



Markt Grassau
LANDKREIS TRAUNSTEIN

Vorentwurf

Stand: 11.07.2022

Bebauungsplan „Tennishallen Grassau“

als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach §12 in Verbindung mit §13a BauGB

Der Markt Grassau erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 12, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

als Satzung vom2022

in der Fassung vom2022.

Im Rahmen seines Geltungsbereiches verdrängt der hier gegenständliche Bebauungsplan, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 "Reifing" von 1964 inklusive aller seiner Änderungen vollständig.



Markt
Grassau
Marktstraße 1
83224 Grassau
Tel. 08641 4008-0
info@grassau.de

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Verfahrensart	4
A.3	Innenentwicklung	5
A.4	Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 2 „Reifing“	5
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	6
A.5.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	6
A.5.2	Besitzverhältnisse	7
A.5.3	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	7
A.5.4	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	11
A.5.5	Erschließung und Infrastruktur	12
A.5.6	Brandbekämpfung	13
A.5.7	Denkmalschutz	13
A.5.8	Schutzgebiete	13
A.5.9	Boden	13
A.5.10	Wasser	14
A.5.11	Vorbelastungen	15
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	17
B.1	Ziele der Planung	17
B.2	Vorhaben	17
B.2.1	Städtebauliches Konzept	17
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	18
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	19
B.2.4	Höhenentwicklung	22
B.2.5	Abstandsflächen	23
B.2.6	Nebenanlagen	23
B.2.7	Dächer	24
B.2.8	Solaranlagen	24
B.2.9	Einfriedungen	24
B.2.10	Abgrabungen und Aufschüttungen	25
B.3	Grünordnungskonzept	25
B.4	Artenschutzrechtliche Belange	26
B.5	Versickerung/Grundwasser/Starkregenereignisse	27
B.6	Infrastruktur	29
B.7	Brandbekämpfung:	30
B.8	Immissionsschutz	30
B.9	Klimaschutz und Klimaadaptation	32
B.10	Wesentliche Auswirkungen der Planung	33
B.11	Flächenbilanz	33
C	Umweltbelange	34
C.1	Umweltbericht	34
C.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	34

Planung

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbB
Nußbaumstr. 3
83112 Frasdorf
Tel: 08052 9568070
info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer: 1264

Anlagen:

Artenschutzrechtliche Stellungnahme – Potentialanalyse

Marcus Weber, Freiberuflicher Zoologe; 18.02.2022, 13 Seiten

Geotechnischer Bericht

Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, AZ 2110 0311; 06.07.2022; 18 Seiten + 4 Anhänge

Immissionsschutz

Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure; Landshut; 04.07.2022; Projekt-Nr. GRS-6181-01; 73 Seiten + 19 Anhänge

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Reifing“ als Mischgebiet festgesetzt. Aktuell ist es mit drei Tennishallen bebaut, die jedoch nur in geringem Umfang genutzt werden bzw. leer stehen.

Die Achental Sport Campus GmbH & Co. KG hat die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß §12 BauGB beantragt.

Im Rahmen eines Sondergebietes soll eine innerörtliche Brachfläche revitalisiert und ein Gesamtensemble aus einem Sportzentrum mit Sporthallen, Barbereich, Boulderwand und Bowlingcenter sowie zwei Wohnungskomplexen mit Mitarbeiterwohnungen entstehen. Ziel dieses Gesamtkonzeptes ist es, ein vielfältiges Angebot an sportlichen Aktivitäten zu ermöglichen und gleichzeitig neuen Wohnraum zu schaffen.

Für dieses Vorhaben liegt bereits ein differenziertes, bauliches Gesamtkonzept vor. Im Rahmen mehrerer Befassungen des Marktgemeinderats wurde dieses Konzept weiterentwickelt. Insgesamt erscheint es als ein am Ort passendes und für Grassau sinnvolles Vorhaben.

Unter Abwägung mit dem Primat der Innenentwicklung (vgl. §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. §1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) erscheint die neue Überplanung des Bebauungsplans Nr. 2 „Reifing“ an dieser Stelle mit einer dichteren Bebauung angemessen.

Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Vorhabens geschaffen werden.

Dem folgend hat der Marktgemeinderat Grassau in seiner Sitzung vom 07.12.2021 dem Antrag der Achental Sport Campus GmbH & Co. KG stattgegeben und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tennishallen Grassau“ nach §12 BauGB, im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB, beschlossen.

A.2 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Einzelvorhaben. Aufgrund der geplanten Höhenentwicklung, der bestehenden Bebauung der Umgebung sowie der geplanten Nutzung ist es im gemeindlichen Interesse, an dieser Stelle ein präzises Vorhaben zu definieren, um die Auswirkungen im Detail abschätzen und kontrollieren zu können.

Somit wird der Bebauungsplan entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB aufgestellt.

Der hier gegenständliche Geltungsbereich liegt innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungsgebietes, ist bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 2 von 1964 „Reifing“ als Mischgebiet festgesetzt und mit Tennishallen bebaut.

Bei dem angestrebten Vorhaben handelt es sich somit um eine „Nachverdichtung“ bzw. „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des §13a Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der Bebauungsaufstellung werden weniger als 20.000 m² Grundfläche, im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, festgesetzt (Grenzwert nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans beträgt insgesamt lediglich ca. 7.753 m². Somit sind die Bedingungen nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt. §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch den Bebauungsplan nicht einschlägig.

Somit sind die Bedingungen nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Satz 3 BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt.

Dem folgend wird entsprechend §13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB der hier gegenständliche, vorhabenbezogene Bebauungsplan nach §12 BauGB im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

A.3 Innenentwicklung

Gemäß §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen.

Der im Rahmen des Bebauungsplans betroffene Bereich liegt innerhalb des Siedlungsgefüges an einer bestehenden Erschließung. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 von 1964 "Reifing" besteht bereits Baurecht und der Bereich ist bereits vollumfänglich durch Tennishallen bebaut. Im Zuge der Planung sollen die Rahmenbedingungen für die Errichtung baulicher Anlagen erweitert werden („Nachverdichtung“).

Somit handelt es sich bei dem hier gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innentwicklung im Sinne des §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (vgl. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB).

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen oder Wald in Bauland ist nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Insbesondere sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen.

Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans werden keine Flächen für Wald und Landwirtschaft überplant.

A.4 Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 2 „Reifing“

Der Bereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans ist durch den Bebauungsplan Nr. 2 „Reifing“ aus dem Jahr 1964 überplant.

Im Rahmen seines Geltungsbereichs verdrängt der hier gegenständliche Bebauungsplan den Bebauungsplan Nr. 2 „Reifing“ inklusive aller seiner Änderungen vollständig.

Sollte der gegenständliche Bebauungsplan aufgehoben werden, oder anderweitig seine Gültigkeit verlieren, gilt der Bebauungsplan Nr. 2 „Reifing“ wieder uneingeschränkt.

Im Bereich des hier gegenständlichen Geltungsbereich liegt die 57. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Reifing. Der Planungsbereich liegt am nordwestlichen Rand dieser.

Somit wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Reifing durch die Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans lediglich an seinen Rändern beschnitten. Es handelt sich um einem bereits in den Festsetzungen der 57. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Reifing autark und in sich abgeschlossenen Bereich.

Somit werden keine Festsetzungen des Bebauungsplans „Reifing“ inkl. seiner Änderung durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan und die damit einhergehende Verdrängung des BP „Reifing“ funktionslos. Der Bebauungsplan Reifing kann auch nach Satzung des hier gegenständlichen Bebauungsplans weiterhin sinnvoll vollzogen werden.

A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Reifing des Marktes Grassau. Es befindet sich am südöstlichen Rand des bestehenden Sportzentrums und liegt etwa 1,0 km nord-östlich des Ortszentrum von Grassau.

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücks-Nr. 1020/1, 1024/4, sowie Teilflächen der Flurstücks-Nr. 1024/5, 1020, 967/4 (Fuß- und Radweg) und 1366 (Mietenkamer Straße) sowie 1020/2 (Zufahrt) und liegt sämtlich in der Gemarkung Grassau.



Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereich **rot**) - ohne Maßstab!

Das Planungsgebiet wird im Norden durch Tennisplätze und ein dazugehöriges Vereinsgebäude sowie im Westen durch einen Fußballplatz begrenzt. Im Süden grenzen Wohngebäude und ein Gebäude mit Gewerbenutzung (Küchenstudio) an. Im Osten wird das Planungsgebiet durch die Mietenkamer Straße begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,77 ha. Er hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 75 m und in Ost-West Richtung von ca. 135 m.

Der Vorhabenbereich ist nicht identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans und umfasst nur die Flurstücks-Nr. 1020/1, sowie Teilflächen der Flurstücks-Nrn. 1024/4, 1024/5, 1020 und 1020/2 (ca. 0,59 ha). Die Bereiche der Mietenkamer Straße und der Zufahrt (Teilflächen der Flurstücks-Nr. 967/4, 1366 und 1020/2) werden nach §12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan mit

einbezogen.

A.5.2 Besitzverhältnisse

Der gesamte Vorhabenbereich befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Somit verfügt der Vorhabenträger bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplans entsprechend der Notwendigkeiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans über sämtliche, im Rahmen des Vorhabenbereiches befindlichen Grundstücke.

A.5.3 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist Grassau mit dem Ortsteil Reifing im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

Der südliche Bereich der Gemeinde ist im Alpenplan enthalten. Dies betrifft jedoch nicht den hier gegenständlichen Geltungsbereich.

Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5% bis 2030 vorausberechnet.

