

Gemeinde

Eichenau

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan B18

7. Änderung „Tennisclub Eichenau“

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Vachev

QS: Geßl

Aktenzeichen

EIC 2-96

Plandatum

08.10.2024 (Satzungsbeschluss)
27.08.2024 (1. Entwurf)
28.03.2024 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
	2.1 Lage.....	3
	2.2 Nutzungen.....	5
	2.3 Erschließung	5
	2.4 Emissionen	5
	2.5 Flora/ Fauna.....	6
	2.6 Boden.....	6
	2.7 Denkmäler.....	7
	2.8 Wasser.....	7
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
	3.1 Landes- und Regionalplan.....	9
	3.2 Flächennutzungsplan	11
	3.3 Bebauungspläne und Satzungen.....	12
	3.4 Beurteilung des vorhandenen Baurechts.....	14
	3.5 Maßnahme der Innenentwicklung.....	14
4.	Städtebauliches Konzept	15
5.	Planinhalte	18
	5.1 Art der baulichen Nutzung	18
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	18
	5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	19
	5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	20
	5.5 Bauliche Gestaltung	21
	5.6 Verkehr und Erschließung	21
	5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	22
	5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	25
	5.9 Immissionsschutz	27
	5.10 Flächenbilanz	28
6.	Anlagen	28

1. Anlass und Ziel der Planung

Die 7. Änderung des Bebauungsplans B18 "Tennisclub Eichenau" wurde aufgrund eines Antrags des Tennisclubs Eichenau e.V. eingeleitet. Dieser Antrag sieht die Errichtung eines neuen Clubheims und eines zusätzlichen offenen Tennisplatzes vor.

Der Tennisclub Eichenau beabsichtigt, das derzeit vorhandene Clubheim durch einen Neubau zu ersetzen. Das vorhandene Gebäude entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen, insbesondere hinsichtlich einer gastronomischen Nutzung. Auch die Vereinsräume befinden sich einem generalsanierungsbedürftigen Zustand. Nachdem sich eine Sanierung als unwirtschaftlich darstellt, hat sich die Mehrheit der Mitgliederversammlung des TCE für den Neubau entschieden. Mit der Planung des neuen Clubheims ist das Planungsbüro "Anderer Architekten" durch den TCE beauftragt.

Der Gemeinderat hat der Entwurfsplanung in der Gemeinderatssitzung am 13.06.2023 grundsätzlich zugestimmt und die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Das Entwurfskonzept dient als Grundlage für den Bebauungsplan. Durch die Erweiterung um einen weiteren Tenniscourt wird das vorhandene Sport- und Freizeitangebot bedarfsgerecht erweitert.

Die Erarbeitung des Bebauungsplans wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Eichenau und befindet sich zentral am westlichen Rand des Siedlungsbereichs. Direkt im Norden grenzt die Winterstraße und die Tennishalle des Tennisclubs an, während im Westen die Budrio-Allee verläuft, an der sich auch der Haupteingang der Anlage befindet. Weiter westlich davon liegen weitere sportlich genutzte (Innen- und Frei-) Anlagen, unter anderem des lokalen Handball- und Fußballvereins. Im Süden wird das Plangebiet von der Herbststraße begrenzt, von der aus ebenfalls ein Eingang zum Clubhaus führt und gegenwärtig als Anlieferungsbereich genutzt wird. Im Osten schließt das Plangebiet an Wohnbauflächen an.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 03.2023

Der Änderungsbereich umfasst 17.348 m² und erstreckt sich über das Flurstück 1863/20 Gmkg. Alling. Die Geländetopographie ist eher flach mit Ausnahme eines begrünten Lärmschutzwalls, der sich entlang der Nord- und Ostflanke des Änderungsbereichs zieht (siehe nachfolgende Abbildung 2).

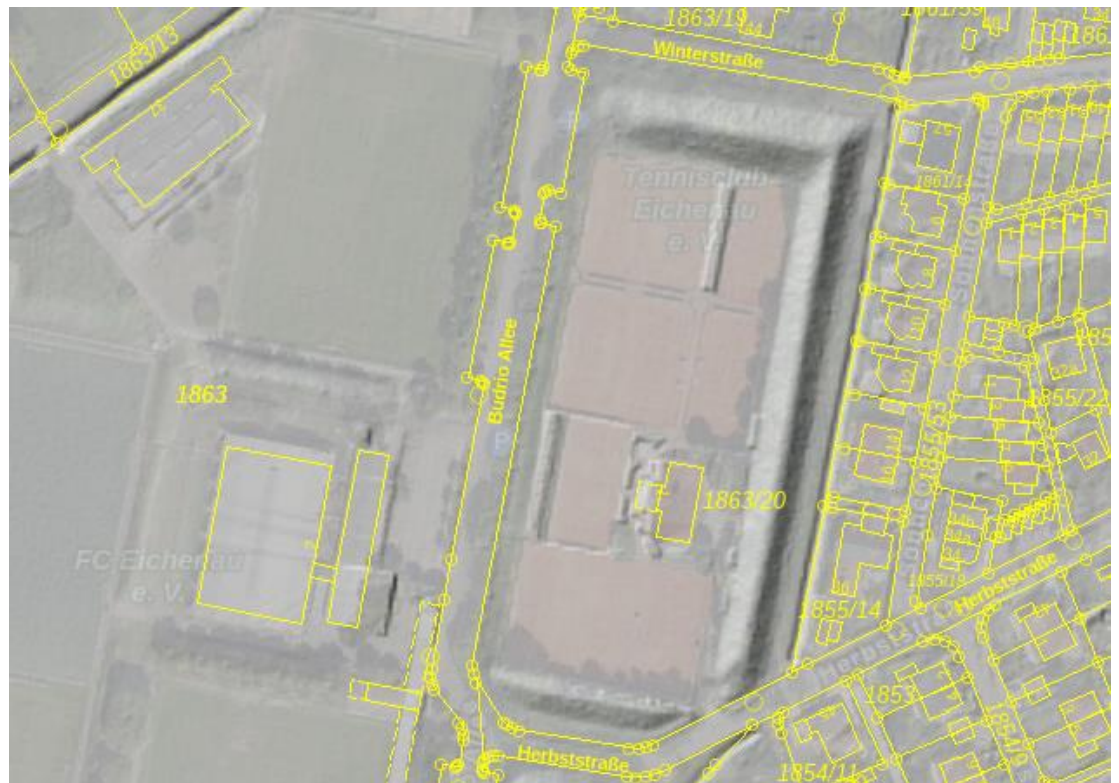


Abb. 2 Flurstück mit Geländere relief, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 03.2024

Die Geländeoberkante des Änderungsbereichs liegt im Großteil der Anlage bei 525 m ü. NHN. Die Höhe des Lärmschutzwalls beträgt in etwa 3,5 m, wobei die darauf verlaufende Lärmschutzwand weitere 2,1 m hoch ist.

2.2 Nutzungen

Entsprechend dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau ist für den Änderungsbereich eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz und Bezeichnung Tennis vorgesehen. Dies entspricht der realen Nutzung. Das bisherige Bestandsgebäude (Clubhaus TCE) ist ein eingeschossiges Gebäude mit Quergiebel.

Das direkte Umfeld des Geltungsbereichs umfasst unterschiedliche Nutzungen. Während sich in nördlicher und westlicher Richtung weitere Grünflächen mit Sportanlagen anschließen, liegt südlich der Herbststraße ein Spielplatz mit ausgeprägter Vegetation (ausgiebiger Altbaumbestand). Östlich befinden sich vorwiegend Wohnbauflächen. Innerhalb dieser finden sich vorwiegend 1- bis 2-geschossige Gebäude überwiegend mit Satteldächern.

2.3 Erschließung

Die Tennisanlage kann sowohl von der Herbst- als auch der Winterstraße erschlossen werden, wobei von der Winterstraße lediglich ein Verbindungsweg zwischen den Tennisplätzen und der Tennishalle im Norden besteht, der Zugang von der Herbststraße wird für Anlieferungen genutzt. Die verkehrliche und technische Haupteerschließung findet über die Budrio-Allee statt. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie- und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Die Anlage ist auch innerhalb Eichenaus gut erschlossen. Die nächste Anbindung an den ÖPNV ist die Bushaltestelle „Eichenau, Herbststraße“. Von hier fährt die Buslinie 861 unter der Woche im 20 min Takt zum S-Bahnhof Eichenau und die Tennisanlage liegt in etwa 8 min fußläufiger Entfernung.

