

Original



Gemeinde Schwindegg  
LANDKREIS MÜHL DORF AM INN

# 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim"

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Die Gemeinde Schwindegg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8.8.2020 (BGBl. I, 1728), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Gesetzes vom 24.07.2020, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2020 diese 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim"

**als Satzung vom 30.03.2021,**

in der Fassung vom 30.12.2020, geändert am 30.03.2021.

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung, verdrängt diese in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen, den Ur- Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim". Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim" unberührt.

Gemeinde  
**Schwindegg**

Mühdorfer Straße 54

84417 Schwindegg

t. 08082/9304-0

e. [poststelle@gemeinde-schwindegg.de](mailto:poststelle@gemeinde-schwindegg.de)

## Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim"

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>3</b>
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Art des Verfahrens	3
A.3	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	3
A.4	Innenentwicklung	4
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
A.5.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	4
A.5.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	5
A.5.3	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	7
A.5.4	Erschließung und Infrastruktur	8
A.5.5	Denkmalschutz	8
A.5.6	Schutzgebiete	9
A.5.7	Gewässer/ Niederschläge	9
A.5.8	Boden	10
A.5.9	Vorbelastungen	10
<b>B</b>	<b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b>	<b>12</b>
B.1	Ziele der Planung	12
B.2	Bebauungsplankonzept / Änderung Festsetzungen	12
B.2.1	Änderung der Art der baulichen Nutzung	12
B.2.2	Änderung des Maßes der baulichen Nutzung	13
B.2.3	Höhenfestsetzung	16
B.2.4	Abstandsflächen	16
B.2.5	Nebenanlagen	17
B.2.6	Dächer	18
B.2.7	Grünordnung	19
B.3	Erschließung	20
B.4	Alle übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans	20
B.5	Brandbekämpfung	21
B.6	Klimaschutz	21
B.7	Versickerung Oberflächenwasser	21
B.8	Starkregenereignisse	22
B.9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	22
B.10	Flächenbilanz	22
<b>C</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>23</b>
C.1	Umweltbericht	23
C.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	23
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	23
D	Ausfertigung	24

### Planer

#### WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH  
 Nußbaumstr. 3  
 83112 Frasdorf  
 Tel: 08052-9568070  
 info@wuestinger.de  
 Projektnummer: 1114

### Anlagen

Überschwemmungsgutachten am Rimbach bei Schwindegg; Sehlhoff GmbH, Vilsbiburg, Dezember 2020,  
 11 Seiten + 3 Anlagen

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

Im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim" wurde bereits ein Sondergebiet „Altenheim“ nach §11 BauNVO festgesetzt. Aufgrund demographischer Entwicklungen ist die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum in der Gemeinde Schwindegg und angrenzenden Gemeinden hoch. Das bestehende Seniorenheim soll nun erweitert werden, um der Nachfrage besser gerecht zu werden.

Im Rahmen der hier gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Erweiterung geschaffen werden.

Ein entsprechender Änderungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim" wurde durch den Gemeinderat Schwindegg am 28.05.2019 gefasst.

### A.2 Art des Verfahrens

Bei der Änderung handelt es sich um eine „Nachverdichtung“ bzw. „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des §13a Abs. 1 BauGB. Durch die Änderung kommt es zu einer moderaten Erweiterung sowie räumlichen Anpassung der Bebauungsmöglichkeiten in einem bereits bestehenden Sondergebiet. Aufgrund der Nutzung der bestehenden Bebauung als Altenheim ist von einer ausreichenden Erschließung auszugehen.

Auch die übrigen Bedingungen für die Änderung im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach §13a BauGB sind erfüllt. Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> (Grenzwert nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Der Änderungsumgriff umfasst insgesamt lediglich ca. 9.560 m<sup>2</sup>.

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt. §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch die Bebauungsplanänderung nicht einschlägig.

Dem folgend wird entsprechend §13a Abs. 4 BauGB die hier gegenständliche 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim" im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB vollzogen.

### A.3 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Im Rahmen ihres räumlichen Geltungsbereichs, verdrängt diese 1. Änderung in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen durch Text den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim".

Die Festsetzung durch Text 2.4.2.2, 2.4.2.3, 2.4.2.3.2, 2.4.2.3.4, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.1.1, 3.2.1.2, 3.2.3.1, 3.2.3.2, 3.4.1.1, 3.4.1.2, 3.4.1.3, 3.4.4.1, 3.4.5.1, 3.6.1, 3.6.2, 3.7.1 und B Hinweise (1.-10.) sowie sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen des Ur-Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim" werden im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung innerhalb des Geltungsbereichs vollumfänglich ersetzt. Alle übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim" bleiben unberührt und weiter gültig.

Sollte die Änderung und Erweiterung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim" weiter.

