



**Gemeinde Grafenau  
Landkreis Böblingen**

**Bebauungsplan  
„Sportanlagen Holzberg“**

**Regelverfahren  
in Dätzingen**

**BEGRÜNDUNGEN**

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Unterlagen für die Sitzung am 21.07.2021

*Entwurf*

Änderungen im Vergleich zum Stand 25.11.2019 sind grau hinterlegt

Hohenzollernweg 1		72186 Empfingen		07485/9769-0
Schießgrabenstraße 4		72280 Dornstetten		07443/24056-0
Gottlieb-Daimler-Str. 2		88696 Owingen		07551/83498-0

## Inhaltsübersicht

<b>I.</b>	<b>Planerfordernis</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Lage und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
1.	Lage im Siedlungsgefüge	4
2.	Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
<b>III.</b>	<b>Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
<b>IV.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>8</b>
1.	Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung	8
2.	Grundsätzliche Zielsetzung	8
<b>V.</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>9</b>
1.	Bauliche Konzeption	9
2.	Verkehrliche Erschließung	10
3.	Alternativstandorte	10
4.	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser	10
<b>VI.</b>	<b>Umwelt- und Artenschutzbelange</b>	<b>11</b>
1.	Umweltbelange und Umweltbericht	11
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	11
<b>VII.</b>	<b>Forstrechtliche Belange</b>	<b>11</b>
<b>VIII.</b>	<b>Schalltechnische Untersuchung zur Lärmprognose</b>	<b>12</b>
1.	Untersuchungsumfang	12
2.	Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchungen	12
<b>IX.</b>	<b>Art des Bebauungsplanverfahrens</b>	<b>13</b>
<b>X.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>14</b>
1.	Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise	14
2.	Zulässige Grund- und Geschossflächen	14
3.	Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen	14
4.	Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen	14
5.	Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen	14
6.	Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen	14
<b>XI.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>15</b>
1.	Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte	15
2.	Fassaden und Dachgestaltung	15
3.	Werbeanlagen	15
4.	Gestaltung unbebauter Flächen	15
5.	Einfriedungen	15
6.	Geländemodellierungen	15
<b>XII.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>16</b>

## I. Planerfordernis

Die Gemeinde Grafenau liegt auf der Achse zwischen dem Mittelzentrum Böblingen/Sindelfingen und dem Unterzentrum Weil der Stadt.

Sie hat sich zum Ziel gesetzt, dringend erforderlichen Wohnraum zu schaffen, um einer Abwanderung der jüngeren Generation und somit einer Veränderung der Altersstruktur der Gemeinde entgegenzuwirken.

Aufgrund zahlreicher Einschränkungen der übergeordneten Planungen, gibt es im Ortsteil Döffingen nur noch wenige Bereiche, die für eine Wohngebietserweiterung in Frage kommen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Rechtskraft vom 01.06.20016 ist bereits eine Fläche für eine solche Entwicklung vorgesehen (WA 7 / Sport 1). Derzeit befindet sich jedoch das Sportgelände des ortsansässigen Sportvereins TSV Grafenau in diesem Gebiet.

Eine Wohnflächenentwicklung dieses Gebiets hätte den Verlust des derzeitigen Sportgeländes zur Folge. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde Grafenau einen neuen Standort für das Sportgelände finden.

Südlich des Ortsteils Dätzingen besitzt der TSV Grafenau ein weiteres Sportgelände nahe des Tennisheims auf dem Holzberg. Dieses umfasst ein Hauptspielfeld (Rasen) mit den dazugehörigen Umkleemöglichkeiten sowie einem kleineren Trainingsplatz (Rasen).

Durch den Wegfall der Spielfelder im Ortsteil Döffingen, müsste zukünftig der komplette Trainings- und Spielbetrieb aller Mannschaften auf dem Rasenspielfeld auf dem Holzberg ausgetragen werden. Besonders im Frühjahr und Herbst wäre witterungsbedingt die Auslastung des Spielfeldes aufgrund der intensiven Nutzung der vielen Mannschaften somit nicht mehr tragbar.

Aus diesem Grund plant die Gemeinde Grafenau im Bereich des jetzigen Trainingsplatzes den Bau eines ganzjahrestaughlichen Allwetterspielfeldes (Kunstrasen), auf dem sowohl der Trainings- aber auch der Spielbetrieb aller Mannschaften ausgetragen werden kann.

Im Rahmen des Kunstrasenneubaus soll der bisherige Rasenplatz erweitert und das bestehende Gebäude abgerissen / renoviert werden.

Durch die bereits vorhandene Erschließung eignet sich das Plangebiet für eine solche Entwicklung hervorragend.

