

# BEGRÜNDUNG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 17 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "SO SENIORENBETREUUNG"

GEMEINDE FEICHTEN A.D. ALZ  
LANDKREIS ALTÖTTING  
REG.BEZIRK OBERBAYERN



Feichten  
a.d. Alz,  
23.10.2019

Geändert:  
29.01.2020  
27.05.2020  
21.04.2021  
17.06.2021

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

# Gemeinde Feichten a.d. Alz

## Aufstellung Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 17 „Sonstiges Sondergebiet SO Seniorenbetreuung“

### Begründung

#### 1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

##### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans liegt am östlichen Rand der Gemeinde Feichten a.d. Alz. Er wird im Süden begrenzt durch die vorhandenen Sportanlagen, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen, im Norden durch den Maierweg und im Westen durch landwirtschaftliche Fläche bzw. ein Volleyballfeld.

Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Flurnummern 23 und 24, beide Gemarkung Feichten a.d. Alz, mit einer Gesamtfläche von ca. 6.411 m<sup>2</sup>.

##### **1.2 Beschreibung des Gebietes**

Nördlich des Maierwegs befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen, westlich im weiteren Umgriff Kirche, Friedhof und Pfarrhof, im Süden die Sportanlagen. Flurnummer 24 wird derzeit als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

#### 2. Übergeordnete und sonstige betroffene Planungen

##### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

#### 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 sowie Flächen für Betreutes 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 Gemeinderat in seiner Sitzung vom 18.09.2019 beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „SO Seniorenbetreuung“ aufzustellen, um die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu schaffen.

#### 4. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird im Verfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im parallelen Verfahren.

#### 5. Planinhalt und Festsetzungen

##### **5.1 Städtebaulicher Entwurf**

Im städtebaulichen Entwurf mussten folgende Planungsaspekte integriert werden:

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

## 5.2 Bebauung

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet „SO Seniorenbetreuung“ ausgewiesen. Als Nutzung sind ein Pflegeheim mit den dazugehörigen Nebenflächen sowie Betreutes Wohnen zulässig.

### 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 Geltungsbereiches wurde für die Ermittlung der zulässigen Traufhöhe ein Höhenbezugspunkt HBP an der nordwestlichen Grundstücksecke festgelegt. Die zulässige Wandhöhe an der Traufseite beträgt 10,50 Meter über dem genannten Höhenbezugspunkt (524,50 m üNN), was einer möglichen Bebauung mit drei Vollgeschossen entspricht. Auf eine Festsetzung bzgl. einer maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen wurde daher verzichtet.

Um eine zu massive Bebauung an der Randlage im Osten zu vermeiden, wird der Geltungsbereich in die zwei Planbereiche A und B unterteilt. Die beiden Planbereiche unterscheiden sich lediglich in der maximal zulässigen Traufhöhe. Im Planbereich A ist die maximal zulässige Traufhöhe nach wie vor mit 10,50 Meter festgesetzt. Im Planbereich B ist die Traufhöhe nur bis 7,00 Meter zulässig. Somit wird eine zu massive Bebauung an der Randlage im Osten vermieden.

### 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 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Für Stellplätze außerhalb der Baugrenzen wurden noch Flächen ausgewiesen.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.02.2021 sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom Höhenbezugspunkt HBP (siehe Ziffer I.6.2) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### 5.2.4 Bauweise

Um ein Pflegeheim mit entsprechendem Platzbedarf realisieren zu können, wurde eine abweichende Bauweise definiert, die es erlaubt, Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Metern zu realisieren. Um zu massive Baukörper zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass längere Gebäude mit einem Versatz von mindestens 10 Metern versehen werden müssen.

### 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 und Walmdach zugelassen. Um zu wuchtige Kubaturen zu vermeiden, wurden die zulässigen Dachneigungen nach oben beschränkt.

Flachdächer sind nur bei eingeschossigen Gebäudeteilen oder zur Überdachung von untergeordneten Gebäudeteilen wie Eingangsbereiche und vorspringende Bauteile zulässig.

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 bestehende Straße bzw. der Kiesweg wird zu einer befestigten Straße mit ausreichender Breite entlang des Baugrundstücks ausgebaut. Die Zufahrt zum Pflegeheim bzw. zu den Stellplätzen erfolgt vom Norden.

### **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 zu erhaltende Hecke am nördlichen Rand des Geltungsbereichs, durch die neu zu pflanzende Hecke im Osten und durch die bestehende Hecke als nördlicher Abschluss der Sportanlagen im Süden entsteht eine geeignete Ortsrandeingrünung.

Durch diese Ortsrandeingrünung, 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.

### **5.6 Lärmschutz**

Vom Büro Alfred Bartl wurde schalltechnischer Bericht erstellt. Dieser Bericht ist ein Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 17 „SO Seniorenbetreuung“.

