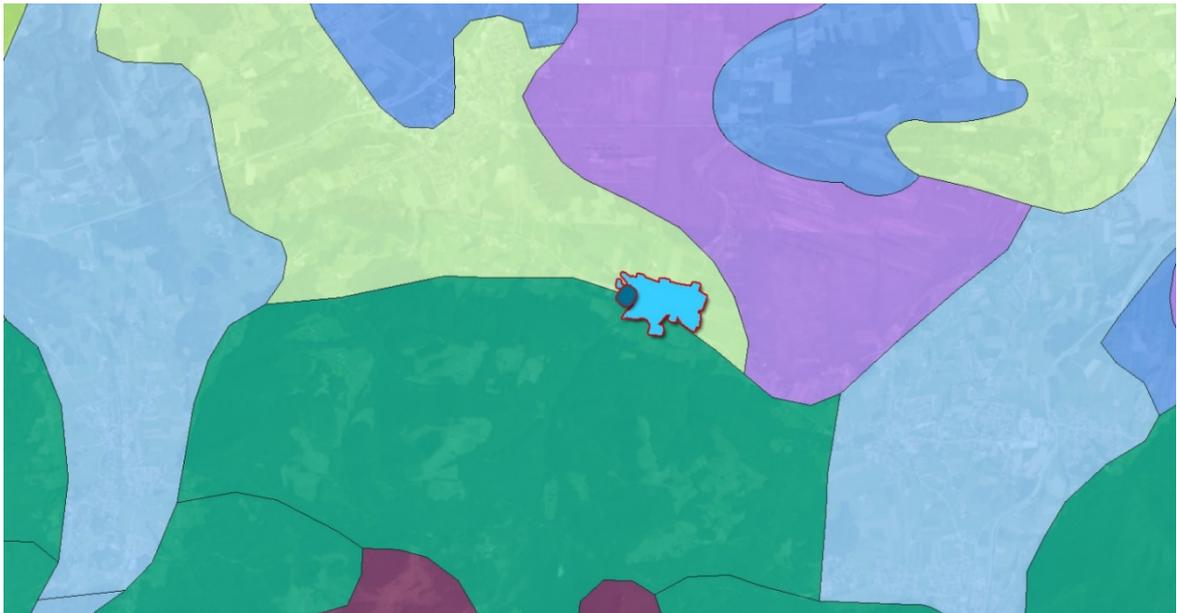


Abb. V: Potentielle natürliche Vegetation (Quelle: FinWeb 2019)

Die aktuelle Vegetation ist größtenteils als artenarmes, intensiv genutztes Grünland einzustufen. Lediglich im östlichen Teil des Planungsgebiets, neben der Adersbergstraße, wird das Grünland mäßig extensiv genutzt und ist daher etwas artenreicher.

Die im Luftbild noch zu erkennende Jungwuchsfläche aus Bäumen und Sträuchern (Gehölzjungwuchs < 10 Jahre) in Mitten der Wiese ist zum Zeitpunkt der Vegetationsaufnahme bereits gerodet. Der Baumbestand beschränkt sich daher aktuell auf einzelne Exemplare, die die Ufer der Bernauer Ache, sowie die Bernauer Straße und den daneben verlaufenden Radweg begleiten. Sämtliche für das Schutzgut Lebensräume und Arten relevanten Bäume sind im Grünordnungsplan gekennzeichnet.

### 3.3 Schutzgegenstände

#### 3.3.1 Arten- und Biotopschutz



Abb. VI: Biotopflächen (Quelle: BayernAtlas 2019)

Laut ABSP handelt es sich bei den Flachland-Biotopflächen in und um das Planungsgebiet, um „lokal bedeutsame“ Flächen. Das bedeutet, dass es sich hierbei um Lebensräume mit Trittsteinfunktion im Biotopverbund handelt.

Die Biotopflächen nördlich und östlich des Bebauungsplanes gehören zum Biotop 8240-0001 Rottauer Bach westlich von Rottau. Die Teilfläche 8240-0001-002 liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches. Südlich des Bebauungsplanes schließt das Biotop 8240-0003-002 Leitenwald westlich von Rottau an.

Von der Planung sind keine Natura 2000-Gebiete, also keine FFH- und ESV- (bzw. SPA-) Gebiete, betroffen. Die nächsten solchen Flächen liegen wie auch die nächstgelegenen

Natur- und Landschaftsschutzgebiete ca. 500m in nördlicher Richtung entfernt (Hacken, Rottauer und Kendlmühlfilzen [*Moore südlich des Chiemsees*]).

Es sind besonders folgende im Rahmen des ABSP formulierten Ziele relevant:

- Umsetzung von Landschaftsplänen
- Erhalt, Sicherung und Förderung wiesenbrütender Vogelarten
- Erhalt, Sicherung und Förderung der überregional und landesweit bedeutsamen Fledermausarten
- Sicherung aktueller Wuchsorte diverser Stark gefährdeter Pflanzen- und Tierarten

Ein Teil des Planungsgebiets überlagert sich mit Flächen des *BayernNetzNatur-Projekts*. Dies betrifft die Teilprojekte „Südlicher Chiemgau“ (Flächen-ID:120) und „Netzwerk für den Kiebitz“ (Flächen-ID: 1016). Das erste Teilprojekt soll vor allem zur Erhaltung der Lebensräume des Wachtelkönigs, anderer Wiesenbrüter und der Streuwiesenflora am Chiemsee beitragen. Das zweite Teilprojekt fördert ganz konkret die Bedürfnisse der Kiebitze.

Außerdem überlagert sich der Umgriff der Planung mit den Flächen des *LIFE-Natur-Programms* der Europäischen Union. Im südlichen Chiemgau hat dieses Projekt den Zweck der Hochmoor-Renaturierung. Dies führt unter anderem dazu, dass sich sowohl floristisch, wie auch faunistisch selbengewordene Art-Bestände wieder erholen können.

Die Planung beschränkt sich jedoch auf den äußersten Rand dieser Flächen und hat somit keinen negativen Einfluss auf die Schutzgebiete.

Der Geltungsbereich liegt außerdem direkt im Gebiet der Kormoranallgemeinverfügung. Das bedeutet, dass der Kormoran als Art hier nur zu bestimmten Zeiten im Jahr an bestimmten Plätzen gejagt werden darf. Dies hat jedoch aus planerischer Sicht keinerlei Relevanz für das Bauvorhaben.

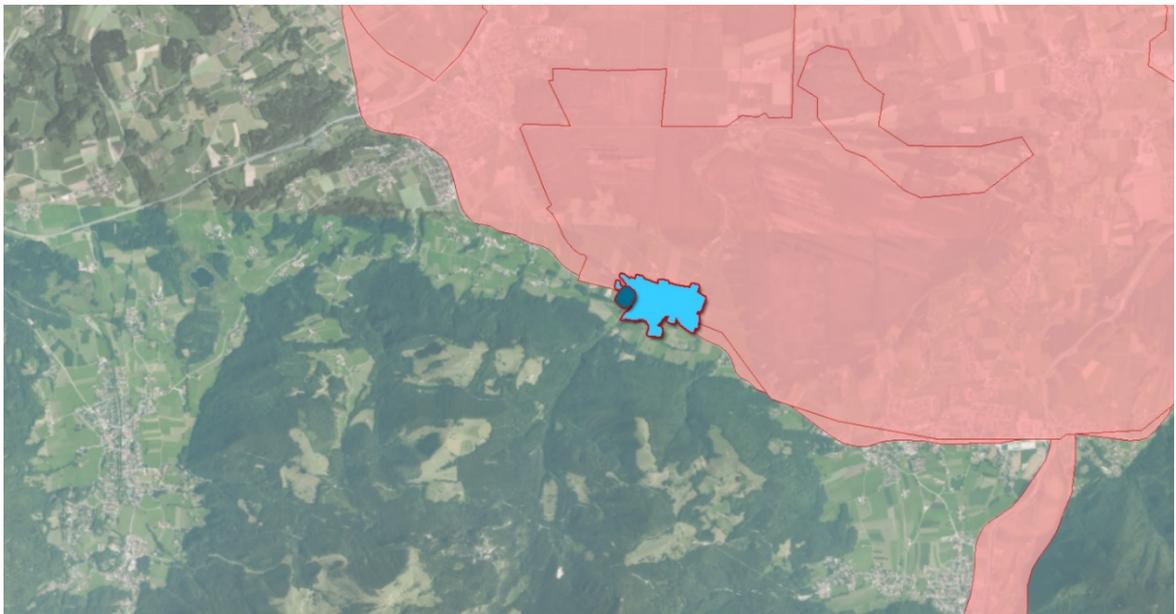


Abb. VII: BayernNetzNatur-Projekt (Quelle: FinWeb 2019)

### 3.3.2 Spezieller Artenschutz

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden durch das Fachbüro Steil Landschaftsplanung untersucht. Im Rahmen einer Geländebegehung wurde vorab geprüft ob eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung notwendig ist. Nach Feststellung der Erforderlichkeit (u.a. mögliches Potential für Fledermaus-Vorkommen) wurde die Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit folgendem Ergebnis erstellt:

Durch die geplante Bebauung einer derzeit als Intensivgrünland genutzten Fläche ist nicht mit Verstößen gegen die Verbote des §44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG zu rechnen. Die Notwendigkeit zur Umsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ersatzmaßnahmen ist demnach nicht gegeben.

### 3.3.3 Denkmalschutz

Entsprechend der Denkmalliste des Bayrischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Februar 2019) sind im Planungsgebiet selbst und in der unmittelbaren Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler und kein geschütztes Ensemble vorhanden.

Auf dem bestehenden Weg, welcher etwa 30 m südlich des Geltungsbereichs verläuft, befindet sich die Trasse der ehemaligen Soleleitung Reichenhall-Rosenheim.