Durch die unmittelbare Nähe zum Gelände des TC Dätzingen ergeben sich Synergien z.B. im Bereich der Erschließung und der Stellplatznutzung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sportanlagen Holzberg“ soll durch die Definition von planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

## II. Lage und räumlicher Geltungsbereich

### 1. Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Grafenauer Ortsteils Dätzingen auf dem Sportgelände des TSV Grafenau auf dem Holzberg (s. Abb. II-1).

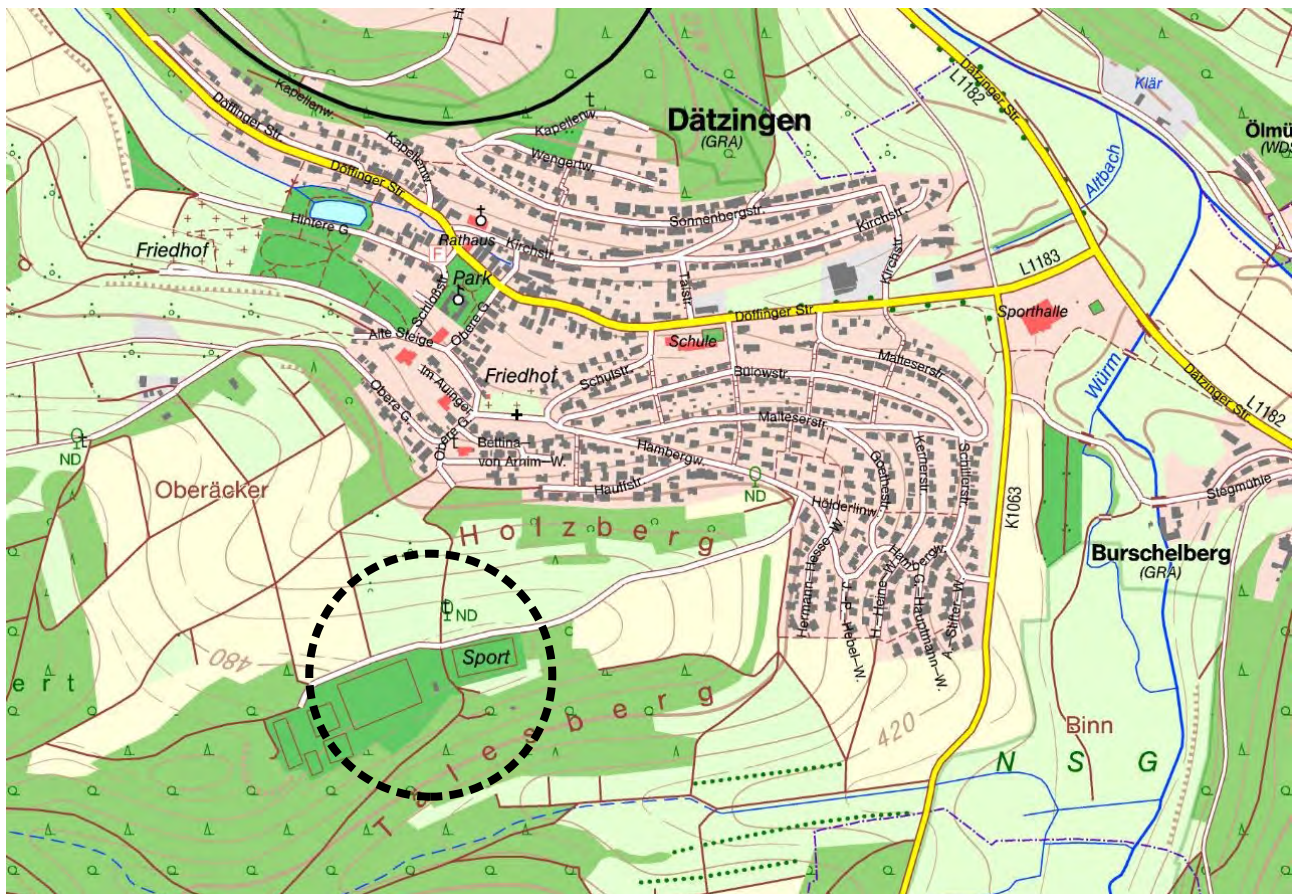


Abb. II-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

### 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 3,10 ha beinhaltet die Flurstücke:

1056 i.T.	1068 i.T.	1071/2 i.T.	1072 i.T.	1083 i.T.	1084 i.T.	1099 i.T.	1356 i.T.
1370 i.T.	1375 i.T.	1376	1377	1378 i.T.	1379 i.T.	1380	1381
1383/1 i.T.	1384 i.T.	1385 i.T.					

