Bebauungsplan „Hansltrad – Heizhaus und Forstgebäude"

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Vorhaben:
Bau eines Heizhauses

Lage: Hansltrad

Flurstücke Nr. 728/3// Gemarkung Schwaigen

Planverfasser: DIE STADTENTWICKLER GmbH

Bearbeiter: Annegret Michler

Vorentwurf: 23.11.2022

Ergänzung: 19.02.2023

Inhaltsverzeichnis

1 EINFÜHRUNG 3
1.1 Lage im Gemeindegebiet 3
1.2 Plangrundlagen 5
2 AUSGANGSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN 5
2.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes. 5
2.2 Raumordnung und Landesplanung 6
2.3 Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan 7
2.4 Denkmalschutz 7
2.3 Historische Flächennutzung 8
2.4 Bestehende Strukturen 9
3 INHALT UND FESTSETZUNGEN 10
3.1 Städtebauliches Konzept 10
3.2 Verkehrskonzept 10
3.3 Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 11
3.4 Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Nr. 8) 12
3.5 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze und Baulinie 12
3.5.1 Höhenlage und Bezugspunkte baulicher Anlagen 13
3.5.2 Bauweisen und Grenzabstände 13
3.6 Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur 13
3.6.1 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur 13
3.7 Brandbekämpfung 14
3.8 Hochwasser 15

1 EINFÜHRUNG

1.1 Lage im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südwestlichen Bereich des Ortsteils Grafenaschau an Straße Hansltrad. 700 m nördlich befinden sich das Rathaus der Gemeinde Grafenaschau sowie die Pfarrkirche St. Wolfgang.

Das Gebiet wird als Hansltrad bezeichnet. Diese Bezeichnung wird für das gesamte Gebiet übernommen. Das Gebiet ist von der Straße Hansltrad im Süden, von Flurstücken mit vorwiegend gewerblicher Nutzung der staatlichen Forstverwaltung, sowie von Flurstücken an der Birkenalle im Norden mit Wohnanteilen umrandet.

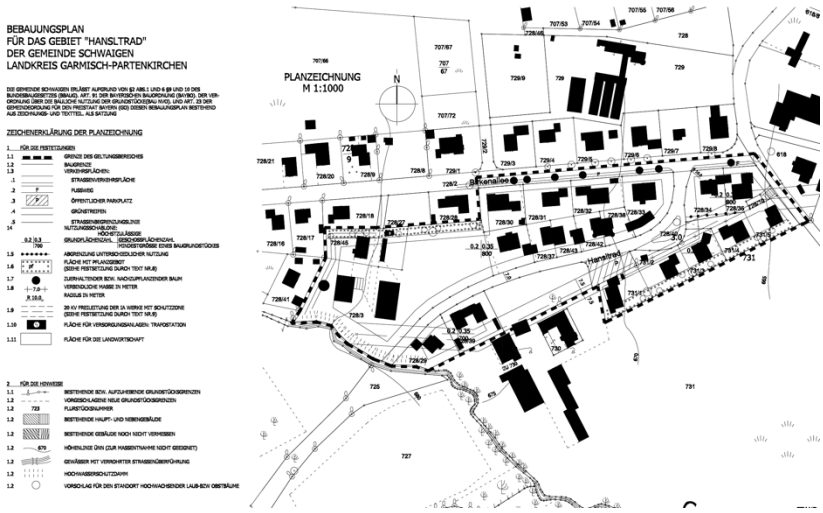
Abbildung 1: Lage im Ortsgebiet (Quelle: Bayernatlas)

Abbildung 2: Planungsgebiet (Quelle: Bayernatlas)

Die Grundstücksfläche umfasst die Flurnummer 728/3 mit einer Gesamtfläche von 6.837 m². Die restliche Fläche ist eine Lagerfläche und Grünfläche.

Der Geltungsbereich ist ein einem Übersichtsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

Es besteht ein Bebauungsplan in diesem Bereich aus dem Jahre 1984, dieser wird geändert und in diesem Verfahren neu aufgestellt.



1.2 Plangrundlagen

Der Bebauungsplan enthält eine Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit einer Planlegende und textlichen Festsetzungen mit Hinweisen, die verfahrensvermerke.

Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage der Flurkarte 2017 gemäß § 1 PlanzV zu erstellen. Nach Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung ist die Nutzung von Geobasisdaten erlaubnisfrei, wenn „Öffentliche Wiedergabe von Geobasisdaten durch Stellen der öffentlichen Verwaltung, wenn Geobasisdaten als Bestandteil einer Rechtsvorschrift veröffentlicht werden oder die Wiedergabe in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren vorgeschrieben ist (z.B. Bauleitplanung).“

(Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Informationen zur Nutzung von Geobasisdaten, 04/2016,https://www.ldbv.bayern.de/file/pdf/8187/Nutzungsinformationen.pdf, aufgerufen am 29.07.2020)

2 AUSGANGSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Anlass der Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die Baurechtschaffung für die Errichtung einer Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung der Gemeinde Grafenaschau. Der Vorhabenträger beabsichtigt den Bau eines Gebäudes zur Aufnahme einer Hackschnitzelanlage zur Versorgung der umliegenden Gebäude mit regenerativ erzeugter Wärmeenergie. Mit dem Wunsch des Auftraggebers korrespondiert der Anspruch der Gemeinde, den Belangen des Umweltschutzes durch die Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) in dafür geeigneten Bereichen zu entsprechen. Um es verwirklichen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, der den bestehenden Bebauungsplan an dieser Stelle ersetzt.

2.2 Raumordnung und Landesplanung

Schwaigen ist eine Gemeinde des Landkreises Garmisch-Partenkirchen im Süden von Oberbayern. Der Landkreis wird von den Landkreisen Ostallgäu, Weilheim-Schongau und Bad Tölz-Wolfratshausen begrenzt. Im Süden befindet sich die Grenze zu Tirol in Österreich. Die Gemeinde Schwaigen ist über die Hauptverkehrsachse A95 / B2 mit München verbunden. Die Entfernung zwischen der Gemeinde Schwaigen und der Bayerischen Landeshauptstadt München beträgt rund 77 km. Nach Innsbruck sind es über die B 2 bzw. B 177 ca. 81 km. Die Gemeinde Schwaigen und der dazugehörige Landkreis können aufgrund ihrer Randlage als periphere Region eingestuft werden (vgl. Bundesraumordnungsbericht, BBR 2005). Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zählen Landkreis und Gemeinde zum „ländlichen Raum“. Durch den Landkreis führt eine überregionale Entwicklungsachse von Weilheim über das Mittelzentrum Murnau und das Oberzentrum Garmisch-Partenkirchen bis Mittenwald. Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen ist Teil der Planungsregion 17 Oberland.

Die Gemeinde Grafenaschau handelt entsprechend dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013, nachdem erneuerbare Energien verstärkt erschlossen und genutzt werden sollen.

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, - die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie - den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase. (1.3.1 (G))

Erneuerbare Energien - Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen. (6.2.1 (Z))

2.3 Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist das Grundstück der Flurnummer 728/3 als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.
Die umgebende Nutzung im Norden ist als Allgemeines Wohngebiet angeordnet.

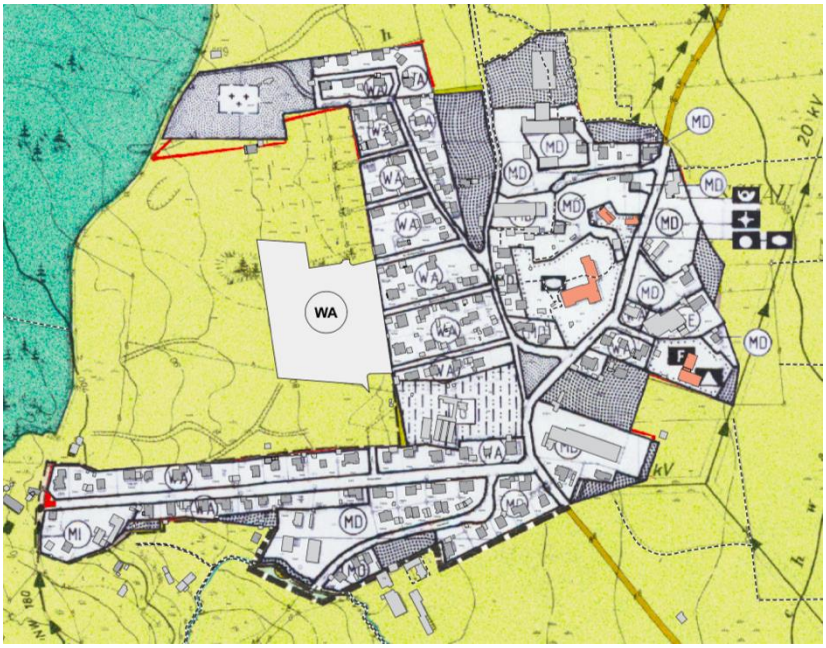


Abbildung 3: Darstellung aktueller FNP, 6. Änderung vom 07.07.2016

2.4 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine geschützten Bau- oder Bodendenkmäler.

Wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebiets sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aber Bodendenkmäler zu vermuten.

In unmittelbarer Nachbarschaft sind folgende Einzeldenkmäler in der Denkmalliste eingetragen. Der Denkmalliste sind folgende Daten zu entnehmen:

- *Getreidekasten, Blockbau auf Feldsteinunterbau, 17./18. Jh., Überbau später.*

- *Filialkirche St. Wolfgang, Saalraum mit Dachreiter, im Kern spätgotisch, barock verlängert; mit Ausstattung.*

Abbildung 4: Übersicht Denkmäler Grafenaschau (Quelle: Bayernatlas, 28.07.2020)

2.3 Historische Flächennutzung

Die Entwicklung der Siedlungsstruktur von Grafenaschau hat erst in den letzten Jahrzehnten zu den heutigen Strukturen geführt. 1452 wurde das Dorf Schwaigen erstmals urkundlich erwähnt. Die damaligen Höfe bilden die Grundlage für die Gründung des Dorfes bis heute. Weiterhin prägen größere landwirtschaftliche Anwesen den inneren Bereich des Dorfes.

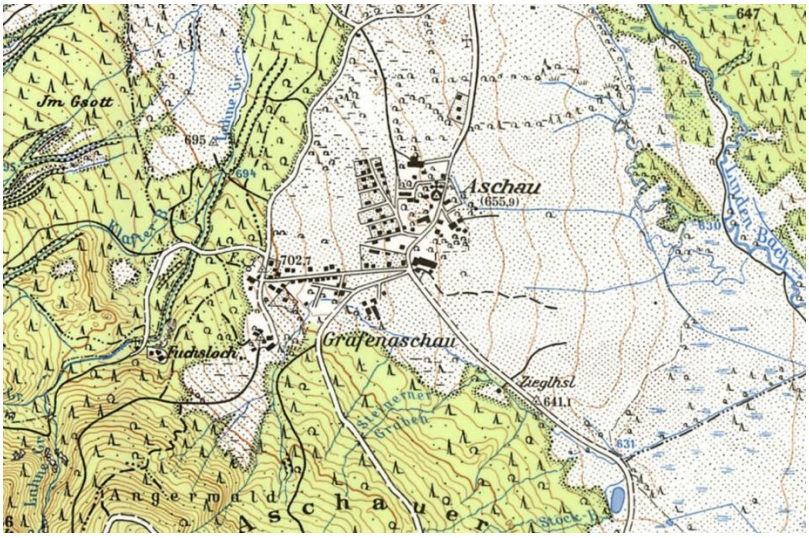


Abbildung 5: Historische Karte um 1978 (Quelle: Bayernatlas)