2.4 Emissionen

Vor allem von den westlich liegenden Sportanlagen können entsprechende Emissionen durch sportliche Aktivitäten erwartet werden, darunter auch kurzzeitige Geräuschspitzen. Der Lärmpegel dieser Emissionen wird hinsichtlich der Art der Nutzung und aufgrund der langjährigen Etablierung der Tennisanlage als verträglich beurteilt.

Durch die Bebauungsplanänderung ist ein Neubau des Clubhauses vorgesehen, wodurch wiederum Fläche frei wird, auf der ein weiterer Tennisplatz entstehen soll. Diese Erweiterung kann mit einem Anstieg der Emissionen durch den regulären Betrieb einhergehen. Da in der Regel nicht alle Plätze gleichzeitig bespielt werden, ist nicht davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV §2 überschritten werden. Außerdem sind bereits umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen vorhanden (Vegetation, Lärmschutzwand und Lärmschutzwand), weshalb nicht davon auszugehen ist, dass bei Umsetzung der Planung ein Konflikt mit der westlich angrenzenden Wohnbebauung entsteht.

2.5 Flora/ Fauna

Auf dem Planungsgebiet selbst, oder in der näheren Umgebung (100 m Entfernung) liegen keine Biotope, Landschaftsschutzgebiete, National- und Naturparke, Naturschutzgebiete, EU-Vogelschutzgebiete und Fauna-Flora-Habitat-Gebiete.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Fall, dass nicht in den Lärmschutzwall eingegriffen wird, nicht erforderlich. Allerdings wurde eine Relevanzprüfung hinsichtlich Gebäudebrüter für das abzubrechende Clubheim durchgeführt. (Verfasser: Bio Consulting – Harald Renner von 11.09.2023) Die Ergebnisse der Relevanzprüfung sind unter Punkt 5.7.3 spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände) beschrieben.



Abb. 3 Biotopkartierung (rosa) und Landschaftsschutzgebiete (grüne Punkte), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 03.2024

2.6 Boden

2.6.1 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen. Im Altlastenkataster sind keine Eintragungen erfasst, allerdings ist die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstentfeldbruck noch nicht abgeschlossen.

2.7 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die bestehende Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird hingewiesen.

2.8 Wasser

2.8.1 Grundwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Kellergeschosse, Lichtschächte und außenliegende Kellerzugänge sind daher in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten und gegen anstehendes Grundwasser sowie gegen Eindringen von Oberflächenwasser zu sichern.

Für Eingriffe der Kellergeschosse in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

Die vorliegende Planung sieht kein Unter- bzw. Kellergeschoss vor. Diesbezüglich sind daher keine Anforderungen zu beachten.

2.8.2 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich, der durch die Topografie potenziell vom natürlichen Einfluss von Gewässern betroffen ist. Es ist zu beachten, dass nahezu das gesamte Gemeindegebiet als wassersensibler Bereich eingestuft ist.



Abb. 4 Wassersensibler Bereich (orange), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.2024

Das Plangebiet liegt außerhalb der Hochwassergefahrenfläche (HQ100 und HQextrem) des Starzelbachs. Belange des Hochwasserschutzes stehen der Bauleitplanung daher ersichtlich nicht entgegen.



Abb. 5 Hochwassergefahren (blau), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 03.2024

2.8.3 Starkregen

Die Gemeinde Eichenau hat für ihr Gemeindegebiet im Rahmen der Erstellung eines integralen Konzeptes zum Sturzflutrisikomanagement neben den Hochwassergefahren aus den kleinen Fließgewässern, die in den Starzelbach münden, auch das direkte Überschwemmungsrisiko durch den Starkregen in der Fläche selbst untersuchen lassen. Im Ergebnis überschreiten im Gemeindegebiet die Wassertiefen auch bei extremen Wasserereignissen selten 1 m Maximaltiefe.

Durch die erfolgte und wirksame Hochwasserfreilegung im westlichen Gemeindegebiet bestehen für das Gelände des Tennisclubs auch im Extremfall keine hochdynamischen Fließverhältnisse oder Mitreißgefahren.

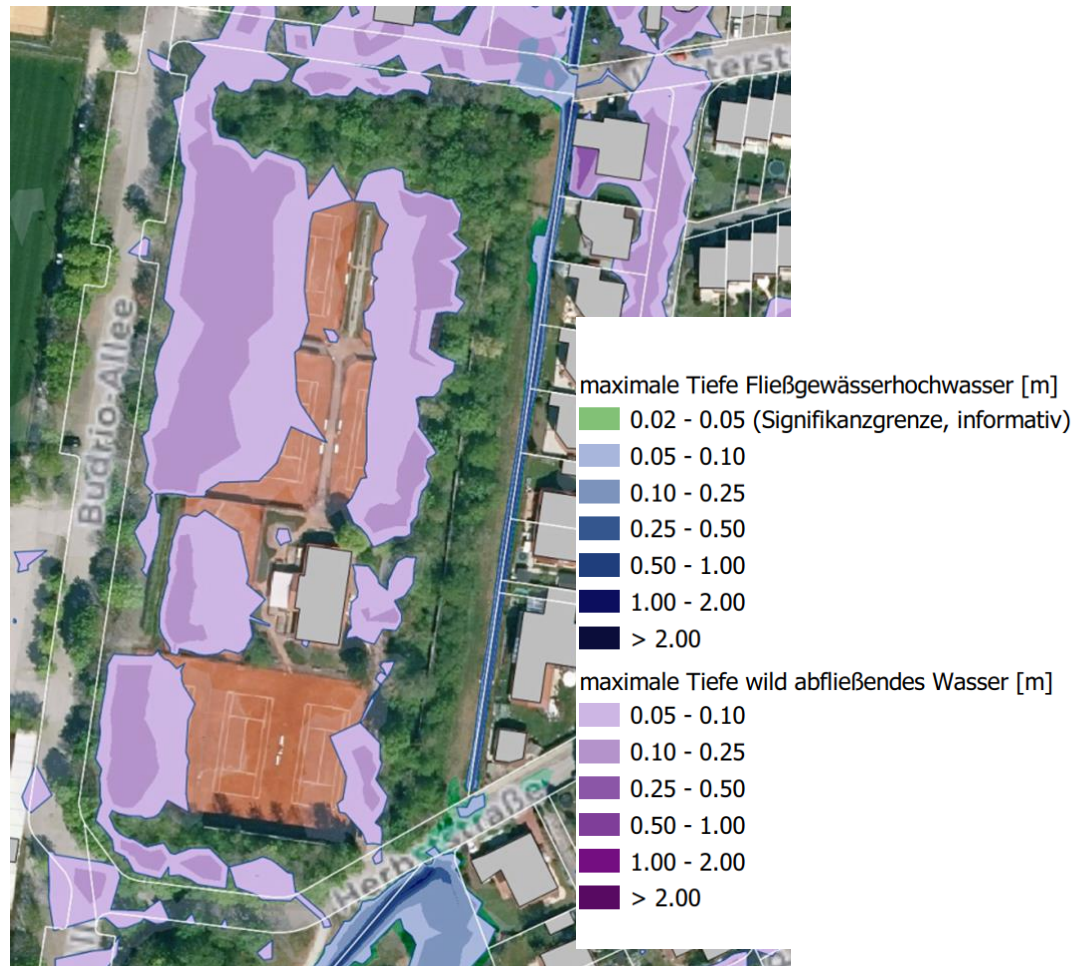


Abb. 6 Maximale Wassertiefen Ist-Zustand bei extremen Starkregenereignis, Quelle: Integrales Starkregen- und Sturzflutmanagementkonzept der Gemeinde Eichenau, Anlage 1.2.4, Blatt 6

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der fortgeschriebenen Fassung vom 01.06.2023 ist die Gemeinde Eichenau dem Verdichtungsraum München (LEP 2.2.1 (Z)) zugeordnet und weist eine überdurchschnittliche Verdichtung und hohe Einwohnerzahl auf. Dies geht einher mit einem hohen Nutzungs- und Bevölkerungsdruck.