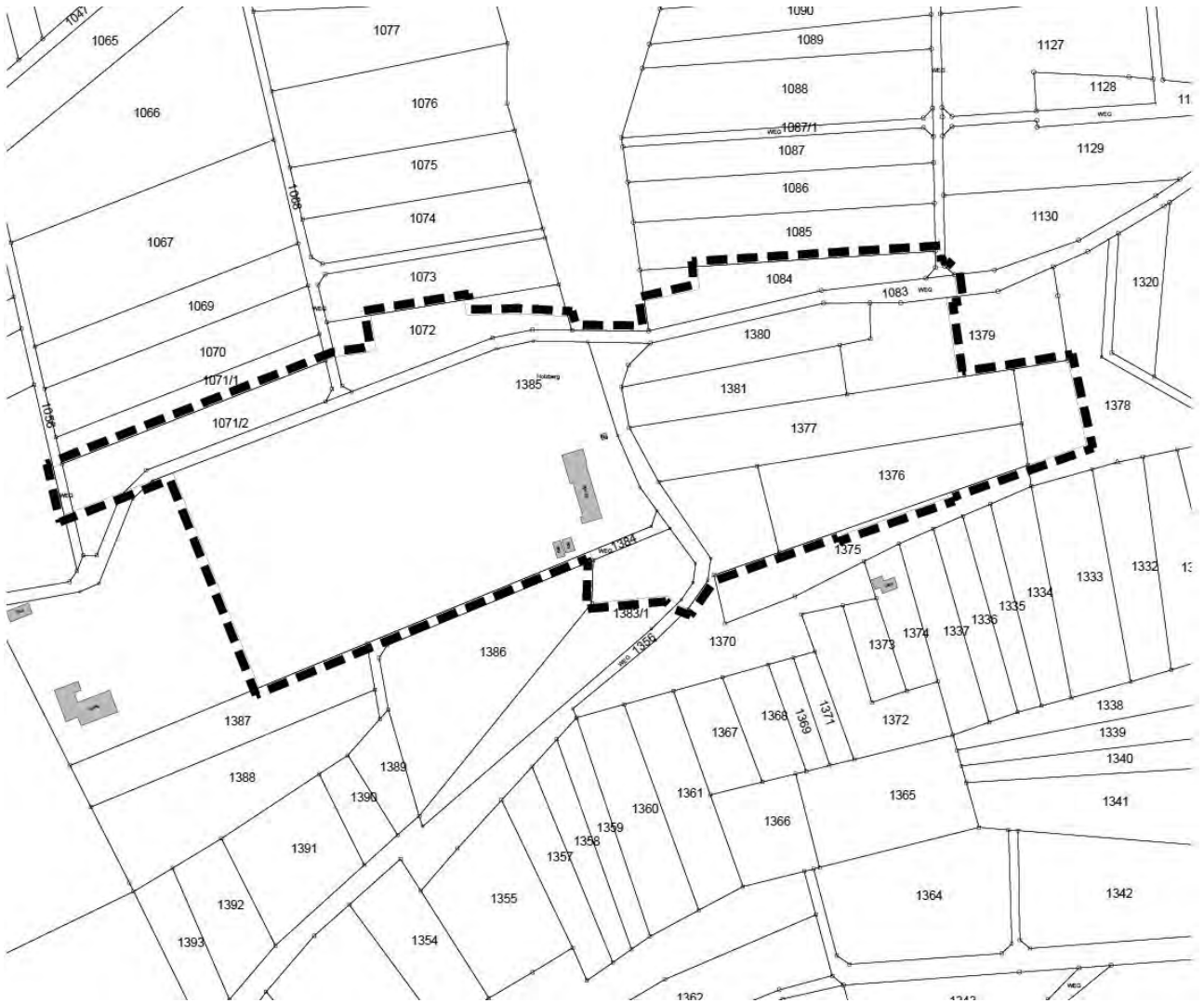


Abb. II-2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportanlagen Holzberg“

### III. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Regionaler Grünzug Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege Wasserschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet
Flächennutzungsplan	Erweiterungsfläche Sport Wasserschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet
Rechtskräftige Bebauungspläne	-
Landschaftsschutzgebiete	Landschaftsschutzgebiet „Grafenau“ (Nr. 1.15.088)
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	Waldbiotop „Waldrand am Bolzplatz Dätzingen“ (Nr. 272191155024) angrenzend: „Biotopkomplex im Gewinn Holzberg (Nr. 172191153512)
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
Oberflächengewässer	-
Wasserschutzgebiete	Wasserschutzgebiet „Im Täle, Im Ried“ - ZV Döffingen-Dätzingen-Schafhausen (Zone III und III A)
Überschwemmungsgebiete (HQ <sub>100</sub> )	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ <sub>extrem</sub> )	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

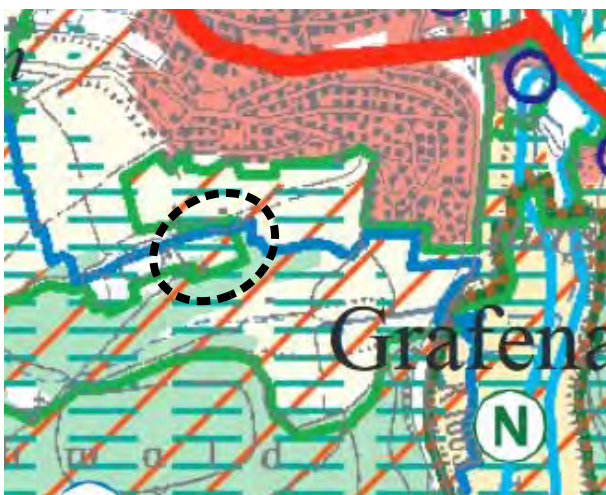


Abb. III-1: Ausschnitt Regionalplan



Abb. III-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan (s. Abb. III-1) sind innerhalb des Plangebiets ein Vorranggebiet für einen Regionalen Grünzug, ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und ein Wasserschutzgebiet dargestellt. Ein Landschaftsschutzgebiet Naturschutzgebiet wird durch die Planung geringfügig überdeckt.

Gemäß Ziffer 3.1.1 Abs. 3 des Textteils des Regionalplans Stuttgart haben genehmigte bauliche Anlagen (z.B. Sport- und Freizeiteinrichtungen) im Regionalen Grünzug Bestandsschutz. Erweiterungen sind im Rahmen der bisherigen Ausprägung möglich.

Im gültigen Flächennutzungsplan (s. Abb. III-2) wird die Fläche als Erweiterungsfläche für Sport dargestellt.

