

ENTWURF UND PLANUNG FÜR HOCHBAU

HANS HORNBERGER ARCHITEKT

83224 Grassau; Mitterfeldweg 4; Telefon 08641/2321; Fax 08641/5346

B e g r ü n d u n g

75. Änderung des Flächennutzungsplanes und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Grassau-Reit“ In der Fassung vom 10. Mai 2019

Inhalt: Teil I Begründung
Teil II Umweltprüfung
Teil III Umweltbericht
Teil IV Eingriffsregelung in der Bauleitplanung





Teil I

Begründung

1. Allgemeines

- a) Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. „Grassau Reit“ wurden in der Vergangenheit mehrfach Änderungen und Erweiterungen vorgenommen.
- b) Das bestehende Senioren-Pflegeheim in Grassau entspricht nicht mehr den erforderlichen Ansprüchen und wird in absehbarer Zeit geschlossen.
Es soll ein neues Senioren-Pflegeheim / Betreutes Wohnen erstellt werden;
die Notwendigkeit bzw. der Bedarf ist in Grassau auf alle Fälle gegeben.
- c) Unter mehreren möglichen Standorten im Gemeindegebiet (Grundstücksgröße, Anbindung) stehen die Grundstücke Flur-Nr. 1564 und Flur-Nr. 1566 zur Verfügung. Hier gibt es bereits Verträge und Einigung zwischen den Grundstückseigentümern, Käufern, Investoren und Betreibern.
Eine Ortsbesichtigung durch Herrn Seeholzer und Herrn Selbertinger vom Landratsamt Traunstein hat stattgefunden und eine grundsätzliche Zustimmung ergeben.
- d) Beide Bauleitplanungen werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Zur Vermeidung von Wiederholungen gelten die nachfolgenden Ausführungen sowohl für den Flächennutzungsplan als auch für den Bebauungsplan.

2. Planerische Aspekte

Neben den Gesichtspunkten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einer zeitgemäßen Erschließung sind auch ortsplanerische Belange sowie die Abhandlung der Umweltprüfung und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3. Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Geplant ist die Erweiterung des Bebauungsplanes zur Bildung von Baugrundstücken als Sondergebiet SO für ein Senioren-Pflegeheim/Betreutes Wohnen und Bildung von Baugrundstücken als Allgemeines Wohngebiet WA, teilweise mit Modell-Lösung Grundstücke für Einheimische.

Alle Wohnungen im Erweiterungsgebiet sind nur als Erstwohnsitze zulässig.



4. Bestandsaufnahme – Lage

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich wird im Norden von der Bundesstraße B305 (Bahnhofstraße, und im Osten von der Gänsbachstraße bzw. dem Nußbaumweg begrenzt.

Die Erschließung erfolgt über die neu zu erstellende Straße, ausgehend von der Gänsbachstraße.

Die zu überplanende Fläche wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland und Ackerland genutzt.

Der südliche Teil wurde früher als Baumschule genutzt.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 49800 m², davon sind vom Bebauungsplan ca. 34.500 m² umfasst.

Der angrenzende Bereich im Änderungs- und Erweiterungsbereich ist bereits dreiseitig im Norden, Osten und Westen überplant und bebaut.

An der B305 Bahnhofstraße befinden sich Haltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

5. Rechtsgültige Bauleitplanung

5.1 Flächennutzungsplan (FINPl.)

Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

5.2 Das Baugebiet ist im bestehenden Bebauungsplan als unbebaute Fläche dargestellt.

6. Änderung und Erweiterung der Bauleitplanung

Allgemein

Hierzu ist auf den Beschluss des Marktgemeinderates vom 18.09.2018 zu verweisen, wonach in Übereinstimmung mit den Zielvorgaben des Regionalplanes Südostoberbayern künftige Neuausweisungen von Bauland auf den örtlichen Bedarf einzuschränken sind.