Aus dem LEP Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

1.1.1 Z: In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. (...)

→ Stärkung und Weiterentwicklung von sportlichen Einrichtungen, Schaffung von Wohnraum

1.1.1 G: Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

→ Stärkung und Weiterentwicklung von sportlichen Einrichtungen, Schaffung von Wohnraum

1.1.3 G Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

→ Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur, Nutzbarmachung bestehender bauplanungsrechtlicher Potenziale

3.2 Z: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

→ Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur, Nutzbarmachung bestehender bauplanungsrechtlicher Potenziale

Regionalplan 18

Der Markt Grassau ist gemäß dem gültigem Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum verzeichnet. Die umliegenden Gebieten sind ebenfalls als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

A I 1 (G): Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt (...).

→ Stärkung und Weiterentwicklung von sportlichen Einrichtungen, Schaffung von Wohnraum

B II 1 (G): Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

→ Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

B II 2 (G): Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

→ Adaption von regional tradierten Baustoffen in Abwägung mit dem Bautypus von Tennishallen

Flächennutzungsplan

Abbildung 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet (blau) - ohne Maßstab!

Das Planungsgebiet war im ursprünglichen Flächennutzungsplan von 1983 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt. Im Zuge der 57. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Grassau-Reifing, Erweiterungsbereich West“ aus dem Jahr 2018 wurde im Planungsgebiet auch der Flächennutzungsplan geändert. Im Rahmen der 72. Änderung des Flächennutzungsplans ist für das Planungsgebiet nun eine Mischgebietsfläche dargestellt.

Im Norden und Westen grenzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“ an das Planungsgebiet an. Im Osten wird das Mischgebiet durch die Mietenkamer Straße begrenzt, welche als öffentliche Verkehrsfläche verzeichnet ist. Jenseits der Mietenkamer Straße ist ein allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Das Planungsgebiet wird in Richtung Süden durch eine Zufahrtstraße begrenzt, die als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt ist. Südlich von dieser befindet sich ein weiteres Mischgebiet.

Im Nordosten und Südwesten des Planungsgebietes sind zudem Baumgruppenpflanzungen mit heimischen Gehölzen und Obstbäumen verzeichnet.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist ein „Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen und Mitarbeiterwohnen“ vorgesehen, das sich an das bereits existierende Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport“ im Norden anschließt. Um dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, müsste der Flächennutzungsplan somit geändert werden.

Da die hier gegenständliche Bauleitplanung im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist.

Da der Bereich an einer Nahtstelle zwischen der Darstellung eines Sondergebiets Sport und einem Mischgebiet liegt, ist bei Umsetzung der Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Marktes Grassau nicht gefährdet. Die Nutzungsstruktur der Umgebung wird lediglich weiter ausdifferenziert und in ihrer genauen räumlichen Abgrenzung verändert.

Der Flächennutzungsplan ist im Nachgang zur hier gegenständlichen Bauleitplanung auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Bebauungspläne / bestehendes Baurecht

Das Planungsgebiet war im Geltungsbereich des Ur-Bebauungsplan Nr. 2 „Reifing“ aus dem Jahr 1964 zunächst nicht enthalten. Im Rahmen der 57. Änderung „Grassau-Reifing,



Abbildung 3: 57. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Grassau-Reifing, Erweiterungsbereich West" - ohne Maßstab!

Erweiterungsbereich West“ aus dem Jahr 2018 wurde der Geltungsbereich jedoch nach Westen erweitert, wodurch nun auch das Planungsgebiet Teil des Geltungsbereichs wurde. Die 57. Änderung setzt für diesen ein Mischgebiet fest. Das Mischgebiet dient vordringlich dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es sind nur Wohngebäude mit Gewerbeanteil, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltung sowie für kulturelle und gesundheitliche Zwecke zulässig. Je Bauparzelle hat der Anteil mit gewerblicher Nutzung mind. 30 % zu betragen.

Im Planungsgebiet ist ein großer, zusammenhängender Bauraum mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,56, einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7, sowie einer maximalen Wandhöhe von 5,70 m festgesetzt. Im zentralen Bereich des Bauraums sind als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse, im östlichen und westlichen Bereich jeweils nur ein Vollgeschoss zulässig. Für nahezu den gesamten Bauraum sind als Dachform Satteldächer mit einer Dachneigung von 17-30° und einer zwingenden Firstrichtung festgesetzt, lediglich für einen kleinen Teilbereich im Norden ist ein Pultdach zulässig.

Im Osten und Süden des Bauraums sind Flächen für Stellplätze festgesetzt, diese werden über die Flurstücks-Nr. 1020/2 (öffentliche Straßenverkehrsfläche) sowie eine private Verkehrsfläche im Osten des Bauraums erschlossen. Entlang der Stellplätze sind zudem mehrere zu pflanzende und zu erhaltende Bäume festgesetzt. Der östlich angrenzende Fuß- und Radweg sowie die Mietenkamer Straße sind Teil des Planungsgebiets und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zwischen Fuß- und Radweg und Mietenkamer Straße ist ein schmaler Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Darüber hinaus sind unter anderem Festsetzungen zu Sichtdreiecken, Abstandsflächen, Wintergärten, Abgrabungen/Auffüllungen, Gebäudeform, Dächern, Stellplätzen, Lärmschutz und Versickerung getroffen.

Die 57. Änderung ersetzt die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans Nr.2 „Reifing“ nahezu vollständig. Lediglich die Festsetzungen zur Mindestgröße von Baugrundstücken, untergeordneten Nebenanlagen, Gestaltung von Balkonbrüstungen sowie Einfriedungen haben weiterhin Bestand.

Gemeindliche Satzungen

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuell gültigen Fassung relevant:

- Bauliche Gestaltungssatzung des Marktes Grassau vom 05.04.2005, inklusive Änderung vom 12.04.2005

A.5.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist heute bereits mit Tennishallen bebaut. Diese sind in einem großmaßstäblichen Gesamtgebäude mit drei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Firsten zusammengefasst. Das Gesamtgebäude weist eine Breite von ca. 90 m und eine Tiefe von ca. 45 m auf. Im Norden und Westen sind diese durch eine schmale Wiesenfläche mit Baum- und Strauchbestand umgeben. Im Osten befindet sich eine etwa größere Wiesenfläche mit einer Tiefe von ca. 20 m. Hier bestehen mehrere größere Laubbäume.

Im Süden des Planungsgebietes befindet sich eine Zufahrtsstraße sowie zahlreiche Stellplätze. Zwischen diesen und der Tennishalle befindet sich ein schmaler Grünstreifen. Im Osten sind hier einige kleinere Bäume vorhanden. Im zentralen Bereich liegt der befestigte Eingangsbereich der Tennishallen.

Die östlich gelegene Mietenkamer Straße und der dazwischen liegende, von der eigentlichen Fahrbahn durch einen schmalen Grünstreifen abgegrenzte Fuß- und Radweg sind Teil des Geltungsbereichs. Es handelt sich dabei um eine untergeordnete Verbindungsstraße mit Verbindungsfunktion zum Ortszentrum und nach Mietenkam.

Im Norden überlagert der Geltungsbereich den südlichen Teil von drei Tennisplätzen sowie einen Zufahrtsbereich im Osten. Der östliche Bereich ist heute bereits als Zufahrt zu den nördlich gelegenen Vereinsheim genutzt. Zwischen den Tennisplätzen liegen kleinere Grünflächen mit individuellem Baumbestand.

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben und weist eine mittlere Geländehöhe von 535,2 m ü. NHN auf. Lediglich im Norden und Osten der Tennishallen steigt das Gelände gleichmäßig auf 535,2 m ü. NHN bzw. 535,7 m ü. NHN an.

Umgebung

Nördlich des Planungsgebietes grenzen insgesamt 7 Tennisplätze sowie ein Vereinsgebäude (eingeschossig mit Satteldach) an. Drei dieser Tennisplätze liegen zum Teil auch im Geltungsbereich. Die Tennisplätze sind von schmalen Wiesenflächen mit Baumbestand und weiteren Parkplätzen umgeben. Nordöstlich der Tennisplätze befindet sich eine ca. 1,2 ha große, unbebaute Fläche, nordwestlich liegt ein Golfplatz und ein weiteres Vereinsheim (eingeschossig mit Satteldach).

Weiter im Norden liegt der umfängliche Hotelkomplex des „Das Achental“ mit bis zu viergeschossigen (zuzüglich Dachgeschoss) großformatigen Baukörpern mit Satteldach.

Im Westen des Geltungsbereichs grenzt ein Fußballplatz an. Im Osten jenseits der Mietenkamer Straße befinden sich Wohngebietsflächen, die überwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern und dazugehörigen Nebenanlagen bebaut sind. Im Süden befinden sich mehrere Gebäude, die gewerblich genutzt sind. In der weiteren südwestlichen Umgebung befindet sich landwirtschaftlich bewirtschaftetes Grünland.

A.5.5 Erschließung und Infrastruktur

Straßenverkehr

Der Geltungsbereich wird über die östlich verlaufende Mietenkamer Straße (Flurstücks-Nr. 1366) erschlossen. Über diese besteht in Richtung Norden Anschluss in das ca. 4,5 km entfernte Ortszentrum der Gemeinde Übersee. Die Mietenkamer Straße mündet ca. 220 m weiter südlich in die Aichstraße und schließt an die ca. 680 m südwestlich verlaufende Bahnhofstraße (B305) an. Über die B305 besteht Anschluss an das östlich gelegene Ortszentrum von Grassau und die ca. 8 km nordwestlich gelegene Bundesautobahn A8. In Richtung Osten und Süden besteht über die B305 Anschluss an die Gemeinden Staudach-Egerndach, Marquartstein und Unterwössen.

Somit ist ein ausreichender Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz gegeben.

ÖPNV

Ca. 50 m nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich die Bushaltestelle „Brandstätt bei Grassau“, hier bestehen Busverbindungen in Richtung Grassau und Übersee. Der nächstgelegene Bahnhof mit Zugverbindungen nach München und Salzburg liegt 4,5 km nordöstlich in Übersee.

Sonstige Infrastruktur

Die notwendigen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom etc.) sind aufgrund der bestehenden Bebauung im Geltungsbereich bereits vorhanden.