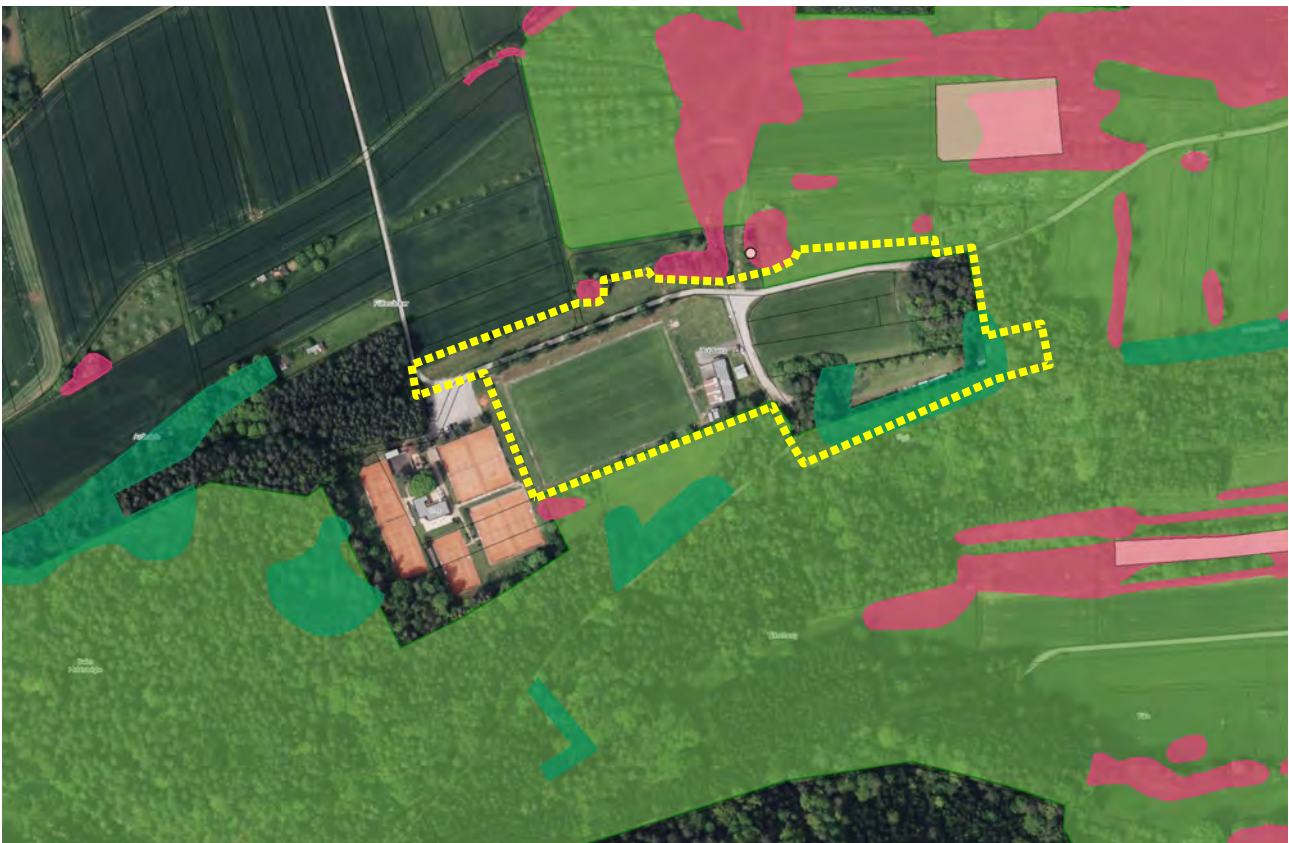


Abb. III-3: Schutzgebiete (Kartenausschnitt der LUBW Datenbank, Stand 18.11.2019)

Im Plangebiet sind gemäß Kartenausschnitt der LUBW Datenbank das Waldbiotop „Waldrand am Bolzplatz Dätzingen“ (Nr. 272191155024) und geringe Teile des Landschaftsschutzgebietes „Grafenau“ (Nr. 1.15.088) vorhanden. Das Biotop „Biotopkomplex im Gewann Holzberg“ (Nr. 172191153512) grenzt nördlich an das Plangebiet an.

Der Eingriff in die Schutzgebiete muss an anderer Stelle ausgeglichen werden. Hierzu wird auf die Eingriffsausgleichs-Bilanzierung im beigefügten Umweltbericht verwiesen.

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## **IV. Ziele und Zwecke der Planung**

### **1. Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung**

---

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Sportgelände des TSV Grafenau e.V.
- landwirtschaftliche Wiesenflächen
- Waldflächen

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Sportgelände des TC Dätzingen e.V.
- landwirtschaftliche Wiesen- und Ackerflächen
- Waldflächen

### **2. Grundsätzliche Zielsetzung**

---

Der Gemeinde soll in Zukunft ein modernes und vielfältiges Sportgelände zur Verfügung stehen. Durch die Umwandlung des bestehenden Rasen-Trainingsplatzes zu einem **Allwetterspielfeld (Kunstrasen)** können die erhöhten Anforderungen des Spiel- und Trainingsbetriebs, auch bei schlechter Witterung vollständig abgedeckt werden. Für die Unterbringung mehrerer Mannschaften bietet das geplante Vereinsheim erhebliche Verbesserungen, besonders in Bezug auf den Mädchen- und Frauenfußball. Durch die Verlagerung des bestehenden Trainingsplatzes auf den Holzberg wird die Lärmbelästigung für das Wohngebiet im Ortsteil Döfingen erheblich reduziert und somit die Wohnqualität stark verbessert.



## V. Städtebauliche Konzeption

### 1. Bauliche Konzeption



Abb. V-1: Städtebauliche Konzeption vom 18.11.2019

Die Gemeinde Grafenau beabsichtigt zusammen mit dem Sportverein den Bau eines **Allwetterplatzes (Kunstrasen)** in Ost-West-Ausrichtung östlich des bestehenden Rasenplatzes auf dem Holzberg. Um den Kunstrasenplatz ist ein Umgangsweg geplant. Das bestehende Rasenspielfeld soll verbreitert werden, so dass eine Spielfläche von 70 x 70 m entsteht. Dies ist für die Durchführung von Wettbewerbsspielen im Faustball das zwingend notwendige Maß. Somit soll auch der Umgangsweg um den Rasenplatz verlegt werden.

Zwischen den beiden Plätzen soll das bestehende Gebäude abgerissen und ein neues Sportlerheim inkl. Umkleidekabinen und Duschen errichtet werden.

Dieses wird als moderner Funktionsbau der zentrale Bereich im neuen Sportgelände und liegt in direkter Zuordnung zum Rasenspielfeld. Mit seinem angemessenen und zukunftsorientiertem Raumprogramm ist der Verein für die anstehenden Aufgaben gut aufgestellt.

Zu den Baumaßnahmen im Sportplatzbereich sind außerdem Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Wege neu geplant. Nördlich des Sportlerheims soll ein kleiner Spielplatz entstehen.

