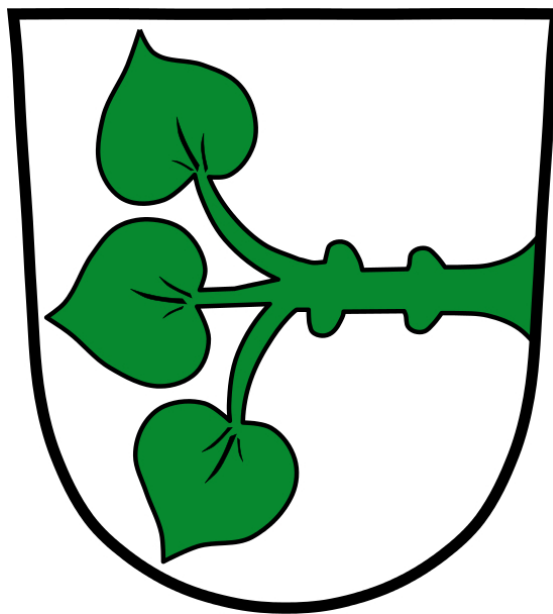


BEGRÜNDUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "SO SENIORENBETREUUNG AN DER ALTEN SÄGE"

- im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB -
STADT SCHÖNSEE
LANDKREIS SCHWANDORF
REG.BEZIRK OBERPFALZ



Schönsee,
21.01.2020

Geändert:

Architekt

BAUART GmbH
Architekten + Stadtplaner

Gartlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen
Tel.: 08561-98419-0

Fax: 08561-9841920
info@bauart-architektur.de
www.bauart-architektur.de

Landschaftsarchitekt

AR.LAND
landschaftsarchitekt / stadtplaner

Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Achim Ruhland
Bahnanlage 1
94428 Eichendorf
Tel.Nr. 0151 - 12 408 713
info@ar-land.de

Stadt Schönsee

Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „SO Seniorenbetreuung an der Alten Säge“

Begründung

1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans liegt am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes von Schönsee und wird begrenzt im Nordwesten von der Dietersdorfer Straße, im Nordosten und Südosten vom Biotop Nr. 6441-1129-001 und im Südwesten von der Alten Säge.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 1542 sowie Teilbereiche der Flurnummern 1542/1, 1543, 1544 und 1556, alle Gemarkung Schönsee, mit einer Gesamtfläche von ca. 10.775 m².

1.2 Beschreibung des Gebietes

Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich der Ortskern von Schönsee, im Nordwesten straßenbegleitende Bebauung entlang der Dietersdorfer Straße und Vorstadt, im Osten und Südosten die Ascha sowie ein Staubecken und der Festplatz von Schönsee (östlich der Ascha).

2. Übergeordnete und sonstige betroffene Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als SOF (Sondergebiet Feriendorf) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Die Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplans lassen sich auf Grundlage der oben aufgeführten Gebietsbeschreibung und der derzeitigen Defizite wie folgt definieren:

- Funktionale und städtebauliche Neuordnung eines unbebauten Gebietes und damit einhergehend die Steuerung der Nutzungsart
- Schaffung von dringend benötigten und gewünschten Flächen für ein Pflegeheim mit den dazugehörigen Nebenflächen und Betreutem Wohnen
- Städtebaulich sinnvolle Einbindung und Anordnung der Flächen für Gebäude, Erschließung und Stellplätze

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere die Nutzung und Überbauung der Grundstücke, sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

Aus diesen Gründen hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 21.01.2020 beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „SO Seniorenbetreuung an der Alten Säge“ aufzustellen, um die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu schaffen.

4. Verfahren

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt sind, wird das beschleunigte Verfahren angewandt.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Städtebaulicher Entwurf

Im städtebaulichen Entwurf mussten folgende Planungsaspekte integriert werden:

- Städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Bebauung
- Funktionaler Zusammenhang der Grundstückserschließung über die öffentlichen Verkehrsflächen

5.2 Bebauung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet „SO Seniorenbetreuung“ ausgewiesen. Zulässig sind

- Pflegeheim mit den dazugehörigen Nebenflächen
- Tagespflege
- Betreutes Wohnen
- Senioren-Wohngemeinschaften
- Ambulante Pflegedienste
- Gewerbliche Einheiten für gesundheitliche Zwecke (Arztpraxen, Apotheken, Physiotherapie etc.)