Ein Anschluss des Planungsgebietes kann voraussichtlich mit angemessenem Aufwand erfolgen.

A.5.6 Brandbekämpfung

Aktuell liegen Teile des Planungsgebiets mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Mietenkamer Straße bzw. Zufahrt im Süden) entfernt.

Dem folgend sind im Rahmen der Planung voraussichtlich neue Verkehrsflächen oder Feuerwehrezufahrten erforderlich.

In der Mietenkamer Straße liegt eine Wasserversorgung vor. Diese kann ggf. durch Hydranten ergänzt werden. Die konkrete Löschwasserbevorratung ist im Rahmen des Bauvollzuges zu klären.

A.5.7 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayrischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Juni 2022) sind innerhalb des Planungsgebietes sowie in der näheren Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler, kein geschütztes Ensemble sowie kein landschaftsprägendes Denkmal verzeichnet.

A.5.8 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.).

A.5.9 Boden

Zur Abklärung der Untergrundverhältnisse wurde durch die Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH eine Baugrunderkundung durchgeführt und ein entsprechender geotechnischer Bericht (AZ 2110 0311) erstellt. Der Bericht liegt dem gegenständlichen Bebauungsplan als Anlage bei.

Das Baufeld liegt im Bereich postglazialer Schwemmböden der Tiroler Achen, die von spät- und postglazialen Beckensedimenten unterlagert werden. Dementsprechend besteht der Untergrund unter einer Decklehmschicht aus einer Abfolge von Schwemmkiesen und -sandten mit zwischengelagerten Flutlehmschichten. Diese Abfolge wird von feinkörnigen Beckensedimenten unterlagert. Im Bereich der Bestandsbebauung ist mit Auffüllböden unterschiedlicher Mächtigkeit und Zusammensetzung zu rechnen.

Außerhalb der bislang befestigten / überbauten Bereiche besteht die oberste Bodenschicht aus einer ca. 0,1 – 0,2 m mächtigen, zum Teil aufgefüllten Mutterbodenlage. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um stark humose, gemischtkörnige Böden sowie Schluffe mit organischen Beimengungen.

In den Schürfen folgen unter der aufgefüllten Oberbodenauflage teils gemischt- und feinkörnige Auffüllböden von Geländeangleichungen, teils kiesige Auffüllböden, wobei letztere v. a. im Bereich der befestigten Außenanlagen und Bauwerkshinterfüllungen des Bestandes sowie unter diesen zu erwarten sind.

Bei den gemischt- und feinkörnigen Auffüllböden handelt es sich um sandige bis stark sandige Schluffe der natürlich anstehenden bindigen Deckschichten, durchmengt mit wechselnden Kies- sowie Bauschuttanteilen.

Bei den kiesigen Auffüllböden handelt es sich um schwach schluffige bis schluffige Kiese mit wechselnden Steinanteilen.

Die Schichtuntergrenze entsprechender Auffüllböden ist entstehungsbedingt stark variabel und lag in den Aufschlüssen zwischen ca. 0,5 und 1,0 m uGOK. Erfahrungsgemäß muss im Bereich der Altbebauung davon ausgegangen werden, dass entsprechende Auffüllböden bis zu deren Gründungssohle reichen bzw. unter diesen kiesige Auffüllböden eines Bodenaustausches anstehen.

Außerhalb der Auffüllbereiche unter dem Oberboden, ansonsten unter dem Auffüllböden folgen feinkörnige Schwemmböden an, die im oberen Bereich zu Decklehmen zersetzt sind oder aus Flutlehm bestehen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um feinsandige Schluffe, mit Übergängen zu stark schluffigen Feinsanden. Insbesondere zur Basis hin können diese auch in schwach schluffige Sande (Schwemmsande) übergehen. Darüber hinaus können lokal auch organische Einlagerungen in Form von Pflanzenwurzelresten auftreten.

Die Schichtuntergrenze lag in den Aufschlüssen zwischen ca. 0,7 (S 4) bis > 2,5 m uGOK (S 1). Die Schichtmächtigkeit beträgt dementsprechend zwischen ca. 0,1 m und > 2,0 m, wobei letzteres auf eine rinnenartige Eintiefung hinweist bzw. können entsprechende feinkörnige Schwemmböden auch als Zwischenlagen in den unterlagernden Kiesen auftreten.

Unter den Decklehmen / feinkörnige Schwemmböden fluviatile Kiesablagerungen. Dabei handelt es sich um schwach schluffige, sandige bis stark sandige Kiese mit geringen Steinanteilen. Innerhalb der Kiese können Zwischenlagen aus Schwemmsanden und feinkörnigen Schwemmböden / Flutlehme unterschiedlicher Mächtigkeit vorhanden sein. Diese entsprechen in ihrem geomechanischen Verhalten weitgehend den vorstehend beschriebenen feinkörnigen Schwemmböden.

Aufgrund ihrer Entstehung kann die Zusammensetzung der postglazialen Kiese in horizontaler und vertikaler Richtung rasch wechseln. Einlagerungen von Holzresten können nicht ausgeschlossen werden.

Die Schichtuntergrenze wurde in den Aufschlüssen nicht erreicht und liegt wie aus Bohrungen im Umfeld bekannt in Tiefen > 15 m uGOK.

Der Untergrund ist somit grundsätzlich mit angemessenem Aufwand bebaubar. In Teilen werden besondere Gründungsmaßnahmen bzw. Bodenaustausch erforderlich sein.

A.5.10 Wasser

Grundwasser

Im Rahmen des geotechnischen Berichts wurden Grundwasserspiegel zwischen 1,40 m und 2,0 m uGOK (ca. 533,2 m-533,6 m ü. NHN) erkundet. Hierbei handelt es sich um das Grundwasser innerhalb der Schwemmkiese.

Die nächstgelegenen Grundwassermessstellen befinden sich in Guxhausen ca. 1,4 km südlich (oberstromig) bzw. in Grafing, ca. 0,7 km nördlich (unterstromig). Für diese Messstellen wurden Grundwasserspiegel zwischen 0,9 m und 2,6 m uGOK angegeben.

Da die Grundwasserstromrichtung in dem Bereich zwischen den beiden Messstellen annähernd von Süd nach Nord erfolgt, kann davon ausgegangen werden, dass der in den Schürfen gemessene Wasserstand in etwa dem mittleren Grundwasserspiegel entspricht, bzw. ist für das Baufeld von folgenden Bemessungswasserständen auszugehen:

HGW_{cal} = 535,0 m ü NN

bzw. für die Versickerung:

MHW_{cal} = 534,2 m ü NN

Das Grundwasser der postglazialen Schwemmkiese ist erfahrungsgemäß nach DIN 4030 als nicht betonangreifend ($\triangle$ Expositionsklasse XA0) einzustufen.

Gewässer und Überschwemmungsgebiete

Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Änderungsbereich liegt nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt in einem

Hochwassergefahrenbereich HQ extrem und ist als wassersensibler Bereich verortet. Das nächste Gewässer ist die ca. 820 m östlich des Geltungsbereichs verlaufende Tiroler Ache.

Lokale Überschwemmungen, insbesondere im Rahmen von Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen können daher nicht ausgeschlossen werden. Diese Rahmenbedingungen sind bei der zukünftigen Bebauung der Flächen zu berücksichtigen.

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet kann dies nicht ausgeschlossen werden. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine nahezu ebene Topografie vorweist, besteht hier ein eher geringes Risiko für wild abfließendes Oberflächenwasser bzw. Schichtenwasser. Es kann jedoch bei länger anhaltenden Niederschlägen zu Wasseransammlungen bzw. -aufstauungen kommen.

Bei der baulichen Ausführung sollten die Rahmenbedingungen einer entsprechend hochwasserangepassten Bauweise berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigefügt.

Sickerfähigkeit

Die im Baufeld unter den Decklehmen / Schwemmböden anstehenden Schwemmkiese sind für eine Wiederversickerung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers ihrer Durchlässigkeit her grundsätzlich gut geeignet.

A.5.11 Vorbelastungen

Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Die bisherige Flächennutzung als Tennishalle lässt nicht auf eine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

Lediglich im Bereich von Baugrubenverfüllungen der Bestandsbebauung können Kontaminationen nicht ausgeschlossen werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese ausschließlich abfallrechtliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein immissionsschutztechnisches Gutachten (Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, Projekt-Nr. GRS-6181-01, Landshut, Stand 04.07.2022) durchgeführt und die Verträglichkeit der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen mit den Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Mietenkammer Straße überprüft.

Zudem war der Nachweis zu erbringen, dass der Anspruch der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen an Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu keiner Einschränkung der umliegenden Sportanlagen und der vorhandenen bzw. genehmigten gewerblichen Anlagen im südlichen Mischgebiet führt.

Abschließend wurden auch die durch den Betrieb der geplanten Nutzungen an den maßgeblichen Immissionsorten in der umliegenden schutzbedürftigen Nachbarschaft zu erwartenden Lärmbelastungen prognostiziert. Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Im Weiteren wird auf Ziffer B.8 verwiesen. Hier sind die Ergebnisse des Gutachtens näher dargestellt.

Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der Fläche für die Landwirtschaft im Südwesten in ca. 80 m Entfernung zum Planungsgebiet, kann es durch die Bewirtschaftung dieser Flächen zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. So sich diese in den gesetzlichen Rahmenbedingungen bewegen ist jedoch nicht mit einer unzulässigen Beeinträchtigung des Gebietes zu rechnen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Städtebauliche/ ortsplanerische und grünordnerische Ziele

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gesamtensembles aus Sportzentrum, Gastronomie und Mitarbeiterwohnungen
- Einbindung der Bebauung in das Ortsbild von Grassau
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke
- Sicherstellung einer angemessenen Grünausstattung
- Sicherstellung einer funktionsfähigen Erschließung des Planungsgebietes

B.2 Vorhaben

Es soll ein großes, zusammenhängendes Hauptgebäude mit den Bereichen Sportzentrum, Gastronomie und Mitarbeiterwohnungen entstehen.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich ein Barbereich mit Sitzgelegenheiten für 10 Personen sowie angrenzender Küche. Auf einer daran angeschlossenen Außenterrasse sind weitere 8 Sitzplätze vorgesehen. Das gastronomische Angebot wird durch einen kleinen Boulderbereich, vier Bowlingbahnen sowie einen Billardsalon ergänzt. Ein Warteraum im Nordwesten dient als zusätzlicher Aufenthaltsbereich für Sportler und bildet den Auftakt zu den im ersten Obergeschoss gelegenen Mehrzweckhallen.