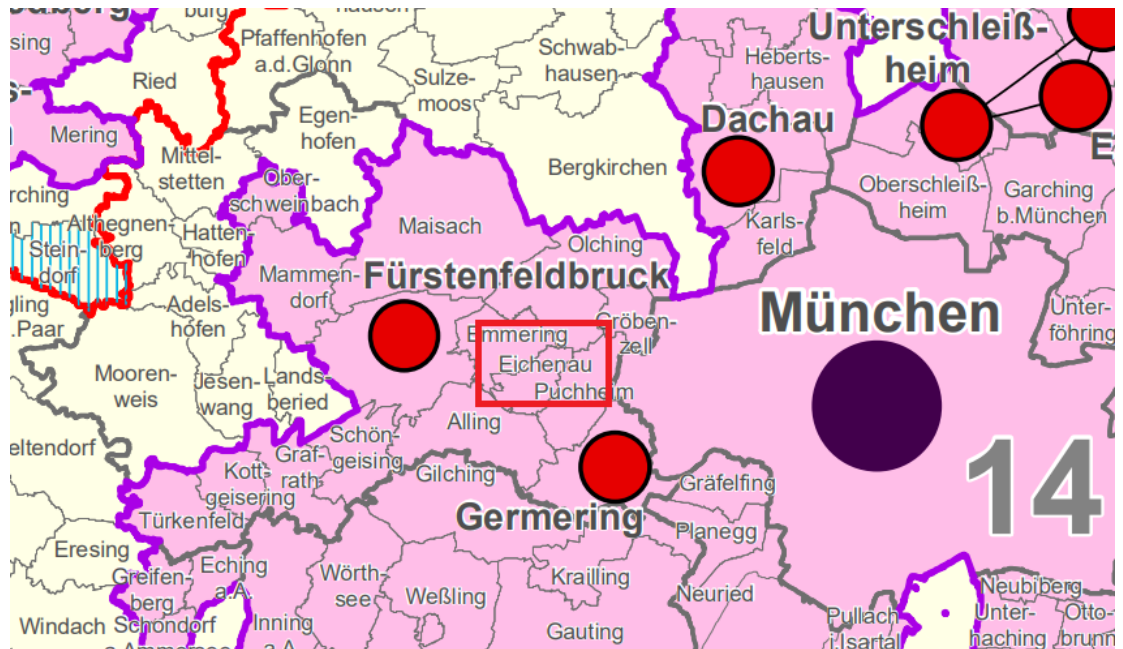


Abb. 7 Ausschnitt aus dem LEP Bayern Anhang 2 - Strukturkarte, ohne Maßstab, Stand: 03.2024

Folgende Ziele und Grundsätze aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für das Planvorhaben von Bedeutung:

1.1	Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit
1.1.1	Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen
(Z)	In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
(G)	Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.
3	Siedlungsstruktur
3.1	Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen
(G)	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
(G)	Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
3.2	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
(Z)	In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.
3.3	Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G)	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
(Z)	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [nicht einschlägig]

Indem die vorhandenen Sportmöglichkeiten erweitert werden, wird ein Angebot für gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen (LEP 1.1.1 (G,Z)). Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Entwicklung wird die Tennisanlage des Hauptortes innerhalb der dafür vorgesehenen Fläche ausgebaut und damit dem landesplanerischen Grundsatz des „Flächensparens“ (LEP 3.1 (G)) sowie dem Ziel einer Innenentwicklung (LEP 3.2 (Z)) entsprochen.

Der Änderungsbereich liegt laut Regionalplan (B II - G 2.1) innerhalb einer Fläche, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (Hauptsiedlungsbereich). In diesen Bereichen kommt aus regionalplanerischer Sicht der Lenkung der Siedlungsentwicklung ein besonderes Gewicht zu.

Des Weiteren sollen laut Regionalplan Einrichtungen der Kultur, für Freizeit und Erholung als wichtige Standortfaktoren für die Entwicklung der Region gesichert und ausgebaut werden (B V - G 1.1)

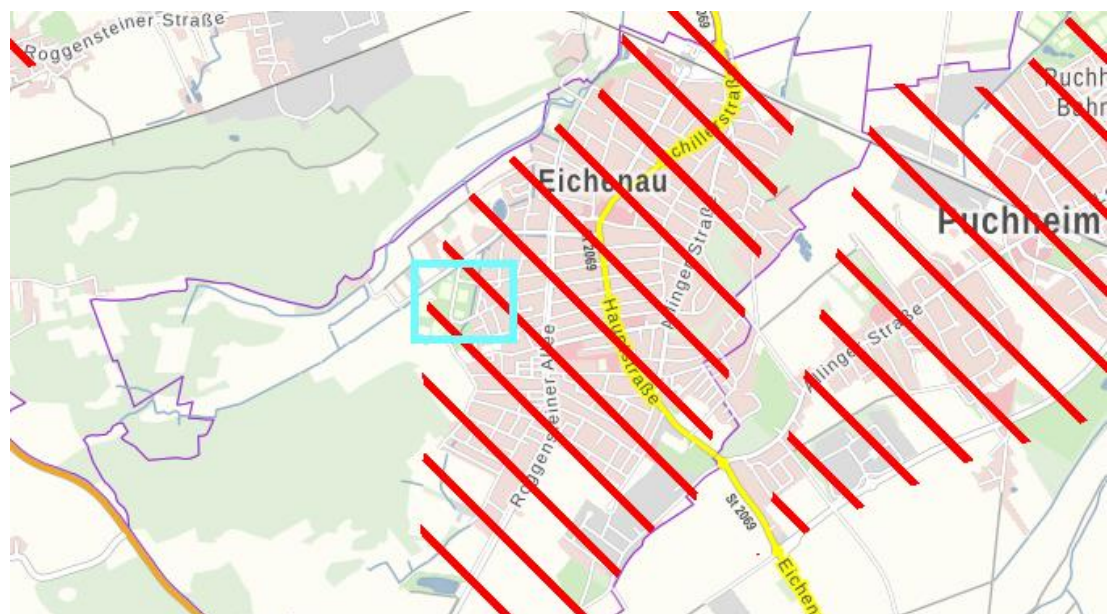


Abb. 8 Bereiche, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen (nur Region 14), ohne Maßstab, © Daten: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Stand: 03.2024

Die Planung entspricht den genannten Grundsätzen des Regionalplans, da der Geltungsbereich einerseits innerhalb des Hauptsiedlungsbereichs liegt und andererseits durch die Erweiterung der Tennisplätze und dem Neubau des Clubhauses eine Einrichtung für Freizeit und Erholung ausgebaut wird.

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz (Tennis) dargestellt.

Das Plangebiet grenzt im Norden, Westen und Süden an weitere Grünflächen und an Flächen des ruhenden Verkehrs, im Osten an Wohnbauflächen an.

Die Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich nicht entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, da als Art der Nutzung der gegenständlichen Planung ein Sonstiges Sondergebiet „Sport und Erholung“ festgesetzt wird. Weiterhin handelt es sich bei der Art der Nutzung um Sportflächen.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird (siehe hierzu Ausführungen unter Punkt 3.5) Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan künftig als „Sondergebiet Sport- und Erholung“ dargestellt.



Abb. 9 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 7.Änderung, ohne Maßstab

3.3 **Bebauungspläne und Satzungen**

Für das Gesamtvorhaben (Clubhaus, Tennisplatz, Durchgangsweg) ist die Aufstellung bzw. Änderung der für das Grundstück maßgeblichen Bebauungspläne 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan B18 Sport- und Freizeitgebiet, rechtsverbindlich seit 24.12.1984, die Vereinfachte Änderung zum 1. Änderungsplan des Bebauungsplans B18 Sport- und Freizeitgebiet Eichenau, rechtsverbindlich seit 30.04.1989, sowie die 3. Änderung des 1. Änderungsplan zum Bebauungsplan B18 Sport- und Freizeitgebiet, rechtsverbindlich seit 31.03.1996, erforderlich.