6.1 Flächennutzungsplan

Die 75. Flächennutzungsplanänderung sieht für die zu überplanenden Grundstücke eine Darstellung als „Allgemeines Wohngebiet WA“ gemäß § 4 BauNVO, „Mischgebiet MI“ gemäß §6 BauNVO und „Sondergebiet SO“ gemäß § 11 BauNVO vor.



6.2 Bebauungsplan

a) Festsetzung

Baugrenzen / Wandhöhen:

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Teilfläche des Änderungs- und Erweiterungsbereiches des Flächennutzungsplanes. Die Gebietsartfestsetzung ist wie der Flächennutzungsplan.

Geplant ist die Festsetzung von Bauflächen für Gebäude auf Baugrundstücken als „Allgemeines Wohngebiet WA“ und für ein Senioren-Pflegeheim / Betreutes Wohnen als „Sondergebiet SO“ mit Festsetzung verschiedener Vollgeschosszahlen und verschiedenen maximalen Wandhöhen samt zugehörigen Garagen und Nebengebäuden mit Wandhöhen von max. 3,0 m. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.

Abstandsflächen:

Gemäß der Ziffer III Nr. 4 ist festgesetzt, dass Unterschreitungen der gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs 5 Satz 3 BayBO ausdrücklich zulässig sind.

Die Mindestabstandsflächen der Hauptgebäude zu den Grundstücksgrenzen haben 3,0 m zu betragen.

Die Zulassung von verringerten Abstandsflächen ist in städtebaulicher Hinsicht durchaus vertretbar und sinnvoll, weil der Bereich als Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiet festgesetzt wird.

Die Abstände zwischen den Baugrenzen sind so bemessen, dass eine Beeinträchtigung der Besonnung, Belichtung, Belüftung, des Sozialabstandes sowie des Brandschutzes nicht erkennbar ist.

Zudem wird damit der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB Rechnung getragen, womit mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

b) Textfestsetzungen

Nach den weiteren Textfestsetzungen sind Baugrenzen-Überschreitungen bis zu 1,50 m für Balkone, Loggien und Erker sowie für erdgeschossige Wintergärten bis zu einer Größe von max. 16 m² generell zulässig.

Des Weiteren sind im WA Quergiebel mit max. 1/3 der Gebäudelänge erlaubt, soweit der Ansatz mind. 30 cm tiefer liegt als der Hauptfirst und die Dachneigung max. 5° steiler ist als die des Hauptdaches. Im SO sind Quergiebel nach den zeichnerischen Festsetzungen soweit der Ansatz mind. 50 cm tiefer liegt als der Hauptfirst und die Dachneigung max. 5° steiler ist als die des Hauptdaches.

Bei nicht aus der Traufe entwickeltem Quergiebel ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80 cm zulässig.

Für sämtliche Gebäude sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 16° - 26° im WA und 16°-28° im SO wegen optimaler Ausnutzung von energetischen Anlagen zugelassen. Angebaute bzw. freistehende Garagen- und Nebenanlagen haben eine Dachneigung von mind. 12° aufzuweisen.



Die Dachüberstände an Hauptgebäuden haben allseitig mind. 1,0 m zu betragen, an Nebengebäuden mind. 0,80 m. Bei Balkonen hat das Vordach die Balkonaußenkante 0,50 m zu überragen.

Die Dacheindeckungen sind aus ziegelroten oder rotbraunen Eindeckungen herzustellen.

c) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,33** für das „Allgemeine Wohngebiet WA“ und **0,50** für das „Sondergebiet SO“ festgesetzt, Zufahrten und Stellplätze werden nicht mitgerechnet.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** soll mit max. **0,45** bzw. **0,70** für Gebäude im WA und **0,70** bzw. **1,05** im SO festgesetzt werden.

d) Gebietsartfestsetzung

Die Gebietsart für den Änderungsbereich soll mit „WA Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO und „SO Sondergebiet“ § 11 BauNVO festgesetzt werden.

e) Ortsrandeingrünung

Die Ortsrandeingrünung hat gemäß Landschafts- und Grünordnungsplan des Planungs-Büros Hohmann Steinert zu erfolgen.

f) Straßenrecht

Im Einmündungsbereich der neu zu erstellenden Erschließungsstraße und der bereits vorhandenen Erschließungsstraße „Gänsbachstraße“ sind in den zeichnerischen Festsetzungen Sichtdreiecke eingetragen. In diesen Sichtfeldern sind eine Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 80 cm Höhe sowie Stellplätze unzulässig.