Im ersten Obergeschoss finden sich insgesamt eine Mehrzweckhalle und zwei Tennishallen mit ca. 1.930 m² Nutzfläche und Platz für max. 12 Personen. Aufgrund des universellen Bodenbelags können hier verschiedenste Sportarten wie z.B. Tennis ausgeübt werden.

Verteilt auf das Erdgeschoss, die beiden Obergeschosse sowie das Dachgeschoss sind insgesamt 48 Wohnungen mit Größen von 43 m² bis 90 m² geplant, die ausschließlich von Mitarbeitern des Hotels "Das Achental" genutzt werden sollen. Die beiden Komplexe für Mitarbeiterwohnungen können über den Haupteingang im Süden sowie die Parkgarage erreicht werden. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über zwei Lichthöfe, die mit heimischen Pflanzen und Flachwasserbecken ausgestattet sind.

Die Stellplätze sind ca. zur Hälfte im nördlichen Bereich, in einer im Hauptbaukörper integrierten Parkgarage mit 54 Stellplätzen, untergebracht. Diese werden durch 51 offene Stellplätze im Norden und Osten des Planungsgebietes ergänzt.

Dieses Vorhaben ist im Rahmen einer Vorhabenbeschreibung, von Vorhabenplänen sowie eines Durchführungsvertrages genauer definiert.

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Das bestehende Hauptgebäude wird vollständig abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Dieser besitzt wie auch das Bestandsgebäude eine rechteckige Form und weist drei Vollgeschosse sowie ein zusätzliches Dachgeschoss mit einem Satteldach vor. Der neue Baukörper ist mittig in Richtung Süden um ca. 5-6 m abgestuft und hat eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 48 m sowie eine Ost-West-Ausdehnung von ca. 94 m.

Die Erschließung erfolgt wie auch bereits im Bestand über die östlich verlaufende Mietenkammer Straße sowie die südlich gelegene Zufahrtsstraße (Flurstücks-Nr. 1020/2). Im Norden soll im Rahmen einer neuen öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine weitere Erschließungsmöglichkeit für die ebenerdige Parkgarage entstehen (Teilfläche der Flurstücks-Nr. 1020).

Unter Berücksichtigung der Höhe der angrenzenden Bebauung, sowie der Bestandsbebauung wird nur eine moderate Erhöhung des neuen Baukörpers zugelassen, wodurch sich die neue Bebauung auch weiterhin in die vorhandene Topografie und Landschaft einfügt

Um eine angemessene Grünausstattung im Gebiet sicher zu stellen, sind um das Gebäude und entlang der Mietenkammer Straße diverse Baumpflanzungen vorgesehen und zu erhaltende Bäume festgesetzt.

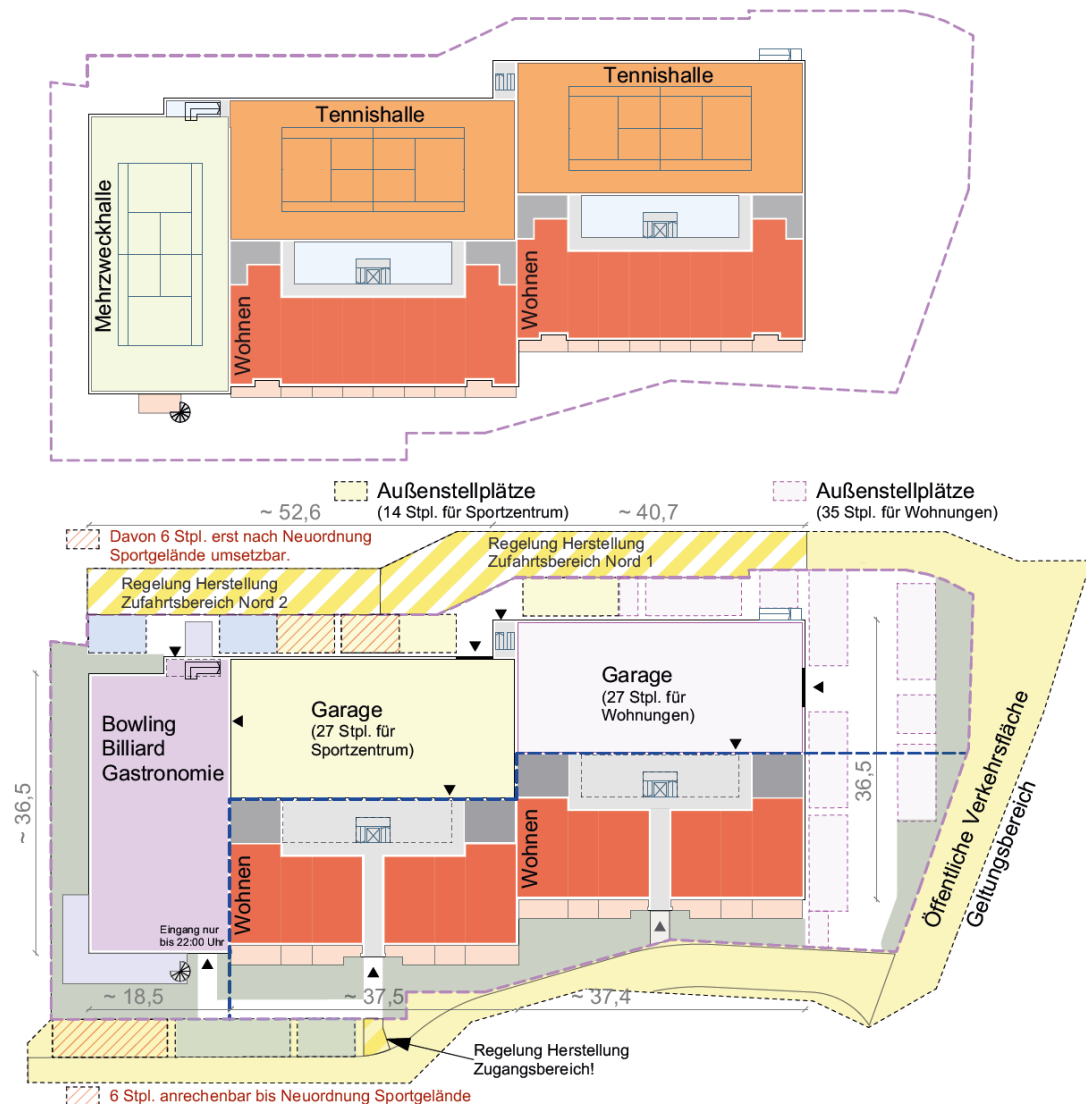


Abbildung 4: Nutzungskonzept EG / OG 1

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen und Mitarbeiterwohnen“ festgesetzt.

Das Planungsgebiet soll entsprechend dem zugrunde liegenden Vorhaben ein Gesamtensemble aus Sportzentrum, Gastronomie und Mitarbeiterwohnungen darstellen und sowohl die in Grassau vorhandenen Sport- und Gastronomieeinrichtungen ergänzen als auch zusätzlichen Wohnraum für Mitarbeiter des Hotels „Das Achantal“ ermöglichen. Im Rahmen der Baugebiete nach §2 bis §9 BauNVO wäre dies zwar auch möglich, jedoch könnte, vor allem vor dem Hintergrund der

schutzbedürftigen Umgebung das Vorhaben nicht hinreichend eingegrenzt werden. Dem folgend ist zur Wahrung der gemeindlichen Planungsziele ein Sondergebiet festgesetzt.

Um eine langfristig funktionsfähige und zeitgemäße Nutzung mit einem stimmigen Gesamtkonzept zu ermöglichen, sind im Planungsgebiet nur Sportanlagen, Wohnungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Bowling- und Billardanlagen zulässig.

Für den ordnungsgemäßen Betrieb dieser „Hauptnutzungen“ sind zusätzlich dienende Funktionen notwendig. Um sicherzustellen, dass diese auch in ihrer Dimension der „Hauptnutzung“ dienen und nicht selbst den Bereich prägen, müssen diese den „Hauptnutzungen“ in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sein und in funktionalem Zusammenhang mit diesen stehen. Somit sind auch Verwaltungsnutzungen, Neben-, Technik- und Serviceräume zulässig.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind darüber hinaus einschränkend nur solche Nutzungen zulässig, zu welchen sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet hat. Somit kann das vorgesehene Konzept vor dem Hintergrund der besonderen Lage, im Sinne des Marktes Grassau, noch feiner gesteuert werden.

Durch die präzise Steuerung der zulässigen Nutzungen und des übrigen Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, kann auch in der umgebenden Wohnbebauung ein entsprechendes Gesamtkonzept unter Abwägung der nachbarschaftlichen Belange realisiert werden, ohne wesentliche Einschränkungen der Wohnqualität in den umgebenden Gebieten zu bedingen.

