



Sitzung des Marktgemeinderates am 06.10.2022

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**2. Bauleitplanung;
Vorhabensbezogener Bebauungsplan für die Grundstücke Fl. Nr. 1024/4 und 1020/1
der Gemarkung Grassau, Mietenkammer Straße 49;
Behandlung von Stellungnahmen und Erlass des Billigungs- und Auslegungsbe-
schlusses**

Der 1. Bürgermeister informierte einleitend, dass der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 29.03.2022 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Grundstücke Fl.Nrn. 1024/4 und 1020/1 der Gemarkung Grassau, Mietenkammer Straße 49, in der Fassung vom 09.03.2022 unter verschiedenen Maßgaben beschlossen und in der Sitzung am 12.07.2022 die überarbeitete Planung gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange freigegeben hat.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 01.08.2022 bis 02.09.2022 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der Vorentwürfe in der Fassung vom 11.07.2022 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte durch Aushang im Rathaus, Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 15/2022 vom 29.07.2022 sowie Einstellung in das Internet.

Der Bericht über den durchgeführten Beteiligungsschritt einschließlich der detaillierten Abwägungsvorschläge sowie sämtliche weiteren abwägungsrelevanten Unterlagen wurden mit der Ladung zugestellt.

Projektentwickler Peter Sprus, dem das Wort erteilt wurde, erläuterte nochmals die Grundzüge der Planung, wobei er insbesondere auf immissionsschutzrechtliche Belange, die zu schaffenden Stellplätze und auf die geplante Oberflächenentwässerung einging, für die bereits eine wasserrechtliche Genehmigung des Landratsamtes Traunstein, Abteilung Wasserrecht und Bodenschutz, vorliegt. Abschließend zeigte dann noch mittels einer Beamerprojektion verschiedene Ansichten zur Fassadengestaltung auf.

Marktgemeinderat Franz Pletschacher hinzugekommen.

In der sich daraufhin anschließenden Aussprache nahm die ordnungsgemäße Entwässerung des Niederschlagswassers breiten Raum ein. Von der 2. Bürgermeisterin Daniela Ludwig wurde insbesondere bezweifelt, ob das vorliegende Entwässerungskonzept, welches durch die zeitlich befristete wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Traunstein so genehmigt wurde, für eine ausreichende, vor allem nachbarschützende Entwässerung des gegenständlichen Grundstücks geeignet ist. Verdeutlicht wurde ihre Auffassung durch verschiedene Daten hinsichtlich der Grundwasserstände im Ortsgebiet und der bei der erteilten wasserrechtlichen Genehmigung nicht beachteten DIN-Normen zur Grundstücksentwässerung. Gebeten wurde von ihr deshalb, von der Genehmigungsbehörde eine Stellungnahme zu den Festsetzungen des vorliegenden Wasserrechtsbescheides einzufordern, in der auch zu erläutern wäre, weshalb die Entwässerung der Tennishallen wesentlich vom Entwässerungskonzept der neuen 2,5-fach Turnhalle bei aus ihrer Sicht gleichen

Rahmenbedingungen abweicht. Vom 1. Bürgermeister wurde hierzu angeführt, dass im Rahmen der Abwägung vorgesehen sei, das vorliegende Entwässerungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro auf seine Plausibilität hin überprüfen zu lassen. Dieses Vorgehen wurde einvernehmlich befürwortet.

Von Marktgemeinderat Josef Griesenböck wurde hinterfragt, weshalb in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Ifd. Nr. B.2.2) der Begriff „Mitarbeiterwohnungen“ durch „Wohnungen“ ersetzt wurde. Der 1. Bürgermeister antwortete darauf, dass dies laut Aussage des für den Durchführungsvertrag beauftragten Fachanwalts der Rechtssicherheit dient, da der Begriff „Mitarbeiterwohnungen“ nicht in der BauNVO erfasst ist. Die Eingrenzung der tatsächlichen Nutzung ausschließlich für Hotelmitarbeiter wird im Durchführungsvertrag, der Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, geregelt.

Hinsichtlich des noch zu schließenden Durchführungsvertrages äußerte der 1. Bürgermeister seinen Unmut, dass dieser trotz mehrmaligen Aufforderungen der Verwaltung und auch des Planungsbüros nicht rechtzeitig vom eigens hierzu beauftragten Fachanwaltsbüro zur Marktgemeinderatssitzung vorgelegt wurde.

Der 1. Bürgermeister trug anschließend die wesentlichen Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen und den jeweils dazugehörenden Abwägungsvorschlag der Verwaltung vor.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsschritt löst eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich der Begründung aus. Der Entwurf mit den eingearbeiteten Änderungen kann für die öffentliche Auslegung gebilligt werden.

Infolge der vorzunehmenden Änderungen hat der Entwurf des Bebauungsplanes (einschließlich Begründung) ein neues Datum zu erhalten. Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung durchzuführen, bei der die Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) zu beteiligen sind.

Nachdem der 1. Bürgermeister auf Anregung von Marktgemeinderat Hans Genghammer nochmals kurz für die anwesenden Zuhörer/innen den Werdegang des Projektes schilderte, erging folgender

Beschluss:

1. Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebilligt. Die Abwägungsberichte sind Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der geänderte Planentwurf samt der noch zu bearbeitenden Begründung und die Vorhabenpläne werden gebilligt und für die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) freigegeben.
3. Von der Genehmigungsbehörde Landratsamt Traunstein, Abteilung Wasserrecht und Bodenschutz, ist eine Erläuterung zu den Festsetzungen der vorliegenden wasserrechtlichen Genehmigung, insbesondere im Vergleich zur wasserrechtlichen Genehmigung zum Neubau der 2,5-fach Turnhalle einzufordern.

Beschlusnummer 2

Einstimmig beschlossen Ja 19 Nein 0 Anwesend 19

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.
Markt Grassau, 12.10.2022

A. Hausotter



Andrea Hausotter

Markt Grassau, Landkreis Traunstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tennishallen Grassau“

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus den Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von 7 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung erfolgte

vom 01.08.2022 bis einschließlich 02.09.2022

Inhalt

A	Abwägung der Stellungnahmen	2
A.1	Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde 08.08.2022	2
A.2	Wasserwirtschaftsamt Traunstein 02.09.2022	3
A.3	Landratsamt Traunstein – Untere Immissionsschutzbehörde 31.08.2022	7
A.4	Landratsamt Traunstein – Untere Bauaufsichtsbehörde 26.08.2022	9
A.5	Landratsamt Traunstein – Wasserrecht und Bodenschutz 17.08.2022	11
A.6	Landratsamt Traunstein – Untere Naturschutzbehörde 16.08.2022	12
A.7	Landratsamt Traunstein – Tiefbauverwaltung 11.08.2022	12
B	Keine eingegangenen Stellungnahmen	14

A Abwägung der Stellungnahmen

A.1 Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde

08.08.2022

Stellungnahme zum BBP

(...)

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Tennishallen Grassau“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Sportzentrums mit Mehrzweckhalle, Tennishallen, Boulderbereich, Bowling- und Billardanlagen mit zugehöriger Gastronomie sowie zwei Wohnungskomplexen für Mitarbeiter, im Bereich der bestehenden Tennishallen an der Mietenkamer Straße, am nordwestlichen Ortsrand von Reifing, geschaffen werden. Die bestehenden Tennishallen werden in diesem Zusammenhang abgebrochen. Die vorgesehenen insgesamt 48 Wohnungen mit Größen von 43 m² bis 90 m² sollen laut Planunterlagen von Mitarbeitern des Anlagenkomplexes und des nördlich gelegenen Hotels „Das Achental“ genutzt werden. Als Parkmöglichkeiten sind 54 Stellplätze in einer ebenerdigen, im Hauptgebäude integrierten Parkgarage sowie 49 Stellplätze im Norden und Osten des Geltungsbereichs vorgesehen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1020/1, 1024/4 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 1024/5, 1020, 967/4 (Fuß- und Radweg) und 1366 (Mietenkamer Straße) sowie 1020/2 (Zufahrt) der Gemarkung Grassau. Er hat eine Größe von insgesamt ca. 0,78 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sowie Bebauungsplan derzeit als Mischgebiet dargestellt bzw. festgesetzt. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanes soll der Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen und Mitarbeiterwohnen“ festgesetzt werden. Laut Planunterlagen (Begründung, Seite 10) ist es vorgesehen, den Flächennutzungsplan im Nachgang zur gegenständlichen Bauleitplanung auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Berührte Belange

Siedlungsstruktur - Flächensparen

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen der Innenentwicklung und flächensparenden Siedlungsformen Vorrang eingeräumt werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z, 3.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G).

Mit der vorliegenden Planung soll eine bisher ausschließlich mit Tennishallen bebaute Fläche einer Nachverdichtung in Form eines bis zu dreigeschossigen Neubaus mit vertikaler Nutzungsmischung zugeführt werden. Die Planung wird im Sinne der o.g. raumordnerischen Erfordernisse der Innen- vor Außenentwicklung sowie des Flächensparens befürwortet.

Immissionsschutz

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wurde von dem Sachverständigenbüro „Hooock & Partner“ ein immissionsschutztechnisches Gutachten mit Datum vom 04.07.2022 erstellt. In dessen Rahmen wurde die Verträglichkeit der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen mit den Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Mietenkamer Straße (Kreisstraße TS 45) überprüft. Darüber hinaus wurde untersucht, ob der Anspruch der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen auf 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 die durch den Betrieb der geplanten Nutzungen an den maßgeblichen Immissionsorten in der umliegenden schutzbedürftigen Nachbarschaft zu erwartenden Lärmbelastungen prognostiziert.

Ob die Ergebnisse des Gutachtens zutreffen und die ermittelten Anforderungen an den Betrieb der geplanten Sportanlage - einschließlich des im Bebauungsplanentwurf aufgenommenen Hinweises auf die zu asphaltierenden oder mit schalltechnisch gleichwertigen Belägen zu versehenen Fahrgassen der

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Außenstellplätze - ausreichen, um den Belangen des Lärmschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) Rechnung zu tragen, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären.

Hochwasserschutz / Klimawandel

Laut Umweltatlas Bayern (Naturgefahren) befindet sich der Geltungsbereich vollständig im Bereich der Hochwassergefahrenflächen HQextrem der Tiroler Achen sowie in einem wassersensiblen Bereich.