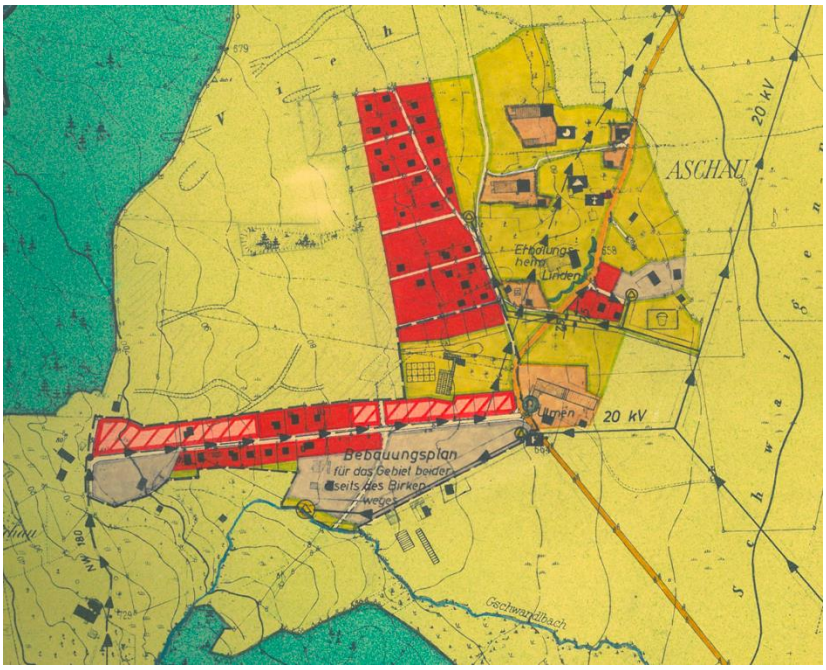


Abbildung 6: FNP 1976

2.4 Bestehende Strukturen

Im Norden des Planareals befindet sich überwiegend Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern. Im Süden, Westen und Osten befinden sich gemischte gewerbliche Strukturen.

Auf dem Areal gibt es aktuell eine Stellplatzfläche für rund 10 Fahrzeuge.

3 INHALT UND FESTSETZUNGEN

3.1 Städtebauliches Konzept

Das Planungskonzept sieht die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes und Neuaufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB vor, der den aktuell gültigen Bebauungsplan an dieser Stelle ersetzt. Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht zu öffentlichen Verkehrsflächen. Der Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Wunsch der Gemeinde zur Errichtung eines Neubaus mit einer Heizanlage zur Versorgung der umliegenden Gebäude mit regenerativ erzeugter Wärmeenergie. Hierzu wird eine Fläche für Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Erneuerbare Energien) festgesetzt.

3.2 Verkehrskonzept

Der vorliegende Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, da innerhalb des Geltungsbereiches keine Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt. Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist über den Bestand gesichert. Die Grundstücke Fl.Nrn. 705 sind als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet, wodurch die verkehrliche Erschließung sowohl der Bestandsgebäude (Fl.Nr. 728/3) geplanten Erweiterungsbaus gesichert ist.

3.3 Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Südlich und südwestlich befinden sich prägende Gehölzstrukturen. Diese liegen außerhalb des Geltungsbereichs.

Ein Biotop grenzt südwestlich an das Gebiet.
Folgende Beschreibung wird nachfolgend dargestellt:

Der "Gschwandelbach" fließt entlang der Naturraumgrenze von Aschau südöstlich zum NSG- Murnauer Moos. Begleitender Gehölzsaum auf Aschauer Schuttkegel in 3 Teilflächen geteilt. Saum meist beidseitig eines kleinen Baches, ca. 1,5m breit, wenig tief und steiniger Grund. Gewässer meist ca.0,5m eingetieft, naturnaher Lauf. Gehölzsaum aus Schwarzerle, Grauerle, Esche und Fichte mit
Strauchschicht aus Strauchweiden meist dicht geschlossen. Krautschicht als Hochstaudenflur ausgebildet, oft verbreitert auf aufgelassenen Wiesenzwickeln, sehr artenreich mit dominant Mädesüß, aber auch Gartenflüchtlinge beigemischt (Lysimachia punctata). Die nordwestliche Teilfläche ist durch ein Stück ohne
Gehölzsaum und Fichtenaufforstungen von der mittleren Teilfläche abgesetzt.
Südliche Teilfläche stellt Grenze zum NSG- Murnauer Moos dar. Sie ist durch Straße Aschau- Schwaigen abgetrennt. Nahe Aschau grenzen Weideflächen und Mähwiesen an. An Teilfläche 175.02 grenzen nördlich Naßwiesenreste an (Biotopnr. 176). Fortsetzung in NSG Murnauer Moos als Teilbereich von Biotop 180.01.

Faunistisch relevante Merkmale / Beobachtungen:
Vogelbruthabitat; Amphibienlebensraum; Hautflüglerlarvenstadien.
Fortpflanzungshabitat für Schmetterlinge (Tagfalter).

Abbildung 8: Lage Biotop

3.4 Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Nr. 8)

Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächenbefestigungen und innerhalb der öffentlichen Grünflächen sollten nur mit Materialien errichtet werden, die einen SRI-Wert (Solar Reflectance Index) von mehr als 0,35 aufweisen. Sämtliche befestigte Freiflächen, Zufahrten und Stellplätze in dem Gebiet und in den Grünflächen sind mit versickerungsfähigen Oberflächen auszuführen.

