

80. Änderung des Flächennutzungsplanes und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Eichelreuth im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 1647, 1647/2, 1648 und 1648/2 der Gemarkung Grassau

Bericht über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung

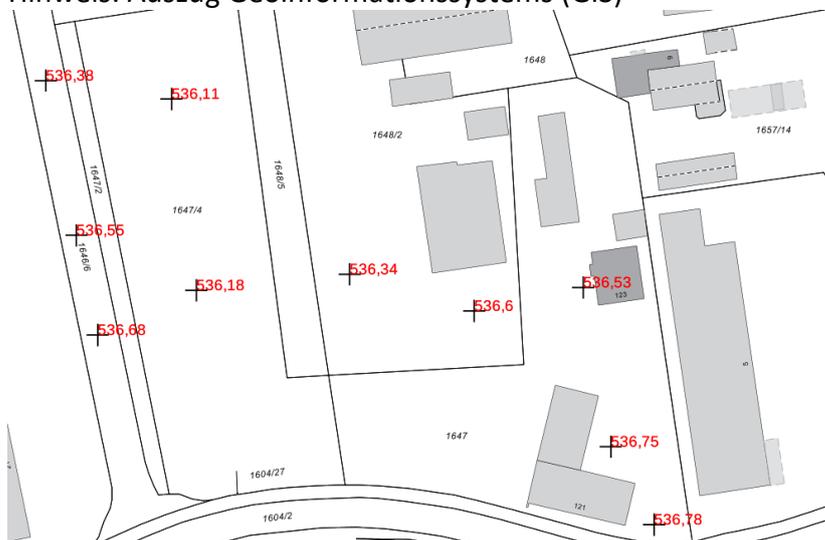
1. Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** erfolgte mit Schreiben vom 12.08.2021
 - 1.1 Folgende Behörden haben sich nicht geäußert:
 - Staatliches Bauamt Traunstein, Straßenbauamt
 - Landratsamt Traunstein, Straßenverkehrsbehörde
 - Freiwillige Feuerwehr Grassau
 - 1.2 Folgende Behörden haben mitgeteilt, dass **„keine Anregungen“** vorgetragen werden **bzw. Einverständnis** besteht:
 - Landratsamt Traunstein, Untere Immissionsschutzbehörde, Herr Wichner
 - Landratsamt Traunstein, Kreisstraßenverwaltung
 - Wasserwirtschaftsamt Traunstein
 - ADBV Traunstein (Vermessungsamt)
 - 1.3 Folgende Behörden haben **Stellungnahmen** vorgetragen:
 - 1.3.2 Landratsamt Traunstein, Untere Bauaufsichtsbehörde, Frau Schindhelm vom 02.09.2021:

Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

In der ersten Stellungnahme vom 23.02.2021 wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen GE/E₁ und GE/E₂ in der Legende erläutert werden sollten, da es hier nicht pauschal um die „Art der baulichen Nutzung“ (siehe Erläuterung Füllschema Nutzungsschablone), sondern um eine Spezifizierung geht.

Hinweis: Auszug Geoinformationssystem (GIS)



Es fällt auf, dass bei allen baulichen Anlagen die OK RFB ca. 1 m über Urgelände festgesetzt ist. Dieser Sachverhalt sollte nochmals überprüft werden.

Die Angaben im GIS dürften soweit korrekt sein, da sie sich mit den Höhenkoten im Bereich der Verkehrsflächen ungefähr decken.

Sinnvoll ist es zudem, die Höhenlage grundsätzlich als Maximalwert festzusetzen (z.B. ... maximale Höhe des ...), d.h. die bauliche Anlage könnte auch tiefer gesetzt werden, ohne von den Festsetzungen abzuweichen.

Abwägungsvorschlag:

- Die Festsetzungen E₁ und E₂ sind in der Legende zu erläutern.
- Die Höhenlage des Rohfußbodens ist als Maximalwert anzugeben und ist auf maximal 0,60 m über dem fertigen Straßenniveau festzusetzen.

1.3.2 Landratsamt Traunstein, Untere Naturschutzbehörde, Herr Selbertinger vom 25.08.2021:

Gerade im Hinblick auf die Dimension der entstehenden Baukörper kommt der in Relation dazu zurückhaltenden Eingrünung eine besondere Bedeutung zu.

Es erscheint deshalb besonders relevant, dass diese Ortsrandeingrünung auch tatsächlich hergestellt wird.

Das Einfordern der Herstellung der Pflanzungen obliegt nicht der Naturschutzbehörde, sondern der Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung, vgl. dazu § 178 BauGB.

Aus diesem Grund wäre es von erheblichem Vorteil, die Ortsrandeingrünung auf gemeindeeigenem Grund herzustellen.

Entscheidet sich die Gemeinde dagegen, sollte sie mit den Bauwerbern entsprechende vertragliche Vereinbarungen treffen.

Abwägungsvorschlag:

Keine Abwägung erforderlich. Die festgesetzte Eingrünung wird auf dem gemeindeeigenem Grund hergestellt.