Da das komplette Sportgelände zukünftig eingezäunt werden soll, ist es notwendig den öffentlichen Waldweg, der derzeit zwischen Hauptplatz und Trainingsplatz in Nord-Süd-Ausrichtung über das Sportgelände führt, zu verlegen. Dieser wird südlich und östlich um das Kunstrasenspielfeld geführt.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine bestehende private Kleingartenanlage. Diese soll als solche im Bestand geschützt werden.

## **2. Verkehrliche Erschließung**

---

Erschlossen wird das Gebiet über die bestehenden Zufahrten (Flurstück 1056 und 1083) aus dem Ortsteil Dätzingen.

## **3. Alternativstandorte**

---

Im Vorfeld des Verfahrens wurden im gesamten Gemeindegebiet nach alternativen Standorten gesucht, um das Kunstrasenspielfeld zu realisieren.

Hierbei hat sich neben dem Standort Holzberg lediglich der Standort an der Wiesengrundhalle zwischen den beiden Ortsteilen Dätzingen und Döffingen angeboten. Bei näherer Betrachtung ergaben sich jedoch für den Standort an der Wiesengrundhalle mehrere Aspekte, die zu einer Realisierung eines vollständigen Großspielfeldes in Konflikt stehen.

- **Zu geringe Freiflächen:**  
aufgrund der geringen Freiflächen wäre ein hoher Aufwand nötig um das Kunstrasenspielfeld am Standort unterzubringen. Dabei müsste der Flusslauf der Würm stark umgeleitet werden
- **HQ 100:**  
die Freifläche, auf der das Spielfeld realisiert werden sollte, liegt im HQ100-Bereich der Würm. Aus erschließungstechnischen Gründen müsste man das Gelände stark auffüllen um eine ebene Fläche für das Spielfeld zu erhalten. Dadurch würde man das Rückhaltevolumen an dieser Stelle stark reduzieren.
- **Landschaftsschutzgebiet:**  
Der Standort an der Wiesengrundhalle liegt in den Landschaftsschutzgebieten „Grafenau“ und „Würmtal mit Schwippetal, Venusberg mit Umgebung, Teil des Irmtales“. Aufgrund der drastischen Eingriffe, die für den Bau nötig wären, wird der Standort als ungeeignet angesehen.
- **Doppelbelegung:**  
Es ist nicht auszuschließen, dass sich Veranstaltungen in der Wiesengrundhalle und dem Spielfeld zeitlich überschneiden. Dies würde enorme logistische Probleme darstellen (fehlende Stellplätze, Doppelbelegung der Umkleidekabinen,...)
- **geringer Abstand zu Wohngebieten:**  
aufgrund der geringen Abstände zu bestehenden Wohngebieten (ca. 100 m) wäre die Lärmbelästigung vor allem bei den abendlichen Trainingseinheiten sowie dem Spielbetrieb an Sonntagen kritisch
- **schwierige Grundstücksverhandlungen:**  
am Standort Wiesengrundhalle sind viele Flurstücke in privatem Besitz. Aufgrund des enormen Bauaufwands müsste die Gemeinde viele Grundstücke in ihren Besitz nehmen, um die Maßnahme realisieren zu können.

## **4. Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser**

---

Das Schmutzwasser wird über die bestehenden Leitungen in die Kanalisation geleitet. Das anfallende Regenwasser kann innerhalb des Plangebiets versickern, da es sich zum größten Teil um wasserdurchlässige Flächen handelt.

## VI. Umwelt- und Artenschutzbelange

### 1. Umweltbelange und Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich bilanziert.

Insgesamt ergibt sich für den Eingriff in die Schutzgüter Biotop und Boden ein Bilanzierungsdefizit von **56.516 Punkten**. Die Kompensation dieses Defizits hat über geeignete Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu erfolgen (planexterner Ausgleich). *Diese sind noch rechtzeitig festzulegen*

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans damit vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

### 2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

## VII. Forstrechtliche Belange

Das Vorhaben beansprucht bestockte Waldflächen in einem Umfang von rund 0,5 ha, darüber hinaus in geringem Umfang nicht bestockte forstliche Betriebsflächen wie z.B. Wege.

Durch die Planung wird ein nach § 30a LWaldG geschützter strukturreicher Waldrand überplant. Für die wegfallende Teilfläche des Waldbiotops wird im weiteren Verfahren eine Ausnahme / Befreiung bei der unteren Forstbehörde beantragt und ein entsprechender Ausgleich durchgeführt.