Das Biotop ist unter 3.3 beschrieben und im Bebauungsplan festgesetzt. Bestandsbäume des Biotops sind gem. den Vorgaben der DIN 18920 vor Schäden durch die Baumaßnahmen zu schützen.

3.5 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze und Baulinie

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Dorfgebiet festgesetzt. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstige Gewerbebetriebe. Diese Nutzungen sind bereits im Planungsgebiet vorhanden bzw. würden sich in das Planungsgebiet einfügen. Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

3.5.1 Höhenlage und Bezugspunkte baulicher Anlagen

Im Plangebiet eine GRZ von 0,25 zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen und die Höhenbezugspunkte werden festgesetzt. Für den Bereich des Erweiterungsbaus wird die Gesamthöhe auf maximal 8 0 m ü NHN festgelegt. Da für den Neubau bereits eine konkrete Planung vorliegt, kann der Höhenbezugspunkt auf das Normalhöhennull festgelegt werden. Zur Sicherung bei Starkregen wird die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante / über Gelände festgesetzt.

3.5.2 Bauweisen und Grenzabstände

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauGB festgesetzt. Die offene Bauweise herrscht im Plangebiet vor und soll auch zukünftig beibehalten werden. Für Herstellung der Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze ist die Garagen- und Stellplatzverordnung anzuwenden. Es wird darauf hingewiesen, dass Garagen nach § 12 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO und Art.6 (9) BayBO auch außerhalb der Baugrenze zulässig sind.
Abstandsflächen Im Plangebiet gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

3.6 Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

3.6.1 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

Das Bebauungsplangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen.

Die Kanal- als auch Wasserleitung verlaufen über das Grundstück laut beiliegender Planzeichnung.
Im überplanten Bereich befinden sich eine Versorgungs-einrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich

für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigt der Betreiber je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu sichern ist.

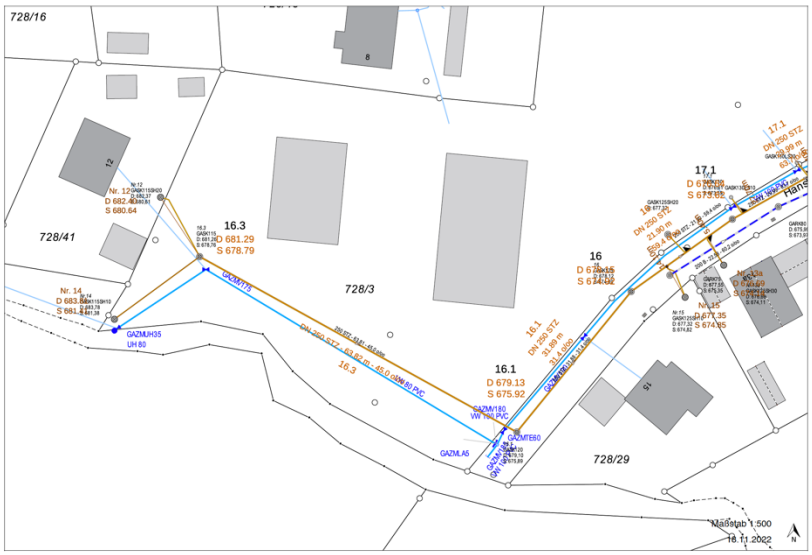


Abbildung 9: Lage Kanal

3.7 Brandbekämpfung

Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 als Grundschutz sicherzustellen (siehe VollzBekBayFwG).
Im Abstand von ca. 75 m zu den Objekten sind Überflurhydranten DN 80 mit einer entnehmbaren Löschwassermenge von 800 l/Min. bei einem Fließdruck von min 2 bar über 2 Stunden vorzusehen.

Durch die erhöhte Brandlast des Heizhauses ist eine direkte Anfahrt für die Feuerwehr zu ermöglichen und eventuell eine Löschwassermenge von 1600 l/min. zu gewährleisten. Eine Wendemöglichkeit mit Bewegungsflächen ist im Bereich des Heizhauses vorzusehen. Sämtliche Flächen für die Feuerwehr sind

entsprechend der „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten und dauerhaft zu kennzeichnen.
Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Hydrant DN 80 ca. 25 m entfernt vom geplanten Gebäudeanbau. In der näheren Umgebung (ca. 80-100 m entferntet) befinden sich 2 weitere Hydranten DN 100. Wendemöglichkeiten bestehen bereits jetzt auf dem Grundstück. Die Wege werden bereits jetzt durch die Nutzung durch den Forst mit großen bzw. schweren Fahrzeugen befahren. Die Vorgaben zum Brandschutz können in der Baugenehmigung für das Heizhaus geregelt werden.