B.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die dörfliche Umgebung angepasste Bauweise. Um den Vollzug zu erleichtern und das städtebauliche Konzept unabhängig der Grundverhältnisse zu fixieren, sind für die Grundfläche sowie die Höhenentwicklung fixe Zahlen bezogen auf den jeweiligen Bauraum festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- die überbaubare Grundstücksfläche (Bauräume)
- maximal zulässige Grundfläche GR je Bauraum
- maximal zulässige Geschossfläche GF je Bauraum
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Balkone und Terrassen
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten
- maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe
- maximal zulässiger oberster Geländepunkt
- maximal zulässige Oberkante des Rohfußbodens

Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung eines einzelnen Bauraums in Verbindung mit einer absolut festgesetzten Grundfläche, soll eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen, bei gleichzeitiger Angemessenheit hinsichtlich der Größe des Baukörpers erreicht werden. Insgesamt ist der Bauraum daher etwas größer als die zulässige Grundfläche. Durch den Bauraum sind lediglich die städtebaulich bedeutsamen Grundstrukturen, Baukanten bzw. Freiflächen definiert.

Die Anordnung des Bauraums folgt dabei grundsätzlich dem städtebaulichen Konzept mit einem größeren, zusammenhängenden Bauraum.

Bereits die bestehenden Tennishallen übersteigen die „Körnung“ der Umgebung. Dies ist auch im Rahmen des gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans weiterhin gegeben. Der Geltungsbereich hat aber bereits durch die heutige Bebauung eine städtebauliche Sonderstellung. Darüber hinaus rechtfertigt die besondere, im Rahmen der Festsetzung zur Art der Nutzung manifestierte Funktion des Areals auch städtebaulich eine andere Gebäudestruktur.

Das geplante Gesamtensemble stellt eine Sondernutzung dar, welche jedoch in Grassau bereits im Rahmen von Hotelnutzungen existiert. Grassau ist geprägt von einer relativ kleinteiligen Baustruktur, welche jedoch durch einzelne größere Baukörper für Sondernutzungen unterbrochen ist. Dieses Gesamtbild wird durch das hier gegenständliche Vorhaben weiterentwickelt. Die Orientierung der kürzeren Seite des Bauraums zur Straße hin minimiert den Einfluss dieses größeren Baukörpers auf die umgebende Bebauung. Der Sonderstellung dieses Baukörpers trägt die Marktgemeinde, durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Rechnung. Somit wird bis ins Detail eine hochwertige Gestaltung sichergestellt, welche der städtebaulichen Bedeutung dieses Gebäudes Rechnung trägt.

Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen ist in einer Gesamtabwägung an dieser Stelle auch ein größerer, die Körnung der näheren Umgebung übersteigender Baukörper möglich.

Überschreitungen

Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) um bis zu 1,5 m kann durch, aus städtebaulicher Sicht weniger relevante, untergeordnete Balkone, Vordächer, Außentreppen und Erker auf 33% der entsprechenden Fassaden, höchstens auf jeweils 5 m Länge, zugelassen werden. Um Beeinträchtigungen von Nachbarn sicher auszuschließen, ist ein Abstand von 2,0 m zu Grundgrenzen mindestens einzuhalten. Regionaltypische Dachüberstände sind hier nicht betroffen. Diese können auch über die festgesetzte Überschreitung hinaus auskragen.

Um die städtebaulich besonders bedeutsamen Baukörper möglichst genau definieren zu können, sind die Bauräume in Abwägung mit einer gewissen Flexibilität möglichst klein gehalten.

Durch eine zulässige Überschreitung der Bauräume durch Balkone, Vordächer und Erker um 1,5 m sollen dennoch den Wohnwert steigernde Außenwohnbereiche ermöglicht werden. Gerade im Rahmen der Mitarbeiterwohnungen sind diese von besonderer Wichtigkeit.

Aufgrund ausreichender Abstände der Bauräume zu den Grundstücksgrenzen sowie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind auch Beeinträchtigungen für die benachbarten Nutzungen bzw. zu große, das Ortsbild störende Gebäudeagglomerationen ausgeschlossen.

Maximal zulässige Grundfläche und Geschossfläche

Die zulässige Grundfläche wird als absolute Zahl festgesetzt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, scheint eine flächenbezogene Festsetzung über eine Verhältniszahl (GRZ) nicht sinnvoll.

Die zulässige maximale Grundfläche von insgesamt 3.700 m² bildet die im Rahmen des städtebaulichen Konzepts bzw. des Vorhabens geplante Hauptanlage ab.

Die Grundfläche der Hauptanlage ist deutlich größer als die der umliegenden Gebäude. Dies ist jedoch, wie bereits zu den Bauräumen dargelegt, städtebaulich gerechtfertigt. Insbesondere ist durch die großzügigen Baumpflanzungen bzw. zu erhaltenden Bäume im Osten eine entsprechende Einbettung in die Umgebung gesichert.

Für das Baugrundstück ergibt sich somit ein zulässige GRZ von ca. 0,63. Dies liegt weit unter dem Orientierungswert nach §17 BauNVO für Sondergebiete von 0,8.

Um die tatsächliche Nutzung des Grundstücks besser steuern zu können und eine valide Abwägungsgrundlage im Hinblick auf den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr zu erhalten, ist neben der Grundfläche eine maximal zulässige Geschossfläche festgesetzt.

Aufgrund der Dachform liegen unter Umständen Aufenthaltsräume in Geschossen, welche keine Vollgeschosse nach BayBO darstellen. Da die Geschossfläche insbesondere zur Abwägung des zu erwartenden Verkehrs erforderlich ist, soll diese die gesamte Nutzung des Planungsgebiets abdecken. Dem folgend sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, in anderen Geschossen als Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände bei der Geschossfläche, mitzurechnen.

Insgesamt ist eine Geschossfläche von 6.500 m² zulässig. Dies entspricht dem städtebaulichen Konzept, sowie dem im Rahmen der Vorhabenplänen festgeschriebenen Vorhaben.

Daraus ergibt sich eine GFZ von 1,1. Auch dies liegt weit unterhalb des Orientierungswertes des §17 BauNVO für Sondergebiete (2,4).

Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans war für den gegenständlichen Geltungsbereich eine maximale GRZ von 0,56 und eine maximale GFZ von 0,7 festgesetzt. Für die umgebende Bebauung sind eine maximale GRZ von 0,3 und eine maximale GFZ von 0,6 festgesetzt. Somit ergibt sich im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans ein höherer Wert. Dieser ist zum einen durch die bereits im Rahmen der Bauräume beschriebene Sonderstellung des Vorhabens in der Umgebung gerechtfertigt, zum anderen wird somit dem in §1a Abs. 2 BauGB vorgegebenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Überschreitungen

Nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden.

Um die tatsächlich mit raumhaltigen Gebäuden bebauten Flächen möglichst präzise festsetzen zu können, blieben bei der Ermittlung des Zahlenwerts für die absolute Festsetzung Balkone und Terrassen außer Betracht. Diese haben gegenüber den eigentlichen Baukörpern nur eine begrenzte Wirkung und sind daher städtebaulich weniger wirksam. Da insbesondere Balkone ein wesentliches Element der regionalen Bautradition und auch im Rahmen des Vorhabens vorgesehen sind, ist für diese eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 100 m² zulässig (entspricht GR 3.800 m²/GRZ 0,64).

Durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO darf die Grundfläche bis zu einer GR von 3.850 m² (entspricht GRZ 0,65) überschritten werden. Diese Anlagen besitzen in der Regel auch eine „dritte Dimension“. Sie haben den Charakter eines Gebäudes und prägen somit die wahrnehmbare städtebauliche Struktur. Daher ist hier noch eine Unterscheidung zu den Zufahrten, Stellplätzen etc. vorgenommen.

Durch weniger raumhaltige Anlagen (Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist eine Überschreitung bis zu einer GR von 4.650 m² (entspricht GRZ 0,79) zulässig. Diese Anlagen sind für die städtebauliche Anmutung des Planungsgebiets weniger relevant. Darüber hinaus wird ihre negative Auswirkung auf den Boden durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge relativiert.

Der Orientierungswert für die Versiegelung für Sondergebiete nach §17 i.V.m. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,8 kann somit eingehalten werden.

Da die zulässige GR inkl. aller Überschreitungen somit differenziert festgesetzt wird, ist eine weitere pauschale Überschreitung im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

	Baugrundstück	Zulässige Grundfläche GR (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Balkone und Terrassen (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Zufahrten und Anlagen unter der Geländeoberfläche (entspricht GRZ)	Zulässige Gesamtversiegelung	Zulässige Geschossfläche (Entspricht GFZ)
SO	5.937 m ²	3.700 m ² (0,63)	100 m ² (0,64)	50 m ² (0,65)	800 m ² (0,79)	4.650 m ²	6.500 m ² (1,1)

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung von 79 % des Baugrundstücks ist noch ausreichend Platz für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gegeben. Auch kann eine der Umgebung entsprechende, üppige Durchgrünung entwickelt werden.

B.2.4 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung einer absoluten Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull definiert. In Verbindung mit den zulässigen Abgrabungen kann so auf die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe verzichtet werden.

Auf die Festsetzung von maximal zulässigen Vollgeschossen wurde verzichtet. Diese sind für die tatsächlich städtebaulich relevante Erscheinung nur von untergeordneter Relevanz.

Maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe

Die Oberkante der Wandhöhe OK_{WH} wird als absolutes Maß über Normalhöhennull (DHHN 2016) festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und für den Bauraum festgesetzt. Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist dabei der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenseite der Außenwand an der Traufseite der Dächer. Dies trägt auch zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei.

Die zulässige Höhenentwicklung orientiert sich dabei am städtebaulichen Konzept.

Für den großen, zusammenhängenden Bauraum ist eine maximale Oberkante der Wandhöhe von 542,5 m ü. NHN (DHHN 2016) festgesetzt. Dies entspricht einer möglichen Wandhöhe von ca. 6,5 m inkl. der zulässigen Abgrabungen.

Da bereits beim Bestandsgebäude eine Wandhöhe von ca. 6,0 m vorliegt und im Süden des Planungsgebietes Hauptgebäude mit bis zu 8,0 m Wandhöhe existieren, entspricht die festgesetzte Höhenentwicklung dem Höhenkanon der Umgebung.