Ob den Belangen des Hochwasserschutzes / Klimawandels (vgl. LEP 7.2.5 G, 1.3.2 G) im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ausreichend Rechnung getragen wird, ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz

Auf eine schonende Einbindung des geplanten Neubaus in das Orts- und Landschaftsbild ist zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B II 3.1 Z). Wir bitten diesbezüglich im Detail um enge Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde, um den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1. 6 G) gerecht zu werden.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Tennishallen Grassau“ den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Im Übrigen bitten wir mit Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters um entsprechende Mitteilung, sobald der Flächennutzungsplan bezüglich des verfahrensgegenständlichen Bebauungsplanes angepasst/berichtigt wird (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Hinsichtlich den o.g. Belangen Immissionsschutz, Hochwasserschutz/Klimawandel sowie Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz wurden das Wasserwirtschaftsamt Traunstein sowie die untere Immissionsschutz-, Bauaufsichts- bzw. Naturschutzbehörde (LRA Traunstein) im Rahmen der Auslegung beteiligt. Die entsprechenden Stellen haben eigene Stellungnahmen abgegeben. Auf deren Abwägung wird verwiesen.

Sobald der Flächennutzungsplan angepasst ist, wird die Regierung von Oberbayern entsprechend informiert.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

A.2 Wasserwirtschaftsamt Traunstein

02.09.2022

Stellungnahme zum BBP

(...)

das Wasserwirtschaftsamt Traunstein nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

-entfällt-

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

-entfällt-

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Kennzeichnung von Überschwemmungsgebieten in der Bauleitplanung

Einwendung:

In Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des §76 Absatz 2 WHG, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des §78b Abs. 1 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des §78d Absatz 1 WHG nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie als Risikogebiete im Sinne des §73 Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ100 und HQextrem) bestimmte Gebiete sollen im jeweiligen Bauleitplan vermerkt werden.

Rechtsgrundlagen:

BauGB, §73 WHG, §76 WHG

4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

4.1 Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt in einem Gebiet mit hohen Grundwasserständen. Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt dem Vorhabensträger, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen hoch anstehendes Grundwasser sichern muss.

Im Planungsgebiet kann durch tiefgreifende Baukörper (z.B. Keller, Tiefgaragen, Gründungen) auf das Grundwasser eingewirkt werden (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Die Auswirkungen sind eigenverantwortlich durch den Vorhabensträger zu ermitteln und ggf. sind geeignete Abhilfemaßnahmen vorzusehen.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden (z.B. Bauwasserhaltung), so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt Traunstein einzuholen.

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Starkniederschläge

In den Festlegungen zum Umgang mit Starkregenereignissen unter Ziff. C.4. der Hinweise durch Text und Planzeichen sind Maßnahmen zum Schutz gegen Starkregenereignissen beschrieben. Ob und wie weit diese Maßnahmen wirken, können wir anhand der vorliegenden Unterlagen und im Rahmen der Trägerbeteiligung nicht prüfen und beurteilen.

4.2.2 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem)

Der Planungsbereich ist gemäß den Daten aus dem „UmweltAtlas Bayern - Themenbereich Naturgefahren“ (siehe Internet: www.umweltatlas.bayern.de (Stand 01.08.2022) bei HQextrem von Überflutung betroffen.



Wir empfehlen im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Hochwasser-Abflusskorridore für das HQextrem freizuhalten.

Eine zusätzliche bauliche Entwicklung in diesen Bereichen kann das Gefährdungs- und Schadpotential bei Hochwasserereignissen erhöhen. Wir empfehlen deshalb eine hochwasserangepasste Bauweise.

Darüber hinaus ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten (HQextrem) grundsätzlich verboten (§78c WHG).

4.3 Abwasserentsorgung

Das Abwasser ist im Trennsystem zu erfassen (§55 Abs. 2 WHG).

4.3.1 Schmutzwasser

Schmutzwasser ist über die zentrale Kanalisation zu entsorgen.

4.3.2 Niederschlagswasser

Die in der Begründung unter B.5 aufgeführten Punkte empfehlen wir als Hinweise bzw. Festsetzungen in die Satzung mit aufzunehmen. Sickerschächte sind aufgrund des hohen Grundwassers nicht möglich. Niederschlagswasser von Fahrflächen muss über Mulden versickert werden, Dachflächenwasser kann in Rigolen eingeleitet werden. Falls der Mindestabstand vom MHGW gemäß DWA-A 138 unter Mulden oder Rigolen nicht eingehalten werden kann, ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim LRA Traunstein zu beantragen.

4.3.3 Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und für WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

4.4 Altlastenverdachtsflächen

Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

Mit den Untersuchungen zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu 3.:

Im Geltungsbereich liegen keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete vor. Der Bereich liegt jedoch, wie weite Teile des Ortes Grassau, in einem Risikogebiet HQextrem. Da der Bereich den gesamten Bebauungsplanumgriff umfasst, ist ein Vermerk durch Planzeichen nicht sinnvoll. In der Begründung ist ein entsprechender Hinweis bereits enthalten.

C) 4. Die Satzung sollte so angepasst werden, dass hier auch ein Hinweis auf die Überschwemmungsgefahr HQextrem im gesamten Geltungsbereich enthalten ist.

Zu 4.1 Grundwasser:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus Rücksicht auf die hohen Grundwasserstände wird auf die Errichtung von Untergeschossen verzichtet. Dies ist im Rahmen der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert. Somit ist eine Bebauung ohne negative Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. entsprechenden Aufstau etc. ggf. mit entsprechenden Maßnahmen möglich. Der Bebauungsplan steht entsprechenden Maßnahmen (z.B. Düker, spezielle punktuelle Gründungsformen etc.) nicht entgegen. Eingriffe in das Grundwasser sind ausschließlich im Rahmen von Gründungsmaßnahmen zu erwarten. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis wird (und kann) erst im Rahmen des Bauantragverfahrens beantragt. In dieser können entsprechende Maßnahmen als Auflage gesichert werden.

Zu 4.2.1 Starkniederschläge und 4.2.2 Oberflächengewässer:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4.2.3 Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet bei Extremhochwasser (HQextrem):

Die im Rahmen des hier gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgesehene Bebauung bildet weitgehend den „Fußabdruck“ der heutigen Bestandsbebauung ab. Somit kommt es gegenüber der heutigen Situation nicht zu anderen Abflussverhältnissen. Im Hinblick auf das Hochwasser kann nicht von einer zusätzlichen baulichen Entwicklung gesprochen werden. Entsprechende Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise sind C) 4. der Satzung bereits enthalten.

Der Hinweis zu Heizölverbraucheranlagen wird zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist aufgrund der Allgemeingültigkeit des von §78c WHG nicht erforderlich.

Zu 4.3 Abwasserentsorgung und 4.3.1:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4.3.2 Niederschlagswasser:

Eine beschränkte (Zeitlich auf 20 Jahre) wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, liegt vor. Somit ist eine ordnungsgemäße Entwässerung des Niederschlagswasser nachgewiesen und sichergestellt. Das Entwässerungskonzept wird durch ein entsprechendes Fachbüro im Auftrag der Gemeinde auf Plausibilität geprüft und gegeben falls die Festsetzungen ergänzt.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Zu 4.3.3 Regenwassernutzung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4.4 Altlastenverdachtsflächen

Im Planungsgebiet liegt keine Altlastenverdachtsfläche vor. Darüber hinaus handelt es sich um Hinweise zum Bauvollzug. Diese werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger weitergeleitet.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

C) 4. Wird dahingehend überarbeitet, dass ein Hinweis auf HQextrem enthalten ist.

Ergänzung zur Versickerung ergeben sich gegeben falls nach einer Prüfung des Entwässerungskonzepts.

Darüber hinaus ist eine Anpassung der Planung nicht erforderlich.

A.3 Landratsamt Traunstein – Untere Immissionsschutzbehörde

31.08.2022

Stellungnahme zum BBP

(...)

Zur fachlichen Beurteilung liegen der Plan mit textlichen Festsetzungen und Hinweisen vom 11.7.2022 und die Begründung vom 11.7.2022 vor.

Weiter liegt das immissionsschutztechnische Gutachten zum Schallimmissionsschutz vom 4.7.2022, Projekt Nr.: GRS-6181-01 der Hooch & Partner Sachverständige Part mbB vor.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, ein Umweltbericht ist nicht vorgesehen. Der vorhabenbezogene BPL setzt ein SO Sportanlagen und Mitarbeiterwohnheim fest.

Das Planungsgrundstück liegt an der TS 45 (Mietenkamerstraße). Es ist bereits bebaut. Im Zuge der Planung sollen die vorhandenen Gebäude abgerissen werden.

Die fachliche Prüfung des o.g. Gutachtens ergibt folgendes Ergebnis:

Es werden Parkplätze angesetzt, die außerhalb des Geltungsbereiches des BPL liegen. Die Parkflächen sind mit Sportanlagen bebaut und stehen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Bei dem Emissionsansatz zur Lärmberechnung wird davon ausgegangen, dass die für die Parkplätze benötigte Fläche nicht mehr als Sportanlage genutzt wird.

Wegen der Lage außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung ist diese Vorgehensweise nicht möglich. Es sind die tatsächlich vorhandenen Sportanlagen mit ihrer Nutzung zu berücksichtigen. Auch sollte rechtlich geprüft werden, ob bei einem vorhabenbezogenen BPL benötigte Parkplätze außerhalb des Geltungsbereiches des BPL und ohne im Eigentum des Vorhabenträgers zu stehen zulässig sind.

Hinsichtlich der benötigten Parkplätze erfolgt eine Unterteilung in Parkplätze die dem Wohnen (Mitarbeiterwohnungen) und die dem Sport- bzw. Gastronomiebetrieb dienen. Im BPL finden sich keine derartigen Festsetzungen. Nachdem Parkplätze, die dem Wohnen dienen, schalltechnisch nicht berücksichtigt werden, sind technische Maßnahmen nötig (mit entsprechender Festsetzung im BPL) die diese Nutzungsaufteilung sicherstellen.

Im Gutachten wird ein Betriebsszenario für den künftigen Betrieb der Anlagen angenommen. Da ein vorhabenbezogener BPL vorliegt, ist eine Betriebsbeschreibung des Vorhabenträgers der Begutachtung

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

zugrunde zu legen. Insbesondere Nutzungen zur Nachtzeit (z.B. Barbetrieb) sowie der Mehrzweckhalle sind möglichst detailliert zu beschreiben.