### 3.3.4 Orts- und Landschaftsbild

Das gesamte Ortsgebiet Rottau ist aufgrund der vielen landwirtschaftlichen Gebäude durch eine sehr heterogene Baustruktur geprägt. Die dörfliche Bebauung besteht aus kleinen Einzelhäusern mit zahlreichen Nebengebäuden. An vielen Stellen wird diese Bebauung von großen landwirtschaftlichen Wohn- und Nutzgebäuden durchsetzt. Diese sind meist als Einzelhäuser oder Winkelbauten ausgeführt.

Das Ortsbild ist einerseits durch die überörtliche Hauptverkehrsstraße B305 geprägt, an welcher sich die Bebauung nördlich und südlich angliedert. Andererseits ist Rottau von mehreren innerörtlichen Grünflächen und Bachläufen durchzogen, welche die Siedlungsstruktur auflockern. Hierzu zählt auch die Bernauer Ache / Rottauer Bach, welcher das Planungsgebiet im Osten und Norden umschließt.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist von einer losen Wohnbebauung geprägt, welche durch die B305 Bernauer Straße (Hauptverkehrsstraße) und einem daneben verlaufenden Radweg vom restlichen Geltungsbereich getrennt ist. Der südliche Teil ist zum größten Teil intensiv genutztes Grünland. Lediglich der östliche Bereich, der durch die Adersbergstraße von der neu zu beplanenden Fläche separiert ist, wird weniger intensiv als Weide-, Lager- und Wanderparkplatz-Fläche genutzt und schont somit das Bachufer. Das neue Planungsgebiet öffnet sich Richtung Westen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen, auf denen sich in einiger Entfernung zwei größere landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich befinden. Die Grenze in Richtung Süden bildet eine Hangkante, die mit einem dichten biotopkartierten Baum- und Strauchbestand bewachsen ist.

Die dem Planungsgebiet zugewandten Uferbereiche der Bernauer Ache werden ebenfalls von wertvollen Gehölz- und Strauchbeständen begleitet, welche in der Biotopkartierung

als Flächen mit Trittsteinfunktion geführt werden. Lediglich im nordöstlichen Teil, in dem die Wohnbebauung direkt an den Bach angrenzt und in dem die Straße in den Ort führt, weist dieser Bestand auch in der Biotopkartierung zwei große Lücken auf.

Der Gesamteindruck dieser westlichen Ortseinfahrt von Rottau ist der einer ländlich- bzw. landwirtschaftlich geprägten Umgebung, wie sie im Alpenvorland üblich ist.

Die bauliche Gestaltungssatzung der Markt Grassau aus dem Jahre 2005 inkl. aller Änderungen und Anpassungen regelt die anzustrebende bauliche Gestaltung um das typische Ortsbild des Dorfes Rottau zu erhalten und zu stärken.

### 3.4 Infrastruktur

#### 3.4.1 Verkehr und Erschließung

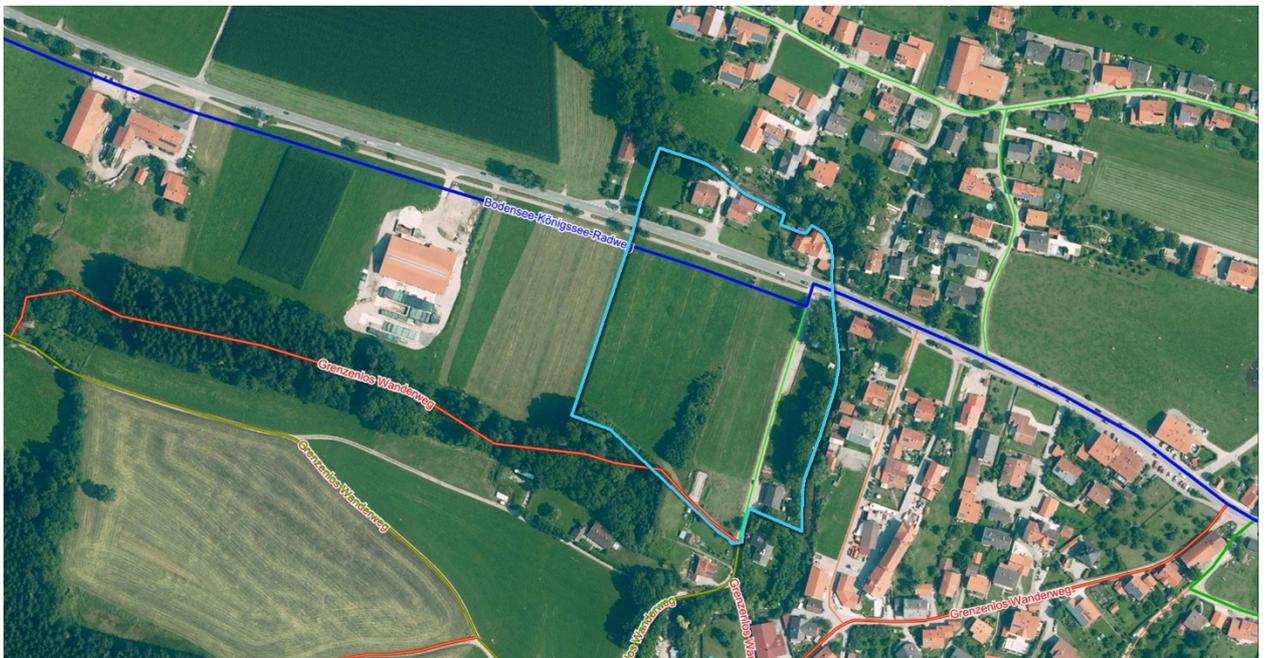


Abb. VIII: Regionale und überregionale Rad- und Wanderwege (Quelle: BayernAtlas 2019)

Das Gebiet liegt unmittelbar an der Bernauer Straße (B305, Deutsche Alpenstraße), ca. 4km vom Autobahnanschluss Bernau/Prien entfernt. Das neue Baugebiet wird von der Bernauer Straße aus über die bestehende Adersbergstraße erschlossen.

Südlich des Geltungsbereiches führt der Grenzenlos Wanderweg (Chiemsee-Kaisergebirge) entlang. Weiterhin verläuft der örtliche Wanderweg auf der Adersbergstraße und parallel zur Bernauer Straße. Zudem fungiert der Fuß- und Radweg auch als Inlineskatingstrecke, sowie als örtlicher und Fern-Radweg.

Am östlichen Beginn der Adersbergstraße befindet sich ein am Wochenende stark frequentierter öffentlicher Wanderparkplatz mit ca. 30 Stellplätzen.

Die Entfernung zum Ortszentrum Bernau (Anbindung Bahnlinie München-Salzburg) beträgt ca. 3 km. Nach Grassau sind es ca. 4,5 km.

Das Planungsgebiet ist außerdem mit dem ÖPNV (Bernauer Ortsbus, RVO Buslinie) erreichbar (Haltestellen Rottau, Bernau/Farbing).

### 3.4.2 Ver- und Entsorgung

Die grundsätzliche Versorgung des Plangebietes mit Strom, Medien und Wasser, sowie für die Abwasserbeseitigung, ist durch das im Umfeld bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Die Schmutzwasserentsorgung wird über ein separates Kanalnetz mit Anschluss an das zentrale Schmutzwasserkanalnetz des Marktes Grassau sichergestellt.

Nahezu alle vorhandenen Leitungstrassen laufen im Bereich der bestehenden Straßen. Lediglich eine bestehende Hauptwasserleitung PVC-DN200 verläuft quer durch den neu zu planenden Bereich.

### 3.4.3 Erholung und Freizeit

Das Planungsgebiet weist aufgrund seiner Lage zwischen Chiemsee und den Chiemgauer Alpen eine hohe Erholungseignung auf. Ein dicht verzweigtes Netz von Rad- und Wanderwegen erschließt die Gegend. Rottauer Filze und Kendlmoosfilze, das Chiemseeufer sowie die nahen Bergwanderwege der Chiemgauer Alpen werden für Naherholung und Tourismus genutzt. Unmittelbar am Geltungsbereich führt der „Grenzenlos Wanderweg“ (Chiemsee-Kaisergebirge) entlang. Weiterhin verläuft der örtliche Wanderweg auf der Adersbergstraße und parallel zur Bernauer Straße. Zudem fungiert der Radweg als Inlineskatingstrecke, sowie als örtlicher und Fernradweg.

### 3.4.4 Altlasten

Laut Altlastenkataster sind auf den Flächen keine Altlasten kartiert. Das künftige Wohn- und Mischgebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, weshalb die Wahrscheinlichkeit einer altlastenbezogenen Vorbelastung sehr gering ist. (Online-Abfrage 19.03.2019, Altlastenkataster ABuDIS, [www.lfu.bayern.de/altlasten/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/altlasten/index.htm))

### 3.4.5 Hochwasser und Starkregen

Im (Vor-)Alpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch den Klimawandel an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet kann dies nicht ausgeschlossen werden.

Nachdem bei Starkregenereignissen grundsätzlich Überflutungsgefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser besteht, kann es bei Starkregen zu Abfluss von Hangwasser an den angrenzenden Berghängen kommen. Daher wird empfohlen eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. Dies sollte bei der baulichen Ausführung entsprechend berücksichtigt werden und Versickerungsflächen

bzw. -anlagen in ausreichender Dimension eingeplant werden. Zudem wird der Abschluss einer Elementarversicherung empfohlen.

Zudem ist mit abfließende Hangwasser zu rechnen.

Das Planungsgebiet befindet sich nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt in einem wassersensiblen Bereich. Überschwemmungsgebiete sind nicht festgesetzt.

Die Sickerwasserrate des vorkommenden Bodens liegt bei über 1000 mm/a und ist damit sehr hoch. Jedoch ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen.

Das nächste Oberflächengewässer liegt etwa 40 m östlich der Adersbergstraße (Rottauer Bach bzw. Bernauer Ache), etwa 2-3 m tiefer als das Planungsgebiet.

### 3.4.6 Lärm

Die B305 ist eine Quelle konstanter Lärmemissionen.

