

B E G R Ü N D U N G

mit integriertem Grünordnungsplan

Bebauungsplanerweiterung Gewerbegebiet „Eichelreuth Nord - Mitte“

im Bereich nördlich der Bahnhofsstraße FI-Nr. 1647, 1647/2, 1648, 1648/2
unter Einbeziehung der angrenzenden Straßen FI-Nr. 1604/2, 1604/27,
1646/2, 1665/6, 1665/10, 1665/11, 1671/3, 1671/4

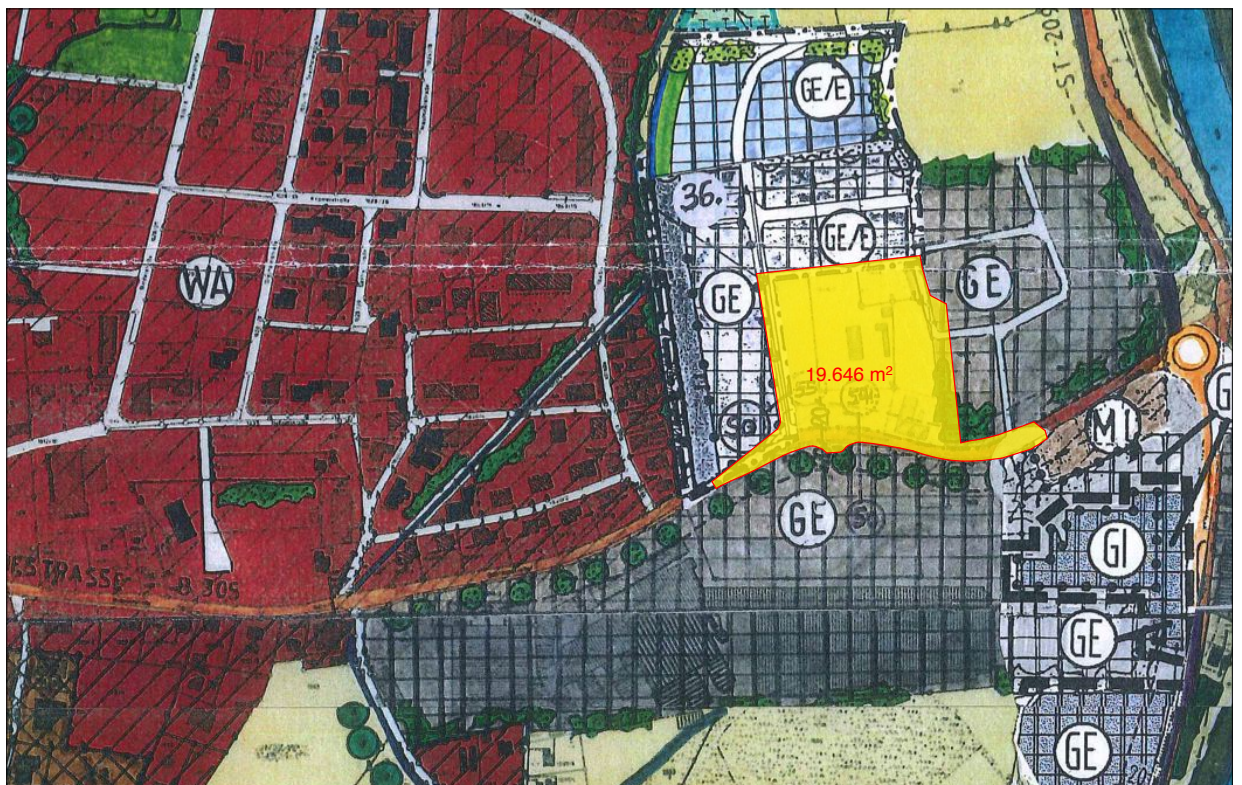
Markt Grassau, Marktstraße 1, 83224 Grassau
Landkreis Traunstein, Regierungsbezirk Oberbayern

in der Fassung vom 08.12.2020

geändert: 16.01.2021

geändert: 18.07.2021

geändert: 05.10.2021



I. PLANUNGSRECHTLICHE VORRAUSSETZUNGEN

01. Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Der bestehende Flächennutzungsplan weist hier eine landwirtschaftliche Grünfläche ohne Nutzungsart aus.

Auf der zu überplanenden Fläche besteht allerdings für den westlichen Bereich ein rechtsgültiger Bebauungsplan „Erwerbsgärtnerei Grassau – Ost“ in der Fassung vom 27.02.1995. Dieser Teilbereich ist als Sondergebiet für Betriebsgebäude, sowie Wohnungen für den Betriebsinhaber und für Mitarbeiter festgesetzt.

Auf den übrigen für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen besteht bisher kein Planungsrecht im Sinne des §30 BauGB (rechtsverbindlicher Bebauungsplan).

Im Gebiet des geplanten Bebauungsplanes gilt die bauliche Gestaltungssatzung der Gemeinde Grassau sowie alle dazugehörigen Änderungen und Anpassungen in der jeweils gültigen Fassung. Diese sind online abrufbar unter:

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

02. Aktuelle baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wurde bis vor kurzem von der gewerblichen Gärtnerei „Franz Kling“ mit Obstbäumen und großen Gewächshäusern genutzt. Hinzu kommen im östlichen Teil Nebengebäude, Werkstätten, eine Stellplatzhalle für Fahrzeuge, sowie zwei Wohngebäude aus dem oben beschriebenen Bebauungsplan.

Die Wandhöhen der bestehenden Hauptgebäude liegen zwischen 5,00 m und 7,50 m.

Alle Gebäude haben ein gleichseitiges Satteldach mit ortsüblicher Dacheindeckung, -neigung und -überständen.

II. LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DER BETROFFENEN FLÄCHEN

Die von der Bauleitplanung betroffene Fläche liegt zwischen der „Bahnhofsstraße“ und „Eichelreuth“ im Osten des Gemeindegebietes des Markte Grassau und ist rundum von (eingeschränkten) Gewerbegebieten und gewerblichen Sondernutzungen umgeben.

Das Planungsgebiet umfasst die Flurnummern 1647, 1647/2, 1648, 1648/2, sowie die angrenzenden Straßen FI-Nr. 1646/2, 1665/6, 1665/10, 1665/11, 1671/3 und 1671/4 mit den dazugehörigen Sichtdreiecken.