Der 1. Änderungsplan entspricht dem Ur-Plan. Bei der Aufstellung des Ur-Bebauungsplans wurde für das seinerzeit bereits bestehende Clubheim kein Bauraum fest-

gesetzt, sondern dieses lediglich als Bestandsgebäude dargestellt. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur baulichen Gestaltung wurden dabei nicht getroffen. Gegenstand der Vereinfachten Änderung zum 1. Änderungsplan des Bebauungsplans B18 Sport- und Freizeitgebiet war die Errichtung einer Ballwand. In der 3. Änderung des 1. Änderungsplans zum Bebauungsplan B18 Sport- und Freizeitgebiet wurden weitere 3 Tennisplätze festgesetzt.



Abb. 10 Bebauungsplan B.18 (1984) mit rot markierter Umgriff der 7. Änderung

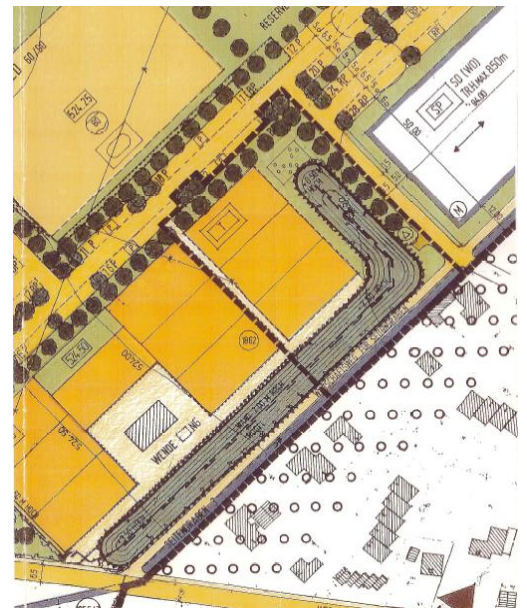
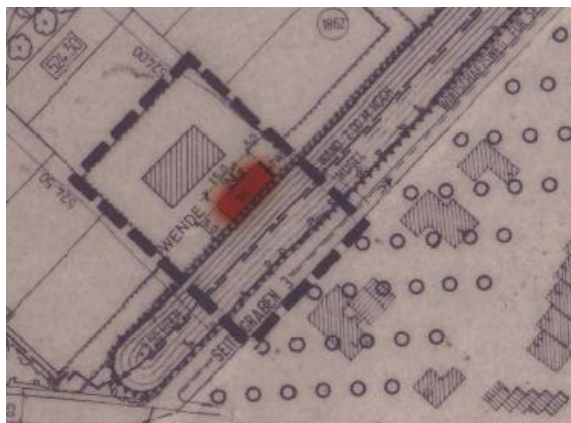


Abb. 11 Vereinfachte Änderung zum 1. Änderungsplan (links) und 3. „Tektur“ zum 1. Änderungsplan (1996) (rechts)

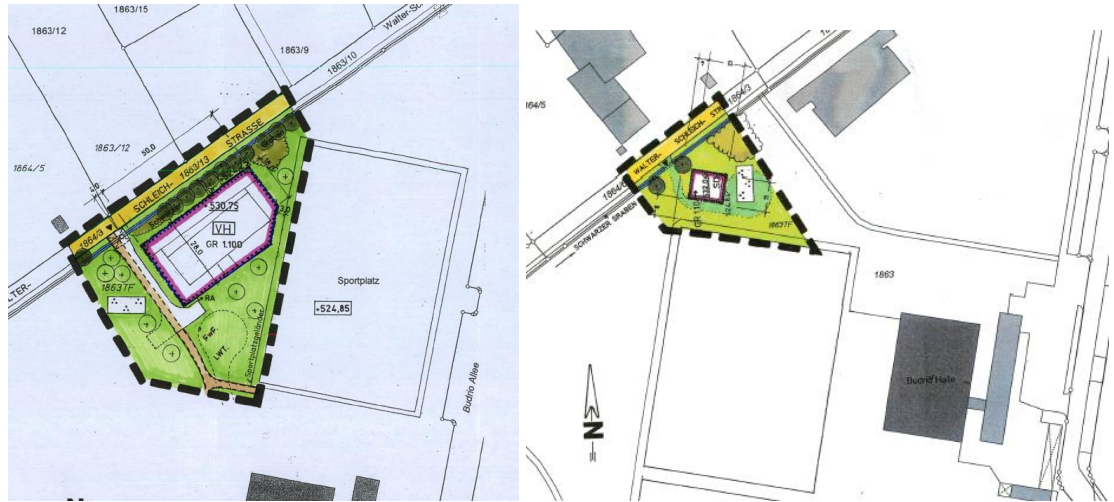


Abb. 12 5. Tektur zum 1. Änderungsplan (links) und 6. Tektur zum 1. Änderungsplan (rechts)

Um die Entwicklung entsprechend dem vorgelegten Planungskonzept (s. Punkt 4 der Begründung) sicherzustellen, überlagert der vorgesehene Planungsumgriff den rechtsverbindlichen Bebauungsplan B18 samt seinen Änderungen und erstreckt sich über das gesamte Flurstück mit der Nr. 1863/20, Gemarkung Alling. Die Änderung betrifft damit nur eine Teilfläche des ursprünglichen Umgriffs (Größe Umgriff neu: ca. 17.350 m²)

3.4 Beurteilung des vorhandenen Baurechts

Bei der Entwicklung der 7. Änderung des Bebauungsplans B18 und für die Beurteilung des Baurechts hat sich die Gemeinde insbesondere beim Maß der baulichen Nutzung an dem bisherigen Bebauungsplan samt Änderungen orientiert.

3.5 Maßnahme der Innenentwicklung

Die 7. Änderung des B18 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, da die 7. Änderung des Bebauungsplans B 18 „Tennisclub Eichenau“ eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, die die Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung erfüllt:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs und ist bereits mit einem Bebauungsplan überplant. Durch den Bebauungsplan soll die vorhandene städtebauliche Struktur gesichert und eine planungsrechtliche Grundlage für den nahezu an gleicher Stelle vorgesehenen Ersatz des zulässigerweise errichteten vorhandenen Gebäudes geschaffen werden. Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1 a Abs. 2 BauGB wird dadurch entsprochen.

Der im derzeit geltenden Bebauungsplan liegende Bereich wird im Zuge der notwendigen Anpassungen durch die 7. Änderung des B 18 „Tennisclub Eichenau“ ersetzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans zur 7. Änderung des B 18 wird insbesondere eine weitere Versiegelung vermieden. Die Fläche, die für die Erweiterung um einen weiteren Tennisplatz benötigt wird, ist im Bestand bereits heute durch Wegeflächen das Bestandsgebäude versiegelt. Sowohl für den neuen Tennisplatz als auch für das an geringfügig anderer Stelle geplante Clubheim werden keine zusätzlichen, bisher nicht versiegelte Flächen in Anspruch genommen. Dementsprechend werden

ausschließlich versiegelte Flächen für die Wiedernutzbarmachung überplant.

Die festgesetzte Grundfläche beträgt zudem mit insgesamt 9.500 m² deutlich weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Weiter bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind (§13 a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

4. Städtebauliches Konzept

Die Vorgaben des Bauwerbers (Tennisclub Eichenau e.V.) und der ausgearbeitete Entwurf des Architekten (Anderer Architekten) bilden die Grundlage für den neuen Bebauungsplan.