Für die Eingriffe in die Waldbestände wird ein Antrag auf Umwandlungserklärung und Umwandlungsgenehmigung nach §§ 9 und 10 Landeswaldgesetz (LWaldG) vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans über die untere Forstbehörde am Landratsamt Böblingen bei der höheren Forstbehörde eingereicht. Ein entsprechender Antrag auf Waldumwandlung befindet sich derzeit in Bearbeitung.

Zur Zeit werden einzelne Flächen, die der Gemeinde zur Verfügung stehen, hinsichtlich ihrer Größe und Eignung geprüft und bilanziert. Angedacht sind flächengleiche Ersatzaufforstungen und in Bezug für den Ausgleich für die Eingriffe in das nach §30a LWaldG geschützte Waldbiotop Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen.

## VIII. Schalltechnische Untersuchung zur Lärmprognose

Zur Untersuchung der Standortalternativen für die geplanten Sportanlagen wurde im Jahr 2012 vom Ingenieurbüro „BS Ingenieure“ eine Schalltechnische Untersuchung für die beiden Standorte „Holzberg“ und „Wiesengrundhalle / Würmtal“ durchgeführt. Das Gutachten ist als Anlage beigefügt.

### 1. Untersuchungsumfang

---

Im Rahmen des Schallgutachtens wurden die Lärmauswirkungen der geplanten Sportanlagen auf die umliegende, bereits bestehende Bebauung untersucht. Betrachtet wurden nicht nur die Lärmemissionen der eigentlichen Spielfläche, sondern auch PKW - An- und Abfahrten, Zuschauerlärm, Beschallung der Sportanlagen über Lautsprecher etc.

Hierbei wurde zwischen den abendlichen Trainingseinheiten unter der Woche und den Spielbetrieben am Wochenende unterschieden. Zusätzlich wurde auch jeweils die Belästigung sowohl innerhalb als auch außerhalb der festgesetzten Ruhezeiten betrachtet.

Des Weiteren wurde bei der Untersuchung auch eine Alternative mit einem zusätzlichen öffentlichen Bolzplatz in Erwägung gezogen.

### 2. Zusammenfassung der schalltechnischen Untersuchungen

---

#### 2.1. Ergebnisse Standort „Holzberg“:

Für den Standort „Holzberg“ werden die schalltechnischen Anforderungen der 18. BImSchV in allen Zeitbereichen (sonn- und werktags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten sowie nachts) eingehalten. Dies gilt auch für den zusätzlichen Einsatz der beiden vorhandenen mobilen Lautsprecher (Position: nördliche Längsseite, Ausrichtung: Süd Richtung Wald). Aufgrund der geringen Immissionsreserven am geplanten Wohngebiet können bei einer davon abweichenden Ausrichtung, beispielsweise nach Norden, Richtwertüberschreitungen nicht ausgeschlossen werden.

#### 2.2. Ergebnisse Standort „Wiesengrundhalle / Würmtal“:

##### **Sonntags: Spielbetrieb innerhalb der Ruhezeit**

Wird der Bolzplatz beim Spielbetrieb sonntags innerhalb der Ruhezeit berücksichtigt, so ergeben sich für einen Immissionsort (IO 01) Richtwertüberschreitungen von bis zu 5 dB(A). Somit werden sonntags innerhalb der Ruhezeit für den Bolzplatz eine Festsetzung von Betriebszeiten oder eine räumliche Verlegung des Bolzplatzes oder Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Bei zusätzlich flexiblem Lautsprecherbetrieb ergeben sich weitere Richtwertüberschreitungen.

Die schalltechnischen Anforderungen der 18. BImSchV beim Spielbetrieb sonntags innerhalb der Ruhezeit ohne Lautsprecher und Bolzplatz werden eingehalten. Unter Einschränkung der Schalleistung und mit den Vorgaben nach Kapitel 4.3.1 zu Positionen und Ausrichtung ist eine Richtwerteinhaltung auch bei Lautsprecherbetrieb, aber ohne Bolzplatz möglich.

##### **Sonntags: Spielbetrieb außerhalb der Ruhezeit**

Die schalltechnischen Anforderungen der 18. BImSchV beim Spielbetrieb sonntags außerhalb der Ruhezeit mit und ohne den Bolzplatz werden an allen Immissionsorten sicher eingehalten.

### **Werktags: Trainingsbetrieb innerhalb der Ruhezeit**

Unter Berücksichtigung des Bolzplatzes werktags innerhalb der Ruhezeit ergeben sich für einen Immissionsort (IO 01) Richtwertüberschreitungen von bis zu 4 dB(A). Daher werden werktags innerhalb der Ruhezeit für den Bolzplatz eine Festsetzung von Betriebszeiten oder eine räumliche Verlegung des Bolzplatzes oder Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Für den Trainingsbetrieb werktags innerhalb der Ruhezeit ohne den Bolzplatz werden die schalltechnischen Anforderungen der 18. BImSchV sicher eingehalten.