Die von der Änderung betroffene Fläche umfasst ca. 19.646 m² und ist nahezu eben. Der westliche Bereich des Planungsgebiets ist derzeit unbebaut, da die Gewächshäuser der ehemaligen Gärtnerei nach vorheriger Artenschutzprüfung im November-2020 abgebrochen wurden.

III. ANLASS DER PLANUNG

Im Zuge der Geschäftsaufgabe der ehemaligen Erwerbsgärtnerei „Kling“ entsteht eine große Brache in der Mitte des bestehenden Grassauer Gewerbegebietes.

Um die Innenentwicklungspotentiale gemäß §1 Abs.5 Satz 3 BauGB so gut als möglich auszunutzen und somit die Neuausweisung von Bauland am Ortsrand so gering wie möglich zu halten wird durch die geringfügige Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung in Anlehnung an die umgebende Bebauung eine Nachverdichtung ermöglicht.

Zudem wird die planungsrechtliche Lücke im Bebauungsplan geschlossen indem der Planungsbereich in Anlehnung an die umgebende Bebauung als GE-Gebiet mit Emissionsbeschränkung ausgewiesen wird.

Im Zuge der Bauleitplanung wurden die direkten Nachbarn nördlich des Planungsgebiets (FI-Nr. 1647/3, 1648/4 und 1648/3) umfassend beteiligt und haben ihr Einverständnis mit der vorliegenden Planung bekundet.

IV. GEPLANTE BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

01. Art der baulichen Nutzung

Im „Emmissionsbeschränkten Gewerbegebiet“ (GE/E) sind Nutzungen gemäß §8 BauNVO zulässig. Dabei werden Nutzungen gemäß §8 Abs.2 Nr.3, sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §8 Abs.3 Nr.3 ausgeschlossen.

Das ehemalige Sondergebiet „Erwerbsgärtnerei“ im westlichen Teil des Planungsgebietes wird aufgrund der seit Jahrzehnten bestehende Wohnnutzung als MI-Gebiet gemäß §6 BauNVO festgesetzt.

Zum Schutz und zur Stärkung der Attraktivität und der Einzelhandelsfunktion der Ortsmitte ist das Einzelhandelskonzept des Marktes Grassau in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Somit wird im Geltungsbereich die Ansiedelung von "Sortimenten des Innenstadtbedarfs" gemäß Tabelle-8 "Grassauer Sortimentsliste" sowie Lebensmittelmärkte mit über 400 m² Verkaufsfläche ausgeschlossen.

Dies bedeutet im konkreten Fall des „Einzelhandelskonzeptes für den Markt Grassau 2017“ der CIMA Beratung + Management GmbH aus München die spezielle Beachtung der Seiten 41 und 58 für den „Versorgungsstandort Eichelreuth“.

Einzelhandelsentwicklungskonzept Markt Grassau 2017



Tab. 8 Grassauer Sortimentsliste

Sortimente des Innenstadtbedarfs	Sortimente des Nahversorgungsbedarfs	Sortimente des sonstigen Bedarfs
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte ▪ Baby- und Kinderartikel ▪ Bekleidung ▪ Blumen ▪ Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse, Hörgeräte, Akustik ▪ Bücher ▪ Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik („braune Ware“), Haushaltselektronik („weiße Ware“), Computer und Zubehör, Foto, Film) ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Souvenirs ▪ Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Stoffe, Kurzwaren ▪ Jagd-, Angel- und Reitbedarf ▪ Lederwaren, Modeaccessoires, Taschen ▪ Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Bastelartikel ▪ Parfümeriewaren ▪ Schuhe ▪ Spielwaren ▪ Sport- und Campingartikel ▪ Uhren und Schmuck 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren, Naturkost ▪ Zeitungen, Zeitschriften ▪ Drogeriewaren, Kosmetika, ▪ Wasch- und Putzmittel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autoteile und Autozubehör ▪ Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse ▪ Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren ▪ Leuchten und Zubehör ▪ Boote und Zubehör ▪ Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge ▪ Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen ▪ Möbel, Küchen ▪ Zooartikel, Tiere

Quelle: Empfehlung auf Basis der Bestandsstrukturen, der Entwicklungspotenziale sowie der städtebaulichen Zielsetzungen und LEP Bayern 2013
CIMA Beratung + Management GmbH, 2017

Einzelhandelskonzept Markt Grassau 2017



Tab. 9 Grundsätze der Einzelhandelssteuerung in Grassau

Standort	Sortimente des Innenstadtbedarfs	Sortimente des Nahversorgungsbedarf	Sortimente des sonstigen Bedarfs
Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte	Ja	Ja	Ja
Integrierte Streulagen*	Nein	Ja** (bis 400 m ² VK)	Ja
Versorgungsstandort Eichelreuth (inkl. Entwicklungsareal Bahnhofstraße)	Nein	Ja** (bis 400 m ² VK)	Ja
Sonstige Standorte	Nein	Nein	Ja