Die geplante Maßnahme sieht vor, das bestehende Gebäude abzurechen und den Neubau näher an den östlichen Lärmschutzwall zu versetzen. Dies wird durchgeführt, um Platz für einen zusätzlichen Tennisplatz vor dem Clubhaus zu schaffen. Die genaue Positionierung des Clubhauses sowie des zusätzlichen Tennisplatzes ist im beigefügten Lageplan (s. Abb. 13) ersichtlich. Zudem ist auf dem Plan der geplante Durchgang im Norden verzeichnet, der eine direkte Verbindung zur Tennishalle ermöglichen soll. Der Neubau gliedert sich grundsätzlich in drei Baukörper. Der mittlere Baukörper ist zweigeschossig und soll im Erdgeschoss die Clubgastronomie sowie den Technikraum beherbergen, während im Obergeschoss ein Fitnessbereich vorgesehen ist. Sowohl der südliche Baukörper mit den Umkleideräumen als auch der nördliche Baukörper mit einem Dienstraum, einer Büroerweiterung und dem Zugang zum Obergeschoss des Hauptgebäudes sind eingeschossig. Die unterschiedliche Nutzung der Baukörper spiegelt sich auch in der Höhe des Erdgeschosses wider, wobei die eingeschossigen Baukörper im Vergleich zur Clubgastronomie eine geringere Geschosshöhe aufweisen. (s. Abb. 16)

Die geplante Anlage ist als symmetrischer Gesamtbaukörper konzipiert, wobei lediglich die Zugangstreppe zum Obergeschoss von dieser Symmetrie abweicht. Die Terrassen befinden sich vor dem Gebäude und sind auf die Centrecourt-Plätze ausgerichtet, bieten jedoch auch einen Blick auf die umliegenden Spielfelder. Durch die etwas erhöhte Anordnung der Terrassen wird ein besserer Blick auf das Spielfeld ermöglicht. Daher liegt das gesamte Gebäude auf einem erhöhten Niveau, wobei durch eine Rampe ein barrierefreier Zugang gewährleistet ist.

Die aktuelle Gebäudeplanung berücksichtigt bereits zukünftige Anforderungen, weshalb von einer Zweigeschossigkeit des Hauptgebäudes ausgegangen wird. Zusätzlich werden aktuelle Anforderungen nachhaltiger Planung integriert, darunter eine PV-Anlage, eine Luftwärmepumpe und die Begrünung der Dachflächen.



Abb. 13 Entwurf Lageplan, Quelle: Anderer Architekten, vom 09.01.2024

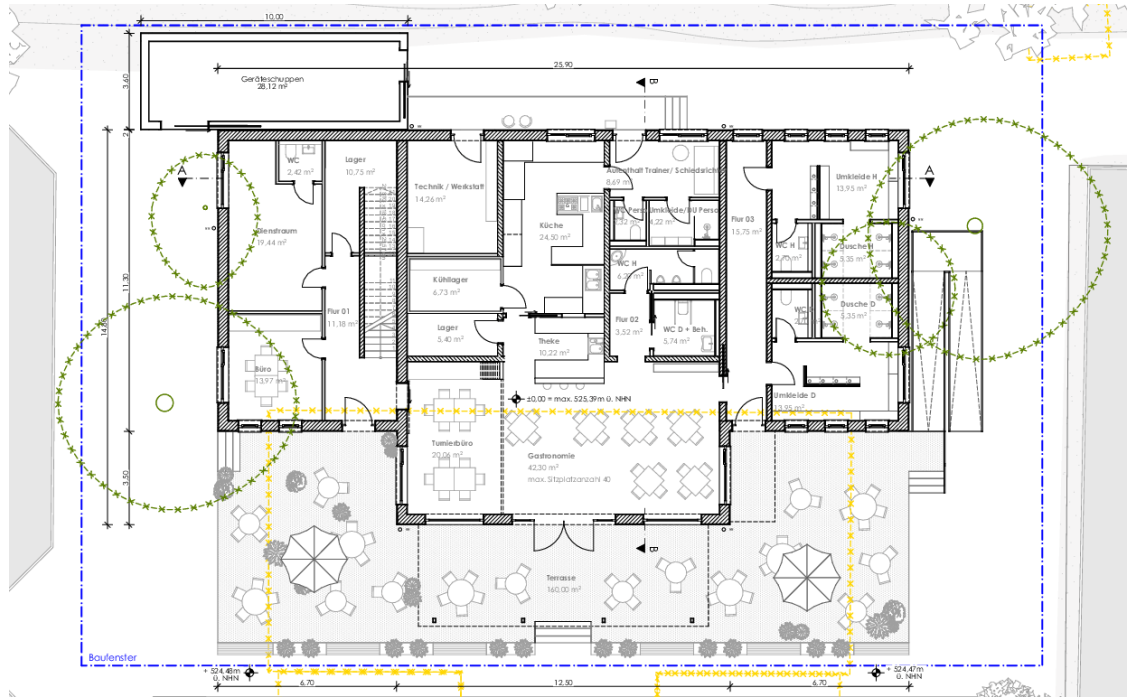


Abb. 14 Grundriss EG, Quelle: Anderer Architekten, vom 09.01.2024

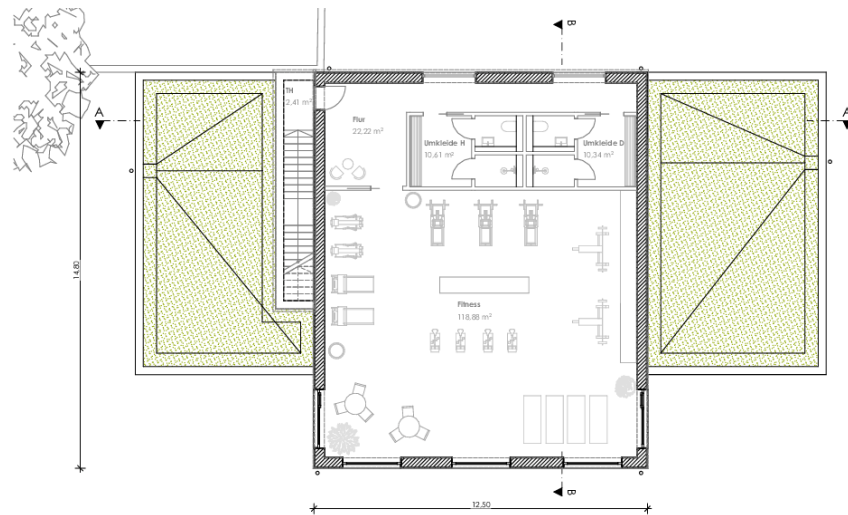


Abb. 15 Grundriss 1.OG, Quelle: Anderer Architekten, vom 09.01.2024

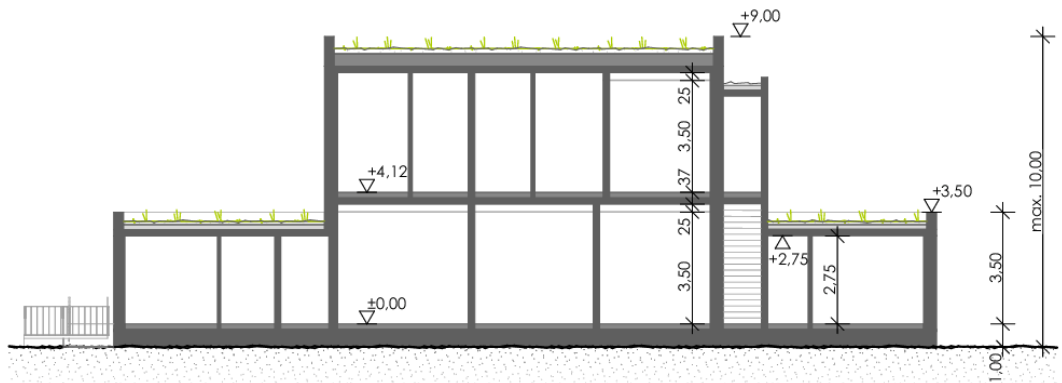


Abb. 16 Längsschnitt, Quelle: Anderer Architekten, vom 09.01.2024

Der Entwurf gliedert sich in 2 Bauabschnitte. Im ersten Bauabschnitt wird das Erdgeschoss errichtet, das Räumlichkeiten für Gastronomie mit Terrassen, einen Technikraum, sowie Umkleiden umfasst. Im zweiten Bauabschnitt soll das Gebäude um einen nördlichen Anbau mit Aufenthaltsräume für Trainer und Schiedsrichter, sowie einen Geräteschuppen erweitert werden. Dazu kommt das erste Obergeschoss mit einem Fitnessraum und weitere Umkleiden hinzu. Der für den zweiten Bauabschnitt geplante Durchgangsweg ist im Nordwesten angelegt, um den bestehenden Lärmschutzwall und die darauf befindliche Vegetation zu berücksichtigen bzw. nicht anzutasten. Durch die Positionierung des Gebäudes Richtung Wall mit Lärmschutzwand und den Rückbau der bestehenden Ballwand soll der Schallschutz für die benachbarte Wohnbebauung verbessert und die Errichtung eines weiteren Tennisplatzes ermöglicht werden.