Dies gilt auch für hochstämmige Bäume mit größerem Stammdurchmesser.

g) Wasserrecht

Gemäß den Textfestsetzungen Ziffer III und Textinweisen Ziffer IV sind die wasserrechtlichen Belange hinsichtlich der Bodenversiegelung, der Ableitung und Versickerung von Dachflächenwasser und Niederschlagswasser aus privaten Hof- und Zufahrtsflächen berücksichtigt. Ferner wird auf die Vorschriften der NWFreiV und auf Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen hingewiesen.



7. Erschließung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

7.1 Straßenerschließung

Die Straßenerschließung erfolgt über die bestehende Gänsbachstraße und die neu zu erstellende Straße.

7.2 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Anschluss an das öffentliche Wasserversorgungsnetz sowie an die Abwasserbeseitigungsanlage des AZV Achental ist durch das vorhandene bzw. in Teilbereichen noch zu erweiternde Leitungsnetz sichergestellt.

8. Orts- und Landschaftsbild

Die Änderungs- und Erweiterungsplanung mit den festgesetzten Baurechten fügt sich hinsichtlich der Gestaltungsanforderungen in den Textfestsetzungen sowie aufgrund der zulässigen Baukörpergrößen und Bauhöhen in die Maßstäblichkeit der östlich angrenzenden Umgebungsbebauung ein.

Angesichts der gesetzlichen Vorgaben zum sparsamen Umgang von Grund und Boden (§ 1a BauGB) werden vermehrt Möglichkeiten zur Nachverdichtung genutzt. Dies bedingt zwangsweise die Zulassung von etwas höheren Geschossflächenzahlen, größeren Bau-Räumen und höheren Wandhöhen.

9. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Markt Grassau – im Alpenvorland in den Chiemgauer Alpen gelegen – ist der Region 18 als mögliches Unterzentrum zusammen mit Marquartstein zugeordnet. Diese Änderungs- und Erweiterungsplanung erfüllt die Vorgaben des Regionalen Planungsverbandes Südostbayern (Festlegung B II Nr. 3.1 ff) hinsichtlich einer organischen Siedlungsentwicklung und Flächenverbrauch im nur notwendigen Umfang.

10. Auswirkungen

Die Auswirkungen dieser Änderungs- und Erweiterungsplanung sind als gering einzustufen.

Die Nachfrage an Grundstücken für Einheimische und Plätzen in einem Senioren-Pflegeheim / Betreutes Wohnen ist seit Jahren unverändert hoch, darum liegt die Verwirklichung dieser Planung im Interesse des Marktes Grassau.



Teil II

Umweltprüfung

(§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB)

Der Umfang sowie der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden vom Markt Grassau nach gegenwärtigem Wissenstand festgelegt. In der nachfolgenden Umweltprüfung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht (siehe Teil III) beschrieben und bewertet:

a) Natur, Landschaft, Klima, Wasser

Die noch unbebauten Flächen des Änderungsbereiches werden als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Der südliche Bereich weist einen Baum- und Strauchbestand auf. Die geplante Neubebauung erfolgt im Anschluß an den westlich und östlich bestehenden Baubestand. Nachdem keine riegelartige und geschlossene Bebauung entsteht, bleibt der Luftmassenaustausch gewährleistet.