In der Regel bedürfen die Tennishallen sowie die Mehrzweckhalle einer Lüftungstechnischen Anlage. Die Zu- bzw. Abluftöffnungen sind entsprechend den Angaben des Vorhabenträgers zu situieren und als maßgebliche Lärmquellen im vorhabenbezogenen BPL örtlich mit Schallleistungspegel festzulegen.

Beim Elektrobetrieb Lindlacher sind die Nachtanlieferungen beim Eigentümer zu verifizieren. Es ist die Baugenehmigung hinsichtlich einer zulässigen Nachtanlieferung zu überprüfen. Soweit eine Nachtanlieferung verifiziert wurde, ist diese konkret zu berechnen und erst danach wäre die Betroffenheit vorhandener Wohnnutzungen zu thematisieren.

Insgesamt kann erst nach Überarbeitung des Gutachtens gemäß obiger Ausführungen fachlich beurteilt werden, ob die Planung nachbarverträglich ist.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze befinden sich vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Im nördlichen Bereich ist eine abschnittsweise Entwicklung vorgesehen. In einem ersten Schritt bleiben die bestehenden Tennisplätze erhalten. Die hier befindlichen Stellplätze werden noch nicht hergestellt. Sechs dieser Stellplätze sind nicht für den Stellplatznachweis des Vorhabens erforderlich. Die übrigen sechs Stellplätze, welche für den Stellplatznachweis erforderlich sind werden in dieser Zeit im Südwesten auf öffentlichem Grund nachgewiesen und durch Grunddienstbarkeit gesichert.

Das Immissionsgutachten wurde dahingehend überarbeitet, dass beide Zustände abgebildet werden. Zustand 1: Tennisplätze im Norden bleiben erhalten und Stellplätze im Süden auf öffentlichem Grund werden im Rahmen der Anlagenlärmbeurteilung berücksichtigt.

Zustand 2: Tennisplätze im Norden sind nichtmehr vorhanden und hier befinden sich nun 12 zusätzliche Stellplätze. Die Stellplätze im Süden sind nichtmehr an das Vorhaben gebunden und somit nicht bei der Anlagenlärmbeurteilung zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind in Abb. 4 (und anderen Abbildungen) des Lärmgutachtens im Norden weitere Stellplätze dargestellt. Diese gehören jedoch nicht zum Vorhaben und stellen eine mögliche perspektivische Entwicklung dar. Ob und wie diese umgesetzt werden können und sollen, obliegt jedoch einer möglichen zukünftigen Planung und nicht der hier gegenständlichen Bauleitplanung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus einer Bebauungsplanzeichnung und einem Vorhabenplan mit Vorhabenbeschreibung. Beide Dokumente sind rechtsverbindlich. Im Vorhabenplan ist eine genaue Unterscheidung der Zuordnung der einzelnen Stellplätze zu den Nutzungen getroffen. Die Umsetzung dieser Aufteilung in der Realität erfolgt mittels Beschilderung. Die Vorhabenbeschreibung wird diesbezüglich ergänzt, eine entsprechende Verpflichtung wird im Durchführungsvertrag enthalten sein.

Die Betriebsbeschreibung ist in die Vorhabenbeschreibung, welche auf dem Vorhabenplan abgedruckt ist, enthalten. Die Vorhabenbeschreibung ist der weitere Teil des Durchführungsvertrages. Der Vorhabenplan und der Durchführungsvertrag sind rechtsverbindlicher Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Vorhabenbeschreibung wird hinsichtlich eventuell noch fehlender Angaben zum Betrieb ergänzt. Das im Lärmgutachten unterstellte Betriebskonzept wird dann vollumfänglich und präzise rechtsverbindlich in der Vorhabenbeschreibung festgelegt.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nachzuweisen, dass eine ausreichende Lüftung des Gebäudes möglich ist. Hierfür wird im Immissionsgutachten ein mögliches haustechnisches Szenario abgebildet. Über die Vorhabenbeschreibung, die der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung zu Grunde liegt und die Gegenstand des VEP und des Durchführungsvertrages ist, ist der Vorhabenträger verpflichtet die Vorgaben der schalltechnischen Beurteilung umzusetzen und dauerhaft einzuhalten. Eine präzise Festsetzung von Lärmquellen mit Schallleistungspegel im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht notwendig.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Ein entsprechender Nachweis, dass die bisher vorgesehenen haustechnischen Anlagen mit der Umgebung verträglich sind, ist im Immissionsgutachten erbracht. Die Begründung des Bebauungsplans wird entsprechend ergänzt.

Nach erneuter Ansprache des Elektrobetriebs Lindlacher handelte es sich um ein Missverständnis im Rahmen der Grundlagenerhebung für das Immissionsgutachten. Beim Elektrobetrieb Lindlacher erfolgen keine Nachtanlieferungen. Das Immissionsgutachten wird entsprechend überarbeitet.

Die angepassten Planunterlagen werden dem der unteren Immissionsschutzbehörde nach Überarbeitung erneut zur Beurteilung zugeleitet.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung erfolgt auf Grundlage des überarbeiteten Lärmgutachten.

A.4 Landratsamt Traunstein – Untere Bauaufsichtsbehörde

26.08.2022

Stellungnahme zum BBP

(...)

Grundsätzlich besteht mit der Bebauungsplanänderung Einverständnis.

Um eine Überprüfung bzw. Überarbeitung folgender Punkte wird gebeten:

In der Begründung, Punkt B.2.3 „Maß der baulichen Nutzung“ ist ausgeführt:

„... 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. ...“

Die Kubatur der großformatigen Tennishallen wird bei der Neuerrichtung aufgegriffen, aber zum Teil mit anderen Nutzungen erfüllt, was kein Standardfall ist. Erfahrungsgemäß steht diese Thematik bei Nachnutzungen im Focus, wo bestehende Gebäudekubaturen ggf. mit Nutzungen erfüllt werden, für die sie ursprünglich (eigentlich) nicht errichtet wurden.

Bei den Südfassaden verdeutlicht sich diese Problematik. Die verhältnismäßig kleinzelligen Nutzungseinheiten der Wohnungen stehen zum Teil in Kontrast zu den großformatigen Giebelflächen, was sich vor allem in den Südfassaden dokumentiert. Die großen Fassadenflächen werden durch die Wohnnutzung relativ kleinteilig aufgelöst.

Das Gestaltungskonzept sollte darauf ausgerichtet sein, insbesondere an der Südseite die kleinteilige Struktur von Befensterung, Balkonbrüstungen und Verschattungselementen in einer möglichst ruhigen und weniger stark gegliederten Fassade zusammenzuführen.

Der Plangrafik kommt hierbei u.a. große Bedeutung zu, die in den vorliegenden Entwürfen durchaus noch Optimierungspotential hat. Es sollten nach Möglichkeit weniger die horizontalen als die vertikalen Linienbezüge herausgestellt werden.

Horizontale Linienbezüge in der Planzeichnung betonen die ohnehin breiten Baukörper. Zu stark in Erscheinung treten beispielsweise die dunkelgrau hervorgehobenen Geschossdecken. In den Entwürfen ist zudem der Versatz der Baukörper zueinander als eine wesentliche vertikale Gliederung gar nicht sichtbar. Die Fassaden verschmelzen dadurch optisch miteinander, was eine zusätzliche Stauchung der

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Giebelfronten bewirkt. Es sollte eine klare durchgehende Linie und ein Schattenwurf als Gliederung der Baukörper an dieser Stelle erkennbar sein.

Auch die äußere Fassung der Baukörper sollte besser herausgearbeitet werden, zum Beispiel durch Lamellenstrukturen oder auch mobile Fassadenelemente.

In der Plangrafik bewirken zu kleinteilige Gliederungen durch schwarze Linien grundsätzlich eine zu starke Auflösung der Flächen. Das kann bei den Wand- bzw. Verschattungselementen, bei Balkonbrüstungen und auch bei der Fenstergliederung optimiert werden. Es bedürfte allerdings hier konkreterer Abstimmungen anhand der Objektplanung. In diesem Rahmen sollten weitere Themen angesprochen werden, was Materialwahl, Farbgebung, Oberflächenbeschaffenheiten etc. betrifft. Grundlegendes Ziel sollte es sein, hier vorrangig mit qualitativ hochwertigen, zurückhaltenden, natürlichen Materialien, Strukturen und Farbtönen zu arbeiten.

Wir sind gerne bereit, uns in diesem Rahmen einzubringen, um die Gemeinde bzw. den Bauherrn zu beraten bzw. in konstruktiven Gesprächen Lösungen zu erarbeiten.

Die Festsetzung unter § 13 Abs. 4 zur Erhaltung/Fällung von Bäumen „... aus dringenden Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind ...“ lässt u.U. Interpretationsspielräume offen. Die Bäume stehen aktuell in geplanten Stellplatzflächen, so-fern dies bereits als dringender Grund gesehen wird, sind die Bäume gefährdet.

Besser wäre, den zwingenden Erhalt festzusetzen. Wenn sich aus einem Baumgutachten ergibt, dass Bäume nicht mehr erhaltungsfähig sind, muss ohnehin eine Ersatzpflanzung erfolgen, die in dem Fall hinreichend begründet wäre.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu Vorhabenplanung:

Die Gemeinde hat sich umfänglich, unter anderem im Rahmen mehrerer Gemeinderatssitzungen, mit der Erscheinung des Vorhaben, insbesondere der Südfassade auseinandergesetzt. Seitens der Gemeinde wird es nicht als Mangel, sondern vielmehr als Qualität gesehen, dass die großformatigen Fassadenflächen in der Struktur aber durch die Balkone auch in der Tiefe auflösen. So interagiert der an sich großformatige Baukörper auf einer anderen Ebene mit der kleinteilig gestalteten Umgebung. Auch die Horizontalität erscheint vor dem Hintergrund der die Umgebung überragenden Höhenentwicklung als ein sinnvolles Gestaltungsmittel.

Im Fokus der Planungsabsicht der Gemeinde steht die spätere Erscheinung des Gebäudes. Die Plangrafik erscheint hier zweitrangig. Auch die bisherige Darstellung erfüllt den Zweck der Sicherung der gewünschten Gestaltung.

Auch aus Sicht der Gemeinde erscheint vor allem die angemessene Materialwahl ausschlaggebend. Die Vorhabenpläne bzw. die Vorhabenbeschreibung wird entsprechend ergänzt. Die Farbwahl ist durch die Vorhabenpläne bereits ausreichend gesichert.