## A.4 Innenentwicklung

Gemäß §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen.

Im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung wird ein bereits überplanter Bereich, im Hinblick auf eine flexiblere Nutzung und Erweiterung eines Altenpflegeheimes überplant. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist auch die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. In der hier gegenständlichen 1. Änderung sind ausschließlich bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans als Sondergebiet „Altenheim“ überplante Flächen betroffen. Es kommt zu keiner Nutzungsänderung auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft oder Wald.

## A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

### A.5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Schwindegg und umfasst die FINr. 570/3. Der Änderungsumgriff hat eine Größe von ca. 0,96 ha. Östlich des Änderungsbereiches befindet sich, jenseits der Rimbachstraße eine Wohnsiedlung



Abb. 1: Lage des Planungsgebietes – rot - ohne Maßstab!

welche weit überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Südlich wird der Änderungsbereich ebenfalls durch die Rimbachstraße begrenzt. Jenseits dieser schließen vereinzelte Wohnhäuser und landwirtschaftliche Flächen an. Westlich und nördlich wird der Änderungsbereich durch die Grünflächen der Schloßparkerweiterung bzw. entlang des Rimbaches begrenzt.

## A.5.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

### Flächennutzungsplan

Für den Erweiterungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ein Sondergebiet „Altenheim“ mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB dem folgend nicht angepasst werden, da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sich mit der geplanten Nutzung bereits decken. Dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB ist somit Genüge getan.

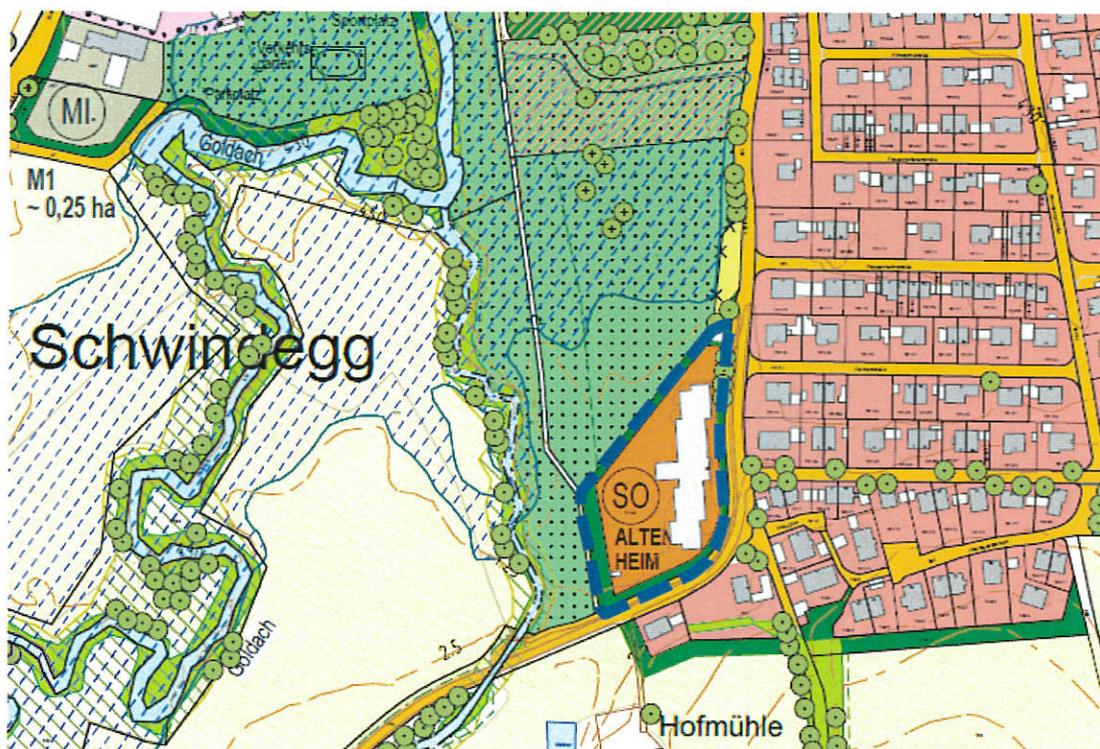


Abbildung 2: Darstellung im Flächennutzungsplan (Änderungsbereich blau) - ohne Maßstab!



### **A.5.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild**

#### **Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet steigt leicht von ca. 431,5 m im Norden auf ca. 433,0 m über Normalhöhennull (NHN, DHHN 2016) im Süden an.