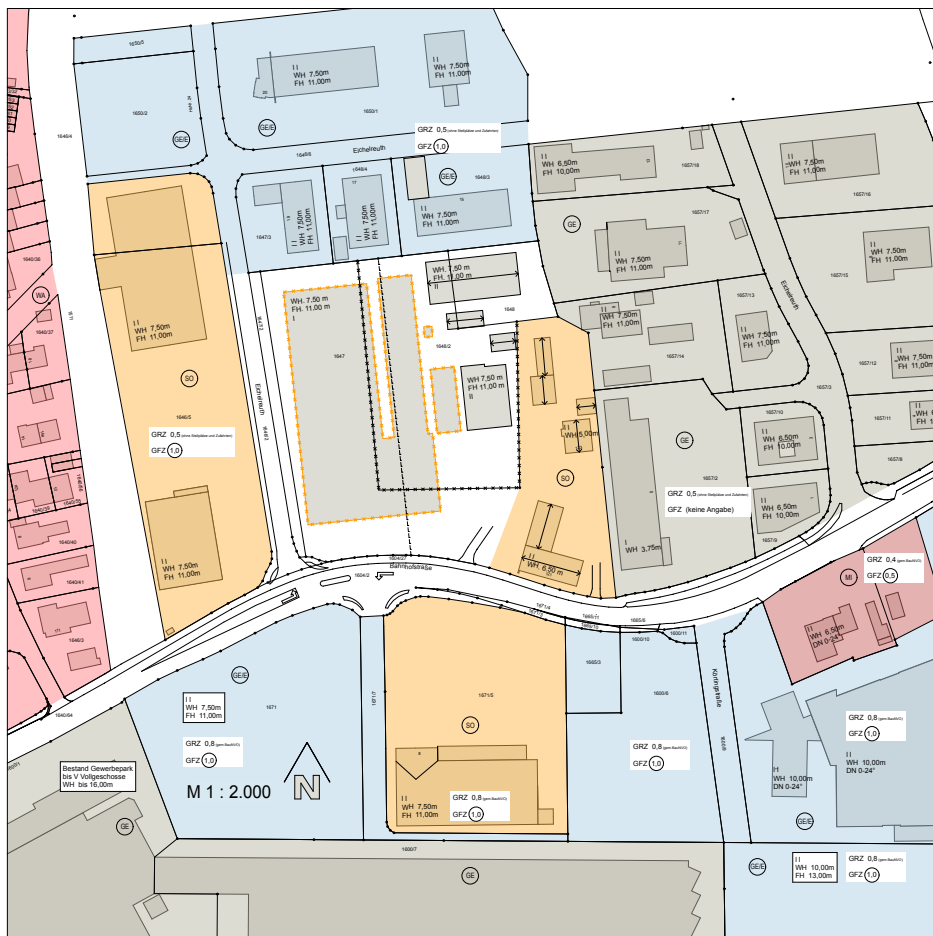
Quelle: Abgestimmte Grundsätze; CIMA Beratung + Management GmbH 2017.

* Städtebaulich integrierte Lage, wesentliche Wohnnutzung im unmittelbaren Standortumfeld

** Ansiedlung von Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs begrenzt zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs

02. Maß der baulichen Nutzung

- a. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in den angrenzenden Bebauungsplänen in den GE-Gebieten mit 0,5 ohne Stellplätze und Zufahrten bzw. mit 0,8 gemäß §19 BauNVO festgesetzt. In Anlehnung daran wird auf der gesamten zu überplanenden Fläche eine GRZ von 0,8 gemäß §19 BauNVO festgesetzt. Im MI-Gebiet wird in Anlehnung an §17 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.
- b. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im GE₁/E-Gebiet in Übereinstimmung mit den angrenzenden Planungsbereichen auf 1,0 festgesetzt. Im GE₂/E- und MI-Gebiet wird das Maß der baulichen Nutzung lediglich auf 0,8 festgesetzt um einen angemessenen Übergang zum etwas lockerer bebauten östlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Eichelreuth“ (ohne GFZ-Festsetzung) zu gestalten.
- c. Als unterer Bezugspunkt wird die maximal zulässige Höhe der Oberkante Rohfußboden in Erdgeschoss in Metern ü.NN festgesetzt (z.B. RB +537,28). Dieser gilt bauraumbezogen gemäß Planzeichnung. Hierbei wird die Höhenlage in Anlehnung an das bestehende Straßenniveau bzw. bei den straßenfernen Baufenstern die Höhe des Urgeländes zzgl. maximal 60 cm ermittelt. Dieser Anstieg ist ortsüblich um einen möglichst guten passiven Hochwasserschutz zu gewährleisten.
- d. Als oberer Bezugspunkt wird der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut festgesetzt. Bei Flachdächern und Dachterrassen gilt der obere Abschluss der Außenwand (Attika).



Darstellung des Maßes der aktuell bestehenden bzw. zulässigen baulichen Nutzung.

- a. Die Wandhöhe bei Hauptgebäuden ergibt sich bauraumbezogen aus der Planzeichnung. Als Bezugspunkte gelten die vorbeschriebenen unteren und oberen Bezugspunkte.
In Anlehnung an die Wandhöhen der umgebenden Bebauungspläne wird im MI- und GE₂/E-Gebiet die maximale Wandhöhe mit 7,50 m festgesetzt.
Für das GE₁/E-Gebiet hingegen wird eine Wandhöhe von 8,50 m festgesetzt um die unten beschriebenen 3 Vollgeschosse baulich zu ermöglichen. Diese Festsetzung wird als angemessen angesehen, da einerseits die nördlich der „Bahnhofstraße“ gelegenen Bebauungspläne Wandhöhen von bis zu 10,00 m aufweisen. Der Bestand des „Gewerbeparks“ besteht aus mehreren Gebäuden mit bis zu 16,00 m Höhe. Hinzu kommt, dass der direkt betroffene Nachbar im GE₂/E-Gebiet der Bauhöhe zustimmt da sich entlang der Grundstücksgrenze lediglich eine Stellplatzhalle für Ferien-Fahrzeuge befinden wird.
Bei Garagen und Nebengebäuden wird die maximale Wandhöhe auf 3,00 m festgesetzt.
- b. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß Planzeichnung festgesetzt und liegt im GE₂/E-Gebiet entsprechend der umgebenden Bebauungspläne bei 2 Vollgeschossen. Um die Bodenversiegelung möglichst gering zu halten werden für das GE₁/E-Gebiet 3 Vollgeschosse festgesetzt. Im Zusammenhang mit der unveränderten GFZ von 1,0 ergibt sich durch das zusätzliche Vollgeschoss eine um 1/3 geringere Bodenversiegelung durch den Hauptbaukörper.

03. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für Hauptgebäude und für Garagen, Carports und Nebengebäude gemäß Planzeichen festgesetzt. Die Baufenster wurden hierbei zum Teil deutlich größer gewählt als der tatsächliche Baukörper um eine freie Positionierung für zukünftige Planungen zu ermöglichen.
- b. Im Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen sind Balkone, Loggien, Eingangsüberdachungen und technische Anlagen bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig. Zudem sind Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.
- c. Für das GE₁/E- und MI-Gebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet im Falle des großen Baufensters in GE₁/E, dass die zu errichtenden Baukörper eine Länge von 50m nicht überschreiten dürfen und keine Grenzbebauungen zulässig sind.
Im GE₂/E-Gebiet hingegen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt um den Bau einer langen Fahrzeughalle zu ermöglichen.

04. Äußere Gestaltung

- a. Als Gebäudeform sind klare, ruhige und rechteckige Baukörper vorzusehen. Der First ist hierbei immer parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen. Die Firstausrichtung ist jedoch frei zu wählen.
- b. Sämtliche Gebäude, inkl. angebaute bzw. freistehende Garagen und Nebenanlagen sind mit einem gleichseitigem und einheitlich geneigtem Satteldach mit 16° bis 26° Dachneigung auszubilden. Im Gewerbegebiet sind für untergeordnete Baukörper und Dachterrassen auch Flachdächer zulässig.
- c. Zur Dacheindeckung der Satteldächer sind ziegelrote, rotbraune und braune Eindeckungen zulässig.
- d. Im Geltungsbereich sind bei Hauptgebäuden mit mind. 21° Dachneigung pro Dachfläche auch mehrere Quergiebel mit einer maximalen Gesamtbreite von 1/3 der Gebäudelänge erlaubt.
 - Der Ansatz des Quergiebels muss mind. 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst.
 - Die Dachneigung darf max. 5° steiler sein als das Hauptdach.
 - Bei nicht aus der Traufe entwickelten Quergiebeln ist eine Überschreitung der tatsächlichen Wandhöhe um max. 80cm zulässig.
- e. Die Dachvorsprünge von Satteldächern haben an allen Seiten zu betragen:
 - Hauptgebäude: traufseitig mind. 1,10 m und giebelseitig mind. 1,50 m.
 - Garagen, Carports und Nebengebäude: traufseitig mind. 0,60 m + giebelseitig mind. 0,80 m.
 - sind Balkone angeordnet muss der Dachvorsprung die Balkonkante um mindestens 0,50 m überragen.
- f. Dacheinschnitte können ausnahmsweise zugelassen werden.
- g. Dachaufbauten sind für technische Einrichtungen bis zu bis zu 3,00 m Höhe über Dach nur ausnahmsweise möglich, jedoch nur bis maximal 10% der darunterliegenden Geschossfläche.
- h. Antennen für Rundfunk und Fernsehen sind grundsätzlich unterhalb der Dachflächen anzubringen. Ist ein normaler Empfang so nicht gewährleistet, können Antennen auch oberhalb der Dachhaut errichtet werden. Pro Gebäude ist jedoch nur eine Außeneinzelantenne zulässig.

05. Nachzuweisenden Stellplätze

Sämtliche Stellplätze sind gemäß GaStellV auf dem eigenen Baugrundstück nachzuweisen.

Da die spätere Planung noch nicht absehbar ist sind diese auch außerhalb der Baufenster zulässig und werden nicht in der Bauleitplanung dargestellt.

06. Werbeanlagen

- a. Werbeanlagen haben sich in Farbgestaltung, Materialwahl, Anordnung und Proportionen der gegebenen Architektur unterzuordnen.
- b. Die typischen Firmenkennfarben sind auf Akzente an technischen Einrichtungen und Konstruktiven Bauelementen, wie Stahlstützen, Fenstern oder Vordächern zu beschränken.
- c. Pro Gewerbebetrieb sind maximal 3 Fahnen zulässig.
- d. Unzulässig sind hierbei:
 - grelle und kontrastreiche Werbeanlagen
 - Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung
 - das Verteilen von Buchstaben eines Wortes auf verschiedenen Fenstern
 - Spruchbänder (diese werden ausnahmsweise für befristete Sonderveranstaltungen zugelassen)

07. Sonstige Festsetzungen

- a. Dachflächenwasser und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Hierbei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Private Erschließungs- und Stellflächen, sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen sind als versickerungsfähige Belagdecken (Pflastersteine mit Rasenfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken u.ä.) herzustellen.
- b. Im Bereich der festgesetzten Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Umzäunung, Ablagerung von Gegenständen, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 80cm Höhe, sowie Stellplätze unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Kronenteile einzeln stehender, hochstämmige und in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 4,50 m nicht jedoch der Stamm des Baumes.

V. ERSCHLIESSUNG

01. Verkehr und Zufahrtssituation

Das Plangebiet liegt südlich an der Bahnhofstraße und westlich an der Straße Eichelreuth.

Die Erschließung des südöstlichen Planungsbereichs MI- und GE₂-Gebiet erfolgt über die beiden bereits bestehenden Privatzufahrten von der „Bahnhofstraße“.

Der westliche Planungsbereich wird mit 3 neu zu errichtenden bzw. zu verlegenden Privatzufahrten von der Straße „Eichelreuth“ erschlossen. Im Rahmen der Bauleitplanung hat sich der Veranlasser an den bereits erfolgten Erschließungskosten anteilig beteiligt. Damit keine weitere Zufahrt zur „Bahnhofstraße“ benötigt wird besteht von Seiten des Marktes Grassau eine Duldung der Überfahrt der Flurnummer 1647/2 um den westlichen Teil des Planungsgebietes zu erschließen.

02. Wasser Ver- und Entsorgung

Das südliche MI- und GE₂-Plangebiet ist bereits von der Bahnhofstraße an die Wasser Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Am 09.07.2021 wurde durch das IB-Sextl für das westlich gelegene GE₁-Gebiet die Machbarkeit der Abwasserentsorgung in Absprache mit der Markt Grassau geprüft und nachgewiesen. Die Wasserversorgung wird im Zuge der Ausführung realisiert.

03. Löschwasserversorgung

Auf Wunsch der Feuerwehr Grassau wird im weiteren Verfahren ein Über- oder Unterflurhydrant im öffentlichen Grund für den neuen Planungsbereich vorgesehen.

Die Lage wird in der konkreten Gebäudeplanung mit der Feuerwehr abgestimmt.

Der Hydrant kann an die bereits bestehende Wasserversorgung angeschlossen werden.

VI. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

01. Arten und Lebensräume

Im Westteil des Geltungsbereiches steht eine große Gewächshausanlage, die im Westen und Süden von Obstbäumen umgeben ist. Die Gewächshäuser wurden im Lauf der letzten Monate bereits ausgeräumt. Zwischen den Häusern befindet sich ein verbrachter Streifen, der früher als Feuchtbiotop angelegt war, heute aber trocken ist. Im Zentrum finden sich außerdem einige kleinere Gewächshäuser und ein strukturreicher Staudengarten südlich davon. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich Wohn- und Gewerbegebäude, die unverändert bleiben. Auch der Staudengarten, das östliche der kleinen Gewächshäuser und ein Teil der südlichen Obstbäume bleiben erhalten. Eine besondere naturschutzfachliche Bedeutung liegt nicht vor. Der hohe Grünanteil durch die bestehende Nutzung ist dabei jedoch eine wichtige Struktur im Rahmen der gewerblichen Nutzflächen.