Zu Festsetzung §13 Abs. 4:

Um Interpretationsspielraum auszuschließen, wird ein Erhalt der Bäume ohne entsprechende Bedingungen festgesetzt. Sollte der Baum aus Gründen der Verkehrssicherung oder zur Abwehr von Gefahren etc. entfernt werden müssen, ist eine Befreiung erforderlich. Im Rahmen der Befreiung kann dann im Detail geprüft werden ob tatsächlich eine entsprechende Gefährdung vorliegt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Vorhabenbeschreibung bzw. der Vorhabenplan wird durch entsprechende Festlegungen zur Materialität ergänzt.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

§13 Abs. 4 wird dahin gehend geändert, dass ein zwingender Erhalt der Bäume ohne Nebenbestimmungen festgesetzt wird. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Weitere Anpassungen der Planung sind nicht erforderlich.

A.5 Landratsamt Traunstein – Wasserrecht und Bodenschutz

17.08.2022

Stellungnahme zum BBP

(...)

Überschwemmungsgebiete

Das zu überplanende Gebiet liegt in einem Risikogebiet für Extremhochwasser (HQextrem). Dieser Umstand wird in der Planung erwähnt, aber nicht weiter ausgeführt.

Nach § 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen. Wir weisen deshalb ausdrücklich darauf hin, dass im Plangebiet bei einem HQextrem mit Wasserständen von über 0,5 – 1 m, im südlichen Bereich von 1 -2 m zu rechnen ist. Es sollte daher darauf eingegangen werden, wie unter Berücksichtigung dieser Wasserstände die oben genannten Punkte gewährleistet werden können. In den Ausführungen der Begründung wird bisher nur auf Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser allgemein Bezug genommen bzw. die Aufgabenstellung auf das Bauvorhaben verlagert.

Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der hohen Grundwasserstände wird darauf hingewiesen, dass der Abstand der Unterkante von jeder Versickerungsanlage mindestens 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand betragen muss.

Hinweis:

Es handelt sich um die Stellungnahme des Sachgebietes 4.16 Wasserrecht und Bodenschutz. Anderweitige Stellungnahmen anderer Sachgebiete/Fachbereiche bzw. Träger öffentlicher Belange bleiben davon unberührt. Die notwendige Abwägung und Gewichtung der möglicherweise widerstreitenden öffentlichen Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB ist allein Aufgabe der planenden Gemeinde/Stadt.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu Überschwemmungsgebiete:

Die Begründung sollte entsprechend ergänzt werden.

Zu Niederschlagswasserbeseitigung:

Eine beschränkte (Zeitlich auf 20 Jahre) wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, liegt vor. Somit ist eine ordnungsgemäße Entwässerung des Niederschlagswasser nachgewiesen und sichergestellt. Das Entwässerungskonzept wird durch ein entsprechendes Fachbüro im Auftrag der Gemeinde auf Plausibilität geprüft.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird im Hinblick auf die tatsächlichen Hochwassergefahren ergänzt. Es werden entsprechend mögliche Schutzkonzepte ergänzt.

Das Entwässerungskonzept wird durch ein entsprechendes Fachbüro im Auftrag der Gemeinde auf Plausibilität geprüft und gegebenenfalls die Festsetzungen ergänzt. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

A.6 Landratsamt Traunstein – Untere Naturschutzbehörde**16.08.2022**Stellungnahme zum BBP

(...)

wir nehmen die Planung aus naturschutzfachlicher Sicht zur Kenntnis.

Die artenschutzrechtlichen Belange sind in eigener Verantwortung von der Gemeinde und dem Bauherrn zu beachten. Dennoch empfiehlt sich gerade bei diesem Bauvorhaben eine Abstimmung zwischen dem Artenschutzgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde.

Wir bitten um entsprechende Kontaktaufnahme.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Inzwischen hat eine Abstimmung des Artenschutzgutachter mit der unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Änderungsbedarf am Gutachten oder dem Bebauungsplan hat sich daraus nicht ergeben.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

A.7 Landratsamt Traunstein – Tiefbauverwaltung**11.08.2022**Stellungnahme zum BBP

(...)

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt- Erschließung (ODE) von Grassau an der Kreisstraße TS 45 ab ca. Station TS 45 _130 _ 0,250 km bis 0,320 km links. Das bestehende Hauptgebäude soll vollständig abgerissen werden und durch einen Neubau ersetzt werden. Es soll ein großes, zusammenhängendes Hauptgebäude mit den Bereichen Sportzentrum, Gastronomie und Mitarbeiterwohnungen entstehen. Die Erschließung erfolgt wie auch bereits im Bestand über die östlich verlaufende Mietenkammer Straße sowie die südlich gelegene Zufahrtsstraße {Fl.Nr. 1020/2}.

Mit o. g. Änderung des Bebauungsplanes, erstellt durch Planungsbüro Wüstinger Rickert, Nußbaumstraße 3, 83112 Frasdorf, i. d. F. vom 11.07.2022, besteht seitens der Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Traunstein, Einverständnis.

Folgendes ist textlich und zeichnerisch festzusetzen:

1. Die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrten zur Kreisstraße dürfen nicht beeinträchtigt werden. Hier sind die erforderlichen Sichtdreiecke nach RAST mit Schenkellängen von jeweils 5 m x 70 m von Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen oder auch sonstigen sichtbehindernden Gegenständen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße, freizuhalten. Ausgenommen sind einzelnstehende Bäume mit einem Astansatz über 2,80 m Höhe sofern sie die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.
2. Der Verkehrsfluss auf der Kreisstraße, die Leistungsfähigkeit sowie die Funktion der Kreisstraße, darf nicht beeinträchtigt werden.
3. Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Straße darf nicht behindert oder verschlechtert werden.
4. Es muss Sorge getragen werden, dass auf dem Grundstück gewendet werden kann. Ein rückwärtiges Ausfahren auf die Kreisstraße ist nicht gestattet.
5. Wir weisen darauf hin, dass grundsätzlich bei Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen innerhalb der Ortsdurchfahrt ein Mindestabstand von 2 m vom Straßengrundstück einzuhalten ist. Zudem ist ein Abstand einzuhalten, bei dem Sichtdreiecke und Lichtraum auf Dauer freigehalten werden. Durch Baumwurzeln entstehende Schäden an der Fahrbahn und deren Nebenanlagen (Straßenentwässerung usw.) sind vom Verursacher ordnungsgemäß zu beheben und die Kosten zu tragen.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Es ist auf jeden Fall erforderlich, evtl. geplante Baumpflanzungen entlang von Kreisstraßen rechtzeitig vor Pflanzung mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen.

6. Für Schäden, die dem Grundstück oder der Einfriedung des Antragstellers durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser, der Durchführung des Straßenwinterdienstes oder durch den Straßenverkehr allgemein erwachsen, stehen dem Antragsteller und seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche gegen den Landkreis Traunstein zu.

7. Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursacht Lärmemissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße werden vom Landkreis nicht übernommen.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Tiefbauverwaltung Einverständnis mit der Planung besteht.

Zu 1: Im Bebauungsplan sind bereits Sichtdreiecke mit einer Anfahrtssicht von 5 m und einer Schenkellänge von 70 m als Hinweis dargestellt. Auf dieser Grundlage sind Flächen festgesetzt, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, Stellplätzen, Bewuchs und sonstigen baulichen Anlagen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m, über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche (Mietenkammer Straße) freizuhalten sind.

Zu 2: 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.

Zu 3: Eine Entwässerung des Bebauungsplangebiets ist direkt in diesem möglich. Im Übrigen handelt es sich um einen Hinweis zum Bauvollzug. Dieser wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Zu 4: Ein direktes Ausfahren vom Vorhaben auf die Kreisstraße ist durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. In Zusammenhang mit den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Stellplatzflächen ist ein Wenden ohne Nutzung der Kreisstraße möglich.

Zu 5: Die als zu erhalten festgesetzten Bäume wie auch die in der Bebauungsplanzeichnung hinweislich dargestellten und im Vorhabenplan verorteten Bäume liegen sämtlich mehr als 2 m von der Grenze der Kreisstraße entfernt. Wie bereits zu Punkt 1 angesprochen, sind bereits Sichtdreiecke mit einer Anfahrtssicht von 5 m und einer Schenkellänge von 70 m als Hinweis dargestellt. Auf dieser Grundlage sind Flächen festgesetzt, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, Stellplätzen, Bewuchs und sonstigen baulichen Anlagen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m, über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche (Mietenkammer Straße) freizuhalten sind.

Zu 6: Der Hinweis zum Bauvollzug bzw. Betrieb wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger übermittelt.

Zu 7: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Verkehrslärm wurde entsprechend im Immissionsgutachten berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

B Keine eingegangenen Stellungnahmen

- *Landratsamt Traunstein, Straßenverkehrsbehörde*
- *Vermessungsamt Traunstein*
- *Markt Grassau, Sachgebiet Ver- und Entsorgung*
- *Freiwillige Feuerwehr Grassau*
- *AZV Achantal*

Markt Grassau, Landkreis Traunstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Tennishallen Grassau“

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen aus den Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB.

Öffentlichkeit

Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind von **2** Personen / Personengruppen Stellungnahmen eingegangen.

Die Beteiligung erfolgte

vom 01.08.2022 bis einschließlich 02.09.2022

Inhalt

A	Abwägung der Stellungnahmen	2
A.1	Person 1 29.08.2022	2
A.2	Person 2 18.08.2022	12

A Abwägung der Stellungnahmen

A.1 Person 1

29.08.2022

Stellungnahme zum BBP

(...)