Maximal zulässige Oberkante des Rohfußbodens

Durch die Festsetzung einer maximalen Oberkante des Rohfußbodens (535,5 m ü. NN) des untersten Vollgeschosses soll die Einbindung in die Topografie gewährleistet werden. Ein zu großes Herausragen der Keller aus dem Gelände wird so vor dem Hintergrund einer angemessenen Ortsgestalt verhindert. Bei der Festsetzung werden auch die Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt. Sie darf auch niedriger liegen, wenn das Gebäude bis zu einer Höhe von 535,2 m ü. NHN wasserdicht hergestellt wird.

Oberster Gebäudepunkt

Die Höhenentwicklung wird zusätzlich über den maximal zulässigen obersten Gebäudepunkt, in Metern über Normalhöhennull, definiert. Somit wird zusätzlich zur maximalen Oberkante der

Wandhöhe die städtebaulich wirksame Höhe, mit unveränderlichem Bezug, präzise definiert und eine Einbettung in die Umgebung, bezüglich der Topographie und Nachbargebäude, kann sichergestellt werden.

Der oberste Gebäudepunkt ist der absolut höchstzulässigste Punkt des Daches, welcher weder durch bauliche Anlagen, wie das Dach (z.B. der First bei geneigten Dächern oder die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bei Flachdächern), noch durch Dachaufbauten überschritten werden darf. Da gerade im Rahmen des gegenständlichen Sondergebietes mit einem sehr großen Gebäude zu rechnen ist, einhergehend mit einer möglichen relevanten Firsthöhe, gilt es durch Festsetzung eines obersten Gebäudepunktes ein überhohes, das Orts- und Landschaftsbild beeinflussende, Gebäude auszuschließen.

B.2.5 Abstandsflächen

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten und den Abstandsanforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gerecht zu werden, finden unabhängig von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen Anwendung.

Somit sind, unabhängig des Abstandes des Bauraumes zu den Flächen, außerhalb des Änderungsbereiches, ausreichend Abstände der Bebauung, hinsichtlich gesunder Lebensverhältnisse, des Brandschutzes und des Nachbarschutzes gewährleistet.

Auch unter Einhaltung der Regelungen des Art. 6 BayBO ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume, ggf. unter Zuhilfenahme der in Art. 6 BayBO gewährten Ausnahmen (z.B. Art. 6 Abs. 6 BayBO), eine Ausnutzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe möglich (wenn auch nicht überall gleichzeitig).

Von den Möglichkeiten des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, welcher die Möglichkeit einer Abweichung von den Regelungen des Art. 6 BayBO durch einen Bebauungsplan ermöglicht, wird explizit kein Gebrauch gemacht.

B.2.6 Nebenanlagen

Um möglichst funktionsfähige und durchgehende Grünräume und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO, Garagen und Carports jeweils mit einer Grundfläche über 10 m², ausschließlich innerhalb des Bauraums zulässig. Somit sollen raumwirksame Nebenanlagen auf ein Minimum zu reduziert werden. Aufgrund der bereits hohen zulässigen GR für Hauptanlagen und der damit verbundenen Flächenversiegelung wurden keine zusätzlichen Flächen für Nebenanlagen nach §14 BauNVO, Garagen und Carports festgesetzt. Nebenanlagen, mit einer Grundfläche kleiner 10 m², nehmen hier einen weniger prägenden Charakter ein und sind somit in Abwägung mit ihrer Notwendigkeit auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche sowie im Bauraum zulässig. Hierbei soll eine Konzentration der Stellplätze im Osten und Norden des Planungsgebietes erfolgen.

Von den o.g. Regelungen sind offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen), Zufahrten und Zuwegungen ausgeschlossen. Sie sind aufgrund ihres „zweidimensionalen“ Charakters weniger prägend für das Ortsbild und können daher im gesamten Baugebiet zugelassen werden. Ebenfalls in der Lage freigestellt sind, aufgrund ihrer Zweckbestimmung und Einfriedungen. Sie stören aufgrund ihrer begrenzten Höhe nicht die Durchgängigkeit der Grünräume und lassen keine negativen Auswirkung auf das Ortsbild erwarten.

Da Dachflächen von Nebenanlagen, mit einer Grundfläche größer 10 m², eine gewisse städtebauliche Prägung gegenüber dem Ortsbild haben, sind diese entsprechend den Festsetzungen für Dächer auszuführen.

Um negativen Auswirkungen auf das ortstypische Erscheinungsbild vorzubeugen, sind die Abstellflächen für Mülltonnen in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

B.2.7 Dächer

Aus den lokalen Bautraditionen heraus und der umgebenden Bebauung entsprechend, sind für die Hauptgebäude ausschließlich symmetrische Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen zulässig. Ihre Neigung muss 17 – 24° betragen. Dachflächen unter 10 m² Grundfläche sind für die Erscheinung der Gebäude weniger prägend und daher von dieser Regelung ausgeschlossen.

In der Umgebung dominieren weitgehend Dächer mit Dachziegeln und Dachsteinen in Rottönen. Hier soll sich das Vorhaben angleichen, weshalb als Dachdeckung nur Dachziegel in roter bis rotbrauner Farbe zulässig sind.

Dem Hauptdach untergeordnete Flächen bis maximal 50 m², deren höchster Punkt mindestens 0,6 m unter der tatsächlichen OK_{WH} des Hauptdaches liegt, sind auch als flach geneigte Dächer zulässig, sofern diese begrünt sind. Somit bleibt die einheitliche und ruhige Dachform des Hauptdaches erhalten und es sind gleichzeitig kleinere, die Gebäude strukturierende Vorbauten wie Terrassenüberdachungen möglich.

B.2.8 Solaranlagen

Um eine nachhaltige Energieerzeugung zu ermöglichen, sind Solaranlagen unter gewissen Rahmenbedingungen zur Wahrung des Ortsbildes zulässig. So sollen in Abwägung zwischen dem Nutzen der nachhaltigen, erneuerbaren Nutzung der solaren Strahlungsenergie mit dem Ortsbild, Solaranlagen auf den Dächern zugelassen werden.

Solaranlagen an den Fassaden oder freistehende Solaranlagen bergen die Gefahr von Blendwirkungen und sind im Ortsbild fremd. Somit sind diese nicht zulässig.

Um ein homogenes und ruhiges Erscheinungsbild der Gebäude und des Ortsbildes zu gewährleisten, sollen sich die Solaranlagen dem Dach möglichst unterordnen. Solaranlagen sind nur im Neigungswinkel der Dachhaut zulässig und auf eine Solaranlagenfläche je Dachfläche beschränkt. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig.

Die Solaranlagenflächen müssen mindestens 0,5 m von Ortgang, Traufe und First zurückbleiben. Hier treten sie, zumindest aus der Fußgängerperspektive, weniger in Erscheinung.

B.2.9 Einfriedungen

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers von Grassau, dieser weist eine ländliche Prägung auf. Um den dörflichen und offenen Charakter zu schützen und räumliche wie optische Barrieren zu minimieren, sind als Einfriedungen nur Zäune aus Naturholz, mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen hinterpflanzte Metallzäune und heimische Laubhecken zulässig. Um das für die Allgemeinheit wahrnehmbare Ortsbild zu schützen, sind Hecken auf der, der Verkehrsfläche zugewandten Seite der Einfriedungen, zu pflanzen. Wo keine Verkehrsfläche anliegt, ist dies freigestellt.

Um hermetische, ortsbildunverträgliche Situationen zu verhindern, sind Zäune mit einer Höhe über 1,0 m über geplantem Gelände unzulässig. Um im Bereich der Straßenverkehrsfläche eine ausreichende Übersichtlichkeit (Ausfahrten) zu gewährleisten und um ein hermetisches Straßenbild auszuschließen, sind hier Hecken ebenfalls nur bis zur Höhe von 1,0 m über geplantem Gelände zulässig.

Ebenfalls um einer hermetischen, dem ländlichen Charakter sowie dem Ortsbild nicht entsprechenden Anmutung vorzubeugen, sind Mauern sowie massive (gemauerte, betonierte o.Ä.) Pfeiler oder Sockel nicht zulässig.

Das Planungsgebiet soll zudem keine Barriere für Kleinsäugetiere etc. bilden. Daher sind Zäune ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden haben.

Um Einschränkungen der Nutzbarkeit des Straßenraums vorzubeugen und ein ländliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, müssen Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mindestens 50 cm von diesen zurückgesetzt werden.

B.2.10 Abgrabungen und Aufschüttungen

Grundsätzlich soll aus Gründen des Ortsbildes, Landschaftserhalts sowie Bodenschutzes das bestehende Gelände weitgehend erhalten bleiben. Um dennoch eine angemessene Bebauung und Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen, sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Integration der baulichen Anlagen, Stellplätze und Zufahrten in das bestehende Gelände zulässig. Darüber hinaus soll hierdurch auch der höhenmäßige Angleich der Zufahrten an die öffentliche Verkehrsfläche und die Anlage von Versickerungs- und Retentionsmulden ermöglicht werden

Um eine angemessene Einbettung des Hauptgebäudes zu gewährleisten, sind dem folgend Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Differenz von 0,6 m zum bestehenden Gelände zulässig. Durch die Festsetzung eines Maximalwertes kann das bestehende Gelände weitestgehend erhalten bleiben und es entstehen keine unnatürlichen Verläufe in der Topografie.

Um Erosion und ungewollten optischen Barrieren vorzubeugen, dürfen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen neu erzeugte Böschungsneigungen nicht steiler sein als in einem Verhältnis von 1 (Höhe) zu 2 (Länge).

Um hermetische, ortsbildunverträgliche Situationen zu verhindern, sind Stützmauern grundsätzlich unzulässig.