Zur artenschutzrechtlichen Bewertung wurde durch Frau Dipl.-Biol. Stegherr eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erarbeitet (s. Anlage). Eine besondere artenschutzrechtliche Relevanz liegt nicht vor. Die angegebenen Vermeidungsmaßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen überführt.

02. Boden und Fläche

In der Übersichtsbodenkarte Bayern wird der Boden als fast ausschließlich kalkhaltige Vega aus Carbonatschluff, gering verbreitet aus Carbonatsand bis -lehm (Auensediment) angesprochen.

Der Boden ist im gesamten Geltungsbereich anthropogen überprägt und weist keinen natürlichen Aufbau mehr auf.

Im östlichen Abschnitt bleibt der Versiegelungsgrad unverändert. Im westlichen Teilbereich erhöht sich der Versiegelungsgrad theoretisch, da die Gewächshäuser einen offenen Boden aufweisen. Durch die gärtnerische Nutzung und die Überdachung hat der Boden im Bereich der Gewächshäuser jedoch faktisch keine Puffer-, Filter- oder Lebensraumfunktion bzw. einen Wert für die Grundwasserneubildung und kommt damit einer Versiegelung gleich.

03. Wasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

Festgesetzte, vorläufig gesicherte oder faktische Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich. Das gesamte Achenal und damit auch der Geltungsbereich liegen im wassersensiblen Bereich.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich zudem in Hochwassergefahrenflächen für ein Extremhochwasser der Tiroler Achen (HQextrem). Um Objektschäden sowie Gefahren von Leib und Leben auszuschließen soll in der Bauausführung auf eine hochwasserangepasste Bauweise geachtet werden (z. B. erhöhte Eingänge, wasserdichte Sparteneinführungen, Überhöhung von Tiefgarageneinfahrten usw.). Die „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit soll beachtet werden.

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

04. Klima / Luft

Der Geltungsbereich hat aufgrund des Baubestandes und der Lage im besiedelten Ortsbereich keine besondere klimatische Bedeutung.

Kleinklimatisch kann der hohe Grünflächen- und Gehölzanteil v. a. für die gewerbliche Nutzung Aufheizungseffekten entgegensteuern. Diese Funktion wird durch die Festsetzungen erhalten.

05. Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist durch die gewerbliche Nutzung im Bestand geprägt. Zu einer Aufwertung des Ortsbildes tragen teilweise die Obstgehölze im Süden und Westen der Gewächshäuser bei. Im östlichen Abschnitt wird die Baustruktur durch die bestehenden Gehölze aufgelockert.

Mit Erhalt der Durchgrünung und Erhalt bzw. Neugründung der Eingrünung werden Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden.

06. Mensch

Eine Nutzungsänderung erfolgt nur im westlichen Geltungsbereich. Der Gartenbaubetrieb wird dabei in eine emissionsbeschränkte gewerbliche Nutzung überführt. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Der östliche Geltungsbereich bleibt in der Nutzung unverändert.

Das Gebiet hat derzeit keine Erholungsfunktion.

07. Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich und dessen näherem Umfeld bestehen keine Bau- und Bodendenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter.

VII. ZIELE ZUM LANDSCHAFTS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

Ziele aus Sicht der Grünordnung sind:

- Eingrünung der geplanten Gewerbegebäude in Richtung Westen durch die Pflanzung großkroniger Laubbäume;
- Teilweiser Erhalt der Eingrünung nach Süden; Durch den Erhalt einer Obstbaumreihe ist dabei nicht nur die Eingrünung gewährleistet. Im Gegensatz zu einer Neupflanzung weisen die Pfirsichbäume auch künftig auf den ehemaligen Gärtnereistandort hin und können zu einer Vermittlung zwischen der historischen und der geplanten Nutzung beitragen und den gewachsenen Charakter unterstreichen;
- Vollumfänglicher Erhalt der hochwertigen, bestehenden Durchgrünung des östlichen Geltungsbereiches mit großkronigen Laubbäumen;
- Strukturanreicherung v. a. für Insekten durch die extensive Pflege der privaten Grünflächen;

Durch die Festsetzungen im Grünordnungsplan konnten diese Ziele umgesetzt werden.

VIII. EINGRIFFSREGELUNG NACH DEM BUNDESNATURSCHUTZGSETZ

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Hierfür ist eine verbale Auseinandersetzung erforderlich. Dies gilt auch für Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Die abzurechnenden Gewächshäuser haben keine besondere artenschutzrechtliche oder naturschutzfachliche Bedeutung.

Durch die Planung gehen Teile der, im Nahbereich der Gewächshäuser befindlichen Obstgehölze verloren. Aufgrund des gewerbsmäßigen Obstanbaus sind diese Gehölze jedoch stark gepflegt und weisen nur eine untergeordnete Bedeutung für Natur- und Artenschutz auf. Die artenschutzrechtliche Bewertung wurde im Zuge einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (s. Anlage) vorgenommen. Diese kommt dabei zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der Gehölzentfernung außerhalb der Vogelbrutzeit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind.

Die Obstgehölze haben eine Funktion für das Ortsbild. Aus diesem Grund ist in Richtung Süden der Erhalt einer Obstbaumreihe festgesetzt, die die Funktion der Eingrünung erhält. Die Obstgehölze im Westen werden durch festgesetzte Großbaumpflanzungen funktionsgleich ersetzt.

Im östlichen Abschnitt des Geltungsbereiches werden die ortsbildprägenden Gehölze vollumfänglich erhalten.

Mit der festgesetzten, extensiven Pflege der privaten Grünflächen erfolgt eine Aufwertung der Eingrünungsflächen, v. a. für Vegetation und Insekten.

Ein weiterer Ausgleich zur Kompensation des Eingriffes ist nicht erforderlich.