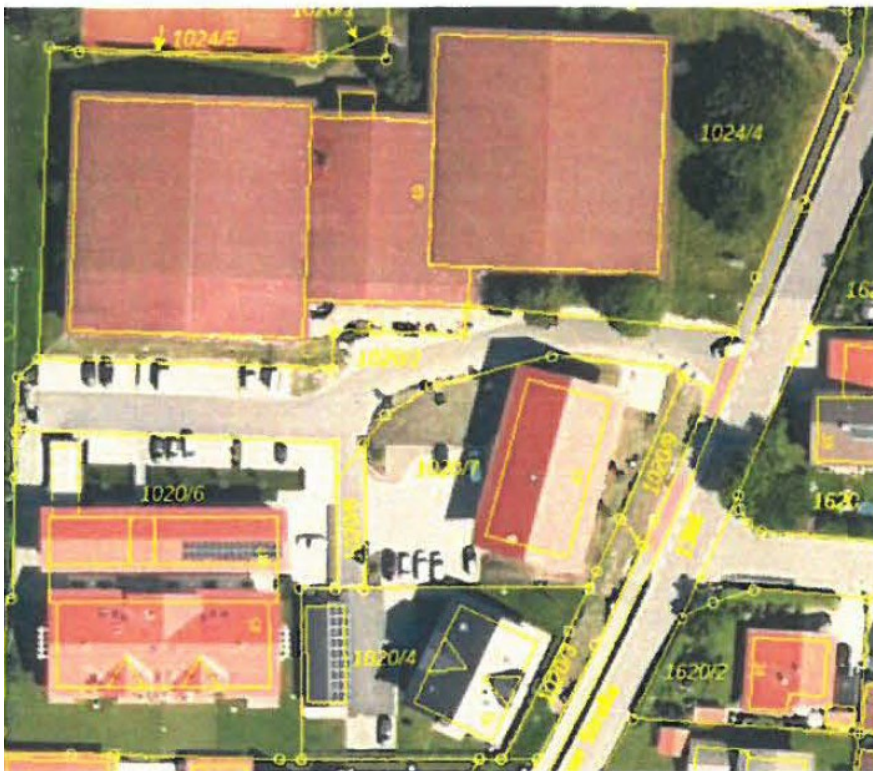
Der Markt Grassau plant, den Bebauungsplan "Tennishallen Grassau", Mietenkaner Straße 49. In diesem Rahmen findet derzeit die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a BauGB ohne Durchführung der Umweltprüfung statt.

Die Frist zur Einwendungserhebung läuft am 02.09.2022 ab.

Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft erheben wir innerhalb der gewährten Frist folgende Einwendungen gegen den vorbezeichneten Bebauungsplan einschließlich der damit vorgesehenen Änderungen des Flächennutzungsplans.

A) Sachverhalt

I. Unsere Mandantschaft ist die Eigentümer der FlNr. 1020/4, Gemarkung Grassau. Unmittelbar nördlich davon befindet sich das zu überplanende Gebiet, wie folgende Luftbildaufnahme verdeutlicht:



Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude sowie einem Gebäude zur freiberuflichen Tätigkeit bebaut.

II. Die nähere Umgebung südlich des Planumgriffs darf dabei wie folgt festgehalten werden: Auf der FlNr. 1020/4, Gemarkung Grassau findet eine Mischnutzung Wohnen und Büronutzung statt.

Auf der FlNr. 1020/6, Gemarkung Grassau findet eine Bürogebäudenutzung statt. Dort ist ein örtlicher Bauträger untergebracht.

III. Das zu überplanende Grundstück ist bereits heute im Wesentlichen mit Tennishallen nachverdichtet. Der gegenständliche Geltungsbereich liegt innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungsgebiets und

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

ist bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 2 von 1964 als Mischgebiet festgesetzt und mit eben jenen Tennishallen bebaut.

IV. Unweit entfernt von dem streitgegenständlichen Grundstück liegt das Hotel "Das Achental". Es ist angedacht, das zu überplanende Grundstück zu revitalisieren und einer neuen Nutzung zuzuführen.

V. Geplant ist im Wesentlichen, ein großes, zusammenhängendes Hauptgebäude mit den Bereichen Sportzentrum, Gastronomie und Mitarbeiterwohnungen zu schaffen. Letztgenanntes soll insbesondere den Mitarbeitern im Hotel "Das Achental" zur Verfügung gestellt werden.

Insgesamt sind knapp 48 Wohnungen geplant. Im ersten Obergeschoss finden sich insgesamt eine Mehrzweckhalle und zwei Tennishallen vor. Darüber hinaus soll im Erdgeschoss ein Barbereich mit angrenzender Küche geschaffen werden. Zudem wird das gastronomische Angebot durch einen kleinen Boulder-Bereich sowie vier Bowlingbahnen und einem Billard-Salon ergänzt.

Dafür muss das heute bestehende Gebäude vollständig abgerissen werden.

Wegen der entsprechenden vertieften Planungen darf auf die derzeitigen ausgelegten Unterlagen verwiesen werden.

VI. Insbesondere wurde streitgegenständlich auch ein Lärmschutzgutachten des Büro Hoock & Partner Sachverständige PartmbB erstellt. Auch auf das immissionsschutzrechtliche Gutachten wird an dieser Stelle verwiesen.

B) Einwände

Dies vorausgeschickt, ist dem Bebauungsplan sowohl in tatsächlicher als auch in rechtlicher Hinsicht Folgendes entgegenzuhalten:

I. Sondergebiet

Bereits die Festsetzung als Sondergebiet ist rechtlich nichtzutreffend:

1. § 11 BauNVO ermöglicht über die Baugebiete nach §§ 2 -10 BauNVO hinaus die Festsetzung von sog. sonstigen Sondergebieten, ohne diese nach Zweckbestimmung und nach den ihnen zulässigen Nutzungen vorzugeben, wie dies für die Baugebiete nach § 2 ff BauNVO der Fall ist. Die Möglichkeit der Darstellung und Festsetzung eines Sondergebiets ist aber nur unter bestimmten, begrenzten Voraussetzungen zulässig. Erforderlich ist, dass sich das Sondergebiet von den Baugebieten nach §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheidet. So sieht es § 11 Abs. 1 BauNVO vor.

2. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in §§ 2–10 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt (vgl. hierzu beispielsweise BVerwG, Urteil vom 28.05.2009, Az. 4 C N 2.08).

3. Dabei ist maßgeblich, dass das Sondergebiet nach seiner Zweckbestimmung einen Gebietscharakter aufweist, der sich von denen anderer Baugebiete nach § 2 ff. BauNVO wesentlich unterscheidet. Nach dem BVerwG-Urteil vom 23.04.2009, Az. 4 CN 5.07, sind die konkreten Festsetzungen des Sondergebiets mit den jeweiligen allgemeinen Zweckbestimmungen des Baugebietstyps, wie er sich aus dem jeweiligen Abs. 1 der §§ 2 ff BauNVO ergibt, gegenüberzustellen. Es scheidet daher die Festsetzung eines Sondergebiets aus, wenn die planerische Zielsetzung der Gemeinde durch Festsetzung eines Baugebiets nach §§ 2 ff. BauNVO in Kombination mit den Geltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO verwirklicht werden kann (vgl. hierzu auch Ernst/Harzberg/Spielenberg, BauNVO, § 11, Rn 19).

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

4. Darüber hinaus ist nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO die Pflicht existent, die Zweckbestimmung für das angedachte Gebiet genau festzuhalten. Im Bebauungsplan muss die Festsetzung der Zweckbestimmung diejenigen Aussagen enthalten, die eine klare Festsetzung der Art der Nutzung ermöglichen (vgl. hierzu Emst/Zinkahn, BauGB, Kommentar, § 11, Rn 27).

Nicht hinreichend bestimmt ist die Festsetzung der Zweckbestimmung, wenn das Sondergebiet einer diffusen Mischung verschiedener Nutzungsarten zulassen will (vgl. hierzu beispielhaft: OVG Lüneburg, Urteil vom 26.03.2014, Az. 1 KN 1/12).

5. Bezogen auf den konkreten Fall bedeutet dies:

Bereits nicht klar ist, weshalb ein Sondergebiet streitgegenständlich für den Bebauungsplanumgriff gewählt werden soll.

Vielmehr lässt sich die angedachte Nutzung nach dem derzeitigen Planentwurf - wenngleich sodann andere Immissionswerte zu beachten sind und im Rahmen des Rücksichtnahmegebots andere Belange berücksichtigt werden müssen - als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO bzw. als urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO klassifizieren.

Es ist nicht notwendig, auf ein Sondergebiet zurückzugreifen, welches künstlich eine Mischnutzung aufweist, die letztlich über das sog. Mischgebiet bzw. urbane Gebiet ebenfalls erzielt werden kann.

Dabei ist festzuhalten und darauf hinzuweisen, dass vor allem auch beim urbanen Gebiet es nicht notwendig ist, dass ein gewisses Nutzungs-Misch-Verhältnis besteht. Im Gegenteil: Gerade im urbanen Gebiet kann eine prozentuale, relativ freie, Nutzung vollzogen werden.

Sowohl die Errichtung von Wohnungen als auch die sportlichen Betätigungen, die angestrebt sind, lassen sich entsprechend im Mischgebiet bzw. urbanen Gebiet realisieren. Die Notwendigkeit besteht mithin nicht.

Gleiches gilt im Übrigen für die Zweckbestimmung des Sondergebiets. Sofern unterstellt wird, dass eine Sondergebietsfestsetzung erfolgt, muss ebenfalls festgehalten werden, dass die derzeitige Bezeichnung nicht Bestand haben kann.

Vielmehr ist durch die derzeitige Nutzungsvorgabe als Sondergebiet, mit jeweils sehr differenzierenden Einzelnutzungen, nicht ersichtlich, wie sich noch im Rahmen der Immissionsthematik zeigen wird, welche Einzelnutzung hier stattfinden soll.

Zwar ist im Rahmen der Begründung sodann ein detaillierteres Konzept dargestellt - bezogen auf die Einzeletagen - dies bedürfte dann aber auch einer konkreten Festsetzung mittels des Bebauungsplans. Die derzeitige vorgesehene diverse Nutzungsstruktur ist eine reine diffuse Mischnutzung, die so nicht dem klar zuzuordnenden Sondergebiet in rechtlicher Hinsicht standhält.

Festzuhalten ist somit, dass bereits ein Sondergebiet streitgegenständlich nicht festgesetzt werden muss und darüber hinaus auch die derzeitige Nutzungsart sich als diffus herausstellt und eine klare Zuordnung vermissen lässt. Bereits aus diesem Gesichtspunkt heraus ist die Bauleitplanung im Rahmen des jetzigen Entwurfsstandes einzustellen.

II. Umgriff des Bebauungsplans

Auch der geplante Umgriff des Bebauungsplans ist unzutreffend gewählt:

1. § 1 Abs. 3 BauGB verlangt, dass die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich ist die Bauleitplanung dann, wenn sie hinsichtlich dem Maß und vor allem auch dem Umfang eine geordnete städtebauliche Entwicklung zum Ziel hat (vgl. Battis/Krauzberger/Löhr, BauGB, § 1, Rn. 26).

Daraus ergibt sich unter anderem auch die Pflicht, den Umgriff so zu wählen, dass eine Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB bzw. § 2 Abs. 3 BauGB sinnvoll möglich ist.