Dem Pegelraster LDEN sind folgende Werte zu entnehmen:

Unmittelbar an der B 305 werden Werte um die 67 dB(A) gemessen. Die Lärmbelastung nimmt in einer Entfernung von 70 Metern zur Straße auf Werte um 55 dB(A) ab.

In der Nacht werden unmittelbar an der B305 Werte um die 57 dB(A) gemessen. Die Lärmbelastung nimmt dann in einer Entfernung von 35 Metern zur Straße auf Werte um 50 dB(A) ab.

Ebenso werden vom Planungsgebiet selbst Lärmimmissionen aus der geplanten Nutzung erwartet.



Abb. IX: Lärmimmissionen (Quelle: BayernAtlas 2019)

### 3.4.7 Immissionen

Von den angrenzenden forst- und landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, im üblichen Maße aus. Zudem liegt ca. 120 m westlich der ersten GE-Fassade ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude mit ca. 70 Stück Milchvieh. Hier ist ebenfalls von entsprechenden Geruchsmissionen auszugehen. Da sich die erste mögliche Wohnnutzung im MI-Gebiet jedoch in einen Abstand von ca. 180 m befindet werden diese als unbedenklich bewertet.

Hier ist ebenfalls von entsprechenden Geruchsmissionen auszugehen.

## 4 Bebauungskonzept

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Die Lage am Ortsrand erfordert einen maßstäblichen Übergang zur Landschaft. Das Landschaftsbild soll hierbei möglichst wenig beeinträchtigt werden. Dies geschieht einerseits durch die Eingliederung des Planungsgebiets mittels einer angepassten baulichen Gestaltung zum bestehenden Ort und andererseits durch die Verschiebung des bisherigen Ortsrandes mittels einer dichten und strikten Bepflanzung, welche eine deutliche neue Ortskante mit gestaffelten Übergang in die Landschaft schafft.

Das neu zu erschließende Planungsgebiet ist durch seine fußläufige Nähe zum Ortskern, die Anbindung an die Buslinie und den direkt angeschlossenen Fuß- und Fahrradweg ideal für die vorgesehene Nutzung gelegen. Ziel der Planung ist es, insbesondere jungen und finanziell schwächeren Familien die Möglichkeit zu bieten, ihren Lebensmittelpunkt dauerhaft in Rottau zu halten, die innerörtliche Infrastruktur durch nicht störende Betriebe wie Ärzte, Dorfläden und kleine Einzelhandelsbetriebe zu stärken, sowie die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen des Ortes, insbesondere Einzelhandel und Kindertageseinrichtung zu sichern. Somit erfolgt eine Ortsteilentwicklung und -sicherung im Sinne des §1 Abs.6 Nr.4 BauGB. Um Rottau auch zukünftig als attraktiven Wohnstandort zu sichern, beschränkt sich die vorgesehene bauliche Entwicklung auf 7 zusätzliche Baugrundstücke für allgemeines Wohnen, 6 Mischgebiets-Grundstücke und zwei Gewerbe-Grundstücke. Grundsätzlich steht diese Planung im Einklang mit dem Ziel einer behutsamen städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet Rottau.

Die Planung wurde mit dem Ziel erarbeitet, eine dem Standort angemessene Bebauung zu realisieren, um den westlichen Ortsabschluss von Rottau angemessen abzurunden und die Lücke, welche sich durch die einseitige Bebauung der B305 ergibt, zu schließen.

Außerdem soll die architektonische Gestaltung der neuen Bebauung mit der des umliegenden Bestandes in Einklang gebracht werden, so dass ein harmonisches und aufeinander abgestimmtes Siedlungsbild entsteht.

Um den dörflichen Charakter so weit als möglich zu erhalten sind entsprechend der Umgebungsbebauung Einzelhäusern und Winkelbauten in unterschiedlicher Größe und Orientierung geplant.

Südlich zur stark befahrenen Bundesstraße B305 liegt die straßenbegleitende Gewerbe- und Mischnutzung. Die neu geplante Wohnbebauung hingegen beginnt erst mit mindestens 55 m Abstand und ist aufgrund dieser Entfernung schon deutlich ruhiger gelegen.

Um im Planungsgebiet einerseits eine bedarfsgerechte Gewerbenutzung zu ermöglichen und sich andererseits der Körnung der umgebenden Siedlungsstruktur anzunähern wird der Gewerbebau in drei Einzelbaukörper mit Satteldach gegliedert, zwischen denen sich ein untergeordneter, um mindestens 2,00 m eingerückter, Verbindungsbau befindet. Die Größe der Gewerbehalle orientiert sich mit maximal 40,00m Seitenlänge an den bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden. Durch die asymmetrische Firstanordnung wird zudem die seitliche Wandhöhe zur Ortseinfahrt reduziert.

Die Lücken in der bestehenden nordseitigen Wohnbebauung werden durch zusätzliche Baufenster ergänzt, so dass ein einheitliches Siedlungsbild entsteht.

In Anlehnung an den umliegenden Bestand sollen die geplanten Baukörper auf zwei Vollgeschosse begrenzt werden. Dazu wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes die traufseitige Wandhöhe auf rund 6,50 m über der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss begrenzt. Lediglich die Gebäude der Gewerbefläche bilden mit 7,50 m und 8,50 m traufseitiger Wandhöhe eine Ausnahme.

Die Bewohner des Wohngebiets haben den Vorteil einer verkehrsberuhigten Lage und der räumlichen Nähe des Plangebietes zur bestehenden Infrastruktur des Ortskerns. Die Nutzer der gewerblichen Flächen hingegen profitieren von der strategischen Lage am Ortseingang und der guten Verkehrsanbindung.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die von der Bernauer Straße abzweigende Adersbergstraße, welche im Zuge der Neuplanung ertüchtigt und bedarfsgerecht verbreitert wird. Von hier zweigt eine neu zu errichtende verkehrsberuhigte Straße durch das Neubaugebiet ab. Entlang dieser Straße orientieren sich alle vorgesehenen Mischgebiets- und Gewerbegebäude.

Gemäß §1a Abs.2 BauGB wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angestrebt. Dies bedingt zwangsläufig die Zulassung von etwas höheren Geschossflächenzahlen, größeren Bauräumen und höheren Wandhöhen. Die Steigerung liegt bei ca. 0,05 für GFZ und GRZ und maximal 1,00 m Wandhöhe gegenüber den Bebauungsplänen in Ortsrandlage in den letzten Jahren. Jedoch sind diese Werte mittlerweile im Gemeindegebiet Grassau üblich.

Die nachfolgenden Inhalte des Bebauungsplans werden gemäß §9 BauGB i.V.m. und der BauNVO festgesetzt.

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den zugrundeliegenden Zielen der Planung werden die Baugebiete im Bebauungsplanbereich als folgende Nutzungsbereiche festgesetzt.

„Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 BauNVO, dabei sind nur Nutzungen gemäß §4 Abs.2 Nr.1-2 BauNVO zulässig. Zur Wahrung des Wohnfriedens werden gemäß §4 Abs.2 Nr.3 BauNVO „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ ausgeschlossen. Zudem sollen diese weiterhin im Ortskern gehalten werden.

„Mischgebiete“ (MI) gemäß §6 BauNVO, dabei sind nur Nutzungen gemäß §6 Abs.2 Nr.1-4 BauNVO zulässig. Ausgeschlossen werden Nutzungen gemäß §6 Abs.2 Nr.5-8 BauNVO. „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, ~~gesundheitliche~~ und sportliche Zwecke“ sowie „Vergnügungsstätten“ sollen weiterhin im Ortskern gehalten werden um den dörflichen Charakter erhalten und werden daher ausgeschlossen. „Tankstellen“ und „Gartenbaubetrieben“ werden wegen dem ausgeprägten An- und Zufahrtsverkehr ausgeschlossen und sind darüber hinaus in Bernau und Grassau in ca. 3,5 km Entfernung vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Rechtsprechung in einem Mischgebiet die Gewerbe- und Wohnnutzung regelmäßig nur bis zu einem Verhältnis von 70% zu 30% zulässig ist. Dieser wird zusätzlich über städtebauliche Verträge mit den Grundstückseigentümern gesichert.

„Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO, dabei sind nur Nutzungen gemäß §8 Abs.2 Nr.1-2 und Abs.3 Nr.1 BauNVO zulässig. Ausgeschlossen werden Nutzungen gemäß §8

Abs.2 Nr.3-4 BauNVO. „Tankstellen“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ werden wegen dem ausgeprägten An- und Zufahrtsverkehr ausgeschlossen und sind darüber hinaus in Bernau und Grassau in ca. 3,5 km Entfernung vorhanden.

Um Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen (vgl. LEP-Ziel 5.3.1 i.d.F. der Änderungs-VO vom 21.02.2018) sind Einzelhandelsbetriebe in den MI- und GE-Gebieten unzulässig.

Der vorgesehene Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird festgesetzt um zu gewährleisten, dass Nutzungen welche sich bereits in ausreichender Anzahl im fußläufigen Umfeld des Geltungsbereichs befinden gestärkt und erhalten werden. Diese sollen weiterhin im Ortskern gehalten werden, so dass die bestehende Ortsstruktur nicht entzerrt wird.

Im GE-Gebiet werden lediglich „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ gemäß §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO als unbedenklich angesehen und sind daher zulässig.

Die gemäß §13 BauNVO zulässigen Räume für freiberuflich Tätige bleiben von diesem Ausschluss unberührt.

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze gemäß §17 BauNVO. Durch diese Festsetzung soll eine kompakte und verdichtete Bebauung ermöglicht werden, welche die Flächeninanspruchnahme für Wohnbauzwecke in diesem Ortsteil minimiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ): WA = 0,34 , MI<sub>1</sub> = 0,50 , MI<sub>2</sub> = 0,45 , GE = 0,50

Geschossflächenzahl (GFZ): WA = 0,45 , MI = 0,60 , GE = 1,00

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl ist gemäß §19 Abs.4 BauNVO zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die ortsüblichen Gartenhäuser sowie Stellplätze und Zufahrten errichtet werden können. Ebenso können Nebenanlagen (gemäß §14 Abs.1-3 BauNVO) auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, so dass weitere unterschiedliche ergänzende Nutzungsanforderungen (z.B. Gartenhaus und Fahrradschuppen) umgesetzt werden können.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante Rohfußboden in Erdgeschoss in Metern ü.NN festgesetzt (z.B. RB +550,00). Diese gilt bauraumbezogen gemäß Planzeichnung.

Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut festgesetzt. Bei Flachdächern gilt der obere Abschluss der Aussenwand (Attika).

Die Wandhöhe bei Hauptgebäuden ergibt sich bauraumbezogen aus den Planzeichnungen. Als Bezugspunkte zur Ermittlung der Wandhöhe gelten die vorbeschriebenen unteren und oberen Bezugspunkte.

Bei Garagen und Nebengebäuden wird die Wandhöhe auf 3,00 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Im Wohn- und Mischgebiet sind ausschließlich Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen und einer traufseitigen Wandhöhe von bis zu 6,50 m vorgesehen. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der Umgebung und stellt überwiegend eine ortstypische Bauweise, insbesondere für dörfliche Randgebiete, dar.

Im Gewerbegebiet mit ebenfalls zwei Vollgeschossen wird für die außen liegenden Werkhallen eine maximale traufseitige Wandhöhe von 7,50 m und für den Mittelbau 8,50 m festgelegt. Um die Gesamterscheinung aufzulockern und dennoch den erforderlichen Flächenbedarf für die gewerbliche Nutzung zu gewährleisten, werden die Firstrichtungen der Hauptgebäude abwechselnd gedreht. Zudem werden die untergeordneten Verbindungsbauten auf mind. 5,00 m Breite festgelegt und immer um mind. 2,00 m eingerückt. Darüber hinaus wird ihr untergeordneter Charakter durch Flachdachausführungen unterstrichen.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe in Verbindung mit der Zweigeschossigkeit und der Anordnung der Baufenster erfolgt um sicherzustellen, dass einzelne Gebäude die Nachbarbebauung nicht unangemessen überragen und entsprechend negative Auswirkungen auf die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse hervorrufen.

#### 4.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für Hauptgebäude und für Garagen, Carports, Nebengebäude und Tiefgaragenabfahrten gemäß Planzeichen ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt, welche etwas größer als die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sind um einen individuellen gestalterischen Spielraum, z.B. Längen-Breiten-Verhältnis, für Vor- und Rücksprünge, sowie für Erker zu gewährleisten. Die Baugrenzen sollen den Bauherren einerseits eine gewisse Gestaltungsfreiheit für den Zuschnitt der zukünftigen Gebäude bieten, andererseits sollen sie ein geordnetes, städtebauliches Erscheinungsbild sichern. Eine enge Beschränkung der Baugrenzen würde diesen Spielraum einschränken, ohne dass dadurch eine höhere städtebauliche Qualität erreicht werden würde. Die Stellung der Baukörper auf den jeweiligen Grundstücken wird im Plangebiet durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder bestimmt. Bei der Festlegung der Baukörper wurden neben dem jeweiligen Grundstückszuschnitt, der Beschattung und der Staffelung im Straßenraum auch die Möglichkeiten der Nutzung von Solarenergie berücksichtigt.

Im Anschluss an diese festgesetzten Baugrenzen sind Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen, Erkern, Wintergärten und technische Anlagen der Tiefgarage (Be- und Entlüftung, Notzugänge, o.ä.) bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Zudem sind Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,00 m und Rampen für Lieferverkehr bis zu einer Tiefe von 5,00m und einer Höhe von bis zu 1,20 m über Geländeoberkante zulässig.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

Erdgeschossige Wintergärten sind bis zu einer Größe von 15 m<sup>2</sup> je Bauraum im WA- und MI-Gebiet zulässig. Dies bedeutet im Falle der Doppelhäuser 7,5 m<sup>2</sup> je Gebäudehälfte.

Soweit die gesetzlichen Abstandsflächen unterschritten werden ist dies ausdrücklich gemäß Art.6 Abs.5 Satz 3 BayBO zulässig.

In der Gesamtheit der Planung wurde darauf geachtet, die Abstände der einzelnen Baugrenzen so anzuordnen, dass die Besonnungs-, Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse, sowie der Sozialabstand und der Brandschutz gewährleistet sind. Die Baugrenzen für Hauptgebäude haben daher einen Mindestabstand von 10,00 m zueinander. Nebengebäude sind mit einem Grenzabstand von mind. 1,00 m anzuordnen, wobei Garagen vor der Zufahrtsseite immer eine Aufstellfläche von mind. 5,00 m aufweisen müssen.

Für die WA- und MI-Baugebiete wird eine offene Bauweise gemäß §22 BauNVO festgesetzt. Im GE-Gebiet ist eine Aneinanderreihung von mehreren Baukörpern geplant welche in der Summe die Länge von 50 m überschreitet. Zudem sind Grenzbebauungen an bis zu zwei Grundstücksgrenzen gemäß der Planzeichnung zulässig. Somit handelt es sich hier um eine abweichende Bauweise.

Im allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelbaukörper zulässig an welche z.T. Garagen, Carports und Nebengebäude angebaut werden können.

Die Baukörper des Mischgebiets werden als Einzelbaukörper mit Quergiebel bzw. als Winkelbauten ausgebildet.

Auf den westlichen Gewerbeflächen werden die Produktions- und Bürogebäude als klare Einzelbaukörper ausgebildet, welche durch eingerückte Flachdachbauten verbunden werden.

#### 4.1.4 Wohneinheiten

Zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten wird im WA-Gebiet festgesetzt, dass je Wohngebäude gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB maximal 4 Wohneinheiten zulässig sind. Diese Festsetzung wird getroffen da die Bebauung im Ortsteil Rottau überwiegend durch landwirtschaftliche Anwesen, Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit drei bis vier Wohneinheiten geprägt ist. Das neu geplante allgemeine Wohngebiet soll sich somit dem übrigen Gebiet des Ortsteils Rottau anpassen.

Im GE-Gebiet werden lediglich „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ gemäß §8 Abs.3 Nr.1 BauNVO als unbedenklich angesehen und sind daher zulässig.

#### 4.1.5 Äußere Gestaltung

Um sich der Baustruktur der umgebenden ländlichen Bebauung anzugleichen, sind die Hauptgebäude mit einem Seitenverhältnis (Lang- zu Schmalseite) von mindestens 5:4 vorzusehen. Der First ist hierbei immer parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen. Zwischen- oder Verbindungsbauten im GE-Gebiet werden von dieser Festsetzung ausgenommen. Bei Winkelbauten gilt dieses Seitenverhältnis für die einzelnen Baukörper.

Um sich dem Ortsbild anzupassen, sind zur Dacheindeckung der Satteldächer nur ziegelrote, rotbraune und braune Eindeckungen aus geeigneten Materialien zulässig.

Die Dachneigung sämtlicher Hauptgebäude, inkl. angebauter bzw. freistehender Garagen, Carports und Nebenanlagen, sind mit Satteldächern 16°-26° auszubilden. Eine Ausnahme hiervon bildet das Gewerbegebiet. Hier sind für untergeordnete Baukörper auch Flachdächer zulässig.

Die Dachüberstände der Hauptgebäude müssen traufseitig mind. 1,00 m und giebelseitig mind. 1,20 m betragen. Für Garagen und Nebengebäude gilt ein traufseitiger Dachüberstand von mind. 0,60 m und mind. 0,80 m giebelseitig. Bei Pultdächern haben die Dachvorsprünge mind. 0,60 m zu betragen. Zudem muss jeder Dachvorsprung eine Balkenkante um mind. 0,50 m überragen.

Pro Dachfläche bei den Hauptgebäuden sind Quergiebel mit einer max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge und mind. 21° Dachneigung erlaubt.

Hierbei sind folgende Kriterien zu beachten:

- Der Ansatz des Quergiebels muss mind. 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.
- Die Dachneigung darf max. 5° steiler sein als das Hauptdach.
- Bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebeln ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80cm zulässig.

Anböschungen des Geländes sind nicht steiler als das Verhältnis 1:2 (Höhe zu Länge) auszuführen. Ist dies nicht möglich sind Stützmauern ausnahmsweise zulässig. Ihre Oberkante darf maximal auf der festgesetzten Höhe des Rohfußbodens des höher gelegenen Gebäudes liegen.

Um gerade im ländlichen Raum die Lebensräume von Kleinsäugetieren nicht zu zerschneiden, sind alle übrigen Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mind. 15 cm herzustellen.

Im Allgemeinen ist die Gestaltungssatzung des Marktes Grassau in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

#### 4.1.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Für die Neubebauung erfolgt ein umfassender Stellplatznachweis auf den jeweiligen Grundstücken. Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr sind ausschließlich auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Die erforderlichen Stellplätze können in Garagen bzw. Carports angeboten werden, die sich entweder im Grenzabstand von mind. 1,00 m zu den Nachbargrundstücken und der öffentlichen Verkehrsfläche befinden oder auf separaten oberirdischen unüberdachten Stellplatzflächen befinden.

Offene Stellplatzflächen können im unmittelbarem Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche angeordnet werden. Vor überdachten Stellplätzen ist eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Die hierfür vorgesehenen Flächen werden, sofern sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB als Flächen für offene und geschlossene Garagen, Carports und Nebengebäude festgesetzt.

Um zu vermeiden, dass offene sowie geschlossene Garagen und Nebengebäude in den rückwärtigen Gartenflächen untergebracht werden, wird gemäß §9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 Abs.6 BauNVO festgesetzt, dass diese Nutzungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der entsprechend festgesetzten Flächen zulässig sind. Davon ausgenommen sind genehmigungsfreie Nebenanlagen gemäß Art.57 Abs.1a BayBO.