Ebenso ist es der Feuerwehr zu ermöglichen, dass diese bis auf 50 m zu den Anwesen anfahren kann, um eine zeitnahe Personenrettung durchführen zu können. Bei Sondernutzungen oder Sonderbauten ist eine direkte Zufahrt zu gewährleisten. Sämtliche Zufahren für die Feuerwehr sind entsprechend der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr in Bayern“ anzulegen. Der Nachweis erfolgt jeweils im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

3.8 Hochwasser

Der Hochwasserdamm im Bereich des Gschwandelbach wird im Bebauungsplan analog des aktuell gültigen Bebauungsplanes wieder festgesetzt.

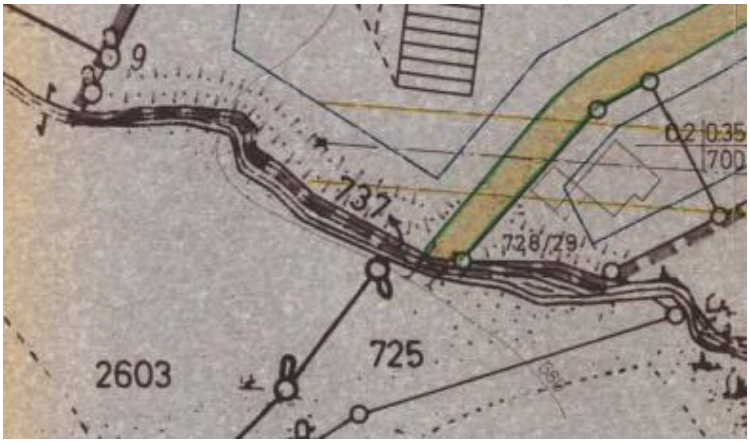


Abbildung 10: Darstellung Hochwasserdamm im derzeitigen Bebauungsplan

3.9 Versickerung und Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z. B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Folgende Festsetzungen sind aufgrund der Vorsorgen in den Bebauungsplan übernommen worden:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante / über Gelände festgesetzt.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden."

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen."

3.10 Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden. Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein

Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach DWA-M153 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.
Der Bebauungsplan erhält nachfolgende Festsetzung, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Festsetzung:
„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke."
„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden."
Vorschlag für Hinweise zum Plan:
„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig."
„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet

werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind."

„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden."

3.11 Altlasten und Bodenschutz

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Für Informationen bezüglich Altlasten, schädlicher Bodenveränderungen oder entsprechender Verdachtsflächen im Bebauungsplangebiet ist die zuständige Kreisverwaltungsbehörde anzufragen.

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)."

3.12 Vorsorgender Bodenschutz

Auch wenn von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen wird, werden durch das Vorhaben die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Die Vorsorgepflicht gegenüber dem Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung bleibt davon unberührt und ergibt sich aus § 7 BBodSchG und §§ 9 und 10 BBodSchV.
Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.
Vorschläge für Hinweise zum Plan:
„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“
„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“
„Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.“
„Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.“
Die Anforderungen nach DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sind zu beachten. Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der (Bau)Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung Bodenaushub + frühzeitige Darstellung möglicher Verwertungswege + Einplanung notwendiger (Zwischen-)

Lagerflächen).
Zur Entlastung von Entsorgungswegen und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes Bo-denmaterial möglichst am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebietes) wiederverwendet werden (z.B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm- /Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen). Auf das Schreiben des Bayerischen Staatministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 10.08.2020 wird hingewiesen.
Vorschläge für Hinweise zum Plan:
„Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).“
„Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.“
„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.“
„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.“

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Ortsgebiet (Quelle: Bayernatlas) 3
Abbildung 2: Planungsgebiet (Quelle: Bayernatlas) 4
Abbildung 3: Darstellung aktueller FNP, 6. Änderung vom 07.07.2016 7
Abbildung 4: Übersicht Denkmäler Grafenaschau (Quelle: Bayernatlas, 28.07.2020) 8
Abbildung 5: Historische Karte um 1978 (Quelle: Bayernatlas) 9
Abbildung 6: FNP 1976 9