In dem Bereich ist erfahrungsgemäß mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen, darauf wird im Bebauungsplan unter Ziffer IV Nr.2 der Texthinweise hingewiesen. Eine Beeinträchtigung von Natur, Landschaft, Klima und Wasser ist nicht erkennbar.

b) Europäische Schutzgebiete

FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

c) Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Mit dieser Änderungsplanung werden Bauflächen für neue Gebäude für 18 Baugrundstücke als WA Allgemeines Wohngebiet und Baugrundstück als Sondergebiet SO festgesetzt-

Infolge des zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehrs im nordöstlichen Teil der Gänsbachstraße ist eine eventuelle Beeinträchtigung für die Anwohner östlich des Baugebietes durch verstärktes Verkehrsaufkommen in diesem Bereich auszuschließen.

d) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Keine Auswirkungen.

e) Vermeidung von Emissionen

Erhebliche Emissionen sind durch diese Bebauung nicht zu erwarten. Die Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung sind gewährleistet.

f) Nutzung erneuerbarer Energien

Durch die Dachformen und Firstausrichtungen der Haupt- und Nebengebäude kann Solarenergie zur Warmwasserbereitung genutzt werden.

Ein Anschluss an die Leitung des Fernwärmenetzes ist möglich; diese Versorgungsleitung kann in den Änderungsbereich verlängert werden.



g) Darstellung im Landschaftsplan

Die darin enthaltenen Darstellungen widersprechen dieser Änderungs- und Erweiterungsplanung nicht.

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Es ist keine Beeinträchtigung wegen dieser maßvollen Bebauung zu erwarten.

i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen nach Buchstaben a) und c)

Sind im Umweltbericht -Teil III- dargestellt.

§ 1a BauGB – Belang des Bodenschutzes

Mit dieser Bauleitplanung werden innerörtliche Flächen optimal genutzt und somit das Erfordernis für ein flächensparendes Bauen berücksichtigt.

Erforderliche Bodenversiegelungen für Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind gemäß der Textfestsetzung in Ziffern III Nr. 15 nur aus sickertfähigen Materialien zulässig.



Teil III

Umweltbericht

(§ 2 Abs. 2 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

1. Einleitung

1.a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dieser Änderungsplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die angrenzenden Bereiche, östlich, nördlich und westlich, sind bereits - durchwegs mit mehrgeschossigen Gebäuden - bebaut.

Die Gebietsart ist als WA Allgemeines Wohngebiet für 18 Baugrundstücke und SO Sondergebiet für Bebauung Senioren-Pflegeheim/ Betreutes Wohnen festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung zwei- bis dreigeschossig und Dachgeschoß.

Das maximale Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,45 bzw. 0,70 im WA und 0,70 bis 1,05 im SO festgesetzt.

1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und deren Bedeutung für die Bauleitplanung

Vorrangiges Ziel des gegenständlichen Bebauungsplanes ist die Bewältigung der Nachfrage nach Grundstücken für den einheimischen Bedarf und der notwendigen Senioren-Pflegeplätze; diese Nachfrage ist ungebrochen hoch. Mit der Festsetzung der geplanten Bauflächen auf den größtmäßig angemessenen Grundstücken wird eine optimale Nutzung von Grund und Boden gewährleistet.

Die Bauflächen und Erschließungsanlagen werden hinsichtlich der Bodenversiegelung auf das erforderliche Maß reduziert. Den Anforderungen des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird damit entsprochen.

Zum Vollzug des § 21 Absatz 1 BNatSchG siehe Teil IV.



2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung

2.a.1 Schutzgut Mensch

Beeinträchtigung durch Verkehrslärm:

Das Baugebiet ist über die B 305 -Bahnhofstraße- und die Gänsbachstraße erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine neu zu erstellende Erschließungsstraße.

2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich liegt im westlichen Bereich des Siedlungsgebietes „Reit“ und ist ausnahmslos anthropogen beeinflusst. Die angrenzenden Wohngrundstücke sind ortsüblich eingegrünt und gärtnerisch angelegt.

Die Festsetzungen des Landschafts- und Grünordnungsplanes des Planungsbüros Hohmann Steinert, 83236 Übersee und das Gutachten des Fachbüros *natureconsult*, Dipl.-Ing. Andreas Maier, 84503 Altötting, sind einzuhalten.