IX. IMMISSIONSSCHUTZ

01. Festsetzungen von Emissionskontingenten gemäß DIN 45691:2006-12

Das Gewerbegebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags noch nachts überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m^2]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	LEK_{Tag}	LEK_{Nacht}
TF1: $S_{EK} \sim 1.234 m^2$	59	44
TF2: $S_{EK} \sim 3.518 m^2$	58	43
TF3: $S_{EK} \sim 5.666 m^2$	57	42

S_{EK} : Emissionsbezugsfläche = Grundstücksfläche abzüglich öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen (vgl. Abbildung 1)

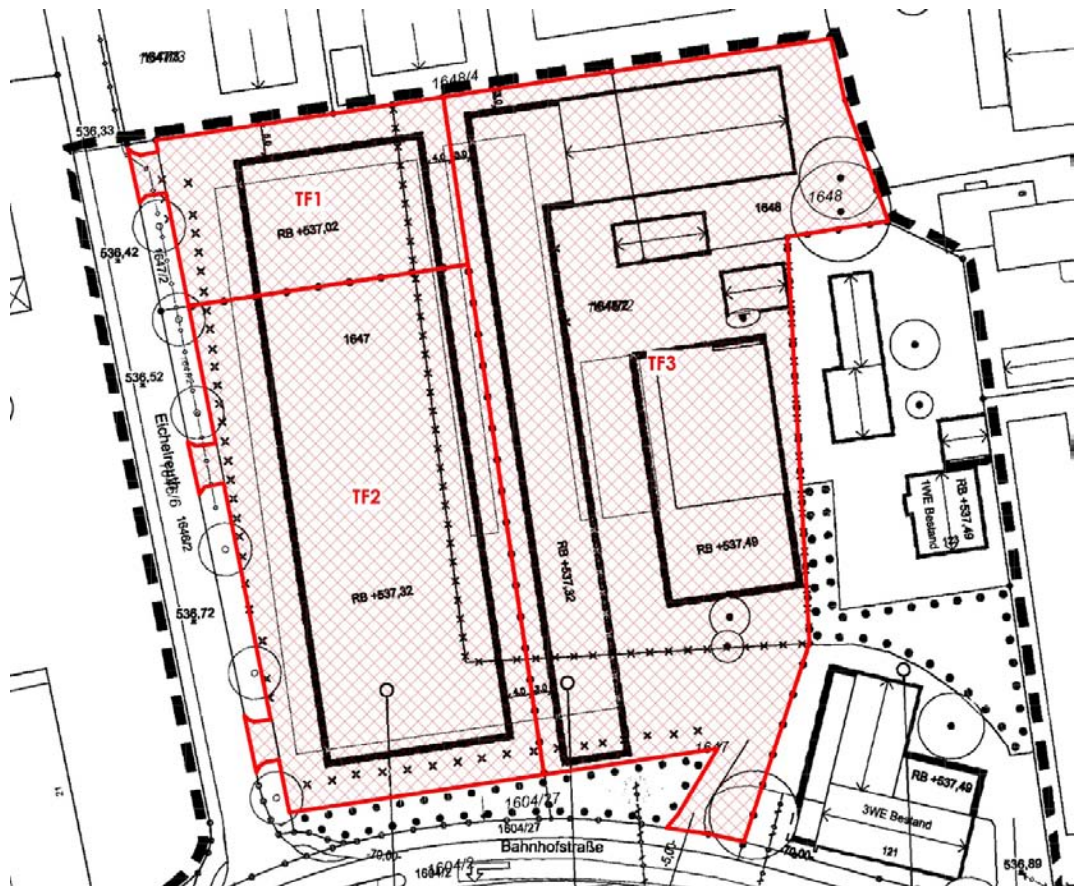


Abbildung 1: Darstellung der Emissionsbezugsflächen

Die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente ist entsprechend den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der verfügbaren Immissionskontingente erfolgt gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5, unter abschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Unterschreitet das sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten ergebende zulässige Immissionskontingent LIK eines Betriebes/Vorhabens den an einem maßgeblichen Immissionsort jeweils geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich das zulässige Immissionskontingent LIK auf den Wert $LIK = IRW - 15 \text{ dB(A)}$. Dieser Wert entspricht der Relevanzgrenze nach DIN 45691.

Die festgesetzten Emissionskontingente gelten weder für Immissionsorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Eichelreuth Nord-Mitte" noch für sonstige Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

02. Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen

a. Zulässigkeit von Außenwohnbereichen:

Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche von Neu- und Ersatzbauten, die im Anschluss an die in Abbildung 2 rot gekennzeichneten Fassaden entstehen, sind durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere baulich gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen (z. B. erhöhte Brüstungen) so abzuschirmen, dass der tagsüber (6 bis 22 Uhr) geltende Immissionsgrenzwert IGW-MI, Tag = 64 dB(A) der 16. BImSchV nachweislich eingehalten wird.