B.3 Grünordnungskonzept

Ziel des Grünordnungskonzeptes ist es, eine angemessene und qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes langfristig zu sichern. Dabei sollen in Abwägung mit einer angemessenen baulichen Nutzung des Planungsgebiets bestehende Grünstrukturen erhalten bzw. zu fallende Bäume durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Für die Schaffung eines qualitativ eingegrünt Planungsgebietes, mit hoher Aufenthaltsqualität, sind mindestens 20 standortgerechte, heimische Laubbäume zu erhalten oder zu pflanzen. Damit soll insbesondere auch vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Außenbereiche der Mitarbeiterwohnungen und Gastronomie ein angemessenes Mikroklima gesichert werden (Verschattung, Verdunstung).

Durch die Vorgabe von Mindestpflanzqualitäten soll ein möglichst schnelles Erreichen der gewünschten Grünqualitäten gewährleistet werden.

Auf die Vorgabe genauer zu pflanzender Arten wurde dabei bewusst verzichtet, um eine auf den einzelnen Standort innerhalb des Planungsgebietes auch vor dem Hintergrund des Klimawandels abgestimmte Artenauswahl treffen zu können. Um eine ortsbildprägende Wirkung der Bäume zu gewährleisten sind Arten zu wählen, welche eine Endwuchshöhe von mindestens 10 m aufweisen. Für eine darüberhinausgehende Festsetzung eines starren Artenkatalogs besteht keine zwingende Erfordernis und somit auch keine Rechtsgrundlage da im Planungsgebiet keine besondere, schützenswerte Artenzusammensetzung besteht.

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs sind zwei zu erhaltende Bäume festgesetzt, die aufgrund ihrer Größe zu einer besseren Einbindung des Gebäudes in den Straßenraum und einer Verschattung der dort festgesetzten Stellplatzflächen beitragen.

Die übrigen Bestandsbäume werden lediglich zur Erhaltung empfohlen. Diese sind aufgrund ihrer von der Mietenkammer Straße nicht einsehbaren Lage im Westen weniger wichtig für das Ortsbild.

Um eine Flexibilität bei der Pflanzung von neuen Bäumen entsprechend der o.g. Mindestpflanzqualitäten zu ermöglichen, sind deren Situierung freigestellt und mögliche Standorte nur als Hinweise vermerkt.

Um möglichst dauerhaft die gewünschten Grünqualitäten zu erlangen sind Neupflanzungen dauerhaft zu erhalten und spätestens in der Herbstpflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude zu pflanzen.

Die Neupflanzungen und zu erhaltende Bäume dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der o.g. Vorgaben in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Um den Oberflächenabfluss im Planungsgebiet zu reduzieren, sind auf allen befestigten Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, nur wasserdurchlässige Beläge zulässig.

B.4 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde das Planungsgebiet auf das Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten untersucht.

In diesem Zusammenhang konnten folgende Erkenntnisse gewonnen werden.

Fledermäuse:

Die Bestandsgebäude weisen vor allem in Form von Hohlräumen und Spalten an den Dachaufbauten Strukturen auf, welche potenzielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse bieten. Das Vorkommen von Fledermäusen kann somit nicht sicher ausgeschlossen werden.

Vögel:

Im Planungsgebiet konnte an den Gebäuden durch Nestspuren das Vorkommen des Haussperlings sowie des Hausrotschwanzes nachgewiesen werden.

Der Haussperling besiedelt mit einer anwesenden Brutkolonie die untersuchten Gebäude, wobei mindestens 5 Neststandorte in Hohlräumen im Dachaufbau an der Westseite des Daches des westlichen Gebäudes (zu den Sportanlagen hin) sowie in Spalten am Dachaufbau und an den Auflagestellen der Stützpfeiler an der nördlichen Giebelseite des westlichen Hallengebäudes dokumentiert werden konnten. Neststandorte des Feldsperlings sind möglich, aber auf Grund der Lebensraumstrukturen des Umfeldes weniger wahrscheinlich bzw. sind die aufgefundenen Neststandorte dem Haussperling zuzuweisen.

Ein Neststandort des Hausrotschwanz konnte an einem Seitenbalken aufliegend an der Nordseite des Mittelgebäudes gefunden werden.

Weitere mögliche Brutvögel wie Mauersegler, Bachstelze, Kohl- und Blaumeise sowie der Feldsperling konnten zudem nicht sicher ausgeschlossen werden.

Sonstige prüfungsrelevante Tiere:

Sonstige prüfungsrelevante Tiere konnten aufgrund fehlender Habitatsstrukturen ausgeschlossen werden.

Konfliktmindernde Maßnahmen:

Um die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatschG sicher auszuschließen, sind diverse Maßnahmen erforderlich.

Da das Vorkommen des Haussperlings und des Hausrotschwanzes an den Bestandsgebäuden

nachgewiesen wurde und Quartiere von Fledermäusen nicht sicher ausgeschlossen werden können, sind Abrissarbeiten der Bestandsgebäude nur in dem Zeitraum zwischen dem 1. September und 31. Oktober zulässig. Kann dieses Zeitfenster nicht eingehalten werden, so ist der Abbruch der Strukturen an den Außenbereichen des Gebäudes möglichst schonend durchzuführen sowie durch einen Spezialisten (Artenschutz) zu begleiten, so dass ggf. aufgefundene Tiere (Fledermäuse) in Quartieren geborgen werden können. Ebenso sind durch einen Spezialisten vor Beginn der Abbrucharbeiten Kontrollbegehungen hinsichtlich der Anwesenheit von Niststandorten gebäudebrütender Vogelarten durchzuführen und ggf. entsprechende Gebäudebereiche Übergangsweise zu schonen.

Damit während der Abriss- und Neubauphase Übergangsquartiere bzw. -niststätten sichergestellt werden können, sind in den Hinweisen des Bebauungsplans entsprechende Vorgaben zu Mauersegler-Keilkästen, Sperlingskoloniehäusern sowie Fledermaus-Ganzjahresquartieren beinhaltet. Diese sind im unmittelbaren Umfeld des Planungsareals zu exponieren.

Eine Festsetzung von o.g. Maßnahmen ist entsprechend §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB jedoch nicht zulässig, weshalb diese lediglich als Hinweise in der Planzeichnung aufgenommen werden können.

Weitere Vorgaben wie zur Schaffung von Ausweichquartieren und künstlichen Niststätten sind im Bebauungsplan ebenfalls als Hinweise aufgenommen. Die Verpflichtung zu deren Durchführung ergibt sich dabei mittelbar durch §44 BNatSchG.

Unter Berücksichtigung der im Plan enthaltenden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen kann die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG durch die Umsetzung des Bebauungsplans sicher ausgeschlossen werden.

Rodungsarbeiten (Bäume und größere Gehölze) sind nur außerhalb der im §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel und somit nur außerhalb der Zeit zwischen 1. März und 30. September durchzuführen.

Im Hinblick auf den Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungseinrichtungen wird auf §41a BNatSchG hingewiesen. Demnach sind unter anderem die Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Daher sind im gegenständlichen Bebauungsplan keine weiterführenden Festsetzungen erforderlich. Es ist ein entsprechender Hinweis in der Planzeichnung enthalten.

B.5 Versickerung/Grundwasser/Starkregenereignisse

Versickerung / Niederschlagswasserentsorgung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, ist als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrecht zu erhalten.

Im Rahmen der Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen ist ausreichend Spielraum für die Errichtung entsprechender Mulden gegeben.

Im Rahmen einer zulässigen Maximalversiegelung des Grundstücks von 78 % bleiben noch ausreichend Flächen für die Versickerung übrig.

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die Vorgaben der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von diesen abgewichen werden, ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind befestigte Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Straße mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen (siehe Ziffer B.3). Die öffentliche Verkehrsfläche ist hier ausgenommen, um eine Befahrbarkeit für die Feuerwehr etc. zu gewährleisten.

Im Rahmen des Bauvollzuges und der zugehörigen Entwässerungsplanung ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Darf diese nicht angewendet werden, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Traunstein zu beantragen.

Im Rahmen der Geländemodellierung ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen die Situation hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht negativ beeinflusst wird. Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser vom Baugrundstück nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt. Der §37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

Ein Entwässerungskonzept wird aktuell erstellt. Die Ergebnisse werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser

Im alpinen Bereich ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit wird durch den Klimawandel noch zunehmen. In deren Folge kann es im Planungsgebiet aufgrund der relativ ebenen Topografie zu lokalen Überschwemmungen kommen.

Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte jeweils mindestens 25 cm über der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegen.

Die Gebäude sollten bis zu 25 cm über dem anstehenden Gelände wasserdicht errichtet werden. Dabei ist insbesondere der Keller wasserdicht auszuführen. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen etc.). Insbesondere sollten die Gebäude auch auftriebssicher konstruiert werden, um ein „Aufschwimmen“ der Keller, auch bei hohen Schichtwasser und Grundwasserständen, zu verhindern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die Höhenfestsetzungen lassen eine entsprechende Konstruktion zu.

Auf eine absolute Festsetzung der Höhenlage der Fertigfußböden wurde verzichtet, da auch andere Möglichkeiten der Prävention gegen Starkregenereignisse möglich sind.

Besonders im Rahmen von Aufschüttungen und Abgrabungen, aber auch bei der Errichtung von Gebäuden ist darauf zu achten, dass durch diese Eingriffe keine Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke erfolgt. Dies ist im Rahmen des §37 WHG angeordnet und allgemein einzuhalten.

Insbesondere dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen und Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

B.6 Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Mietenkamer Straße im Osten und die damit verbundene Zufahrtsstraße im Süden (Flurstücks-Nr. 1020/2) des Planungsgebietes. Im Norden soll im Rahmen einer neuen öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine weitere Erschließungsmöglichkeit für die ebenerdige Parkgarage entstehen (Teilfläche der Flurstücks-Nr. 1020). Aufgrund des moderaten Umfangs der möglichen Nachverdichtung ist, wenn überhaupt mit einer nur sehr moderaten Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Diese kann von den bestehenden Straßen aufgenommen werden.