2.a.3 Schutzgut Luft und Klima

Die Luftqualität sowie das Klima werden sich wegen der Bebauung nicht spürbar ändern.

2.a.4 Schutzgut Landschaft

Die Landschaft, die sich innerhalb des Geltungsbereiches als Wiesen- und Ackerfläche als ehemals genutzte gewerbliche Baumschule darstellt, wird durch diese Bauleitplanung in keiner Weise beeinträchtigt.

Bewertung:

Nicht erforderlich.

2.a.5 Schutzgut Boden

Bewertung:

Durch die geplante Bebauung ist eine Beeinträchtigung des Bodens nicht zu erwarten.

Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen liegen derzeit nicht vor.

2.a.6 Schutzgut Wasser

Der Grundwasserstand in diesem Gebiet ist erfahrungsgemäß als hoch einzustufen; darauf wird auch im Bebauungsplan unter Ziffer IV Nr. 2 hingewiesen.

Zufahrten und Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Belägen (kein Asphalt oder Beton) herzustellen.

Oberflächen- und Niederschlagswässer sind auf den Baugrundstücken flächig der Versickerung zuzuführen.

Für Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei mit einer Fläche von über 50 m² gemäß der Texthinweise in Ziffer IV Nr. 3 eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.



Die Beseitigung von Abwässern erfolgt durch das öffentliche Entwässerungsnetz im Trennsystem. Die Abwässer werden in der Verbandskläranlage, die derzeit auf 25.000 Einwohnergleichwerte ausgelegt ist, gereinigt und in den Vorfluter (Tiroler Ache) eingeleitet.

Bewertung:

Das Schutzgut Wasser wird durch die Planung nicht oder unerheblich beeinträchtigt.

2.a.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- und sonstige Sachgüter-

Bewertung:

Nicht erforderlich.

2.a.8 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sind durch diese Bauleitplanung nicht zu erwarten.

2.b Prognose - Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

- 2.b.a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Durch die Umsetzung der Planung unter Einhaltung der Festsetzungen des Landschaftsplanes des Büros Hohmann und Steinert sind langfristige Beeinträchtigung auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt nicht zu erwarten

- 2.b.b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Natura 2000-Gebiete sind im Erweiterungsbereich nicht festgesetzt.

- 2.b.c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

von der vorgesehenen Bebauung sind umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt insbesondere durch die ergriffenen Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten.



2.b.d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

sind nicht zu erwarten.

2.b.e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Planung sieht vor, dass sowohl Emissionen über eine normale Wohnbebauung hinaus als auch der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern geregelt ist. Die erforderlichen Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden.

2.b.f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Plangebiet wird die Möglichkeit geboten, an die Wärmeversorgung Grassau anzuschließen. Diese erzeugt ihre Wärme über ein Biomasse-Heizwerk. Ebenso ist die Nutzung von Grundwasser-Wärmepumpen und Solarthermie möglich. Im Bebauungsplan wird darauf ausdrücklich hingewiesen.

2.b.g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

Ein Landschaftsplan vom Fachbüro Hohmann und Steinert liegt vor und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht ist ebenfalls berücksichtigt.

2.b.h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität wird durch die Maßnahmen im Landschaftsplan mit ausreichendem Luftaustausch sichergestellt.

2.b.i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten

2.b.j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i



Da es sich im vorliegenden Fall um Wohnbebauung handelt wird hier von besonderen Anfälligkeiten nicht ausgegangen.

Bei Einhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft im Wesentlichen erhalten werden. Für die unabwendbaren Eingriffe in den Naturhaushalt wird auf die vorgeschlagene naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (Teil IV) verwiesen.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bei der Realisierung sind gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.
Hierzu enthält der Bebauungsplan Festsetzungen.

2.d Andere Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung hat ergeben, dass derzeit mögliche Flächen (Größe, Anbindung Ortskern, Genehmigungsfähigkeit) für eine neue Baugebietsausweisung mit WA und SO nicht zur Verfügung stehen.

Die eventuellen Standorte, wie nachstehend aufgeführt, können nicht realisiert werden:

Standort Stadlbauerweg, östlich Friedhof

nicht möglich da Altlasten (ehemalige Mülldeponie) Verfahren für eventuelle Räumung eingeleitet.

Standort Roßanger, nördlich der Tankstelle

nicht möglich, da Überschwemmungsgebiet Tennbodenbach; nach Schutzmaßnahmen im Oberdorfgebiet- Zeitpunkt nicht absehbar.

Standort westlich Sportplatz, südlich Golfplatz

wegen Erschließung über Wohngebietsstraßen nicht durchführbar.

Standort Bahnhofstraße Bereich Gartenbetrieb

Grundstücksgröße grenzwertig, keine Einigung mit Grundstückseigentümern.



3. Zusätzliche Angaben

3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Grundlage für diese Zusammenstellung war der rechtsgültige Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sowie der Landschaftsplan, Technische Verfahren kamen nicht zur Anwendung.

3.b Beschreibung der Maßnahme zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine sogenannte „Angebots-planung“.

Es ist davon auszugehen, dass nach Rechtskraft dieser Bauleitplanung die Grundstücke zeitnah bebaut werden.



Teil IV

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

(§ 1a Abs. 3 BauGB, § 15 BNatSchG)

1. Bestandsaufnahme -Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft-

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der gegenständliche Bereich westlich der Gänsbachstraße als landwirtschaftliche Fläche festgelegt.

- 1.1 Derzeit wird die Fläche als landwirtschaftliche Fläche bzw. erwerbsmäßig gärtnerisch genutzt. Bäume, Sträucher, Feldgehölze und ein Bachlauf sind vorhanden.
- 1.2 Nördlich des Änderungs- und Erweiterungsbereiches sind die Flächen als WA; östlich teilweise als Gewerbegebiet und WA; westlich als MD Dorfgebiet dargestellt.

Bewertung:

Siehe Landschafts- und Grünordnungsplan und Gutachten (Teil III 2.a.2).

2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Im Erweiterungsbereich mit der Gebietsartfestsetzung „WA“ und „SO“ wird eine offene Bebauung mit Wohngebäuden samt zugehörigen Garagen- und Nebengebäuden beabsichtigt.

Für die Gebietsart „WA“ wird das Maß der baulichen Nutzung GFZ (Geschoßflächenzahl) auf max. 0,45 bzw. 0,70; die Grundflächenzahl GRZ mit 0,33 festgesetzt.

Für die Gebietsart „SO“ Senioren-Pflegeheim / Betreutes Wohnen wird das Maß der baulichen Nutzung GFZ (Geschoßflächenzahl) mit max. 0,70 bzw. 1,05; die Grundflächenzahl GRZ mit 0,33 bzw. 0,5 festgesetzt.

Der Änderungsbereich ist allseitig durch eine Eingrünung mit zu pflanzenden heimischen Bäumen und Sträuchern eingerahmt.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind einzelne Bäume zu pflanzen.

Bewertung:

Siehe Landschafts- und Grünordnungsplan und Gutachten (Teil III 2.a.2).



3. Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsflächen

Ergibt sich nach dem Landschafts- und Grünordnungsplan und Gutachten (Teil III 2.a.2).

Mit der Herstellung der Ausgleichsflächen ist spätestens ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beginnen und sofern jahreszeitlich nicht mehr möglich in der darauffolgenden Pflanzperiode abzuschließen.

Markt Grassau , _____

Grassau, den 19. Dezember 2018
Geändert: 10. Mai 2019

HANS HORNBERGER
A R C H I T E K T

MITTERFELDWEG 4, 83224 GRASSAU
TELEFON 08641/2321; TELEFAX 08641/5346

1. Bürgermeister Rudi Jantke

Planfertiger