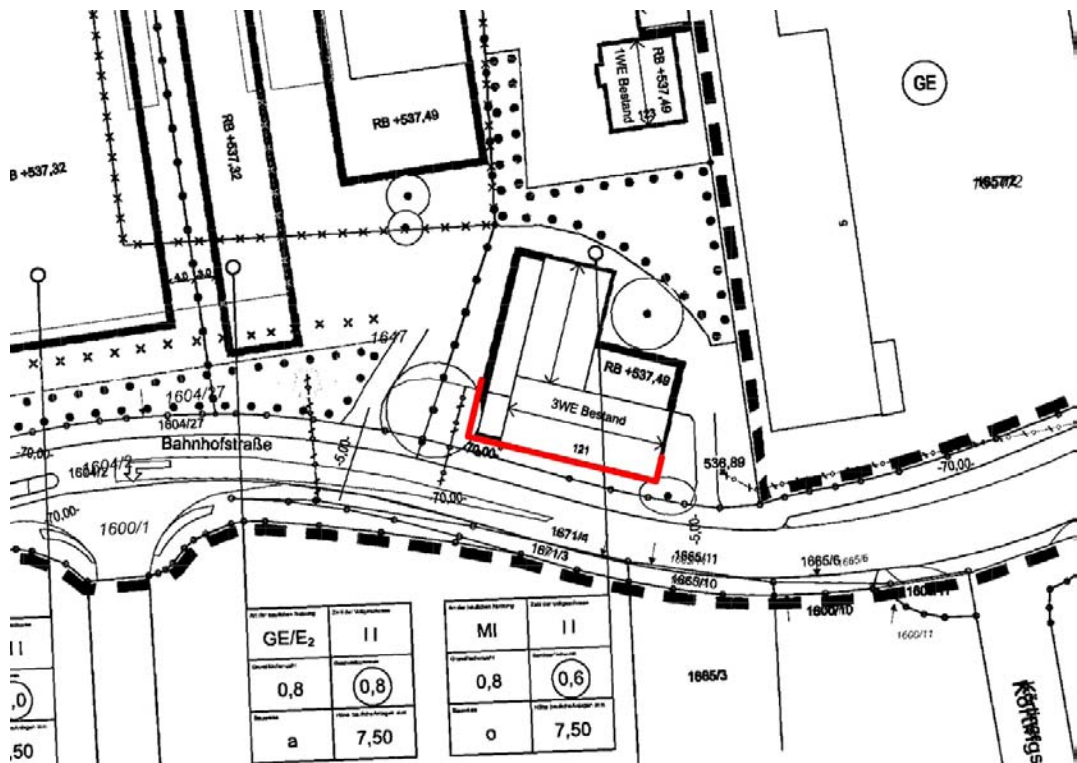


Abbildung 2: Kennzeichnung der Fassadenbereiche, an denen Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche erforderlich sind

b. Grundrissorientierung/ passiver Schallschutz:

Wohnungsgrundrisse von Neu- und Ersatzbauten sind so zu organisieren, dass in den in Abbildung 3 gekennzeichneten Fassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z. B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen notwendig sind. Sollte dies im Einzelfall nicht möglich sein, sind diese zum Schlafen dienenden Aufenthaltsräume mit automatischen, schallgedämmten Belüftungsanlagen/-systemen/-führungen auszustatten, sodass ausreichend niedrige Innenpegel sichergestellt werden können. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

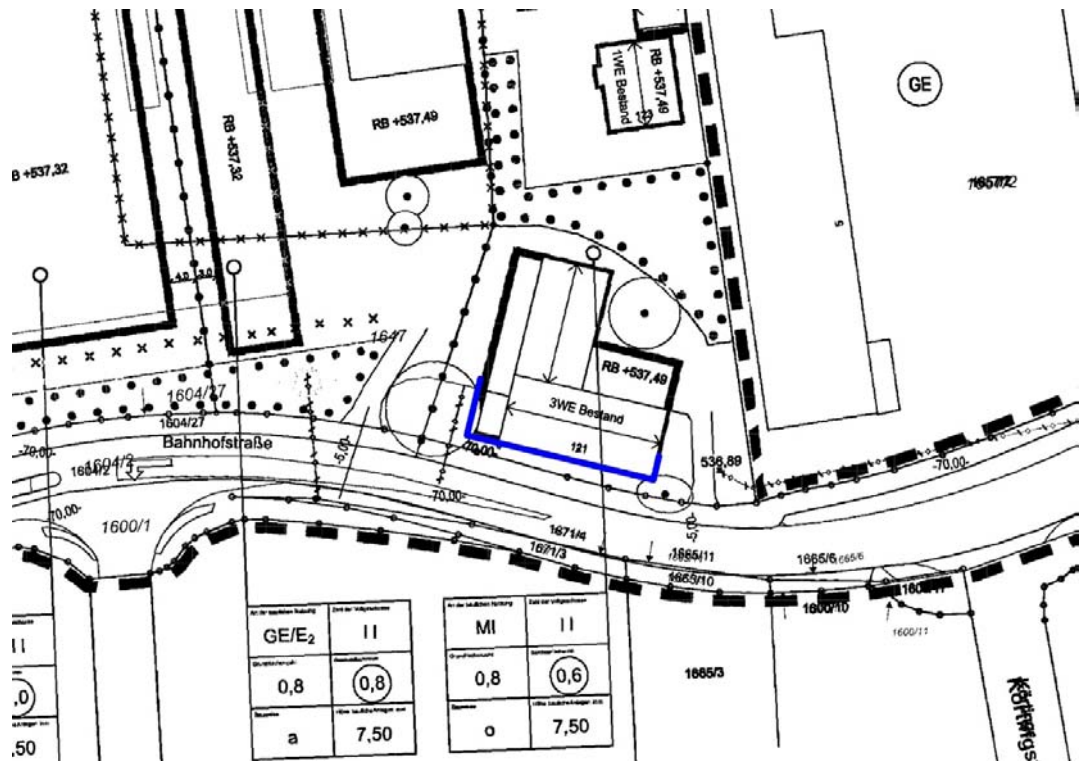


Abbildung 3: Kennzeichnung der Fassadenbereiche, an denen keine zur Belüftung notwendige Außenöffnungen von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen entstehen dürfen

03. Hinweise

a. Nachweis der Einhaltung zulässiger Emissionskontingente im Rahmen von Genehmigungsverfahren:

In den Einzelgenehmigungsverfahren ist die Vorlage schalltechnischer Gutachten mit der Bauaufsichtsbehörde auf Basis der BauVorIV abzustimmen. Im Bedarfsfall ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm qualifiziert nachzuweisen, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten LEK respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten LIK übereinstimmt.

Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Technischer Immissionsschutz des Landratsamtes Traunstein von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

- b. Nachweis der Einhaltung zulässiger Immissionsrichtwerte an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets im Rahmen von Genehmigungsverfahren:

Die Beurteilung der Geräuschsituation an Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets erfolgt über einen quantifizierenden Vergleich der betrieblichen Beurteilungspegel mit den in einem Gewerbegebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte sind dabei im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung, die Umstände und Randbedingungen des jeweiligen Vorhabens würdigt, zu bestimmen und festzulegen.

04. Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Eichelreuth Nord-Mitte" durch den Markt Grassau wurde durch das Sachverständigenbüro "Hock & Partner", Am Alten Viehmarkt 5 in 84028 Landshut, mit Datum vom 16.07.2021 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden in einem ersten Schritt Schallausbreitungsberechnungen gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Plangebiet durch den Verkehr auf der Bahnhofstraße (Bundesstraße B 305) und der Staatsstraße St 2096 hervorgerufen werden.

Als Grundlage für den Straßenverkehrslärm diene die Verkehrsbelastung, die im Verkehrsmengen-Atlas 2015 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr an den relevanten Zählstellennummern angegeben ist und die unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrszunahme für das Jahr 2035 hochgerechnet wurde. Die ermittelten Beurteilungspegel wurden mit den Orientierungswerten der DIN 18005 sowie im Rahmen des Abwägungsprozesses mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV verglichen, um zu überprüfen, ob der Untersuchungsbereich der vorgesehenen Nutzungsart zugeführt werden kann, ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.

Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt und belegen, dass die in einem Mischgebiet anzustrebenden Orientierungswerte OWMI,Tag = 60 dB(A) und OWMI,Nacht = 50 dB(A) an der südlichen Mischgebietsparzelle tags und nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten werden. Demnach werden auch die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte IGWMI,Tag = 64 dB(A) und IGWMI,Nacht = 54 dB(A) der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), die der Gesetzgeber beim Neubau und der wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen als zumutbar und als Kennzeichen gesunder Wohnverhältnisse ansieht um bis zu 4 dB(A) verletzt. Auf der nördlichen Mischgebietsparzelle sowie auf den geplanten Gewerbeparzellen können die anzustrebenden Orientierungswerte hingegen vollumfänglich eingehalten werden.

Um eine angemessene Aufenthaltsqualität im Freien zu gewährleisten, sind schutzbedürftige Außenwohnbereiche von Neu- und Ersatzbauten, welche im Anschluss an die von Grenzwertüberschreitungen betroffenen Fassaden entstehen sollten, durch vorgehängte Glasfassaden, Glaselemente oder andere baulich gleichwertige Lärmschutzmaßnahmen (z. B. erhöhte Brüstungen) so abzuschirmen, dass der Immissionsgrenzwert IGWMI,Tag = 64 dB(A) der 16. BImSchV eingehalten wird.

Im Umgang mit den erhöhten Verkehrslärmimmissionen zur Nachtzeit wird für Neu- und Ersatzbauten, vor deren Fassaden Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes festzustellen sind, zunächst eine lärmabgewandte Grundrissorientierung für nachts schutzbedürftige Aufenthaltsräume festgesetzt. Sofern dies nicht realisierbar ist, sind nachts

schutzbedürftige Aufenthaltsräume, welche nur über eine Außenwandöffnung belüftet werden können und vor denen der Immissionsgrenzwert überschritten wird, mit entsprechend schallgedämmten Belüftungssystemen auszustatten, um gesunden sowie ungestörten Schlaf zu gewährleisten.

In einem weiteren Schritt wurden Schallausbreitungsberechnungen zur Prognose der Lärmimmissionen durchgeführt, die durch die umliegenden Gewerbenutzungen im Gewerbegebiet Eichelreuth verursacht werden. Ziel dabei war es, den Nachweis zu führen, dass der Anspruch der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu keiner Einschränkung der umliegenden Gewerbebetriebe führt. Zu diesem Zweck wurde ein vereinfachtes Simulationsmodell aufgestellt. Die umliegenden Gewerbeflächen wurden dabei anhand ihrer in den entsprechenden Bebauungsplänen durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln bzw. Emissionskontingenten maximal zulässigen Lärmemissionen nachgebildet. Als Ergebnis der Untersuchung konnte festgestellt werden, dass die ausgewiesenen schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich der Planung zu keiner Einschränkung der umliegenden Gewerbeflächen führen. Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm wurden daher nicht erforderlich.

Schließlich wurde für das Gewerbegebiet eine Geräuschkontingentierung gemäß den Vorgaben der DIN 45691 durchgeführt, deren Inhalte den aktuellen Stand der Technik zur Festsetzung des gewerblichen Lärmimmissionsschutzes in der Bauleitplanung widerspiegeln. Die Ergebnisse werden in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente LEK auf insgesamt 3 Teilflächen festgesetzt, die den Grundstücksflächen abzüglich öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen entsprechen.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente soll sichergestellt werden, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 in Summenwirkung mit den tatsächlich bzw. rechtlich zulässigen Geräuscentwicklungen auf den bereits ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen im Planungsumfeld eingehalten werden können.

Die Festsetzung der Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs. Sie stellt nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Gliederung des Plangebiets hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen und damit nach dem als Eigenschaft im Sinne dieser Vorschrift anzusehenden "Emissionsverhalten" dar. Eine solche Gliederung kann gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 Halbsatz 1 BauNVO auch im Verhältnis zu einem anderen Gewerbe- oder Industriegebiet erfolgen, wenn im Gemeindegebiet ein weiteres Gewerbegebiet ohne Emissionsbeschränkungen ausgewiesen ist.

Im Gemeindegebiet des Marktes Grassau existiert im Bereich des Klärwerks an der Straße "Im Erlach" ein faktisches Gewerbegebiet ohne Emissionsbeschränkungen, das die Funktion eines Ergänzungsgebiets besitzt, sodass von der Möglichkeit einer baugebietsübergreifenden Gliederung im Sinne von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Gebrauch gemacht werden kann.

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

X. ANLAGEN

01. Bericht zur Relevanzprüfung, Dipl.-Biol. Johanna Stegherr, vom 09.10.2020.
02. Immissionsschutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz des Planungsbüros "Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB", vom 16.07.2021.

XI. KOSTEN

Aus der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes in Bezug auf diese Erinnerung entstehen der Gemeinde keinerlei direkte Kosten. Die Kosten für die Planungsarbeiten zur Änderung des Bebauungsplanes trägt der Veranlasser.

XII. AUSWIRKUNGEN AUF DIE GEMEINDE UND EINGRIFFSREGELUNG

01. Die vorliegende Bebauungsplanänderung verfolgt weiterhin das gemeindliche Ziel der Innen- und Nachverdichtung und der Klärung der Nutzbarmachung von Gewerbeflächen im Innenbereich des bereits bestehenden GE-Gebietes.
02. Da es sich um eine Überplanung einer bereits bestehenden Erwerbsgärtnerei mit mehreren großen Gewächshäusern handelt sind für die Gemeinde keinerlei spürbare negative Auswirkungen zu erwarten.
03. Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m². Daher kann das beschleunigte Verfahren nach Paragraph 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Eingriffsregelung angewendet werden.
04. Der aktuelle Flächennutzungsplan des Marktes Grassau wird in der 80. Änderung entsprechend der vorliegenden Planung angepasst.


Grassau, den 19.11.2021


Stefan Kattari
Bürgermeister / Siegel



.....
Franz Kling
Veranlasser

.....
Manfred Mix
Veranlasser


Dipl.-Ing. Katharina Schmuck
Architektin




.....
Bernhard Hohmann
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner