

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 „Sondergebiet Am Bühlach“

Planungsanlass

Der Gemeinderat hat am 07.04.2020 beschlossen, im Bereich des Grundstücks mit der Fl.Nr. 3924 der Gemarkung Peiting im Osten des Marktgebietes einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Neubau des Marienheims aufzustellen. Hier soll zur Weiterführung des Pflegebetriebs ein neues Heim gebaut werden. Die Betriebserlaubnis des psychiatrischen Pflegeheims der AWO an der Bahnhofsstraße in Peiting, auch bekannt als Marienheim, läuft im August 2022 aus. Das Einhalten der gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Brandschutzes und der Wohnqualität kann dort nicht mehr mittels Umbau und Renovierung gewährleistet werden.

Bisher war das Planungsgrundstück landwirtschaftlich genutzt und dem Außenbereich zuzuordnen. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der Nutzung entsprechend als Fläche für Landwirtschaft bzw. im Westen als Grünfläche „Friedhof“ dargestellt, so dass parallel auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wurde. Der Geltungsbereich umfasst 1,05 ha.

Umweltbelange

Zur Ausweisung des Sondergebiets am Bühlach mit einer Größe von ca. 6.800 m² Fläche sowie weiteren Flächen als öffentliche Verkehrsfläche im Süden, als landwirtschaftliche Fläche und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der Prüfung sind im Umweltbericht von Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner vom 28.09.2021 dargestellt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, Gehölzbestand ist lediglich am Hangfuß im Westen vorhanden, teilweise auch Rasenflächen sowie Befestigungen als Wege im Bereich der bisher vorgesehenen Friedhofserweiterungsflächen. Dieser wird nun als Sondergebietsfläche mit angrenzenden Ausgleichsflächen sowie randlichen Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung dargestellt, um die für den Neubau der Einrichtung benötigten Flächen planungsrechtlich absichern zu können.

Der wesentliche Eingriff erfolgt in die landwirtschaftlichen Flächen. Die Umweltauswirkungen der Bauentwicklung wurden schutzgutbezogen untersucht. Diese sind unter Berücksichtigung der entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen insgesamt bereits mittel und werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die landschaftlichen Auswirkungen werden durch die Anordnung der Ausgleichsflächen im Gebiet und Entwicklung als ortstypische Obstbaumwiesen deutlich verringert bzw. entstehen infolge der Bauleitplanung neue Strukturen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 wurde v.a. auf landschaftliche Auswirkungen des geplanten Neubaus und auf Überflutungen des südlich des Geltungsbereichs befindlichen Grabens bzw. des anschließenden Regenwasserkanals aufmerksam gemacht. Diese wurden umfangreich abgewogen, letztendlich ergaben sich Planänderungen nur bzgl. der im Entwurf auf 16-18 cm erhöhten Stammumfänge aller Obstbaumpflanzungen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 wurden vom 06.04.2021 bis 07.05.2021 u.a. wasserwirtschaftliche Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung und Einwände zur Denkmalvermutung sowie ergänzende Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde angegeben. Daher wurden in den Entwurf u.a. Hinweise zum Bodendenkmalschutz hinsichtlich Erlaubnispflicht sowie Hinweise zum Insektenschutz eingearbeitet sowie Hinweise zu

Starkregenereignissen und anderen wasserwirtschaftlichen Belangen ergänzt. Darüber hinaus wurden bei Bedarf die textlichen Festsetzungen ergänzt, vor allem auch hinsichtlich der sich aus der Fortschreibung des Vorhabens- und Erschließungsplans ergebenden Planänderungen mit städtebaulicher Relevanz für die Festsetzungen.

Die Abwägung zum Vorentwurf wurde nach Behandlung am 18.05.2021 in der Sitzung am 13.07.2021 noch einmal ergänzt, da sich infolge der letzten Starkregenereignisse einige Abwägungsvorschläge als nicht präzise genug herausgestellt hatten, und der Entwurf am 13.07.2021 neu gebilligt. In diesen wurde nun auch eine gedrosselte Ableitung in den vorhandenen Regenwasserkanal eingearbeitet, bei dem eine Engstelle bis zum Anschluss des neuen Bauvorhabens zu beseitigen ist, so dass keine zusätzliche Gefährdung entstehen kann.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 09.08.2021 bis 09.09.2021 zum Entwurf vom 13.07.2021 vorgebrachten Stellungnahmen führten zu keinen weiteren Änderungen an der Bauleitplanung. Zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 sind Schreiben eingegangen, die sich v.a. erneut mit den Starkregenereignissen sowie einer nicht festgesetzten Einfriedung beschäftigten. Die Fragen der Entwässerung konnten auf Basis der „Außengebietsbetrachtung Bühlachstraße“ mit Fließweganalyse des Büros Steinbacher Consult in Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt geklärt und durch Vorlage der entsprechenden Berechnungen belegt werden. Weitere Änderungen waren nicht veranlasst.

Demzufolge hat der Gemeinderat in der Abwägung am 28.09.2021 den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.09.2021 als Satzung beschlossen.

Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Alternative Standortmöglichkeiten u.a. die Sanierung des Marienheims im Ort sowie weitere Alternativstandorte wurden im Vorfeld umfangreich untersucht, vgl. Erläuterungsbericht zur Flächennutzungsplanänderung. Der gewählte Standort wurde auch im Zuge eines Bürgerentscheides gestützt.

Hinsichtlich der Alternativen am nun gewählten Standort wurden darüber hinaus in Geländestudien unterschiedliche Stellungen der Baukörper sowie Varianten zur Anlage der Erschließung und Stellplätze untersucht, um die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild möglichst gering zu halten. Die nun gewählte gewinkelte Gebäudestellung als mit der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung verfolgte Alternative 4 schnitt hierbei am günstigsten ab und verursacht geringere Eingriffe in den Hang als die anderen, die massivere Baukörperausprägungen darstellen. Mit der Verlegung der Zufahrt auf die Südseite konnten darüber hinaus Auswirkungen auf die Anwohner im Westen weiter reduziert werden. Auch der Einbezug der nicht mehr benötigten Friedhoferweiterungsfläche ermöglicht die Anlage benötigter Stellplatzflächen in flacherem Gelände, so dass Veränderungen des Hangs reduziert werden. Dabei werden zusätzlich im Bestand vorhandene Versiegelungen genutzt.

10.11.2021

gez. Ursula Reiser

Landschaftsarchitektin/Stadtplanerin