2. Der Gebietsumgriff ist mithin so zu wählen, dass sämtliche konfligierende Themen sinnvoll miteinander im Rahmen des Bebauungsplans abgewogen werden können und auch die entsprechenden Nutzungen einer ordnungsgemäßen Zuteilung unterfallen.

Die Bauleitplanung soll sicherstellen, gerade auch durch die Einschränkung des Wortes "soweit", dass im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB der Bauleitplanungsumgriff mit Bedacht gewählt wird und die konfligierenden Themen sinnvoll abgearbeitet werden können.

3. Dies ist streitgegenständlich nicht der Fall:

Das streitgegenständliche Objekt steht im unmittelbaren Zusammenhang, sowohl hinsichtlich der Nutzungsintensivierung als auch in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse mit dem nördlichen angrenzenden Hotelbetrieb. Insofern ist es einzig und allein sinnvoll, mittels Bauleitplanung ein gesamtes bauleitplanerisches Werk zu schaffen, welches hinreichend im Rahmen der Gesamtabwägung auch den vorhandenen Bestand auf der Hotelfläche mit einbezieht.

III. Schallschutztechnisches Gutachten

Hinsichtlich des schallschutztechnischen Gutachtens ergeben sich folgende Kritikpunkte, die letztlich dazu führen, dass zum jetzigen Zeitpunkt der Bebauungsplan nicht weiterverfolgt werden kann:

1. Bereits festzuhalten ist vorab, dass aufgrund der möglichen Drei-Geschossigkeit des Gebäudes in der planerischen Darstellung und auch in der Berücksichtigung der einwirkenden Immissionen das dritte Obergeschoss gänzlich fehlt. Dies ist allerdings mit zu berücksichtigen.

Zutreffend wird unter Ziff. B.2. (Seite 17) der Begründung festgehalten: "verteilt auf das Erdgeschoss, die beiden Obergeschosse sowie das Dachgeschoss". Insofern ist auch eine entsprechende immissionsschutzrechtliche Berechnung auf sämtliche Geschosse vorzunehmen. Dies sieht das Gutachten derzeit nicht vor.

2. Wir dürfen insofern den Leitfaden "Lärmschutz in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren, für Bau und Verkehr vom 25.07.2014 verweisen.

In Bezug auf die Frage der lärmschutzrelevanten Umgebungsbebauung und das Rücksichtnahmegebot ist weniger die bauleitplanerische Festsetzung maßgeblich als vielmehr das faktisch Vorhandene.

3. Es ist insofern unzutreffend, wie derzeit geschehen, in Bezug auf die südlichen Immissionspunkte 101 bis 103 auf ein Mischgebiet abzustellen.

Vielmehr liegt streitgegenständlich kein Mischgebiet, sondern ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO vor. Danach sind Wohngebäude nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowohl zulässig als auch nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Es findet sich entsprechend ausreichende Wohnnutzung vor, die sodann durch kleinteiligere gewerbliche Nutzung ergänzt wird, die sich allerdings allesamt nicht als störend erweist.

4. Dies wird vor allem vor dem Aspekt, dass die südliche Bebauung, Aichfeld, Nr. 1 bis 17, ebenfalls in den Gebietsumgriff mit einzubeziehen ist. Es erschließt sich nicht, weshalb der Straße "Aichfeld" eine trennende Wirkung zukommen soll. Vielmehr ist festzuhalten, dass die gesamte Eichfeldstraße, südlich, mit einzubeziehen ist, was den allgemeinen Wohngebietscharakter bekräftigt.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Es ist somit im Rahmen der weiteren schallschutztechnischen Planung nicht auf ein Mischgebiet, sondern auf ein allgemeines Wohngebiet abzustellen. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass im Rahmen des Lärmschutzes - anders als bei anderen Gebietsfragen - in besonderer Art und Weise auf etwaige lärmschutzrelevante Störungen der vorhandenen Anwohnerschaft Rücksicht genommen werden muss. Dem wird nur hinreichend Rechnung getragen, wenn insofern von einem allgemeinen Wohngebiet ausgegangen werden kann.

Dies bereits bei der Planung zugrunde zu legen.

5. In Gänze nicht nachvollziehbar ist die Ausführung des Schallschutzgutachters unter Ziff. 4.3.2 (nicht berücksichtigte Schallquellen).

Der Schallgutachter nimmt in diesem Zusammenhang die Anlieferung für den Betrieb der Gastronomie in der Bowlinghalle nicht mit in die weitere Ausführung auf.

Seine Ausführungen hierzu lauten:

" nicht näher betrachtet, da zum einen die Anlieferung für eine Gastronomie der geplanten Größenordnung nach den Erfahrungen des Verfassers mit vergleichbaren Projekten mit maximal zwei bis drei Transportern während der angenommenen Betriebszeiten erfolgen wird (.....). Zum anderen ist aufgrund der Zufahrtsituation und der Lage das Haupt?? damit zu rechnen, dass diese Lieferzone im Norden der Planung zum Liegen kommen wird. "

Beide Annahmen validiert das Gutachten allerdings in keiner Weise. Im Gegenteil, werden schlichtweg Hypothesen aufgestellt, die allerdings einer juristisch nachvollziehbaren Grundlage entbehren.

Wo exakt die Anlieferung stattfindet, ist im Bebauungsplan gerade nicht festgesetzt. Insofern muss im Rahmen einer Werst-Case-Betrachtung zu Gunsten der umliegenden Nachbarschaft festgehalten werden, wo und in welchem Umfang eine Anlieferung möglich ist.

Auf eigene Erfahrungswerte zurückzugreifen, wonach eine Anlieferung bzw. die Berücksichtigung der damit verbundenen Lärmquellen außen vorbleiben kann, ist kein juristischer Ansatzpunkt. Im Gegenteil: Die zusätzliche Lärmquelle ist gerade aufgrund des streitgegenständlichen Grenzwerts, der hier einzuhalten ist, selbstverständlich zu berücksichtigen. Persönliche Erfahrungen des Lärmschutzgutachters können darüber nicht hinweghelfen.

Insofern ist festzuhalten, dass auch der Lieferverkehr mit in die Berechnung einzubeziehen ist.

6. Rein vorsorglich sei darauf verwiesen, dass zum jetzigen Zeitpunkt das Lärmschutzgutachten auch nicht Bestandteil des Bebauungsplans geworden ist. Der vorliegende und sodann zu überarbeitende gutachterliche Ansatz ist allerdings in Gänze in das Bebauungsplanverfahren einzubringen und textlich festzusetzen, dass auf das entsprechende Gutachten verwiesen wird und dieses ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans ist bzw. die darin enthaltenen Ausführungen zu beachten sind.

IV. Maß der Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung ist Folgendes festzuhalten:

1. Die bloße Festsetzung von Höhenkoten ist streitgegenständlich nichtausreichend.

Der Bebauungsplan sieht derzeit vor, die maximal zulässige abschließende Oberkante in Höhe der Normalhöhe-Null festzusetzen.

2. Dieses an sich probate Mittel ist im streitgegenständlichen Verfahren nicht anzuwenden. Es handelt sich um einen äußerst sensiblen Bereich, der im Osten durch eine kleinteilige Wohnbebauung geprägt

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

ist. Im Süden finden sich zwar etwas größere Wohn-Geschäftsräume, diese sind allerdings allesamt nicht mit dem geplanten Neubau vergleichbar.

3. Der Bebauungsplan selbst sieht sodann entsprechend dem jetzigen Entwurf zusätzlich noch Abgrabungen vor, die entsprechend optisch eine noch massiveren Bebauung entstehen lassen. Hierbei sind nicht unerhebliche optisch wahrnehmbare Differenzen hinsichtlich des Hauptbaukörpers von bis zu einem Meter denkbar.

Unter Einbeziehung dieses Aspekts, vor allem aber unter dem Aspekt, dass eine kleinteilige Wohnbebauung westlich am Plangebiet anschließt, ist es dringend erforderlich und geboten, im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und auch im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sicherzustellen, dass maximale Wandhöhen festgesetzt werden.

Andernfalls ist dem Vorhabensträger ein zu großer Spielraum zugebilligt, der es ermöglicht, durch Abgrabungen erhebliche und optisch wahrnehmbare, groß dimensionierte Außenfassaden zu schaffen, die wiederum im Rahmen eines Gesamtgefüges nicht im Ansatz die vorhandene Struktur aufzunehmen. Im Gegenteil: Es kommt unweigerlich zu einer entsprechenden Verunstaltung, die durch § 1 Abs. 3 BauGB allerdings explizit ausgeschlossen ist.

4. Eine ordnungsgemäße Abwicklung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB, vor allem aber bereits im Rahmen des § 2 Abs. 3 BauGB, verlangt streitgegenständlich daher, dass nicht nur Höhenkoten festgesetzt werden, sondern auch die nach außen tretende maximale Wandhöhe festgehalten wird, um auf die vorhandenen Strukturen, insbesondere Wohnbebauung, hinreichend Rücksicht zu nehmen.

V. Entwässerung

1. Zum jetzigen Zeitpunkt ist Kenntnisstand des Unterzeichners ein Entwässerungskonzept noch nicht erstellt worden. Dies ist streitgegenständlich nicht hinzunehmen. Gerade die Lage fordert, dass die Entwässerung als Grundlage der Bauleitplanung bereits frühzeitig mit berücksichtigt wird und daher ein Entwässerungskonzept zu erstellen ist.

2. Daher dürfen wir bereits an dieser Stelle namens und im Auftrag unserer Mandantschaft beantragen:

a) Die Bauleitplanung ist unverzüglich einzustellen, und ein Entwässerungskonzept ist in Auftrag zu geben.

b) Das Entwässerungskonzept muss unverzüglich erstellt werden und muss Grundlage der weiteren planerischen Grundgedanken werden.

3. Wir dürfen hierzu wie folgt ausführen:

Eine Entwässerung ist nach Kenntnis und Sachstand des Unterzeichners nicht möglich. Somit liegt ein nicht überwindbares Hindernis vor, welches der Bauleitplanung entgegensteht. Hierzu im Einzelnen:

a) Der Nachweis zur Versickerung der Dachflächen mittels Rigolen ist nicht möglich:

Zum einen ist der Mindestabstand zum mittleren Hochwasserstand 125 cm von FFB des Bauvorhabens nicht einzuhalten. Auch eine Unterschreitung von ca. 30 bis 40 Zentimetern ist nicht möglich, nachdem die Frostsicherheit der Entwässerung andernfalls nicht gegeben wäre.

