

Bebauungsplan mit Festlegung der Grünordnung Nr. 30j „SO-zwischen Koppelweg und Oblandstraße“.

Teil E Begründung

Fassung vom 16.07.2018

Zuständige Gemeinde

Markt Peiting

Hauptplatz 2,
86971 Peiting



Planerstellung

Baubüro Herzogsägmühle
Von-Kahl-Straße 1
86971 Herzogsägmühle

Herzogsägmühle 16.07.2018

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 30j „Sondergebiet zwischen Koppelweg und Oblandstraße“.

Ersatzbau für die bestehende Förderstätte für Erwachsene, an der Oblandstraße „8a“.

1. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst ein Teilstück der Flur-Nummer 7678 und die Flur-Nummer 7678/3 Gemarkung Peiting, mit dem bestehenden Sozialgebäude für die Gärtnerei und Wohnunterkünften, variables Wohnen, unter anderem für Flüchtlinge, an der Oblandstraße 8.



Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin, die Innere Mission München, Diakonie in München und Oberbayern Von-Kahl-Str. 4, 86971 Peiting-Herzogsägmühle, beabsichtigt ein Ersatzgebäude für die bestehende Förderstätte für Erwachsene, aufgrund der erhöhten Anforderungen und Auflagen der Regierung von Oberbayern durch die AVPfleWoqG, an der Oblandstraße „8a“, Flurnummer 7678 Gemarkung Peiting, im Diakoniedorf Herzogsägmühle zu errichten.

Geplant ist, nach Vorgabe der Regierung von Oberbayern, ein 3-Geschoßiges Gebäude in dem die Anforderungen nach dem AVPfleWoqG erfüllt werden.

Der Charakter des Grundstücks ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet festgeschrieben.

Dieser Bebauungsplan wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und aus der Umgebungsbebauung entwickelt.

Die Errichtung eines Förderzentrums für Erwachsene, wird an diesem bereits gut erschlossenen Standort von der Gemeinde Peiting befürwortet.

Die Vorhabenträgerin ist mit einem konkreten Vorhaben an die Gemeinde Peiting herantreten. Der Entwurf des Gebäudes dient als Grundlage des Bebauungsplanes.

3. Verfahren

Aufstellung des Bebauungsplanes, Nr. 30j, „SO zwischen Koppelweg und Oblandstraße“ durch den Markt Peiting. Durchführung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben. Es handelt sich vorliegend um eine Maßnahme der Innenentwicklung, in der zentrumsnahe Flächen im Dorfbereich, die an einer Hauptverkehrsstraße liegen, einer neuen Nutzung zugeführt werden.

4. Begründung der

a) Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich wird als Art der baulichen Nutzung entsprechend der Umgebung ein Sondergebiet „So“ festgesetzt. Es ist das planerische Ziel von Herzogsägmühle, dass auf dem Grundstück der Bau einer dringend benötigten Fördereinrichtung realisiert wird.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird auf dem Vorhabengrundstück oberirdisch nachgewiesen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Die Grundstücksgröße im Geltungsbereich, Teilstück Flurnummer 7678 beträgt 3896,00m².

Die Überbaubare Fläche des Grundstückes beträgt (GRZ 0,5) 1948m², überbaut mit Erdgeschoss, 1.-, und 2. Obergeschoss.

Die Gesamtversiegelung des Grundstückes nach §19 BauNVO mit Zufahrten bleibt unter dem Maximalwert von GRZ 0,8.

Die zulässige max. Wandhöhe beträgt Traufseitig 9,00m, gemessen an der Wandaußenseite von OK FFB Erdgeschoss (=+/- 0,00) von Fertigfußboden bis Unterkante Sparren.

Die Dachneigung orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

5. Geltungsbereich

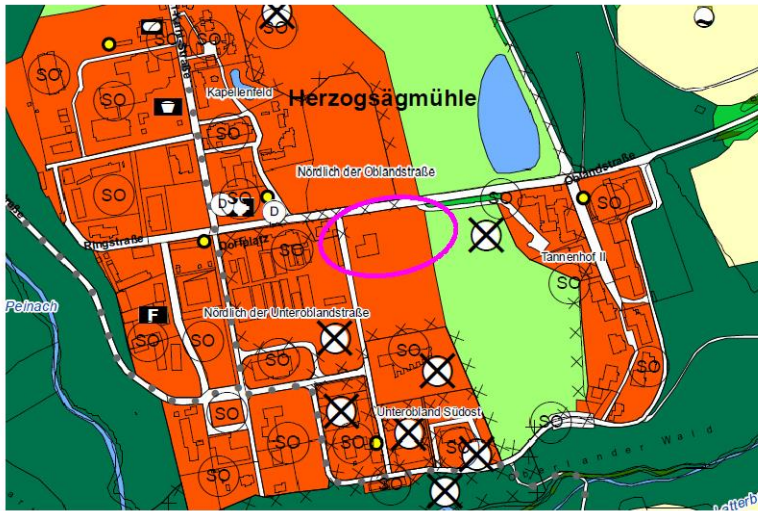


Abbildung : Lage des Geltungsbereiches an der Oblandstraße
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

6. Grünplanung

Die Bepflanzung des Grundstückes mit Bäumen hat entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes zu erfolgen. Alle Flächen die nicht für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf benötigt werden, sind zu begrünen.

7. Erschließung

a) Straßen- und Wegeanbindung

Die Erschließung erfolgt über die Oblandstraße

b) Wasserversorgung

Das Vorhaben wird an das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Peiting angeschlossen.

c) Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die bestehende Kanalisation.

d, Oberflächenentwässerung

Die gesammelten Niederschlagswässer von befestigten Flächen können soweit sie sich nicht versickern lassen, in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.

e) Stromversorgung

Eine ausreichende Stromversorgung des Vorhabens ist über das Netz der LEW gesichert.

f) Wärmeversorgung

Die Gebäude werden an die, bereits durch das Grundstück verlaufende Fernwärmeleitung von Herzogsägmühle angeschlossen.

8. Eingriffsregelung

Im Rahmen des § 13a-Verfahrens kann von der Eingriffsregelung abgesehen werden.

9. Umweltprüfung/Umweltbericht

Die Grundfläche des Geltungsbereiches liegt deutlich unter der in §13a Abs. 1 genannten Schwelle von 20.000 m². Eine gesonderte förmliche Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist daher nicht erforderlich. Vorsorglich erfolgt eine überschlägige Abschätzung der Umweltauswirkung gem. den in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien:

Mit der Ausweisung eines kleinflächigen Baugebietes für soziale Zwecke sind keine erheblichen anlage-, bau-, oder betriebsbedingten Projektwirkungen verbunden. Der Umfang und die räumliche Ausdehnung der Projektwirkungen sind auf den Geltungsbereich und den direkt angrenzenden Bereichen beschränkt.

Der Geltungsbereich besteht aus Ackerfläche die gärtnerisch für den Gemüseanbau genutzt wird und landwirtschaftlicher Grünlandfläche mit dazwischen liegendem Feldgehölz. Naturschutzfachlich hochwertige Flächen und Biotope, sowie Schutzgebiete befinden sich nicht im Geltungsbereich. Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten können ausgeschlossen werden. Demzufolge besteht keine UVP-Pflicht i.S.v. § 3c UVPG. Aus Sicht des Artenschutzes werden keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.v.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Bei der Umsetzung des Vorhabens sind insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Peiting,.....

.....
Erster Bürgermeister
Asam