Damit ist sichergestellt, dass keine der Gebietskategorie widersprechende Nutzung angesiedelt werden kann.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Sowohl bei der GRZ mit 0,6 als auch bei der GFZ mit 1,4 liegen die festgesetzten zulässigen Werte deutlich unter den nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen (GRZ 0,8 und GFZ 2,4).

Dadurch wird eine städtebaulich verträgliche Einfügung in die Umgebung gewährleistet.

Aufgrund der leichten Hanglage des Baufeldes wurde für die Ermittlung der zulässigen Traufhöhe eine Bezugshöhe am nördlichen Ende des Baufensters festgelegt. Die zulässige Wandhöhe an der Traufseite beträgt 10,50 Meter über der genannten Bezugshöhe (654,50 m üNN), was einer möglichen Bebauung mit drei Vollgeschossen entspricht. Auf eine Festsetzung bzgl. einer maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen wurde daher verzichtet.

Diese Bezugshöhe liegt im Bereich des Baufensters um ca. 1,60 Meter bis 4,20 Meter tiefer als die öffentliche Verkehrsfläche (Dietersdorfer Straße/ Vorstadt). Da sich zudem zwischen der Baufläche und der Straße eine dichte Gehölzstruktur mit hohen Bäumen befindet, geht von der geplanten Bebauung keine städtebauliche Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung aus.

5.2.3 Baugrenze, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und den sich daraus ergebenden Baufenster festgelegt.

Offene Stellplätze, Carports, Garagen, Müllhäuschen und untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Müllhäuschen sind bis zu einer Grundfläche von 25 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Für Stellplätze außerhalb der Baugrenzen wurde noch eine kleine Fläche im Norden des Geltungsbereichs ausgewiesen.

Für die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Die Tiefe der Abstandsflächen wird gemäß Art. 6 Abs. 7 Ziffer 2 für Gebäude, die sich innerhalb der Baugrenzen befinden, untereinander mit 0,5 H, mindestens 3 Meter festgesetzt. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

5.2.4 Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

5.2.5 Gestalterische Festsetzungen

Bei der Wahl des Fassadenmaterials wird keine Beschränkung festgesetzt, mit Ausnahme der Maßgabe, dass grelle Farben und reflektierende Oberflächen unzulässig sind.

Als zulässige Dachformen werden Satteldach, Walmdach und Pultdach zugelassen. Um zu wuchtige Kubaturen zu vermeiden, wurden die zulässigen Dachneigungen nach oben beschränkt.

Zur Überdachung von untergeordneten Gebäudeteilen wie Eingangsbereiche und vorspringende Bauteile dürfen auch Flachdächer verwendet werden.

Aus gestalterischen Gründen werden aufgrund der flachen Dachneigungen Dachgauben nicht zugelassen.

Die Festsetzungen bzgl. der Gestaltung der Außenanlagen wurden unter der Prämisse der Einbindung in die Umgebung sowie der Minimierung des Grades der Versiegelung getroffen.

5.3 Verkehrserschließung

Die Hauptzufahrt zum Baugrundstück erfolgt über eine private Erschließungsstraße von der Dietersdorfer Straße weg. Die Sichtdreiecke geben die Bereiche an, innerhalb derer sichtbehindernde Anlagen aller Art und Bepflanzungen von mehr als 80 cm über den Fahrbahnoberkanten unzulässig sind.

Die Nebenzufahrt, die über die Flurnummer 1546 (Alte Säge) erfolgt, darf nur von Einsatzfahrzeugen genutzt werden.

5.4 Stellplatzregelung

Für die Ermittlung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen ist die Anlage der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) heranzuziehen.

5.5 Grünordnung

Durch die Festlegung der Bereiche, in denen kein Eingriff stattfinden darf, durch die grünordnerischen Maßnahmen für die Flächen außerhalb der Baugrenzen, durch den Realausgleich für die Durchfahrt durch das Biotop, durch die Vorgaben zur Gestaltung der Grünflächen, den Vorgaben über Art, Quantität und Qualität der Bepflanzungen, sowie der Maßgabe, dass mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist, ist eine städtebaulich und gestalterisch hochwertige Einbindung in die Umgebung gegeben.

6. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde vom Büro AR.LAND ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (s. Anlage 1 zur Begründung) erstellt. Darin wird festgestellt, dass die genannten Vermeidungsmaßnahmen den Schutz der betrachteten Arten gewährleisten. Weiterhin wird auch während der gesamten Bauzeit durch die ökologische Baubegleitung die Maßnahme überwacht, womit regulierend eingegriffen werden kann. Abschließend ist aber noch festzustellen, dass der vorhandene Kiesweg als Naherholungsweg genutzt wird. Die Wiesenflächen, auch die Gebüsche sind nicht geschützt vor freilaufenden Hunden, die ggf. vorkommende Arten bereits aus dem Lebensraum verdrängt oder verscheucht haben.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

8. Umweltbericht

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 1 und § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

9. Zusätzliche Festsetzungen

9.1 Hausabwässer, Niederschlagswasser

Hausabwässer und Niederschlagswasser sind dem öffentlichen Mischkanal zuzuführen. Bei der Planung ist zu beachten, dass die Sohle des Mischwasserkanals höher als die voraussichtliche Fertighöhe des Erdgeschossfußbodens liegt. Es ist zu prüfen, ob Niederschlagswasser in die Ascha eingeleitet werden darf. Ist dies möglich, ist die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

9.2 Regenwassernutzung

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser kann in ausreichend dimensionierten Zisternen aufgefangen und für Gartenwasser und WC-Spülungen genutzt werden. Die Verwendung von Regenwasser für Wasch- und Spülmaschinen ist nicht gestattet.

9.3 Grundwasser

Grundwasserverhältnisse sind von den Bauherren eigenverantwortlich zu erkunden. Im Geltungsbereich liegen keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich vom Bauwerber zu ermitteln. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

9.4 Maßnahmen während der Ausführung von Bauvorhaben

Für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich sind die Schutzmaßnahmen (z.B. die Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen etc.) zur Verringerung der Gefahr von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser einzuhalten.

9.5 Versorgung mit Strom und Wasser

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Netz zu gewährleisten. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz sicherzustellen. Ein Erdgas-Anschluss ist nicht vorhanden.

9.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind im Bayerischen Denkmalatlas keine Bodendenkmäler kartiert.

Werden bei Erdarbeiten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG unverzüglich das Landratsamt Schwandorf als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dieser Anzeigepflicht unterliegen sowohl der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks als auch der Unternehmer und der verantwortliche Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9.7 Freileitungen

Im gesamten Geltungsbereich sind Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie Telefonleitungen unterirdisch zu führen.

9.8 Hochwasserschutz

Im „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ (IÜG) ist im Bereich von Schönsee kein gefährdeter Bereich verzeichnet. Auch zählt die Ascha nicht zu den Risikogewässern.

Ein Berechnungsmodell für Hochwasserstände der Ascha (z.B. HQ 100) existiert nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Weiden nicht.

Zusätzlich wird in den Festsetzungen auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hingewiesen. In dieser Fibel werden Hinweise gegeben, um im Rahmen der Eigenvorsorge gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor, während und nach einem Hochwasser fundierte Entscheidungen treffen zu können, um Schäden zu vermeiden oder zu vermindern.

9.9 Altlasten

Dem Landratsamt Schwandorf liegen für das Flurstück 1556, Gemarkung Schönsee, keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten vor. Das Grundstück ist nicht im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS, Altlastenkataster) erfasst.

9.10 Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe u.a. Abschnitt 6 – zu beachten.

9.11 Landwirtschaftliche Nutzung im Umgriff des Geltungsbereichs

Im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung in Nähe des Geltungsbereichs kann es zu Lärm- und Staubemissionen (während der Erntearbeiten auch nachts und in Notfällen sogar sonn- und feiertags) und zu jahreszeitlich bedingten Geruchsbeeinträchtigungen kommen. Diese Einwirkungen sind als ortsüblich hinzunehmen und zu dulden.

10. Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Seniorenbetreuung an der Alten Säge“ setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

1. Plan des Büros BauArt GmbH, in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Achim Ruhland, mit den Planzeichnungen, den Festsetzungen durch Planzeichen, den textlichen Festsetzungen, den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und den zusätzlichen Festsetzungen in der Fassung vom 21.01.2020.
2. Diese Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan des Büros BauArt GmbH in der Fassung vom 21.01.2020.
3. Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung des Landschaftsarchitekten und Stadtplaners Achim Ruhland in der Fassung vom 21.01.2020.

Schönsee, _____

Stadt Schönsee
Erste Bürgermeisterin
Birgit Höcherl
Hauptstraße 25
92539 Schönsee

BauArt GmbH
Architekten + Stadtplaner
Gartlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen