

BEBAUUNGSPLAN ENGELSBURG GEMEINDE ENGELSBURG



5. ÄNDERUNG gemäß § 13a Baugesetzbuch

B E G R Ü N D U N G

1. Allgemeines, Bestandssituation, Planungen

Von der 5. Änderung des Bebauungsplans "Engelsberg" sind die Grundstücke Fl.Nrn. 113/22 und 114/1 sowie eine geringe westliche Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 12/4 der Gemarkung Engelsberg, in zentraler Lage in Engelsberg westlich der dortigen Sportanlagenflächen zwischen der Schulstraße im Süden und der Turnstraße im Norden gelegen, betroffen.

Das Änderungsareal befindet sich im Eigentum der Gemeinde Engelsberg.

Der Gemeinderat Engelsberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 05.04.2018 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Engelsberg im Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch gefasst.

Somit veranlasst die Gemeinde Engelsberg die 5. Änderung des Bebauungsplans, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Vorhaben zu schaffen.

Der rechtsverbindliche Stammbebauungsplan "Engelsberg" aus dem Jahre 1995 weist für das Änderungsareal eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Sportplatz aus.

Nun plant die Gemeinde Engelsberg, dieses Areal in ein Sondergebiet für die Betreuung von Senioren und behinderten Personen im Sinne von § 11 Baunutzungsverordnung umzuwidmen.

Hierbei soll der Änderungsbereich in 4 Einzelparzellen aufgeteilt werden, wobei für die Parzellen Nrn. 1 - 3 bereits mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde vorabgestimmte Konkreteplanungen vorliegen, nach denen die diversen Festsetzungen explizit getroffen wurden und welche in ihren Nutzungsplanungen nachfolgend näher beschrieben werden.

Auf den Parzellen Nrn. 1 und 2 entstehen zwei Wohngebäude mit je 8 barrierefreien, altengerechten Wohnungen, davon je zwei Wohnungen für Rollstuhlnutzer. Die Bewohner dieser Wohnungen können umfangreiche Betreuungsangebote ambulanter Pflegedienste sowie die Tagespflege im Gebäude von Parzelle Nr. 3 nutzen. Durch diese Bebauung soll es vor allem älteren und pflegebedürftigen Bürgern aus der Gemeinde Engelsberg und den Nachbargemeinden möglich sein, weiterhin heimatnah leben zu können. Dies ist aufgrund der oft nicht vorhandenen Barrierefreiheit des bisher bewohnten Wohnraumes oft nicht mehr möglich.

Auf der Parzelle 3 entsteht ein Wohn- und Pflegegebäude mit einer Tagespflege für 20 Personen, eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für 12 Bewohner, 5 barrierefreie, altengerechte Wohnungen sowie 3 Wohnungen für Betreuungspersonal. Durch dieses Angebot soll eine Alternative zum Umzug in ein Pflegeheim geschaffen werden, wodurch eine Pflege und Versorgung auch am bisherigen Wohnort ermöglicht werden soll.

Mit diesen drei geplanten Einrichtungen werden in Summe ca. 12 Vollzeit-Arbeitsplätze vor Ort neu geschaffen.

Die Parzelle Nr. 4 mit den an die der Gebäude Nrn. 1 und 2 angeglichenen Baurechtszulässigkeiten behält sich die Gemeinde für einen ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erforderlichen, bedarfsgerechten Erweiterungstrakt vor.

Bei den nun geplanten jeweils drei Vollgeschossen wird eine in sich geschlossene, ruhige Dachlandschaft ermöglicht und zusätzlich durch den baulich untergeordneten Verbindungsbau zwischen den Gebäuden Nrn. 1 und 4 eine optische Baumassengliederung geschaffen, was auch aus ortsplanerischen Gesichtspunkten positiv zu bewerten ist.

Um die Belichtung der oberen Dachgeschosse zu optimieren, werden untergeordnete, maßvoll bemessene und sich in das Gesamtbild einfügende Dacheinbauten (Loggien) sowie schleppgaubenüberdeckte Dachauskragungen für Auszugs- und Treppenhausüberfahrten zugelassen.

Die Höheneinbindungen der Gebäude werden mittels Festlegungen der jeweiligen Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen als Maximalhöhen ü.NN. bestimmt und diese hierbei aus ortsplanerischen Gesichtspunkten entsprechend in die nach Westen bzw. Norden hin abfallende Geländetopographie höhengestaffelt eingegliedert, um größere vertikale Geländeversätze möglichst zu vermeiden und somit das Gesamtbild zu den angrenzenden kleingliedrigeren und topografisch tiefer gelegenen Bestandsbebauungen zu optimieren.

Aus ortsplanerischen Gesichtspunkten wurden auch grundsätzliche Überlegungen angestellt, im Hinblick auf die vorhandene Umgebungsbebauung anstatt der nun relativ großvolumig geplanten Baukörper kleingliedrigere Baukörpereinheiten zu schaffen, was jedoch aus wirtschaftlicher Unrentabilität nicht weiterentwickelt werden konnte.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Engelsberg weist in seiner Änderung aus dem Jahre 1994 für das von der Bebauungsplanänderung betroffene Areal eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Sportplatz aus.