### **Werktags: Trainingsbetrieb außerhalb der Ruhezeit**

Für den Trainingsbetrieb werktags außerhalb der Ruhezeit mit und ohne den Bolzplatz werden die schalltechnischen Anforderungen der 18. BImSchV eingehalten.

### **Nachts: Abfahrten nach 22.00 Uhr**

Für die Abfahrten im Zeitbereich nachts werden die schalltechnischen Anforderungen der 18. BImSchV sicher eingehalten.

## **IX. Art des Bebauungsplanverfahrens**

Das Bebauungsplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt.

## **X. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1. Überbaubare Grundstücksflächen, zulässige Gebäudelängen und Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der vorhandenen Bestandsbebauung.

Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Bebauung und damit der städtebauliche Vorprägung des Gebietes.

### **2. Zulässige Grund- und Geschossflächen**

Die maximal zulässige Grundfläche trägt gemäß den übergeordneten Zielen der Raumordnung Rechnung.

### **3. Vollgeschosse und zulässige Höhe der baulichen Anlagen**

#### **3.1. Höhe der baulichen Anlagen und deren Bezugspunkte**

Die maximal zulässige Trauf- und Gebäudehöhe stellt sicher, dass das zukünftige Bauvorhaben sich städtebaulich in das Gebiet einfügt.

#### **3.2. Zahl der Vollgeschosse**

Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse resultiert aus den getroffene Festsetzungen in Bezug auf die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen

### **4. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen**

Die Regelungen zu Nebenanlagen entsprechen weitestgehend den Formulierungen in der BauNVO, da im Plangebiet kein besonderer Regelungsbedarf in Bezug auf die Zulässigkeit von Nebenanlagen vorliegt.

Nebenanlagen, Garagen und Carports sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da für eine funktionierende Sportanlage flexible Planungsgrundsätze nötig sind.

Für den als private Grünfläche „Kleingartenanlage“ festgesetzten Bereich gelten spezifische Regelungen.

### **5. Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen**

Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

### **6. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass neugeplante Strom- und Fernmeldeleitungen unterirdisch angelegt werden sollen. Die bestehende oberirdische Leitung hat Bestandsschutz.

## **XI. Örtliche Bauvorschriften**

### **1. Dachgestaltung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

---

Die Wahl der Dachform ist frei um eine gewisse Planungsflexibilität zu bieten.

### **2. Fassaden und Dachgestaltung**

---

In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass reflektierende Materialien und Anstriche nicht verwendet werden dürfen, um sicherzustellen, dass visuell negative Beeinträchtigungen für das Gebiet ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern dient überwiegend der gestalterischen und ökologischen Aufwertung von visuell ansonsten wenig ansprechenden Flachdächern. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort (trocken und heiß) für die heimische Flora und Fauna.

### **3. Werbeanlagen**

---

Um negative Auswirkungen durch unnötige Beleuchtung im Gebiet auszuschließen, werden die Werbeanlagen in ihrer Art beschränkt.

### **4. Gestaltung unbebauter Flächen**

---

Es wird geregelt, dass unbebaute Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet und angelegt werden sollen. Die Festsetzung dient weiterhin der Minimierung der Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter.

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, sind die Stellplatzflächen mit einer wasserdurchlässigen Belagsausbildung herzustellen.

### **5. Einfriedungen**

---

Die Vorschriften zu den Einfriedungen dienen vor allem der Verkehrssicherheit.

### **6. Geländemodellierungen**

---

~~Das Erscheinungsbild des Gebiets soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden, weshalb zulässige Geländeänderungen in den Bauvorschriften geregelt werden.~~

## XII. Anlagen

1. Umweltbericht inkl. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Bestandsplan der Biotop- und Nutzungsstrukturen vom 09.07.2021
2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 09.07.2021
3. Schalltechnische Untersuchung „Sportanlagen Grafenau“ des IB „BS Ingenieure“ vom 15.02.2012

### Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 25.11.2019 für die Sitzung am 13.12.2019

Geänderte Fassung vom 09.07.2021 für die Sitzung am 21.07.2021

### Bearbeiter:

Jochen Schittenhelm



Hohenzollernweg 1

72186 Empfingen

07485/9769-0

info@buero-gfroerer.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Grafenau, den .....

.....

Martin Thüringer (Bürgermeister)