Im WA-Gebiet sind pro Wohneinheit mit einer Wohnfläche bis 70 m<sup>2</sup> gemäß Wohnflächenverordnung (WohnFIV) 1,5 Stellplätze und bei einer Wohnungsgröße von mehr als 70 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze erforderlich. Es sind jedoch immer mindestens 2 Stellplätze pro Gebäude notwendig.

Im MI- und GE-Gebiet sind die Stellplätze gemäß GaStellV auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Im GE-Gebiet ist hierfür eine zusätzliche Tiefgarage vorgesehen.

#### 4.1.7 Sonstige Festsetzungen

Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Hierbei ergibt sich die maximal zulässige Versiegelung aus der jeweiligen Grundflächenzahl (GRZ) der einzelnen Gebiete und den Festsetzungen der BauNVO §19. Private Erschließungs- und Stellflächen sind als versickerungsfähige Belagdecken (Pflastersteine mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken u.ä.) herzustellen.

Im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Ablagerung von Gegenständen, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 80cm Höhe, sowie Stellplätze unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Kronenteile einzeln stehender, hochstämmige und in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 4,50 m nicht jedoch der Stamm des Baumes.

## 4.2 Grünordnungskonzept

Mit der geplanten Bebauung sind eine Vielzahl verschiedener, teilweise gegenläufiger Wirkungen verbunden, die einen dauerhaften Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz darstellen. Da sich die gleichzeitige bauliche Nutzung und der Schutz der wichtigsten Funktionen des Naturhaushaltes grundsätzlich gegenseitig ausschließen, ist es auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sehr wichtig, die Grünordnung als wirksames Hilfsmittel zur Bewältigung des geschilderten Zielkonfliktes zu nutzen. Sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen, können so mittels Grünordnung im Sinne eines ausgewogenen Planungskonzeptes in den Bebauungsplan integriert werden.

Das Grünordnungskonzept sieht nach Westen die Schaffung eines grünen Ortsrandes zur Eingliederung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild vor.

Es sollte daher auf folgende Punkte geachtet werden:

- Begrünung der Bernauer Straße mit Bäumen zur Aufwertung des Ortseinganges von Rottau.
- Schaffung einer guten durchgängigen Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen zur Vernetzung der bestehenden Grünstrukturen und als neue Grünstruktur in Süd-Nord-Richtung (Optimierung für Fledermäuse).
- Schaffung einer deutlichen Ortskante mit einem gestaffelten Übergang in die Landschaft, wie sie zuvor schon am und durch den Rottauer Bach (Bernauer Ache) bestand. Hierzu wird der neue äußerste Ortsrand dicht bepflanzt. Zusätzlich wird so weiter zur Vernetzung der Grünstrukturen beigetragen.
- Anbindung des südlichen Waldbestandes, des östlichen gewässerbegleitenden Gehölzbestandes und der nördlich der Bernauer Straße liegenden Gehölzbestände (jeweils biotopkartiert).
- Vielfältige Grünstrukturen durch Anlage verschiedener Lebensräume: Neupflanzung von Gehölzen, Sträuchern aber auch extensiv genutzten mageren Blühflächen.
- Erhalt und Pflege des eingewachsenen, ökologisch und landschaftlich wertvollen Baumbestandes.
- Sicherung der Grünfläche östlich der Adersbergstraße als unbebaute und extensiv-genutzte Fläche.
- Schaffung von Extensivgrünland als Straßenbegleitgrün
- Möglichst geringe Flächenversiegelung durch flächensparende Erschließung und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Bereitstellung ausreichender Versickerungsflächen in der Randeingrünung für anfallendes Oberflächen- und Dachwasser. Führung und ortsnahe Versickerung von auftretendem Oberflächenwasser aus Hangbereichen südlich des Geltungsbereiches.
- Erhaltung der bestehenden Fuß- und Radwegverbindung.
- Erhalt und Erweiterung des Wanderparkplatzes an der Adersbergstraße.

#### 4.2.1 Baum- und Strauchpflanzungen

Bepflanzungen, insbesondere Bäume und Sträucher, bieten je nach Art, Alter und Entwicklungszustand Lebensraum für andere Pflanzen und einheimische Tiere. In der Vegetationsperiode schützen sie vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen sowie Hecken sind Bestandteile der Eingrünung und schaffen eine hohe Strukturvielfalt sowie bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und Luftschadstoff bindender Oberfläche. Sie haben vielfältige siedlungsökologische Zielsetzungen und fungieren als Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffsfolgen.

Bei der Auswahl der Bepflanzung auf den Baugrundstücken sind die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und soweit wie möglich für alle Bereiche standortgerechte heimische Baum- und Straucharten nach Artenliste zu verwenden. Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

In ökologischer Hinsicht setzen die Bestimmungen zur Bepflanzung in Verbindung mit den sonstigen umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplans damit Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Ziele des Klimaschutzes um und unterstützen die Bewältigung von negativen Planfolgen.

Für die Ortsrandeingrünung von Westen sollen Bäume I. und II. Wuchsklasse sowie Sträucher in Gruppen relativ dicht gepflanzt werden, um eine höhengestaffelte, optisch wirksame Eingrünung zur umgebenden Landschaft zu erhalten. So wird der bisherige Ortsrand, der durch den Rottauer Bach bzw. seiner Ufervegetation seinerseits ebenfalls sehr stringent wirkte, „versetzt“ und schafft so eine harmonische Neudefinition des westlichen Ortsrandes von Rottau mit einem gestaffelten Übergang in die Landschaft.

Eine Baumgruppe am Ortseingang und entlang der Bernauer Straße, soll einen auch aus freiraumplanerischer Sicht attraktiven Auftakt in das Planungsgebiet sicherstellen. Für diese Aufwertung des Ortseinganges Rottau sollen die vorgeschlagenen Arten aus der Artenliste verwendet werden.

Für die Vernetzung der bestehenden Grünstrukturen und als neue Grünstruktur in Süd-Nord-Richtung (Optimierung für Fledermäuse) sollen auch Bäume I. Wuchsklasse gemischt mit Bäumen II. Wuchsklasse in den Gärten im Wohngebiet in zusammenhängender Linie gepflanzt werden. Sträucher, die in Gruppen gepflanzt zusätzlich in den Gärten stehen und Hecken, die als Grundstücksabgrenzung zulässig sind fördern ebenfalls diese Vernetzung.

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün zu Extensivgrünland weiterentwickelt werden. Dabei sollte nicht öfter als zweimal jährlich gemäht werden und die erste Mahd sollte nicht vor Anfang Juli erfolgen. Ggf. kann unter fachgerechter Ausführung auch eine Ansaat von Blumenwiesen-Saatmischungen erfolgen. Es darf hierbei ausschließlich autochthones Saatgut von gesicherter Herkunft verwendet werden. Diese Maßnahme fördert sowohl Flora wie auch Fauna und ist einfach umzusetzen.

Ziel des Bebauungsplanes bzw. des dazugehörigen Grünordnungskonzepts ist die Entwicklung eines gut durchgrüntes Planungsgebiets mit hoher Lebensqualität. Um dieses Ziel zu erreichen, sind in der Festsetzung diverse Maßnahmen festgelegt, wonach beispielsweise auf eine bestimmte Grundstücksfläche, auf eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen bestimmt ist, was wie und wo zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten ist. Wo aus ortsplanerischer Sicht die Lage von Bäumen innerhalb der Baugebiete besonders wichtig ist, sind sie als Planzeichen (Erhalt/Neupflanzung) festgesetzt. Von diesen Standorten darf nur aus technischen Gründen abgewichen werden. Das Maß der erlaubten Abweichung von diesem Standort ist mit 1,50m festgelegt, so dass der freiraumplanerische Gedanke in jedem Fall erhalten bleibt. Im Übrigen ist die Situierung von Bäumen und Sträuchern freigestellt, solange die zu pflanzende Mindestanzahl erfüllt wird.

Für die Neupflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50 m vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße einzuhalten.

## 4.3 Verkehrliches Erschließungskonzept

### 4.3.1 Verkehr und Erschließung

Der Verlauf der Bernauer Straße (B305) bleibt nahezu unverändert.

Lediglich im Bereich der Flurnummer 252 ist in Absprache mit dem Straßenbauamt eine weitere Zufahrt für die Flurnummern 250 und 253/1 vorgesehen. Das erforderliche Geh- und Fahrrecht ist zwischen den Grundstückseigentümern entsprechend zu vereinbaren.

Folgende Hinweise sind bei der Ausführung zu beachten:

- die Entwässerung der Straßenbauverwaltung durch die neue Zufahrt zu den Fl.Nrn. 250 und 253/1 darf nicht beeinträchtigt werden.
- die neue Zufahrt darf nicht in Richtung der Bundesstraße entwässern.
- die Ausführung (Breite, Länge, Befestigungsart usw.) ist vor Ausführung mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- die Baulast und Unterhaltungslast der Zufahrt ab dem Fahrbahnrand der Bundesstraße liegt beim Nutzer der Zufahrt.

Auf Grund der Unterschreitung der Anbauverbotszone durch die Bestandsbebauung auf Fl.Nr. 253/1 und 253 wird einer Verringerung der Anbauverbotszone von 20 m auf 13 m im Übergangsbereich auf der Fl.Nr. 250 und 253/1 zur Erstellung von Nebengebäuden zugestimmt. Aus Sicht des Staatlichen Straßenbauamts Traunstein wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs hierdurch nicht beeinträchtigt. Zudem steht für zukünftige Bauabsichten bzw. Straßenraumgestaltungen noch ausreichend Platz zur Verfügung.

Die notwendige Versetzung der Ortstafel (siehe 4.5.1. Schallschutz) wurde am 17.04.2019 per Mail von Herrn Salober von der Unteren Verkehrsbehörde in Traunstein zugesichert. Voraussetzung hierfür ist zwingend die beginnende Bebauung des Grundstücks-11. Sobald der Baubeginn schriftlich angezeigt ist wird umgehend eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung erfolgen.