Zudem ist die angedachte Fläche der Wohneinheit mit dem Hersteller Franke von ca. 500 qm auf dem Grundstück nicht vertretbar bzw. auch nicht umsetzbar. Zudem ist der Überflutungsschutz 1 nach DWA 138 im spezifischen Bereich nicht nachgewiesen. Ein Nachweis hierzu fehlt.

b) Auch der Nachweis zur Versickerung mittels Mulden ist nicht möglich:

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Der Mindestabstand zum mittleren Hochwasserstand 125 cm vom FFB des Bauvorhabens kann nicht gehalten werden. Eine Unterschreitung des Mindestabstands beim Mulden ist allerdings nach DW A 152 nicht möglich.

Außerdem ist die Fläche der Muldeneinheit ausgelegt nach DW A 138 mit 250 qm auf dem Grundstück nicht vertretbar. Bei der Fläche wurden die Böschungswinkel nicht berücksichtigt.

Somit ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht ersichtlich, wie eine Entwässerung auf dem Grundstück stattfinden soll. In Bezug auf die konkrete Lage ist dies aber unabdingbare Voraussetzung für die weitere Bauleitplanung. Deshalb werden obige Anträge wiederholt gestellt.

VI. Nutzungskonzept

Wir dürfen an dieser Stelle darauf hinweisen, dass das Nutzungskonzept, auf welches mehrfach Bezug genommen wurde, nicht im Rahmen der Auslegung ausliegt.

Das Nutzungskonzept stellt aber aus unserer Sicht einen wesentlichen Bestandteil der auslegungsnotwendigen Unterlagen dar.

VII. Verfahren

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass das angedachte Verfahren, wie derzeit unter Ziff. A.4 in der Begründung (Seite 5) dargestellt nicht juristisch zutreffend ist. Danach führt die Gemeinde aus:

"Im Rahmen seines Geltungsbereichs verdrängt der hier gegenständliche Bebauungsplan den Bebauungsplan Nr. 2 inklusive aller seiner Änderungen vollständig. Sollte der gegenständliche Bebauungsplan aufgehoben werden oder anderweitig seine Gültigkeit verlieren, gilt der Bebauungsplan Nr. 2 wieder uneingeschränkt."

Dieses Konstrukt ist juristisch unzutreffend. Mit der Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB bekundet die Gemeinde einen klaren Planungswillen und nicht eine Alternativplanung oder eine Notplanung, auf die sodann zurückzugreifen ist.

Insofern zeigen die Ausführungen auf Seite 5 des Bebauungsplanentwurfs, dass die Gemeinde derzeit ein nicht in sich schlüssiges Planungskonzept hat. Man könnte sogar in Zweifel ziehen, ob die Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 BauGB erfüllt sind. Die Gemeinde kann nicht, wie sie nun aber selbst festhält, davon ausgehen, dass sie sodann im Fall der Unwirksamkeit des Bebauungsplans "auf den alten Bebauungsplan zurückfällt". Dies ist juristisch unzutreffend.

Insofern ist auch unter diesem Aspekt die Bauleitplanung insbesondere aufzugeben, wenn die Gemeinde daran festhält, dass im Fall des Aufhebens des derzeitigen Bebauungsplans sodann "auf den alten Bebauungsplan zurückfallen würde".

C) Zusammenfassung

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass mit dem streitgegenständlichen Planvorhaben städtebaulich nicht überwindbare und auch nicht begründbare Betroffenheit sowohl privater als auch öffentlicher Belange einhergehen. Diese erfordern letztlich die Aufgabe des gesamten Projekts, zumal bereits ein Bebauungsplan hinsichtlich des streitgegenständlichen Grundstücks besteht, der die nachstehenden konfligierenden Interessen zu einem sachgerechten Ausgleich bringt.

Eine sachgerechte Abwägung im Sinne des § 71 Abs. 7 bzw. § 2 Abs. 3 BauGB muss daher zur Aufgabe der bisherigen Planung führen.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Namens und im Auftrag des Einwendungsführers beantragen wir hiermit, die erhobenen Einwände vollständig zu berücksichtigen, den gestellten Anträgen nachzukommen und darauf aufbauend das Planvorhaben aufzugeben.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Zu A):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu B) I. Sondergebiet:

Entgegen der Schlussfolgerung der Stellungnahme ist die Ausweisung eines Sondergebiets im hier vorliegenden Fall möglich und sinnvoll. Zwar sind die vorgesehen Nutzungen auch in anderen Gebietstypen allgemein zulässig (z.B. Mischgebiet oder Urbanes Gebiet) jedoch unterscheidet sich der geplante Gebietscharakter wesentlich von einem Mischgebiet oder Urbanen Gebiet. Die geplante Nutzungszusammensetzung ist gegenüber diesen Gebieten jedoch wesentlich eingeschränkt. Dies ist auch erforderlich, um die Auswirkungen der Planung und deren Kompatibilität mit der Umgebung präzise abwägen zu können.

Insbesondere die Behauptung, in Sondergebieten seinen andere Immissionsgrenzwerte anzusetzen geht fehl. In Sondergebieten sind Immissionsgrenzwerte entsprechend der tatsächlichen Nutzung anzusetzen. Im hier gegenständlichen Fall sind entsprechend des Vorhandenseins von Wohnnutzungen und anderen Nutzungen Mischgebietswerte zu Grunde gelegt.

Es ist ein Sondergebiet festgesetzt, welches im Sinne einer kompakten Siedlung zwei unterschiedliche Nutzungsformen sowie deren Nebennutzungen miteinander vereint. Im Rahmen der Zweckbestimmung des Sondergebiets sind diese Nutzungen klar vorgegeben. Zusätzlich erfolgt eine Differenzierung durch die Festsetzungen durch Text §2 Abs. 2 und 3. Eine diffuse Nutzungsmischung kann nicht unterstellt werden.

Zusätzlich handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Rahmen der Vorhabenpläne, welche zusammen mit der Bebauungsplanzeichnung Rechtskraft entfalten, sind alle Nutzungen, differenziert nach Geschossen präzise definiert.

Die Sondergebietsfestsetzung ist hinreichend differenziert und zulässig.

Zu II. Umgriff des Bebauungsplans:

Eigentumsverhältnisse sind Rahmen der Bauleitplanung nur mittelbar von Interesse und in der Regel nicht für den Zuschnitt von Geltungsbereichen von Bebauungsplänen von Belang.

Es kann nicht nachvollzogen werden, warum alle Nutzungen eines Betriebes in einer Kommune in einem Bebauungsplan zusammengefasst werden sollten. Dies ist auch für die Konfliktbewältigung nicht erforderlich.

Ziel des hier gegenständlichen Bebauungsplans ist die Ermöglichung von sportlichen Nutzungen und Wohnnutzungen im Sinne von Mitarbeiterwohnen. Hierfür besteht in Grassau und insbesondere am hier gegenständlichen Standort ein Bedarf. Um eine sinnvolle Einbettung des Vorhabens in die Umgebung sicher zu stellen, stellt die Gemeinde einen Bebauungsplan auf.

Eine Einbeziehung des Betriebs, welcher ggf. auf die Mitarbeiterwohnungen zurückgreifen kann, in den Bebauungsplan erscheint weder sinnvoll noch notwendig. Über den Durchführungsvertrag, der zwingender Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, erfolgt eine entsprechende Bindung der Wohnungen als Mitarbeiterwohnungen.

Eine direkte Wechselwirkung mit dem nördlich gelegenen Betrieb besteht nur im Rahmen der potenziellen Arbeitswege der Bewohner oder der Wege der Nutzer des Sportangebote (so diese von Hotelgästen genutzt werden). Im Rahmen der Abwägung des hier gegenständlichen Bebauungsplans können diese Wege jedoch ausreichend abgewogen werden. Für die Abwägung des Bebauungsplans spielt der an- und abfahrende Verkehr eine Rolle. Dies ist im Rahmen des Verkehrsgutachtens ausreichend berücksichtigt.

Der Auffassung des Einwendenden folgend müsste jedes Wohngebiet im gleichen Bebauungsplan wie die dazugehörige soziale Infrastruktur liegen. Auch müssten bei größeren Betrieben mit mehreren Standorten (z.B. in einer Gemeinde) alle Standorte in einem einheitlichen Bebauungsplan überplant werden. Dies kann aus § 1 Abs. 3 BauGB nicht abgeleitet werden.

Zu III. Schallschutzgutachten:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Zu III. 1.:

Wie in dem Einwand treffend formuliert und fachlich zugestimmt wird, ist in der Begründung festgehalten, dass ein "Erdgeschoss, die beiden Obergeschosse sowie das Dachgeschoss" des geplanten Bauvorhabens, also drei Geschosse, zu betrachten sind. Die Bezeichnung Dachgeschoss wurde aus den Planzeichnungen zum Neubau übernommen und stellt aus baurechtlicher Sicht nicht zwangsläufig das Vorliegen eines nicht als Vollgeschoss zu wertenden Geschosses dar. Die Darstellung der Lärmbelastungskarten wurde dementsprechend so gewählt, dass sowohl der Best-Case (Lärmsituation im Erdgeschoss) als auch der Worst-Case (Lärmsituation im Dachgeschoss) in das Gutachten aufgenommen wurde. Die immissionschutzfachliche Berechnung der vorhandenen Lage wurde auf sämtliche Geschossebenen durchgeführt und bedarf keiner zusätzlichen Berechnungen oder Anpassungen.

Zu III. 2.-4.:

Die Punkte stützen sich darauf, dass der rechtskräftige Bebauungsplan "57. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Reifing"" für die schutzbedürftige Nachbarschaft im Süden des Bauvorhabens seine raumordnende Wirkung nicht mehr erfüllen würde und dass entgegen den Festsetzungen in dem vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan kein Mischgebiet, sondern ein allgemeines Wohngebiet entstanden sei.

Damit wird darauf abgestellt, dass dieser vorhandene rechtskräftige Bebauungsplan funktionslos geworden wäre. Hierzu wird auf § 4 der BauNVO verwiesen. In der tatsächlich vorhandenen Nutzungsstruktur haben sich sowohl Wohnnutzungen als auch Gewerbebetriebe angesiedelt, welche mischgebietstypische Gewerbebetriebe darstellen (Bürogebäude, Fachgeschäft für Elektroartikel, Fachgeschäft für Küchenausstattung, Betriebszentrale mit Lager eines Elektrotechnikbetriebs). Dies stellt auch der Einwander unter A) II. der vorliegenden Stellungnahme selbst fest.