Entlang dem westlichen Rand der Mietenkamer Straße befindet sich ein baulich abgrenzter Fuß- und Radweg. Eine fußläufige Erschließung zum Ortskern des Marktes Grassau ist dadurch sichergestellt und kann auch weiterhin gewährleistet werden.

Um im Osten des Planungsgebietes im Bereich der zu erhaltenden Bäume sowie der festgesetzten Fläche für Stellplätze Eingriffe zu verhindern und die vorhandenen Grünstrukturen zu sichern, sind hier von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus keine Zu- und Ausfahrten zulässig. Weitere von Zu- und Ausfahrten freizuhalten Bereiche sind im Südwesten des Planungsgebietes entlang der bestehenden Stellplätze auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Für die Vermeidung von Gefahren für ausfahrende Fahrzeuge in die Mietenkamer Straße wurde ein Sichtdreieck mit 5,0 m Anfahrtssicht und einer Schenkellänge von 70 m in den Hinweisen berücksichtigt. Eine Schenkellänge von 70 m ergibt sich aus dem Grund, da sich die verkehrliche Erschließung des Gebietes innerhalb der geschlossenen Ortschaft befindet und hier eine Geschwindigkeit von 50 km/h erlaubt ist.

Auf Grundlage der Sichtdreiecke wurden Flächen festgesetzt, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m, über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind.

Stellplätze:

Für den Markt Grassau gibt es keine gemeindliche Satzung zu Garagen und Stellplätzen.

Um auf Ebene der Bauleitplanung eine ausreichende Planungssicherheit, insbesondere im Hinblick auf die Vermeidung eines zusätzlichen Parkdrucks in der Umgebung zu erhalten, wird für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) herangezogen.

Daraus ergibt sich folgender Stellplatzbedarf:

	Menge	Ansatz nach GaStellV	Notwendige Stpl.
Wohnungen	16 Wohnungen > 70 m ²	1,5 Stellplätze je Wohnung	62 Stpl.
	32 Wohnungen < 70 m ²	1 Stellplatz je Wohnung + 10 % für Besucher	
Bowlinganlage	Vier Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	16 Stpl.
Boulderbereich	120 m ² Boulderbereich	1 Stellplatz je 40 m ² Spielfläche	3 Stpl.
Billardsalon	100 m ² Billardsalon	1 Stellplatz je 20 m ² Nutzfläche	5 Stpl.
Tennishallen	Zwei Tennishallen	2 Stellplätze je Spielfeld	4 Stpl.
Mehrzweckhalle	Eine Mehrzweckhalle	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche	13 Stpl.
Gesamtbedarf			103 Stpl.

Aufgrund der Komplexität des Vorhabens und der genauen Steuerung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die notwendige Stellplatzzahl direkt im Bebauungsplan festgelegt.

Für das im Rahmen der Vorhabenpläne und der Vorhabenbeschreibung festgeschriebene Konzept ergibt sich auf Grundlage der GaStellV ein Bedarf von insgesamt 103 Stellplätzen.

Im Rahmen der Vorhabenplanung sind 54 Stellplätze in einer ebenerdigen, im Hauptgebäude integrierten Parkgarage sowie 49 offene Stellplätze im Norden und Osten des Geltungsbereichs vorgesehen. Somit können die notwendigen Stellplätze vollumfänglich untergebracht werden.

Der Nachweis und die Herstellung der Stellplätze werden über den Durchführungsvertrag geregelt.

Technische Infrastruktur:

Das Planungsgebiet unterliegt bereits heute einer baulichen Nutzung. Die Anschlüsse für Medien, Strom, Telekommunikation, Frischwasser und Abwasser liegen somit bereits vor.

Im Rahmen des Bauvollzuges kann das Planungsgebiet mit angemessenem Aufwand erschlossen werden.

B.7 Brandbekämpfung:

Teile des Planungsgebiets bzw. der Bauräume liegen weiter als 50 m von der nächsten Straßenverkehrsfläche entfernt. Dem folgend sind auf dem Grundstück zusätzliche Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen notwendig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen diese Flächen zu.

Aufgrund der Bestandsbebauung und den vorhandenen Nutzungen, ist bei der gegenständlichen Planung davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen kann. Gegebenenfalls sind hier eine Erweiterung des Hydrantennetzes oder Löschwasserbehälter auf dem Baugrundstück notwendig.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung ausreichende Rahmenbedingungen zur Brandbekämpfung erfüllt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Vorhabens.

B.8 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein immissionsschutztechnisches Gutachten (Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, Projekt-Nr. GRS-6181-01, Landshut, Stand 04.07.2022) durchgeführt und die Verträglichkeit der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen mit den Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Mietenkamer Straße überprüft. Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Sportlärm

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass unter den vorliegenden Randbedingungen keine lärmschutzschutzrechtlichen Konflikte im Sinne der aktuellen Fassung der 18. BImSchV entstehen werden und somit für die bestehenden Sportanlagen keine Gefahr einer nachträglichen Nutzungseinschränkung besteht.

Weiter konnte im Gutachten festgestellt werden, dass unter den vorliegenden Randbedingungen keine lärmschutzschutzrechtlichen Konflikte im Sinne der aktuellen Änderung 18. BImSchV entstehen werden und somit für die bestehenden Immissionsorte in der schutzbedürftigen Nachbarschaft keine Gefahr einer unzulässigen Belastung durch die Sportanlagen besteht.

Öffentlicher Verkehrslärm

Geräuschsituation während Tagzeit

Somit entspricht die Geräuschsituation tagsüber im Freien bereits ohne jegliche aktive Schallschutzmaßnahmen den Anforderungen, die nach den Ausführungen in Kapitel 3.1 und 8.3.1 bei städtebaulichen Planungen an ein Mischgebiet zu stellen sind.

Geräuschsituation während Nachtzeit

Die Geräuschsituation entspricht nachts vor den Fenstern zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen bereits ohne jegliche aktive Schallschutzmaßnahmen den Anforderungen, die nach den Ausführungen in Kapitel 3.1 und 8.3.1 des Gutachtens bei städtebaulichen Planungen an ein Mischgebiet zu stellen sind. Die Aufnahme von weiterführenden Festsetzungen zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm in den Bebauungsplan ist demnach nicht erforderlich.

Anlagenbedingter Lärm

Zusammenfassend konnte festgestellt werden, dass der Schutz der geplanten Nutzungen vor anlagenbedingten Lärmbelastungen durch den Betrieb der umliegenden gewerblichen Nutzungen im Zuge des Bauleitplanungsverfahrens nach den Vorgaben der DIN 18005 bzw. der TA Lärm als gewahrt anzusehen ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Tennishallen Grassau" durch den Markt Grassau steht somit - unter Voraussetzung der Richtigkeit der in Kapitel 6.1.1 des Gutachtens erläuterten Betriebscharakteristiken und den daraus abgeleiteten Emissionsberechnungen (vgl. Kapitel 6.1.5) - in keinem Konflikt mit den in Kapitel 3.4 beschriebenen Schallschutzanforderungen.

Eine Einschränkung oder Gefährdung der vorgenannten Betriebe durch das Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen ist somit nicht zu befürchten. Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schallschutz hinsichtlich Gewerbelärm sind nicht erforderlich.

Planungsbedingter Parkverkehr

Im Hinblick auf den planungsbedingten Parkverkehr kann zusammengefasst werden, dass die lärmimmissionsschutzfachliche Verträglichkeit der Nutzung der oberirdischen Stellplätze und der Parkgarage durch die zukünftigen Bewohner gegeben ist und dem Anspruch der Nachbarschaft auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche vollumfänglich Rechnung getragen wird. Hier wurde im Lärmgutachten jedoch davon ausgegangen, dass die Fahrgassen der Außenstellplätze asphaltiert oder mit einer schalltechnisch gleichwertigen Oberfläche versehen sind. Diese Anforderung auf den Belag der Fahrgassen wird in den Hinweisen des Bebauungsplans aufgenommen.

Anforderungen an den Betrieb der geplanten Sportanlage

Das immissionsschutztechnische Gutachten unterstellt die Einhaltung von mehreren Anforderungen an den Betrieb der geplanten Sportanlagen. Diese Anforderungen sind über den Bebauungsplan sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan abgedeckt.

Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

B.9 Klimaschutz und Klimaadaptation

Anpassung an den Klimawandel

Durch die Begrenzung der Versiegelung und die Vermeidung von zusätzlichen Flächen für Nebenanlagen wird die notwendige Versiegelung insgesamt reduziert. Somit bleibt die klimadämpfende Wirkung des Bodens in weiteren Bereichen erhalten und es verbleiben größere Flächen zur direkten Versickerung des Niederschlagswassers (Starkregenereignisse).

Dies wird durch die Festsetzung aller versiegelten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen unterstützt.

Umfängliche Festsetzungen zu Baumpflanzungen und der Erhalt von ausgewählten Bestandsbäumen führen langfristig zu einer Verschattung und einer klimadämpfenden Wirkung im Planungsgebiet.

Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen ist eine entsprechend hochwasserangepasste Bauweise (Lokale Hochwässer durch vermehrt auftretende Starkregenereignisse) möglich.

Klimaschutz (Mitigation)

Durch die Nachverdichtung, bzw. Entwicklung an bestehender Erschließung wird mittelbar neuen Entwicklungen in heute unbebauten, zusammenhängenden Naturräumen vorgebeugt.

B.10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gesamtensembles mit Sportanlagen, Gastronomie und Mitarbeiterwohnungen
- Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung des Geltungsbereichs
- Wahrung eines angemessenen Ortsbildes
- Sicherung der Erschließung des Planungsgebiets

B.11 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliches Baugrundstück)	5.937 m ²	77 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.816 m ²	23 %
Bruttobauland (Planungsgebiet):	7.753 m²	100 %

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Der hier gegenständliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Tennishallen Grassau“ wird entsprechend §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Nach §13 Abs. 3 BauGB wird hier von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

C.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt. Somit gelten nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Somit entsteht kein Ausgleichserfordernis.