1.3.3 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Frau Rothut vom 10.09.2021:

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zur o.g. Bauleitplanung, in deren Rahmen das Areal der ehemaligen Erwerbsgärtnerei Kling sowie der östlich angrenzenden Grundstücke, zwischen der Bahnhofstraße (Bundesstraße B 305) und „Eichelreuth“ überplant werden soll, bereits mit Schreiben vom 10.03.2021 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Ergebnisse der Stellungnahme

Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan zum Nahversorgungsbedarf und zu den innenstadtrelevanten Sortimenten den Einzelhandelszielen 5.3 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) nicht entgegenstehen. Die Zulässigkeit von Sortimenten des sonstigen Bedarfs könne derzeit nicht abschließend bewertet werden und sei daher im konkreten Fall gesondert zu prüfen.

Des Weiteren sei eine möglichst effiziente und flächensparende Nutzung des Plangebietes bei der Umsetzung im Detail zu berücksichtigen, um den raumordnerischen Erfordernissen des Flächensparens (vgl. LEP 3.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G) gerecht zu werden. Zudem sei den Belangen des Lärm- (vgl. (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) und des Hochwasserschutzes (vgl. LEP 7.2.5 G, vgl. auch LEP 1.3.2 G) sowie von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.1 G, 7.1.6 G, RP 18 B II 3.1 Z), in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung zu tragen.

Laut Beschlussbuchauszug vom 18.05.2021 waren die untere Bauaufsichts-, Natur- und Immissionsschutzbehörde sowie das Wasserwirtschaftsamt Traunstein am Verfahren beteiligt. Diese haben in ihren Stellungnahmen Anmerkungen/Hinweise vorgebracht.

Änderungen im Vergleich zum vorhergehenden Planentwurf

An den Planunterlagen wurden aufgrund der Stellungnahmen der Fachbehörden Änderungen vorgenommen. Der Bereich der Wohnanwesen Bahnhofstraße 121 und 123 (Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1647 Gemarkung Grassau) soll nicht mehr als emissionsbeschränktes Gewerbegebiet, sondern als Mischgebiet ausgewiesen werden. Des Weiteren wurde zwischenzeitlich ein schalltechnisches Gutachten durch das Sachverständigenbüro „Hooock & Partner“ mit Datum vom 16.07.2021 erstellt. In dessen Rahmen wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die zum einen im Plangebiet durch den Verkehr auf der Bahnhofstraße (Bundesstraße B 305) und der Staatsstraße St 2096 hervorgerufen sowie zum anderen durch die umliegenden Gewerbenutzungen im Gewerbegebiet Eichelreuth verursacht werden. Basierend auf den Ergebnissen des Gutachtens wurden im Bebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt, die Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen überarbeitet sowie Hinweise zum Immissionsschutz aufgenommen. Ferner wurden u.a. wasserwirtschaftliche Hinweise (Verbot von Heizölverbraucheranlagen im HQextrem, Verbot der Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich belasteter Flächen) aufgenommen und die Begründung überarbeitet.

Bewertung im derzeitigen Verfahrensschritt

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Eichelreuth Nord-Mitte“, in der vorliegenden Fassung vom 18.07.2021, den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegensteht, sofern den genannten raumordnerischen Belangen auch bei der weiteren Planung / Umsetzung, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, Rechnung getragen wird. Wir weisen allerdings erneut darauf hin, dass die Zulässigkeit von Sortimenten des sonstigen Bedarfs erst im konkreten Fall geprüft werden kann.

Hinweis

Der Flächennutzungsplan soll laut Begründung zur Erweiterung des Bebauungsplanes im Zuge der 80. Änderung angepasst werden. Bestandteil der eingereichten Unterlagen ist auch ein Entwurf der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 08.12.2020. In diesem wird der Geltungsbereich – entgegen dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf vom 18.07.2021, der für den östlichen Bereich ein Mischgebiet festsetzt – noch zur Gänze als Gewerbegebiet mit Emissionseinschränkung dargestellt. Wir bitten um entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanentwurfs.

Abwägungsvorschlag:

Keine Abwägung erforderlich.

Der Entwurf zur 80. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

1.3.4 Markt Grassau, Sachgebiet Ver- und Entsorgung, vom 24.09.2021:

Falls mehrere Gebäude entstehen, wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung über das Privatgrundstück erfolgen muss. Dann ist die Eintragung einer Dienstbarkeit für die Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.

Abwägungsvorschlag:

Keine Abwägung erforderlich.

Weitere Stellungnahmen gingen nicht ein.

2. Die **öffentliche Auslegung** erfolgte im Rahmen eines öffentlichen Aushangs in der Zeit vom 23.08.2021 bis einschließlich 24.09.2021. Hierbei bestand die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung. Dies wurde im Amtsblatt des Marktes Grassau Nr. 16 / 2021 vom 13.08.2021 bekannt gemacht. Gleichzeitig waren die Planungsunterlagen auf der Homepage des Marktes Grassau abrufbar.

2.1 Während der Zeit des Aushangs wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.