Gemäß § 6 der BauNVO dienen, im Gegensatz zu einem allgemeinen Wohngebiet, welches "vorwiegend dem Wohnen" dient (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauNVO) und nur ausnahmsweise die Unterbringung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ermöglicht, Mischgebiete qua Definition "dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören". Die innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans angesiedelten Betriebe wurden im Genehmigungsverfahren genehmigt. Voraussetzung dafür ist, dass diese Betriebe sämtliche im Bebauungsplan aufgeführten Festsetzungen einhalten. Entsprechend den Einwänden wären diese Betriebe nun Teil eines allgemeinen Wohngebiets, was eine unzulässige nachträgliche betriebliche Einschränkung zur Folge hätte. Nach Nr. 6.6 der TA Lärm ergibt sich die Art der in Nr. 6.1 der TA Lärm bezeichneten Gebiete aus den Festlegungen in den Bebauungsplänen. Den Ausführungen zu Nr. 6.6 aus dem Kommentar der TA Lärm von Feldhaus/Tegeder aus dem Jahr 2014 folgend ist "ein Abweichen von dieser festen Verknüpfung der Immissionsrichtwerte mit den im Bebauungsplan festgesetzten Gebieten [...] nicht zulässig, auch dann nicht wenn die tatsächliche bauliche Nutzung erheblich von der im Bebauungsplan festgesetzten abweicht." (vgl. hierzu OVG NRW 25.01.2010, 7 D 97/09.NE) Demnach richten sich die Schutzbedürftigkeiten der Immissionsorte in der schutzbedürftigen Nachbarschaft gemäß den

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Regelungen der TA Lärm Nr. 6.6 bzw. der nahezu gleichlautenden Definition in §2 Abs.6 der 18. BImSchV, die im Rahmen der schallimmissionsschutzfachlichen Beurteilung heranzuziehen sind, wie in der Begutachtung geschehen als diejenige eines Mischgebiets.

Zu III. 5.:

Die im Rahmen des Vorhabenplans rechtsverbindliche Vorhabenbeschreibung wird um die Anlieferung und die Entsorgung hinsichtlich Menge und Zeiten ergänzt. Der Ort der Anlieferung und der Müllentsorgung wird auf der Nordseite im Vorhabenplan fixiert.

Entsprechend den Ausführungen im Gutachten wurde die Lieferzone in exemplarisch durchgeführten Vorberechnungen berücksichtigt und anschließend aufgrund der schalltechnischen Irrelevanz an sämtlichen maßgeblichen Immissionsorten aus der detaillierten Vorstellung im Gutachten ausgeklammert.

Zu III. 6.:

Die im Rahmen einer Festsetzung relevanten Punkte des Immissionsgutachtens sind im Bebauungsplan bzw. dem Vorhabenplan rechtsverbindlich gesichert.

In der Begründung ist auf das Gutachten verwiesen und dieses als Anlage aufgeführt. Somit ist das Gutachten vollumfänglich Teil der Abwägung.

Eine Festsetzung, dass das Gutachten Teil des Bebauungsplans ist und dieses einzuhalten ist, ist somit nicht notwendig und aufgrund es fehlenden bodenrechtlichen Bezugs einer solchen Festsetzung auch nicht möglich.

Zu IV. Maß der Nutzung:

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe ist neben den vorgesehenen Festsetzungen nicht erforderlich: Im Rahmen der Festsetzung einer maximalen Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull und einer Festsetzung zu maximalen Abgrabungen ergibt sich bereits eine unveränderliche maximal mögliche Wandhöhe. Eine zusätzliche Festsetzung dieser würde den Zulässigkeitsrahmen nicht verändern. Darüber hinaus ist die präzise Erscheinung und Höhenentwicklung des Gebäudes durch den verbindlichen Vorhabenplan weiter differenziert.

Einer ordnungsgemäßen und sachgerechten Abwägung steht somit nichts entgegen. Unter Einhaltung der maximalen Oberkanten der Wandhöhen und der Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen in Verbindung mit den rechtsverbindlichen Vorhabenplan ist das Vorhaben mit der Umgebung verträglich. Eine Verunstaltung ist nicht zu befürchten.

Zu V. Entwässerung:

Beim hier gegenständlichen Verfahren handelt es sich um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Um der Öffentlichkeit möglichst frühzeitig die Möglichkeit zur Äußerung zu geben, wurde nicht auf den Abschluss aller Gutachten gewartet.

Zwischenzeitlich liegt eine beschränkte (Zeitlich auf 20 Jahre) wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz vor. Somit ist eine ordnungsgemäße Entwässerung des Niederschlagswasser nachgewiesen und sichergestellt.

Das Entwässerungskonzept wird durch ein entsprechendes Fachbüro im Auftrag der Gemeinde auf Plausibilität geprüft und gegeben falls die Festsetzungen ergänzt.

Zu VI. Nutzungskonzept:

In der Begründung sind die ausschlaggebenden Geschosse EG on OG dargestellt und als Nutzungskonzept betitelt. Eine ausführliche Darstellung war und ist durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil der auslegungsnotwendigen Unterlagen.

Zu VII. Verfahren:

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Die Überlagerung ist juristisch möglich. Auf die Erläuterung in der Begründung kann verzichtet werden. Die Gemeinde bekundet einen klaren Planungswillen, der sich aus dem Planungskonzept darstellt und nicht eine Alternativplanung oder eine Notplanung vorsieht.

ZU C) Zusammenfassung:

Die Schlussfolgerung, die Bauleitplanung sei aufzugeben, kann nicht nachvollzogen werden. Im Hinblick auf die Einzelpunkte wird auf die detaillierte Abwägung zu diesen verwiesen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich. Das Entwässerungskonzept wird durch ein entsprechendes Fachbüro im Auftrag der Gemeinde auf Plausibilität geprüft und gegebenenfalls die Festsetzungen ergänzt.

A.2 Person 2

18.08.2022

Stellungnahme zum BBP

(...)

vorab eine kleine Frage: Wenn nicht der Hotelier bzw. das Hotelmanagement die Bauanfrage gestellt hätte, sondern irgendein anderer Investor eine Anfrage wegen 48 Wohnungen, wäre dies genehmigt worden? Sicher nicht.

Meine Einwendungen basieren auf zwei Gründen:

1. Das vorgesehene Bauvorhaben wird für die Wohnsiedlungen östlich der Mietenkamer Straße eine erheblich zusätzliche Verkehrslärmbelästigung (und Abgasluftbelästigung) bedeuten. Die Mitarbeiter des Hotels haben unterschiedlich Dienst und so wird es den ganzen Tag ein Aus- und Einfahren in den Parkplatz bzw. die Tiefgarage geben, wobei der Lärm genau in die Wohnsiedlungen östlich der Straße gerichtet ist, noch dazu mit ständigen Auf- und Zugehen des Tiefgaragentores. Das ist aber nicht alles. Dazu kommen die vielen Autos der Sportler, die ebenfalls in die zur Wohnungseinfahrt parallele Einfahrt fahren werden. Das muss doch nicht sein, wo bleibt die oft strapazierte Bürgerfreundlichkeit?

2. Das vorgesehene Bauvorhaben bedeutet eine weitere erhebliche Versiegelung des Bodens. Der Starkregen vor zwei Jahren hat zum allerersten Mal (Baujahr 1970 !!) in unserem Keller zu Wasser von unten geführt. Dies ist sicher in Zusammenhang mit der Versiegelung entlang der Mietenkamer Straße durch die Neubauten der letzten Jahre westlich der Straße zu sehen. Und jetzt wird genau dort nochmals eine erhebliche Versiegelung stattfinden!

Eine große Hoffnung, dass meine Einwendungen Gehör finden, habe ich nicht, denn leider gibt es ja z.B. eine gewisse Affinität des Gemeinderats zum Lärm, wie die reduzierte Mittagsruhe (fast einmalig in ganz Bayern) der neuen "Lärmschutzverordnung" gezeigt hat.

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Die Behauptung, die Aufstellung des Bebauungsplans sei lediglich von den Namen der Antragsteller abhängig kann nicht nachvollzogen werden. Die Gemeinde stellt entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB Bebauungspläne auf, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist hier der Fall, da ein Bedarf an Wohnraum, insbesondere für die beschäftigten ansässiger Betriebe besteht.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) und des in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Primats der Innenentwicklung ist die Gemeinde bemüht entsprechende Bedarfe innerhalb des bestehenden Baustruktur abzudecken. Dies ist im Rahmen des vorliegenden Vorhabens der Fall.

Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen mit vorgetragenen Einwänden – Anregungen – Hinweisen

Zu 1.:

Die aus dem Verkehr des Vorhabens entstehenden Lärmemissionen wurden im Rahmen eines Immissionsgutachtens ermittelt und im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit der umgebenden Nutzungen (die Wohnbebauung östlich der Mietenkammer Straße ist als Allgemeines Wohngebiet einzustufen) bewertet. Ausweislich der Ergebnisse des Gutachtens sind auch nach Realisierung des Vorhabens in den umgebenden Gebieten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend der jeweiligen Gebietskategorie gewährleistet, unzumutbare Lärmeinwirkungen entstehen in der Nachbarschaft des Plangebietes nicht. Die gleichwohl entstehenden Lärmauswirkungen sind hinnehmbar und hinzunehmen, die mit der Planung verfolgten Belange gewichtet die Gemeinde deshalb hier höherwertig.

Zu 2.:

Beim hier gegenständlichen Vorhaben handelt es sich um eine Nachverdichtung. Im Planungsgebiet ist heute bereits eine großformatige Sporthalle vorhanden. Dies ist in ihrer Dimension nahezu identisch mit dem geplanten Vorhaben. Lediglich östlich und nördlich des Vorhabens kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen durch Stellplätze und Zufahrten. In § 13 Abs. 1 der Satzung ist festgelegt, dass alle Versiegelten Flächen mit Ausnahme der Fahrgassen und öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit Wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Somit wird der Oberflächenabfluss weiter verringert. Eine beschränkte (Zeitlich auf 20 Jahre) wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Traunstein, Wasserrecht und Bodenschutz, liegt vor. Somit ist eine ordnungsgemäße Entwässerung des Niederschlagswasser nachgewiesen und sichergestellt.

Darüber hinaus wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich. Das Entwässerungskonzept wird durch ein entsprechendes Fachbüro im Auftrag der Gemeinde auf Plausibilität geprüft und gegebenenfalls die Festsetzungen ergänzt.