Der Markt Grassau übernimmt die Unterhaltung der Bäume innerhalb der Ortsdurchfahrt Rottau zwischen B305 und Geh- und Radweg. Zudem besteht Einverständnis mit dem Vorschlag des Staatlichen Straßenbauamts Traunstein, für die Unterhaltung des Geh- und Radweges inkl. der Grünflächen zwischen Landkreisgrenze TS/RO und Ortseingang Grassau eine neue komplette Vereinbarung abzuschließen, welche die alten ggf. vorhandenen Vereinbarungen ersetzt. Das Straßenbauamt wird gebeten, eine entsprechende Vereinbarung aufzusetzen.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes „Rottau-West“ ist zudem die Straßenbeleuchtung bis zur nach hinten versetzten Ortstafel zu erweitern.

Das neue Baugebiet wird von der Bernauer Straße aus über die bestehende Adersbergstraße erschlossen. Um hier ein Einbiegen von Lastzügen zu ermöglichen ohne, dass der Gegenverkehr beeinträchtigt wird muss die bestehende Straßeninsel entlang der B305 etwas zurückgebaut und der Trichter der Straßeneinmündung nach Westen aufgeweitet werden.

Die innere Erschließung des neuen Planungsgebiets erfolgt über eine neu zu erstellende Straße welche die Adersbergstraße ringförmig schließt.

Da entlang der Adersbergstraße mit einer höheren Begegnungshäufigkeit zu rechnen ist wird der Querschnitt von 4,00 m auf 6,50 m erweitert und entsprechend saniert. Der Bastackerweg wird ebenfalls von 4,00 m auf 5,50 m erweitert und entsprechend befestigt.

Die Parksituation der Wanderparkplätze an der Adersbergerstraße bleibt unverändert und wird lediglich planerisch erfasst.

Im Bereich der im Lageplan schwarz eingetragenen Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden. Ebenso darf die Entwässerung der Straßengrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

Es ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Da dieser aber ausschließlich von Anliegerverkehr bzw. Zuliefer- und Besuchsverkehr für das neue Planungsgebiet bestimmt ist und nicht an den bestehenden Anliegern der Adersbergstraße vorbeiführt, entsteht für diese keine zusätzliche Belastung durch das neu geplanten Baugebiet.

#### 4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die grundsätzliche Versorgung des Plangebietes mit Strom, Medien und Wasser, sowie für die Abwasserbeseitigung, ist durch das im Umfeld bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Die Schmutzwasserentsorgung wird über ein separates Kanalnetz mit Anschluss an das zentrale Schmutzwasserkanalnetz des Marktes Grassau sichergestellt. Der Anschluss erfolgt über die „Adersbergstraße“ und die „Bernauer Straße“. Durch das gegenüber der „Bernauer Straße“ ansteigende Gelände liegt die Sohlage des bestehenden Schmutzwasserkanals an allen Stellen tiefer als die neu geplanten Gebäude. Bei Bedarf ist jedoch eine Hebeanlage im Gebäude zu installieren.

Innerhalb des Plangebietes sind im Rahmen der Gesamterschließung des Gebietes die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen erstmalig herzustellen. Dabei kann der überwiegende Teil des Leitungsnetzes im Bereich der vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche untergebracht werden.

Auf vorhandene Leitungstrassen ist Rücksicht zu nehmen. Ihr Verlauf ist bei Bedarf fachgerecht zu verlegen. Hierbei ist besonders auf die bestehende Hauptwasserleitung PVC-DN200 zu achten. Diese ist teilweise still zu legen und im Bastackerweg neu zu verlegen. Die Kosten der Umlegung der Hauptwasserleitung sind im Zuge des Umlegungsverfahrens von den Grundstückseigentümern zu tragen.

Kabelverteilerschränke von Versorgungsunternehmen sind auf den Grundstücken zu dulden und in die Einfriedung einzubeziehen.

#### 4.3.3 Weitere Technische Infrastruktur

Die innere Erschließung muss neu hergestellt werden. Der zu überplanende Bereich kann an die bestehende technische Infrastruktur der Gemeinde angeschlossen werden.

#### 4.3.4 Erholung und Freizeit

Durch das geringfügig erhöhte Verkehrsaufkommen wird nicht mit einer Beeinträchtigung der betroffenen Rad- und Wanderwege gerechnet.

Ebenso wird der Erholungswert von Rottau durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

#### 4.3.5 Altlasten

Sollten trotz unauffälliger Kartierung im Altlastenkataster während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

#### 4.3.6 Hochwasser, Starkregen und Versickerung

Die Sickerwasserrate des vorkommenden Bodens liegt bei über 1000 mm/a und ist damit sehr hoch. Jedoch ist hier auch mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen.

Aus diesem Grund ist im Planungsgebiet, soweit möglich, unverschmutztes oder nur leicht verschmutztes Niederschlagswasser, ortsnah auf den Baugrundstücken flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Ist eine Flächenversickerung jedoch nicht möglich, so ist eine entsprechend der Festsetzung technische Lösung dafür zu finden.

Zur Regenwasserrückhaltung bei Stark- oder Dauerregenereignissen sind im Planungsgebiet Retentionsflächen in ausreichender Dimensionierung zu berücksichtigen (im Baugebiet anfallendes sowie von Süden eintretendes Regenwasser).

Zudem muss das abfließende Hangwasser bei der Straßenplanung durch geeignete Maßnahmen abgeleitet werden.

Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollten je nach Untergrundbeschaffenheit auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben.

Private Erschließungs- und Parkflächen sind als versickerungsfähige Belagdecken (Pflastersteine mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken u.ä.) herzustellen.

Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nach dem Stand der Technik zu errichten und zu betreiben. Die Erlaubnispflicht bzw. Anwendbarkeit des NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Im Planungsgebiet ist mit einem Grundwasserstand zu rechnen, der über Kellerbodenniveau liegt. Für unterirdische Bauteile sind daher entsprechende bauliche Vorkehrungen erforderlich. Verfahrensrechtlich sind für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit vom Bauherrn rechtzeitig wasserrechtliche Genehmigungen des zuständigen Landratsamt Traunstein einzuholen.

Der Rottauer Bach ist in Zukunft von jeglicher neuen baulichen Anlage in einem Abstand von 5 m zur Durchführung von Unterhaltungsarbeiten sowie generell zum Gewässerschutz freizuhalten. Bei allen Bauarbeiten in Bachnähe ist die nach den konkreten Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, damit nachteilige Veränderungen des Bachs zuverlässig verhindert werden.

Durch die geplante Baumaßnahme geht von dem hohen Retentionsvolumen des Rottauer Bachs nichts verloren. Der natürliche Bachverlauf und die landwirtschaftliche Grünfläche bleiben somit unverändert und in Folge dessen kann von einer geringen Hochwassergefährdung ausgegangen werden.

Allerdings liegt der Ort Rottau im nicht festgesetzten und nicht ermittelten Überschwemmungsgebiet des Rottauer Baches bzw. der Bernauer Ache - einem Gewässer III.Ordnung als ausgebauten Wildbach. Bei einer möglichen Überschwemmung wären auch die Grundstücke im geplanten Baugebiet betroffen. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird daher empfohlen.

## 4.4 Immissionsschutz

### 4.4.1 Schallschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Rottau-West" durch den Markt Grassau wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 06.05.2019 ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Dabei wurden zum einen Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die an den am stärksten betroffenen Parzellen im allgemeinen Wohngebiet im Geltungsbereich der Planung durch die genehmigten Betriebsabläufe in Zusammenhang mit der Nutzung des Nebengebäudes auf Fl.Nr. 160 durch die Bayerischen Staatsforsten hervorgerufen werden. Vergleicht man die ermittelten Beurteilungspegel mit den gemäß der Schutzbedürftigkeit der Planung anzustrebenden Orientierungswerten aus Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005, so stellt man fest, dass die städtebaulichen Schallschutzziele hinsichtlich der anlagenbezogenen Lärmeinwirkungen im Geltungsbereich der Planung ohne Schutzmaßnahmen flächendeckend erreicht werden.

Zudem wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den öffentlichen Straßenverkehr auf der Bundesstraße B 305 hervorgerufen werden. Die Berechnungen für den Straßenverkehr wurden gemäß den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90" durchgeführt. Als Grundlage dienten die im Verkehrsmengen-Atlas 2015 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr angegebenen Verkehrszahlen des Jahres 2015. Unter Berücksichtigung eines jährlichen

Verkehrszuwachses von 1,0 % für Kfz bis 3,5 t und 1,9 % für Kfz > 3,5 t wurden die Verkehrsbelastung für das Jahr 2035 hochgerechnet.

Dabei wurde bereits die vorgesehene Versetzung der Ortstafel an der Bundesstraße B 305 nach Westen und die damit verbundene Geschwindigkeitsbeschränkung berücksichtigt. Das Ortsschild soll zukünftig auf die Höhe der Westfassaden der geplanten Bebauung im Gewerbegebiet positioniert werden, so dass auf der Bundesstraße im gesamten im Bereich des Plangebiets eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt.

Die ermittelten Beurteilungspegel wurden mit den im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 genannten Orientierungswerten und im Rahmen des Abwägungsprozesses mit den um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen. Die Berechnungsergebnisse sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Im allgemeinen Wohngebiet nördlich der Bundesstraße B 305 wird der tagsüber zwischen 6:00 und 22:00 Uhr anzustrebende Orientierungswert OWWA,Tag = 55 dB(A) vor den Fassaden von Neu- und Ersatzbauten vor den Südfassaden um bis zu 8 dB(A) im EG bzw. 10 dB(A) im OG überschritten. Auch der im Rahmen der Abwägung relevante Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV IGWWA,Tag = 59 dB(A) wird an den am stärksten belasteten Fassaden um bis zu 6 dB(A) überschritten.

In der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr stellt sich im allgemeinen Wohngebiet nördlich der Bundesstraße B 305 die Verkehrslärmbelastung auf Höhe der Obergeschosse noch ungünstiger dar. So zwischen 22:00 und 6:00 Uhr herrschen vor den am stärksten betroffenen Südfassaden Beurteilungspegel bis zu 56 dB(A) vor. Demzufolge wird der nachts anzustrebende Orientierungswert OWWA,Nacht = 45 dB(A) deutlich um bis zu 11 dB(A) überschritten und der im Zuge der Abwägung zu betrachtende Immissionsgrenzwert IGWWA,Nacht = 49 dB(A) der 16. BImSchV wird um bis zu 7 dB(A) verletzt.

Im Mischgebiet südlich der Bundesstraße B 305 sind vor den Nordfassaden von zu errichtenden Gebäuden Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 64 dB(A) zur Tagzeit bzw. 55 dB(A) zur Nachtzeit zu erwarten, welche die anzustrebenden Orientierungswerte OWMI,Tag = 60 dB(A) bzw. OWMI,Nacht = 50 dB(A) ebenfalls nicht einhalten. Die im Zuge der Abwägung zu betrachtenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV IGWMI,Tag = 64 dB(A) bzw. IGWMI,Nacht = 54 dB(A) werden hingegen lediglich zur Nachtzeit noch um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Im allgemeinen Wohngebiet südlich der Bundesstraße B 305 im Süden des Plangebiets werden die anzustrebenden Orientierungswerte OWWA,Tag = 55 dB(A) bzw. OWWA,Nacht = 45 dB(A) nahezu flächendeckend eingehalten. Lediglich an den Nordfassaden der Wohngebäude auf den Parzellen 1.1 und 1.2 sind im Obergeschoss noch geringfügige Überschreitungen um bis zu 1 dB(A) zu verzeichnen.

Im Umgang mit den erhöhten Lärmimmissionen, welche insbesondere das allgemeine Wohngebiet nördlich der Bundesstraße betreffen, wurden sowohl aktive als auch passive Lärmschutzmaßnahmen sowie Maßnahmen der "architektonischen Selbsthilfe" erwogen und bewertet. Der Nutzen von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie bspw. der Errichtung

von Lärmschutzwänden entlang der Bundesstraße B 305 ist im vorliegenden Fall lediglich gering zu bewerten, da im Bereich der Zufahrten von der Bundesstraße keine lückenlose Schallschutzbebauung realisierbar ist und diese zudem eine beträchtliche Höhenentwicklung aufweisen müsste, um auch in den Obergeschossen eine spürbare Pegelminderung zu erzielen. Zudem würde die Errichtung von Lärmschutzwänden einen erheblichen Eingriff in das Ortsbild darstellen und ist daher aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert.

Daher wurden architektonische und passive Schutzmaßnahmen für sämtliche von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betroffenen Fassadenbereiche in den Festsetzungen verankert. Begründet ist dies in der Tatsache, dass der Gesetzgeber beim Neubau von öffentlichen Straßenverkehrswegen Geräuschsituationen als zumutbar einstuft, in denen Beurteilungspegel bis hin zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV auftreten. Daraus kann der Rückschluss gezogen werden, dass bei einer Einhaltung dieser Immissionsgrenzwerte, welche um 4 dB(A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, auch an maßgeblichen Immissionsorten neu geplanter schutzbedürftiger Nutzungen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Konkret wird für die betroffenen Parzellen im allgemeinen Wohngebiet nördlich der Bundesstraße B 305 sowie im Mischgebiet südlich der Bundesstraße B 305 – soweit zielführend – eine lärmabgewandte Grundrissorientierung festgesetzt, sodass Schlaf- und Ruheräume über mindestens eine Außenwandöffnung (Fenster, Türen) in den ausreichend ruhigen Gebäudesüdseiten belüftet werden können. Wo dies im Einzelfall nicht möglich ist, muss auf passive Schallschutzmaßnahmen mit einer Festsetzung von lärmgedämmten Belüftungssystemen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, insbesondere für alle dem Schlafen dienende Räume, zurückgegriffen werden, welche in der Kombination von – baurechtlich ohnehin erforderlichen – ausreichend dimensionierten Schallschutzverglasungen in Verbindung mit lärmgedämmten Belüftungssystemen bestehen, um im Inneren von Aufenthaltsräumen die gewünscht niedrigen Geräuschpegel bei gleichzeitig hinreichender Luftwechselrate sicherzustellen. Zudem werden an den tags von Immissionsgrenzwertüberschreitungen betroffenen Fassadenbereichen keine Außenwohnbereiche zugelassen. Alternativ wird die Anwendung anderer baulicher Lärmschutzmaßnahmen (wie z.B. die Errichtung von Wintergärten, Laubengängen oder vorgehängten Glasfassaden bzw. Glaselementen mit ausreichender Pegelminderung durch Abschirmung bzw. Beugung) gestattet, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

Weiterhin wird über die Festsetzungen der rechnerische Nachweis des Schallschutzes im Hochbau nach DIN 4109-1 gefordert, so dass sichergestellt ist, dass die Schalldämmungen der Außenbauteile von Neu- und Ersatzbauten (insbesondere die Fenster) für den vorgesehenen Schutzzweck ausreichend dimensioniert sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1 sind auf Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt.

Vor den Fassaden der geplanten Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet südlich der Bundesstraße werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowohl tags als auch nachts unabhängig von einer Bebauung im Mischgebiet bzw. im Gewerbegebiet eingehalten. Folglich sind keine Festsetzungen erforderlich, welche die Aufnahme von

Wohnnutzungen im allgemeinen Wohngebiet südlich der Bundesstraße von einer zeitlichen Staffelung der Bebauung im Mischgebiet oder Gewerbegebiet abhängig machen würde.

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurden maximal zulässige Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006-12 auf den Teilflächen der Gewerbebezugszellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt. Im Hinblick auf eine Optimierung der schalltechnischen Qualität des Gewerbegebietes wurde für die Immissionsorte in der Nachbarschaft zwischen zwei Abstrahlrichtungen (AR) unterschieden.

Die Festsetzung zulässiger Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches (Gliederung). Sie soll im Rahmen der Bauleitplanung sicherstellen, dass die in der Nachbarschaft anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005-1 eingehalten werden.

Im Hinblick auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017, Az. 4 CN 7.16 wird festgestellt, dass im Gemeindegebiet des Markts Grassau mit den ausgewiesenen Gewerbeflächen auf den Grundstücken Fl-Nr. 1482/10, 1482/11 und 1484/15, Gemarkung Grassau, in Nähe zur Kläranlage im Ortsteil Mietenkam-Erlach (11. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt mit RS vom 20.11.1992, AZ.422-4621-TS 7-1) ein unbeschränktes Gewerbegebiet vorhanden ist. Dieses wurde von der Marktgemeinde Grassau als uneingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt um bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sowohl heute als auch für die Zukunft eine baugebietsübergreifende Gliederung zur Festsetzung der Emissionskontingente zu ermöglichen.

Somit sind durch die Geräuschkontingentierung alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

#### 4.4.2 Luftreinhaltung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Rottau-West" durch den Markt Grassau wurde durch die Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 05.09.2019 ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurde überprüft, ob die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes, Mischgebietes und allgemeinen Wohngebietes mit den durch den auf dem Grundstück Fl.Nr. 240 der Gemarkung Rottau ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb zur Haltung von Rindern hervorgerufenen Geruchsmissionen gewährleistet ist. Konkrete Erweiterungsabsichten des Landwirts wurden in dem Umfang der zum Zeitpunkt der Begutachtung vorliegenden Erkenntnisse berücksichtigt. Für die Beurteilung wurden die Abstandsregelungen des Bayerischen Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" und der Bayerischen Landesanstalt für Landtechnik herangezogen, da eine Ausbreitungsrechnung nach Anhang 3 der TA Luft bei diesem Geruchstyp – wie in Fachkreisen bekannt – i.d.R. zu einer Überschätzung der Immissionssituation führen würde.

Für die Beurteilung der Rinderhaltung wurden die spezifischen Mindestabstände zwischen dem Rinderstall, den Fahrsiloanlagen, dem Mistlager und den schutzbedürftigen

Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelt. Demnach liegen nach Realisierung der Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes auf einen Tierbestand von 200 GV bei einem Abstand von über 120 m zum Wohn- und Mischgebiet und bei einem Abstand von über 60 m zum Gewerbegebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen vor. Der Abstand von Fahrhilfanlagen zu Gewerbegebieten soll 25 m und zu Wohn- und Mischgebieten 50 m betragen. Mistgeruch ist bis zu einem Abstand von ca. 15 m schwach wahrnehmbar. Der Abstand zum Gewerbegebiet beträgt mindestens 120 m – zum Wohn- und Mischgebiet liegen deutlich größere Abstände von mindestens 148 m vor. Somit wären noch Kapazitäten von ca. 58 GV für Erweiterungen des landwirtschaftlichen Betriebes offen ohne, dass die immissionsschutzfachliche Verträglichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes mit den schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Rottau-West" gefährdet wäre.

Aufgrund der vorliegenden Entfernungsverhältnisse ist durch den Rinderstall und die Nebeneinrichtungen nicht mit einer Geruchsbelastung zu rechnen, die an den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Rottau-West" schädliche Umwelteinwirkungen i.S.v. §3 Abs.1 BImSchG in Form von Geruchsimmissionen hervorrufen. Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen Geruchsimmissionen sind nicht erforderlich.

Auf das ggf. mögliche Auftreten von Geruchsimmissionen wurde hingewiesen.

## 4.5 Klimaschutz

### 4.5.1 Klimaschutz (Mitigation)

Bei der Festlegung der Baukörper wurden neben dem jeweiligen Grundstückszuschnitt, der Beschattung, und der Staffelung im Straßenraum auch die Möglichkeiten der Nutzung von Solarenergie berücksichtigt. Um diese zu begünstigen, sind in der Planung etwas steilere Dachneigungen gewählt. Zudem sind Dachgauben und Quergiebel auf das erforderliche Minimum zu reduzieren um die Dachfläche soweit als möglich mit PV- und thermischen Solaranlagen zu belegen.

Die Baufenster wurden so angeordnet, dass die Verschattung der Gebäude untereinander minimiert wird und somit die passive solare Nutzung gut möglich ist.