Abb. 17 Ansicht Westfassade mit Darstellung der Bauabschnitte, Quelle: Anderer Architekten, vom 16.04.2024

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planung zur Erweiterung des Sport- und Freizeitgebiets durch einen Tennisspielfeld und ein neues Clubheim lässt sich durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO umsetzen.

Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein ca. 17.350 m² großes Sonstiges Sondergebiet „Sport und Erholung“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung zielt auf die Unterbringung von offenen Anlagen für die Ausübung des Tennissports, einschließlich in Art und Umfang untergeordneter Gastronomie- und Gemeinschaftsräume ab. Dieser Hauptnutzung zugeordnet sind als untergeordnete und dienende Nebenanlagen u.a. auch Geräte- und Materialräume sowie Einfriedungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche (GR) im Bestand beträgt ca. 7.000 m², was einer GRZ von 0,40 entspricht. Mit der neu geplanten Bebauung und der neuen Tennisspielfeldfläche kommt es zu einer moderaten erhöhten Versiegelung im Gegensatz zum Bestand. Um die Versiegelung in Grenzen zu halten, wird eine Grundfläche (GR) festgesetzt. Diese wird für zwei Teilbereiche differenziert: Im SO 1, das für das Tennisclubgebäude vorgesehen ist, wird eine GR von 350 m² festgesetzt, dazu kommt eine zusätzliche GR für Außentritten, Vordächer, Balkone und Terrassen von 215 m². In SO2

wird eine Grundfläche von 7.400 m² für die offenen Tennisplätze festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) im gesamten Plangebiet beträgt damit 0,46. Dies bedeutet eine Baurechtsmehrung von ca. 13 % zum ursprünglich vorhandenen Baurecht. Diese Baurechtsmehrung ist angemessen und steht im Einklang mit dem gestiegenen Bedarf an Sportflächen für den Tennisclub Eichenau. Die in Anspruch genommenen Flächen für die Erweiterung sind bisher als Fußwege, Rangierflächen und in geringem Umfang als Grünflächen genutzt.

Für Wege und Nebenanlagen bzw. der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen wird eine GR-Überschreitung eingeräumt, die einer Grundfläche von 1.535 m² entspricht. Die Gesamt-GRZ liegt damit bei 0,55. (s. Abb. 18)

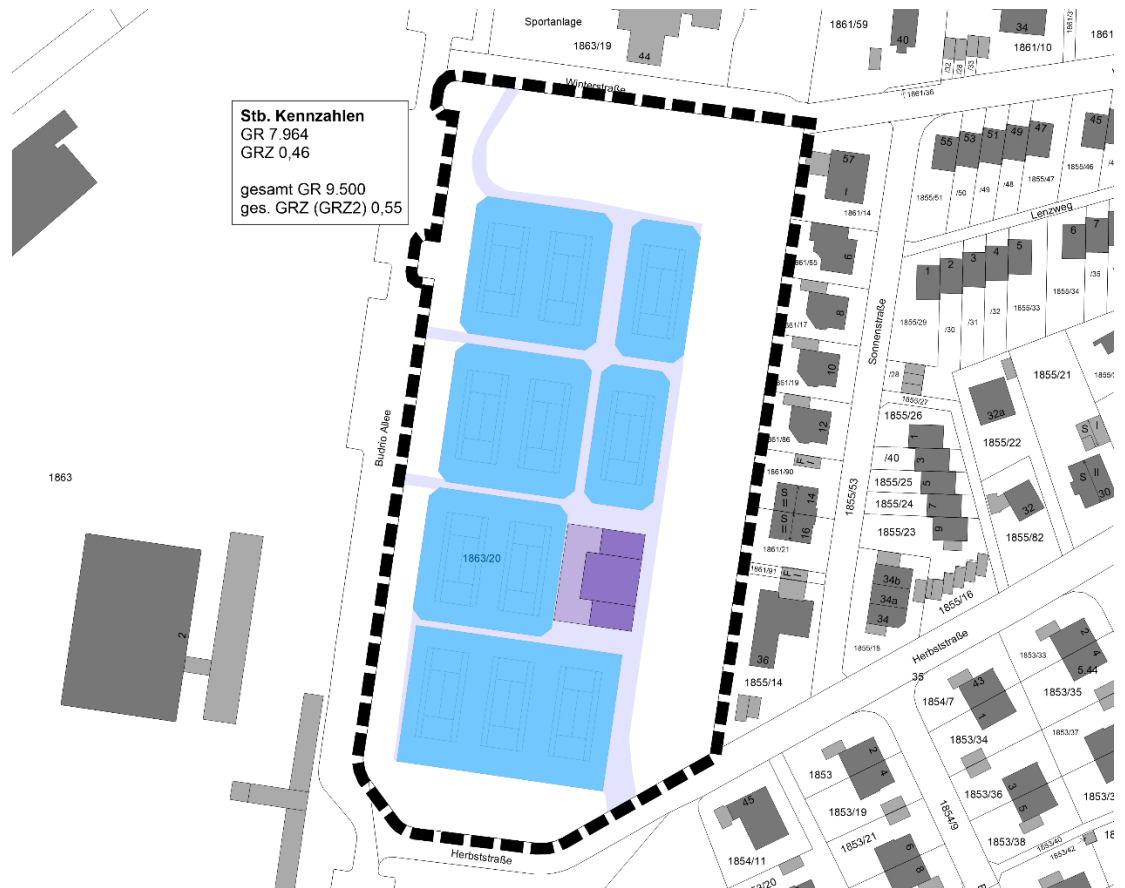


Abb. 18 Flächenversiegelung im Plangebiet

Zum Schutz des Landschaftsbildes werden für das Tennisclubgebäude Maximalhöhen festgelegt. Eine Wandhöhe von max. 9,1 m im mittleren Gebäudebereich verhindert in Verbindung mit der vorgesehenen Geschossfläche von 555 m² eine unangemessene Dominanz. Die zwei kleineren Anbauten nördlich und südlich davon bleiben eingeschossig mit einer Wandhöhe von max. 3,6 m. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OK FFB in Meter über NHN) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch festgesetzte Baugrenzen definiert, die sich an den bestehenden Tennisplatzflächen und dem geplanten neuen

Clubheim orientieren. Diese Baugrenzen sind dementsprechend in zwei Teilbereiche unterteilt. Im Bereich der Tennisplätze (SO2) ist eine spezifische Differenzierung nicht erforderlich. Eine großzügige Baugrenze umfasst den Bereich für 11 Spielfelder. Die Baugrenzen dienen lediglich als äußerer Rahmen für die überbaubaren Grundstücksflächen, deren interne Struktur flexibel an die sportlichen Bedürfnisse angepasst werden kann.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß dem vorhandenen Stellplatznachweis sind dem Grundstück Fl.Nr. 1863/20 (Tennisplätze und Clubheim) 47 PKW-Stellplätze zugeordnet, die in Abbildung 19 dunkelgelb dargestellt sind. Die vorhandenen Stellplätze befinden sich außerhalb des Umgriffs der 7. Änderung des Bebauungsplans. Im Rahmen der Erweiterung des Sport- und Freizeitgebiets durch die gegenständliche Planung ist der Stellplatzbedarf neu zu ermitteln und zu prüfen, ob die bereits vorhandenen Stellplätze ausreichend sind.



Abb. 19 Lageplan PKW Stellplatznachweis, Quelle: Gemeinde Eichenau vom 03.2024

Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl an Stellplätzen, einschließlich Besucherstellplätzen, ist die geltende Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau sowie die Anlagen der Bayerischen Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) heranzuziehen.

Der Stellplatzbedarf für die Tennisplätze wird entsprechend den Vorgaben der GaStellV mangels Regelung in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau ermittelt. Danach sind für die Tennisplätze 22 Stellplätze (11 Spielfelder x 2 Stellplatzschlüssel) erforderlich, für Besucher werden zusätzlich weitere 6 Stellplätze benötigt (ca. 80 bestehende und geplante Sitzgelegenheiten für Besucher x 1/15 Stellplatzschlüssel).