Durch die nun geplanten Vorhaben ist somit eine Änderung der baulichen Nutzungsart in ein sonstiges Sondergebiet im Sinne von § 11 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung "Senioren- und Behindertenbetreuung" zu veranlassen.

Nachdem für die Bebauungsplanänderung das Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch angewandt wird, ist verfahrensrechtlich ein gesondertes Flächennutzungsplanänderungsverfahren nicht erforderlich, sondern der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 Baugesetzbuch auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Infrastruktur

Die Erschließung für das Änderungsareal ist über die bestehenden infrastrukturellen Einrichtungen der Gemeinde Engelsberg problemlos sichergestellt.

Die Verkehrsanbindung an das gemeindlich-öffentliche Straßennetz erfolgt über die Turmstraße von Norden her und der Schulstraße von Süden her.

Der nachzuweisende Stellplatzbedarf wird teils in einer Kellergeschoß-Tiefgarage des Gebäudes Nr. 3 und teils durch entsprechende Oberflur-Stellplatzbereiche in ausreichendem Maße sichergestellt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Ableitung über den bestehenden Gemeindekanal in die gemeindliche Kläranlage in Wiesmühl a.d.Alz.

Die Trink- und Brauchwasser- sowie die Energieversorgung ist über die Anlagen der örtlichen bzw. öffentlichen Versorgungsträger sichergestellt.

Zur gebotenen Behandlung und Ableitung von Dachflächen- und Niederschlagswasser wird in der Satzung auf die durch das Wasserwirtschaftsamt gebotenen Standardanforderungen nachrichtlich hingewiesen.

4. Verfahrensrecht, Umweltprüfung, Artenschutz, naturräumliche Gegebenheiten, grünordnerische Maßnahmen

Nachdem es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Entwicklungsmaßnahme zur Innenbereichsnachverdichtung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans unter Würdigung des gemäß § 1a Abs.2 gesetzlich gebotenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden handelt, wobei die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und auch keine artenschutzrechtliche Verbotsbestände zu erwarten sind, wendet die Gemeinde das beschleunigte Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) an.

Die Gemeinde verzichtet somit auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Baugesetzbuch und die Erstellung eines Umweltberichtes nach den Vorgaben des § 2a Baugesetzbuch, somit findet auch die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung keine Anwendung.

Auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Kurzberichts des Büros aquasoli Ingenieurbüro vom 17.07.2018 wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen: Um den Verlust von besetzten Wochenstuben von Fledermäusen und Brutplätzen von Gebäudebrütern zu vermeiden, sind erforderliche Rückbauarbeiten an der im Plangebiet vorhandenen Fertigarage, die den Bereich des Dachaufbaus betreffen, aus-

schließlich außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit im Zeitraum zwischen Mitte Oktober und Ende Februar durchzuführen. Nur das Versetzen der Garage ohne die Montage des Dachaufbaus ist von dieser zeitlichen Begrenzung ausgenommen.

Die Fällung und Rodung der Bäume/Gehölze im Plangebiet darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Beleuchtungseinrichtungen: Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und Fledermausarten dürfen für Außen- und Wegebeleuchtungen im Plangebiet ausschließlich UV-arme Leuchtmittel wie LED-Leuchtkörper verwendet werden. Es dürfen keine Kugelleuchten oder Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem freistrahlenenden Beleuchtungsbereich verwendet werden.

Die Gemeinde ist Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet. Die vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen werden bei der anstehenden Veräußerung der Grundstücke im Plangebiet im Rahmen des Kaufvertrages dem Käufer durch geeignete Regelungen auferlegt.

Die derzeitige Beschaffenheit des Änderungsareales stellt für das westliche Grundstück Fl.Nr. 113/22 eine in der Geländetopographie nach Westen und Norden hin leicht abfallende Wiesenfläche mit Laubbaum- und Streuobstbestand und für das östliche Grundstück Fl.Nr. 114/1 größtenteils eine horizontale, befestigte Allwetter-Sportplatzfläche mit nördlich angrenzender, nach Norden zur Turnstraße hin leicht abfallender, Wiesenfläche ohne nennenswerte Gehölzbestände dar.

Um einen Ausgleich für die vorgesehene Erhöhung des Überbauungsgrades gegenüber dem derzeitigen Bestandszustand sowie die erforderlichen Baumrodungen zu schaffen, werden unter Zugrundelegung des mit dem Bauantrag einzureichenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplans flächenbezogene Pflanzgebote für heimische, standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume erlassen und für Zugangs- und Zufahrtbereiche versickerungsfähige Beläge geboten und Vollversiegelungen durch Asphalt etc. nur für funktionsbedingt zu befestigende Flächen wie Anlieferungsbereiche, Rampen, Rettungswege, etc., zugelassen und ansonsten generell ausgeschlossen.

Das neu zu gestaltende Gelände wird unter Zugrundelegung des gebotenen qualifizierten Freiflächengestaltungsplans ohne strenge Achsen, Böschungskanten, Betonmauern, etc., flächig-harmonisch ausmodelliert, vertikale Geländeabstufungen werden lediglich mittels Natursteinmaterialien mit Begrünung in einer Maximalhöhe von 1,00 m zugelassen.