Grundwasserwärmepumpen sind aufgrund des besseren Wirkungsgrades gegenüber Luftwärmepumpen zu bevorzugen.

Darüber hinaus ist der Bau eines regenerativ betriebenen Nahwärmenetzes, kombiniert mit der Nutzung der gewerblichen Abwärme, für interessierte Anwohner geplant. Diese Maßnahme reduziert den allgemeinen CO<sub>2</sub>-Ausstoß des neuen Planungsgebiets erheblich.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist zudem eine umfängliche Grünausstattung, vor allem mit Bäumen, festgesetzt. Dies führt mittelbar zu einer verbesserten (klein-)klimatischen Entwicklung.

#### 4.5.2 Anpassung an den Klimawandel (Klimaadaption)

Die Mindestfestsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen (bei z.B.: Stellplätzen), sowie die Festsetzung von zu begrünenden und zu bepflanzenden Flächen soll die Versickerung auf den Baugrundstücken und den Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen fördern.

Wie im Umweltbericht erläutert sind keine erheblichen nachteiligen Klimaauswirkungen zu erwarten. Die Frischluftversorgung wird durch große zusammenhängende Freiflächen westlich des Planungsgebietes weiterhin sichergestellt.

#### 4.6 Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden durch das Fachbüro Steil Landschaftsplanung untersucht. Im Rahmen einer Geländebegehung wurde vorab geprüft, ob eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung notwendig ist. Nach Feststellung der Erforderlichkeit (u.a. mögliches Potential für Fledermaus-Vorkommen) wurde die Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit folgendem Ergebnis erstellt:

Durch die geplante Bebauung einer derzeit als Intensivgrünland genutzten Fläche ist nicht mit Verstößen gegen die Verbote des §44 Abs.1 i.V. m. Abs.5 BNatSchG zu rechnen. Die Notwendigkeit zur Umsetzung von Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ersatzmaßnahmen ist demnach nicht gegeben. In den Gehölzbeständen, die an das Gebiet angrenzen, können Brutvögel oder jagende Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Da diese Bereiche jedoch von der Planung nicht betroffen sind kann davon ausgegangen werden, dass keine Gefährdung von geschützten Arten vorliegt.

Die Notwendigkeit zur Umsetzung von Maßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) ist nicht gegeben.

Folgende Maßnahmen gelten als Hinweis zum Artenschutz und stellen eine Handlungsempfehlung dar, damit auch in Zukunft nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 Abs.1-4 BNatSchG verstoßen wird:

- Grundsätzlich ist bei Sanierungen oder Gebäudeabbrüche (auch in Zukunft) darauf zu achten, dass die betreffenden Gebäude vor dem Eingriff auf mögliche Fledermausvorkommen oder gebäudebrütende Vogelarten untersucht werden.
- Es sollte ein Beleuchtungskonzept erarbeitet werden, damit die angrenzenden Wald- und Gehölzbereiche nachts nicht erleuchtet oder angestrahlt werden.
- Die angrenzenden Wald- und Gehölzbereiche sind während der Bauzeit durch einen wirksamen Baumschutz abzuschirmen.
- Es wird empfohlen vor Beginn der Baumaßnahme zu prüfen, ob Vorkommen der gefährdeten Feldgrille (Rote Liste Status 3) von der Baumaßnahme betroffen sein können.

(Vgl. Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Steil Landschaftsplanung vom 16.10.2019.)

## 4.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsplanung in der Bauleitplanung" (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen getroffen.

### 4.7.1 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes und Beeinträchtigungsintensität

Entsprechend ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild werden die Flächen des Geltungsbereichs in die unterschiedlichen Kategorien des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung eingeteilt.

Ein Großteil der Flächen im Planungsgebiet wurde bisher als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt und fällt in Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Bestehender Parkplatz mit wassergebundener Wegedecke sowie der bestehende Feldweg fallen ebenfalls unter Kategorie I.

Die Fläche östlich der Adersbergerstraße wird als mäßig extensiv genutztes Grünland in Kategorie II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) eingeordnet.

Anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ werden in der Planfolge zu erwartende Eingriffe hinsichtlich ihrer Schwere folgendermaßen beurteilt:

- Das Wohngebiet WA mit GRZ 0,34 wird unter Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) kategorisiert.
- Das Mischgebiet MI mit GRZ 0,45 bzw. 0,50 wird unter Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) kategorisiert.
- Das Gewerbegebiet GE mit GRZ 0,50 wird unter Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) kategorisiert.
- Der Bau von Straßen/Erschließung wird unter Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) kategorisiert.
- Flächen ohne Nutzungsänderung werden keiner Eingriffsschwere zugeordnet, da hier mit keinem Eingriff zu rechnen ist, welcher die ökologische Wertigkeit der Flächen herabsetzt.

Insgesamt ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von ca. 32.650 m<sup>2</sup> ein Kompensationsbedarf von **7.928 m<sup>2</sup>**.

Die genaue Bilanzierung und Eingriffsermittlung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### 4.7.2 Berechnung der Ausgleichsflächen

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird aus der Überlagerung der Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie der Gebiete mit unterschiedlicher Eingriffsschwere ermittelt. Bei der Festsetzung der Ausgleichsfaktoren wurden die möglichen Vermeidungsmaßnahmen und die geplante Durchgrünung der Anlage reduzierend angesetzt.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wurde flächenscharf und anteilig nach Verursacher des Eingriffes bilanziert. In der Summe ergibt sich ein Bedarf von **7.928** qm Ausgleichsfläche.

Die genaue Bilanzierung und Ausgleichsermittlung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### 4.7.3 Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsfläche A1: Der Anteil des Ausgleichsbedarfs für den Eingriff E.11, E.12 wird extern auf Fl.Nr. 3081 der Gemarkung Übersee nachgewiesen.

Ausgleichsfläche A2: Der Anteil des Ausgleichsbedarfs für den Eingriff E.4 wird im Rahmen der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf Fl.Nr. 1360 innerhalb der Gemarkung Rottau erbracht. Da die Gemeinde Grassau nicht Eigentümer der Fläche ist muss sichergestellt werden, dass durch entsprechende vertragliche Regelungen in Verbindung mit einer dinglichen Sicherung die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Ausgleichsfläche A3: Der Anteil des Ausgleichsbedarfs für den Eingriff E.1.1, E.2.1, E.2.2, E.3.1, E.3.2, E.3.3, E.14.1, E.17.1, E.17.2, E.17.3 wird im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Grassau auf Fl.Nr. 1388, Gemeinde Grassau, Gemarkung Rottau nachgewiesen.

Ausgleichsfläche A4: Der Anteil des Ausgleichsbedarfs für den Eingriff E.5, E.6, E.7, E.8, E.9, E.10, E. 15.1, E.15.3 wird im Rahmen des Ökokontos der Bayerischen Staatsforsten auf Fl.Nr. 646 und 738, Gemarkung Seeon-Seebruck nachgewiesen.

Die Flächen außerhalb des Gemeindegebietes Grassau können nicht in dem Bebauungsplan festgesetzt werden und werden daher auf Grund der Übersichtlichkeit als Hinweise auf dem Bebauungsplan aufgeführt. Die Umsetzung der Ausgleichsflächen ist privatrechtlich durch Dienstbarkeiten zu sichern.

Die genaue Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### 4.8 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
„Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 BauNVO	8.387	25,7
„Mischgebiete“ (MI) gemäß §6 BauNVO	5.817	17,8
„Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO	5.860	17,9
Öffentliches Straßengrün	619	1,9
Private Ortsrandeingrünung und Straßenbegleitgrün	1.852	5,7
Landwirtschaftliche Grünfläche	4.363	13,4
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	5.135	15,7
Öffentliche Parkflächen + LaWi-Zufahrt (nicht versiegelt)	627	1,9
<b>Gesamtfläche</b>	<b>32.660</b>	<b>100</b>

#### 4.9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung von Baurecht auf Flächen im Außenbereich.
- Umwandlung von ca. 19.000 m<sup>2</sup> Intensivgrünland in Wohn-, Misch- und Gewerbegebietsflächen (inkl. Erschließung und Grünflächen).
- Erhaltung und planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Fuß- und Radwegverbindung, sowie der bestehenden nordseitigen Wohnbebauung.
- Schaffung von neuem, bezahlbarem Wohnraum im Ort.
- Schaffung von qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen im Ort.
- Lokal begrenzte Veränderung des Landschaftsbildes.
- Rodung eines Gehölzes jünger 10 Jahre, Erhalt von Biotopbäumen am Bachufer und Zusammenschluss der Biotope durch eine neue N-S-Verbindung.
- Harmonische Abrundung des westlichen Ortsrandes und dessen Neudefinition durch einen gestaffelten, dicht bepflanzten Übergang in die Landschaft.

#### 4.10 Quellenverzeichnis

- BauGB, in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der derzeit gültigen Fassung
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), in der derzeit gültigen Fassung
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), Online-Abfrage 08.2019
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage 08.2019
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage 08.2019
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Geologie und Boden, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage 08.2019
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Wasser, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage 08.2019
- BayernAtlas Kartenviewer: [www. geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de), Online-Abfrage 08.2019
- Bayer. Landesamt für Umwelt: [www.abudis.bayern.de](http://www.abudis.bayern.de), ABuDis (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS 2.5)), Online-Abfrage 08.2019
- Deutscher Wetterdienst: [www.dwd.de](http://www.dwd.de), Wetterdaten Online-Abfrage 08.2019
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU): Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", München 2003
- Regionalplan Region Südostoberbayern (18) , 12. Fortschreibung in Kraft seit 28.10.2017
- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Rottau West“ der Gemeinde Grassau, Landkreis Traunstein von Steil Landschaftsplanung, Perchastr. 7 – 82335 Berg , vom 16.10.2019
- Schalltechnisches Gutachten Sachverständigenbüro "hock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut

Markt Grassau, den 03.06.2020

*P. Luth*

1. Bürgermeister



Grassau, den 23.03.2020



Planfertiger