Für das Clubhaus werden insgesamt 15 Stellplätze benötigt. Dabei sind nach der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau 10 Stellplätze für die Bewirtschaftungsflächen (ca. 240 m² Gastraum- und Freischankfläche x 1/25 Stellplatzschlüssel) und ein Stellplatz für die Büroräume (ca. 35 m² Nutzfläche x 1/40 Stellplatzschlüssel) erforderlich, weitere 3 Stellplätze sind nach der GaStellV für den Fitnessraum (ca. 160 m² Sportfläche x 1/40 Stellplatzschlüssel) bereitzustellen.

Insgesamt werden dementsprechend 43 Stellplätze für Nutzungen des Tennisclubs benötigt. Tatsächlich sind laut Stellplatznachweis 47 PKW-Stellplätze vorhanden, der erforderliche Stellplatznachweis kann daher mit einem Überschuss von 4 Stellplätzen erbracht werden.

5.5 Bauliche Gestaltung

Als zulässige Dachform ist ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung vorgesehen. Die begrünte Flachdachfläche trägt teilweise auch zur Reduzierung der Bodenversiegelung auf dem Grundstück bei und dient somit als Maßnahme zur Umweltminimierung. Die extensive Dachbegrünung verzögert und reduziert außerdem den Abfluss von Niederschlagswasser. Da das Gebäude abschnittsweise erstellt werden soll, ist die Flachdachbegrünung für jeden Bauabschnitt festgesetzt.

Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Eichenau ist anzuwenden. Eine Abweichung von der Pflicht zur Fassadenbegrünung für öffnungslose Fassaden kann zugelassen werden, um eine einheitliche Verwendung von Holzbekleidung an der Fassade zu ermöglichen.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die Lage des geplanten Clubheims ist weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird hingewiesen.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 9,1 m nicht gegeben.

5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) sowie die Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Für das neue Clubhaus wurde ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept erstellt (Ingenieurbüro Haff, Plan vom 18.07.2024).

Für alle Dachflächen ist eine Dachbegrünung mit einer Aufbaudicke von 12 cm als Regenrückhalt vorgesehen. Das Wasser von den Dächern soll über Regenrinnen in Absetzschächte und Füllkörperrigolen geleitet werden. Die Rigolen sind in die Terrasse integriert, wobei die Unterkante der Rigolen 50 cm über dem mittleren jährlichen höchsten Grundwasserstand (MHGW) liegt.

Alle bestehenden Wege entwässern entweder direkt durch das Pflaster in die benachbarten Rasen- und Pflanzenflächen oder über die Drainagen der angrenzenden Tennisplätze. Die bereits bestehende und funktionierende Entwässerung der Freiflächen

wird nicht verändert und bleibt auch künftig bestehen. Die Versickerung des Regenwassers ist damit gesichert.

Nach den Angaben des Integralen Starkregen- und Sturmflutmanagementkonzept der Gemeinde Eichenau bestehen für das Gelände des Tennisclubs auch im Extremfall keine hochdynamischen Fließverhältnisse oder Mitreißgefahren. (s. Punkt 2.8.3 der Begründung) Bei Regen füllen sich lediglich die vorhandenen Senken. Das geplante neue Clubheim liegt in einer Senke, die im Ist-Zustand eine maximale Tiefe von 25 cm aufweist. Die Senke wird durch den Neubau verdrängt. Durch die gegenständliche Planung werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, anfallendes Wasser kann wie bisher auf dem übrigen Grundstück versickern. Eine Gefahr für Leib und Leben kann ausgeschlossen werden, Belange des Hochwasserschutzes stehen der Bauleitplanung ersichtlich nicht entgegen.

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 12 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Außerdem ist zu beachten, dass die Trinkwasserversorgung in Eichenau auf der Wasserabgabesatzung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Ampergruppe (WVA) basiert. Vor Errichtung einer Eigengewinnungsanlage, zu der beispielsweise auch eine Regenwassernutzungsanlage für die Toilettenspülung zählt, sind die Bestimmungen des § 7 Abs. 4 WAS zu erfüllen. Außerdem wäre nach § 7 Abs. 1 WAS bei einer derartigen Nutzung, die Benutzung auf einen bestimmten Teilzweck mittels Bescheid zu beschränken.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Entlang der Grundstücksgrenzen haben sich dichte Baum- und Gebüschstrukturen entwickelt, die als Sicht- und Lärmschutz gegenüber der näheren Umgebung dienen, insbesondere auf und entlang des Lärmschutzwalls im nordöstlichen Bereich. In der gegenständlichen 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wird der erhaltenswerte Baumbestand festgesetzt. Bei der Festlegung des Bauraums wurde außerdem darauf geachtet, den Wurzelbereich des bestehenden Baumbestands bestmöglich zu schonen. Es wurde explizit darauf hingewiesen, dass die geplanten Baumaßnahmen und zusätzlichen Nebengebäude den Wurzel- und Kronenbereich der erhaltenswerten Bäume nicht negativ beeinflussen dürfen, um deren langfristigen Erhalt zu gewährleisten. Dies ergibt sich sowohl aus der Erhaltenswürdigkeit der Bäume als auch aus

der artenschutzfachlichen Wertigkeit der Bäume, die einen wichtigen Beitrag zur Begrünung und Ökologie Eichenaus leisten.

Folgende Maßnahmen sind hier zu berücksichtigen:

- Zwischen dem Bauraum und dem dauerhaft zu erhaltenden Baumbestand muss auf einen ausreichenden Abstand (mind. 6,5 m zwischen Gebäudekante und Baumstamm) geachtet werden.
- Während der Bauarbeiten ist der gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 erforderliche Baumschutz auf Baustellen (Baumschutzzaun, Wurzelvorhang etc.) sicherzustellen. Ein senkrechter Verbau der Baugrube ist notwendig, um den Eingriff in den Wurzelbereich der Bäume zu minimieren.
- Das Bauvorhaben ist durch einen Gutachter oder ö.b.v. Sachverständigen für Baumpflege und Baumstatik zu begleiten.

Zusammengefasst werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- Der ortsprägende und zu erhaltende Baumbestand wird zum Erhalt festgesetzt. Bei Pflanzungen sind ausschließlich gebietseigene Gehölze zu verwenden.
- Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch die Baumschutzverordnung (BSV) der Gemeinde Eichenau, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.
- Pflanzgebote, ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall erhaltenswerter Bäume, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.
- Begrenzung der Grundflächen und damit einhergehend eine Begrenzung der Bodenversiegelung
- Durch die Festsetzungen zur Grünordnung ergeben sich Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

5.7.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Da die 7. Änderung des Bebauungsplans „Tennisclub Eichenau“ die Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung erfüllt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren sind Ausgleichsflächen nicht erforderlich (vgl. Hierzu Kapitel 3.5). Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zu erwarten sind, gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.7.3 *spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Artenschutz ist ein wichtiger, zu berücksichtigender Belang in der Bauleitplanung, insbesondere bei der Nachverdichtung, da dieser Prozess oft bestehende Strukturen und Lebensräume zeitlich versetzt überformt. Häufig werden ältere Gebäude von Fledermausarten, welche alle streng bzw. besonders geschützt sind, als Hangplatz (sog.

Winterquartier bzw. Wochenstube) genutzt. Gleichzeitig können sich an den Gebäuden auch Brutplätze von gebäudebrütenden Vogelarten befinden. Die Nutzungen können sich im Laufe der Zeit ändern.

Dementsprechend kann in der Bauleitplanung der Belang Artenschutz grundsätzlich nicht abschließend abgearbeitet werden. Der Artenschutz ist abschließend auf Ebene der Baugenehmigung bzw. bei der Vorhabenplanung zu beachten. Der Belang Artenschutz ist der Abwägung nicht zugänglich. Die Bauherren müssen die artenschutzrechtlichen Vorgaben bei der nachfolgenden Vorhabenplanung eigenverantwortlich beachten und abarbeiten, gegebenenfalls sind die Vermeidungsmaßnahmen anzupassen, Lebensstätten streng oder besonders geschützter Arten unterliegen dem ganzjährigen Schutz.

Nachfolgend werden für das Plangebiet spezifische Hinweise und Empfehlungen zusammengestellt. Diese erheben aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Allgemeingültigkeit, da die Untersuchung naturgemäß nur zu einem bestimmten Zeitraum während der Planaufstellung stattfindet.