5. Immissionsschutz

Von der ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg, wurde die Schalltechnische Untersuchung Bericht-Nr. ACB-0518-8255/02 vom 30.05.2018 erstellt.

Die Berechnungen ergaben, dass an den geplanten Gebäuden die maßgebenden Immissionsrichtwerte weder durch den Verkehrslärm noch durch den Sportanlagenlärm überschritten werden. In der Nachbarschaft kommt es durch den zu erwartenden Zu- und Abfahrverkehr zu keinen Überschreitungen der maßgebenden Richtwerte.

Somit sind planliche oder textliche Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

6. Ortsplanerische Aspekte, Zusammenfassung

Aus orts- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten ist die Änderung des Bebauungsplans als verträglich und vertretbar einzustufen, nachdem es sich hierbei um eine Innenentwicklungsmaßnahme zur Nachverdichtung innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans unter Würdigung des gesetzlichen Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden für eine bedarfsgerechte Mehrschaffung von Einrichtungen mit sozialem Hintergrund handelt, mit der Höheneinbindung und -abstaffelung der Gebäude zur bestehenden kleingliedrigeren Nachbarbebauung hin das ortsplanerische Gesamtbild optimiert wird und zur Eingriffsminimierung für die vorgesehene Erhöhung des Überbauungs- und Versiegelungsgrades und für die erforderlichen Baumrodungen auf dem Areal flächenbezogene Pflanzgebote zur Gebietsein- und durchgrünung sowie Vollversiegelungsverbote für die grundstücksinneren Nebenverkehrsflächen erlassen werden sowie gutachterliche Prüfungen zum Immissionsschutz durchgeführt wurden.

7. Begründungsfortschreibung

Zu dem Bebauungsplan-Änderungsentwurf mit zugehöriger Begründung in der Fassung vom 06.06.2018 wurde in der Zeit vom 09.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018 die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

Zu den diesbezüglich eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Engelsberg am 16.08.2018 die Beratung, Abwägung und Beschlußfassung.

Gemäß dieser o.g. Beschlußlage wurden folgende Änderungen/Ergänzungen in die Planungsunterlagen eingearbeitet:

1. Landratsamt - Untere Bauaufsichtbehörde:

- In Nr. C.2.1 des Satzungstextes wurde der Texteschrieb für die maximal zulässige Grundfläche von max. 50 m² für Garagen, Nebengebäude, Carports auf das jeweilige Gebäude bezogen.
- In Nr. C.4 des Satzungstextes wurde der Einschrieb "ect." gestrichen, nachdem hier weitere auskragende Bauteile nicht geplant sind.
- Nachdem die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 5 Nr. 3 BayBO erfolgt, wurden in der Planzeichnung konkrete Vermassungen der Hauptbaugrenzen in den Bereichen, wo die Abstandsflächen voraussichtlich unterschritten werden, eingebracht.
- In Nr. C.5 des Satzungstextes wurde der zweite Absatz zur Freiflächengestaltung um das Gliederungsgebot von Baumpflanzungen für Stellplatzflächen ergänzt.
- Das durch Planeinschrieb festgesetzte maximale Erdgeschoss-Rohfußbodenniveau wurde für das Plangebäude Nr. 1 auf 506,75 m.ü.NN und für das Plangebäude Nr. 2 auf 506,25 m.ü.NN zurückgenommen.

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

- In Nr. D.4 des Satzungstextes wurde ein Hinweis zur Meldepflicht von eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern aufgenommen.

3. Artenschutz:

Nachdem der beauftragte artenschutzrechtliche Bericht erst nach Beginn der Auslegung bzw. der Trägerbeteiligung eingegangen ist, bedurfte es insoweit auch hierzu einer Behandlung durch den Gemeinderat.

Diesbezüglich wurde die Begründung in Nr. 4 entsprechend modifiziert bzw. ergänzt.

Weitere Änderungen/Ergänzungen zu dem Auslegungs- und Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch wurden vom Gemeinderat nicht veranlasst.

Nachdem eine neuerliche Auslegung und Trägerbeteiligung nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch im Hinblick auf den geringen Umfang der im Wesentlichen redaktionellen Änderungen nicht mehr erforderlich ist, wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 16.08.2018 der Bebauungsplan in der geänderten Fassung vom 16.08.2018 sogleich gemäß § 10 Abs.1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Mit dem abschließenden Bekanntmachungsverfahren nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch wird die 5. Änderung des Bebauungsplans Engelsberg in Kraft gesetzt.

Engelsberg, den 06.06.2018
geändert: 16.08.2018

.....
(Lackner, 1. Bürgermeister)

Entwurfsverfasser
Architekten + Stadtplaner
Dipl.-Ing. Anton Zeller
Regierungsbaumeister
Dipl.-Ing. H. Romstätter
Bahnhofstraße 22
83278 Traunstein
Tel.: 0861/12348-Fax: 13123
Traunstein, den 06.06.2018
geändert: 16.08.2018