Es wurde dabei die Auswirkungen der Maschinenhalle im Norden, der Sportanlagen im Süden und Einwirkungen durch Verkehrslärm untersucht.

Nennenswerte Verkehrslärmimmissionen wirken nicht auf das Plangebiet ein. Verkehrslärmeinwirkungen aus dem geplanten Vorhaben auf die Umgebung können vernachlässigt werden.

Aus den Ergebnissen der Untersuchung wurden folgende Festsetzungen mit aufgenommen.

#### **5.6.1 Anlagenlärm**

Am geplanten Pflegeheim ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Krankenhäuser und Pflegeanstalten.

Am nördlichen Baukörper, der nicht als Pflegeanstalt genutzt werden wird, sondern für Wohnzwecke vorgesehen ist, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorf- oder Mischgebiete unterschritten.

Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird in beiden Fällen eingehalten.

#### **5.6.2 Sportlärm**

Aus den Sportlärmmmissionen ergeben sich an der Südostfassade des Pflegeheimes an zwei Fenstern geringfügige Überschreitungen, des Immissionsrichtwertes der 18. BImSchV um 1 dB. An dem der Sportanlage nächstgelegenen Fenster um 2 dB. Die Überschreitungen um 2 dB treten nur in den beiden oberen Geschoßen auf.

Nach §5 Abs 4. der 18 BImSchV gilt folgendes: sofern die Sportanlage vor Inkrafttreten der 18. BIm-

SchV (14. Mai 1990) baurechtlich genehmigt oder - soweit eine Baugenehmigung nicht erforderlich war - errichtet wurde und danach nicht wesentlich geändert wurde, soll die Behörde von einer Festsetzung von Betriebszeiten absehen. Die Überschreitungen an den Immissionsorten (Fenstern) um 1 dB bzw. um 2 dB können vernachlässigt werden, da die Überschreitungen weniger als 5 dB betragen (§5 18. BImSchV).

Andernfalls sind dann im an der Ostfassade des Pflegeheimgebäudes im Erdgeschoß für das südlichsten Fenster und in den beiden Obergeschoßen für die jeweils drei südlichsten Fenster nur ausnahmsweise zu Reinigungs- und Wartungszwecken offenbare Fenster vorzusehen.

### **5.7 Geruchsimmissionen**

Vom Büro Dr. Bernd Zeller mann wurde eine Prognose der Geruchsimmissionen durch die nordöstlich situierte Biogasanlage erstellt. Diese Prognose ist ein Bestandteil des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 17 „SO Seniorenbetreuung“.

Dr. Zeller mann kommt in der Prognose zu dem Ergebnis, dass die Zusatzbelastung mit Gerüchen an den relevanten Immissionsorten für Wohnnutzung innerhalb des Beurteilungsgebietes gerundet bei max. 2 % der Jahresstunden (nördlicher Teil des Bebauungsplangebiets „SO Seniorenbetreuung“, BUP\_2 und BUP\_7) liegen würden. Die

Einhaltung einer Gesamtbelastung von  $\leq 10\%$  für Wohngebiete sei in diesem Fall gegeben. Im südlichen und westlichen Teil dieses Bebauungsplangebiets betrage die Zusatzbelastung mit Gerüchen gerundet 1 % der Jahresstunden, so dass auch hier die Einhaltung einer Gesamtbelastung von  $< 10\%$  der Jahresstunden gegeben sei. Dies gelte ebenfalls für alle anderen betrachteten Immissionsorte mit Wohnnutzung im Rechengebiet. Es würde kein immissionsschutzrechtlich unlösbarer Konflikt manifestiert.

## **6. Hochwasserschutz**

Gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) liegt der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Dennoch 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.

## **7. Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplans**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 17 „SO Seniorenbetreuung“ 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 23.10.2019, geändert am 29.01.2020, 27.05.2020, 21.04.2021 und 17.06.2021.
2. Diese Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan des Büros BauArt GmbH in der Fassung vom 23.10.2019, geändert am 29.01.2020, 27.05.2020, 21.04.2021 und 17.06.2021.
3. Umweltbericht des Landschaftsarchitekten und Stadtplaners Achim Ruhland in der Fassung vom 23.10.2019, geändert am 21.04.2021 und 17.06.2021.
4. Schalltechnischer Bericht des Büros Alfred Bartl vom 25.05.2020, geändert am 15.04.2021
5. Prognose der Geruchsmissionen des Büros Dr. Bernd Zellermann vom 29.02.2020, geändert am 21.04.2021, mit Anlagen

Feichten a.d. Alz, \_\_\_\_\_

---

Gemeinde Feichten a.d. Alz  
Erster Bürgermeister  
Johann Vordermaier  
Hauptstraße 21  
84558 Kirchweihdach

---

BauArt GmbH  
Architekten + Stadtplaner  
Gartlbergstraße 1  
84347 Pfarrkirchen