Gesetzlicher Hintergrund:

Bestimmte Tier- und Pflanzenarten (streng und besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten) unterliegen den Verbotstatbeständen des BNatSchG:

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere oder Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, ist untersagt.

Diese Verbotstatbestände (§§ 44 BNatSchG) sollen sicherstellen, dass besonders schützenswerte Arten, Lebensräume und Ökosysteme vor schädlichen menschlichen Einflüssen bewahrt werden.

Relevanzprüfung zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag des Fachgutachters Bio Consulting – Harald Renner vom 11.09.2023 liegt für den Bereich des zu entfernenden alten Clubheims vor. Dieser Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag geht hervor, dass das Bebauungsplangebiet saP-relevante Arten wie Vögel aufweist, außerdem ist nicht auszuschließen, dass es Fledermäuse auf dem Gelände gibt.

Wirkungen des Vorhabens

Während des Abrisses und der Durchführung der Baumaßnahme kann es grundsätzlich zu folgenden baubedingten Auswirkungen kommen:

- Verlust von Lebensräumen durch temporäre Flächenbeanspruchung, z. B. durch die Baustelleneinrichtungen und durch den Abriss des alten Bestandsgebäudes des Tennisclubs.
- Verlust von wichtigen Habitatalementen für Vögel und Fledermäuse durch Rodungen im Zuge der Baufeldeinrichtung.
- Störung saP-relevanter Arten durch Emissionen, Baustellenverkehr, Baustellenlärm, Staub, Erschütterungen, Lichtreize etc.

Anlagebedingt kann es zu folgenden Auswirkungen kommen:

- Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Überbauung von bisher nicht bebauter Fläche.
- Verlust existenziell notwendiger Nahrungsflächen oder sonstige Teilhabitate durch Neubau.

Maßnahmen und Festsetzungen:

Die Relevanzprüfung des Fachbüros Bio Consulting – Harald Renner mit Stand 11.09.2023 formuliert folgende Vermeidungsmaßnahmen, deren Umsetzung das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermeidet.

- Die Maßnahme M1 „Vorgaben zur Gehölzentnahme“ dient zum Schutz europarechtlich geschützter Vogelarten, sowie deren Nester, Eier und Nestlinge, insbesondere dürfen jegliche Gehölze nur außerhalb der in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel gefällt werden. Die Rodung ist dementsprechend grundsätzlich nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig (siehe § 39 BNatSchG).
- Die Maßnahme M2 „Gebäudeabbruch im Oktober“ schützt die am Gebäude brütende Vogelart („Allerweltsart“) vor Tötungen und Verletzungen, sowie Zerstörungen ihrer Lebensstätte (Nester mit Eiern und Nestlingen). Die allermeisten Arten haben im September bereits die Brutzeit abgeschlossen, sodass ein Gebäudeabriss im Oktober aus fachlicher Sicht einwandfrei ist.
- Grundsätzlich können Vögel und deren Nistplätze vor licht- und lärmbedingten Störungen während der Bauphase, sowie betriebsbedingt im Planbereich und im Umfeld (Jagdhabitat) durch die Maßnahmen M3 „Beleuchtung“ geschützt werden.

Mit Umsetzung der Maßnahmen M1, M2 und M3 können Verstöße gegen die Verbotstatbestände (Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, Schädigungsverbot von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) in Bezug auf Baum,- Gebüsch- und Gebäudebrüter mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Das direkte Vorkommen von Reptilien, v.a. der Zauneidechse, im Plangebiet, konnte durch die Begehungen ausgeschlossen werden. Auch im direkten Umgriff, trotz affiner Strukturen, wird ein Vorkommen eher als gering eingeschätzt und konnte während den Begehungen nicht nachgewiesen werden.

Fazit

Bei Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass es durch die Änderung des Bebauungsplans B18 zu keinen Verstößen gegen die Schutzvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt und keine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für das Vorhaben notwendig wird. Es bestehen damit keine unüberwindbaren Hindernisse bei der Verwirklichung des Bebauungsplans.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Über-

schwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet</p>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende Nord-Süd-Ausrichtung des Gebäudes und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle und gute Anbindung an bestehendes Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO₂-emittierenden Individualverkehr</p>
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO₂-Bindung durch dauerhafte Erhaltung von Baumbestand, keine gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Vermeidung von Individualverkehr mit CO₂-Emissionen</p>

5.9 Immissionsschutz

Die gesamte Anlage des TCE ist nach Norden und Osten durch einen ca. 3,5 m hohen Wall, auf den noch eine 2,1 m hohe Lärmschutzwand aufgesetzt ist, abgetrennt. Die Wand verläuft weiter entlang der südlichen Tennisspielfläche mit einer Höhe von ca. 5,5 m. Zwischen den Wohnungsfenstern der näheren Bebauung und der Tennisanlage besteht keine Sichtverbindung.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes B 18, 7. Änderung "Tennisclub Eichenau" der Gemeinde Eichenau wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6541/B1/dm vom 12.08.2024 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

5.9.1 Sportanlage nach 18. BImSchV

Im Zusammenhang mit dem Aus- und Umbau der Tennisanlage inklusive der Errichtung des neuen Clubhauses mit angeschlossener Gastronomie wurden die Geräuschemissionen der Tennisanlage inklusive der umliegenden Sportanlagen an den in Bezug auf die Tennisanlage maßgeblichen Immissionsorten berechnet und beurteilt.

Auch wurde hierbei die Errichtung eines möglichen dritten Beachvolleyballfeldes zu den bisherigen Betriebszeiten mitbetrachtet.

Bei der Berechnung wurde die Abschirmung des bereits vorhandenen Lärmschuttwalles und der vorhandenen Lärmschutzwand berücksichtigt, weshalb die aktuelle Lage und Höhe der bestehenden Lärmschutzanlage festgesetzt wird.

Die Berechnungen zeigen, dass der tageszeitabhängige Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für reine Wohngebiete im jeweiligen Beurteilungszeitraum unter Zugrundelegung der bestehenden Betriebszeitenregelung sowohl werktags als auch an Sonn- und Feiertagen eingehalten bzw. unterschritten wird. Auch das jeweilige Spitzenpegelkriterium der 18. BImSchV wird eingehalten.

5.9.2 Anlagenbezogener Verkehr im öffentlichen Straßenraum nach 18. BImSchV

Durch den Ausbau der Tennisanlage ist nicht mit einer maßgeblichen Erhöhung des Zu- und Abfahrtverkehrs zu rechnen. Zudem wird die Anzahl der vorhandenen Stellplätze durch den Umbau der Tennisanlage nicht verändert. Daher kann davon ausgegangen werden, dass sich die Beurteilungspegel entlang der betroffenen Straßenabschnitte nicht maßgeblich verändern.

Somit kann ausgeschlossen werden, dass sich die berechneten Beurteilungspegel der 16. BImSchV nach 1.1 im Anhang der 18. BImSchV um rechnerisch 3 dB(A) erhöhen.

Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind somit nicht notwendig.

5.9.3 Änderungen an den Lärmschutzanlagen

Die bestehenden Lärmschutzanlagen, einschließlich des Lärmschuttwalles und der Lärmschutzwand, sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle einer Sanierung sind diese in ihrer bisherigen Höhe wiederherzustellen. Änderungen der Lage und Höhe der Lärmschutzwand dürfen nur nach Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens vorgenommen werden.

5.10 Flächenbilanz

	ca. Größe in m ²	Verhältnis (GRZ/GFZ)
Geltungsbereich	17.348	
zulässige Grundfläche	7.750	0,45
Zulässige Grundfläche für Terrassen, Balkone, Vordächer, Außentreppen	215	
Zulässige Grundfläche incl. Terrassen, Balkone, Vordächer, Außentreppen	7.965	0,46
Zulässige Gesamt-Grundfläche (GR 2)	9.500	0,55
Zulässige Geschossfläche	555	0,03

6. Anlagen

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Quelle: Fachbüro Bio Consulting – Harald Renner, Stand 11.09.2023
- Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6541/B1/dm vom 12.08.2024

Gemeinde

Eichenau, den

.....
Peter Münster, Erster Bürgermeister