Im Osten ist das Plangebiet durch das bestehende Seniorenwohnheim bebaut. Es handelt sich um einen entlang der Rimbachstraße langgestreckten (insgesamt ca. 100 m) Baukörper. Dieser besteht aus Einzelbaukörpern mit Pult- bzw. Satteldächern. Diese Einzelbaukörper sind durch abgesetzte Zwischenbauten verbunden und verspringen zueinander. So entsteht trotz der großen Gebäudelänge eine kleinteilige Anmutung. Die Gebäude weisen zwei Vollgeschosse zusätzlich eines in Teilen ausgebauten Dachgeschosses auf. Die Zwischenbauten weisen teilweise Dachterrassen auf. Im Übrigen sind die Dächer als rote Ziegeldächer, im Bereich der Zwischenbauten mit Titanzink ausgeführt.

Westlich dieses Gebäudes erstreckt sich eine großzügige Parkanlage. Sie ist zurückhaltend, landschaftlich gestaltet und wird von einem asphaltierten Weg durchzogen. Im Norden an der Rimbachstraße befinden sich umfangreiche Stellplatzflächen (ca. 20 Stellplätze). Nördlich der Stellplatzflächen befindet sich eine Nebenanlage. Die Hauptzufahrt befindet sich östlich des Hauptbaukörpers an der Rimbachstraße. Der gesamte Änderungsbereich ist zur Rimbachstraße durch Bäume, Gehölze und Sträucher eingegrünt.

Die Parkanlage ist weitgehend durch Rasen und Wiesenflächen geprägt. Hier bestehen einzelne Laubbäume und Laubgehölze. Richtung Norden und Westen ist dieser Bereich durch einen dichten Baum und Gehölzsaum zu den angrenzenden Park- und Grünflächen abgeschirmt.

Im Südwesten des Änderungsumgriffs befindet sich im Bereich der Parkanlage diverse kleinteilige Nebenanlagen.

#### **Umgebung**

Westlich und nördlich des Planungsgebietes befindet sich eine öffentliche Parkanlage, welche sich Richtung Norden bis zum Schloss Schwindegg zieht und im Westen durch den Rimbach begrenzt wird.

Der Rimbach verläuft ca. 40 m westlich.

Im Osten und Süden ist der Änderungsbereich durch die Rimbachstraße begrenzt. Es handelt sich um eine Gemeindestraße mit untergeordneter Verbindungsfunktion. Auf Seiten des Seniorenheims weist die Straße einen Fuß- bzw. Radweg auf. Die Fahrbahn weist eine Breite von ca. 6,0 m auf. Der Straßenraum ist inkl. Fußweg und Bankett ca. 12 m breit.

In Richtung Osten, jenseits der Rimbachstraße befindet sich ein Wohngebiet, mit relativ homogenen, ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldach. Die Gebäude werden durch Nebenanlagen ergänzt und sind von intensiv genutzten Gärten umgeben. Vereinzelt sind dort noch unbebaute Grundstücke vorhanden.

Richtung Süden, jenseits der Rimbachstraße befinden sich zwei weitere Wohngebäude mit. Dahinter beginnen landwirtschaftliche Fluren. Ca. 100 m südlich liegt ein landwirtschaftliches Anwesen.

#### A.5.4 Erschließung und Infrastruktur

Direkt an das Planungsgebiet angrenzend verläuft im Osten und Süden die Rimbachstraße. Sie dient auch heute schon als Erschließung des bestehenden Seniorenwohnheimes. Über diese besteht nach Norden Anschluss zum Ortszentrum und die Mühldorfer Straße. Die Mühldorfer Straße schließt weiter östlich an die St2084 und somit das überregionale Straßennetz an.

Richtung Süden erschließt die Rimbachstraße mehrere kleinere Weiler wie Rimbach oder Friedlrimbach.

Die Rimbachstraße ist auf Seiten des Seniorenheims mit einem von der Fahrbahn getrennten Fuß- und Radweg ausgestattet (Außerhalb des Änderungsbereichs). Dieser schließt die Parkanlage und die weiter südlich gelegenen Sportplätze an.

Die notwendige Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist durch die bereits bestehende Bebauung in der Rimbachstraße vorhanden.

Insbesondere ist ein gemeindlicher Regenwasserkanal vorhanden.

Im südlichen Bereich der Rimbachstraße verläuft entlang deren Nordgrenze im Änderungsbereich eine DN250 PVC Frischwasserleitung der Isner Gruppe. Diese Leitung stellt eine Verbindungsleitung dar und erschließt Bereiche außerhalb des Änderungsbereichs. Darüber hinaus besteht westlich des Bestandsgebäudes eine Leitung welche die Hydranten auf dem Grundstück erschließt.

Direkt auf der Grundstücksgrenze der Straße verläuft eine Telekommunikationslinie der Telekom.

Der Änderungsbereich ist somit im planungsrechtlichen Sinne, wie auch faktisch erschlossen.

#### A.5.5 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Dezember2020) ist im Änderungsbereich und dessen direkter Umgebung kein Bau- oder Bodendenkmal sowie kein geschütztes Ensemble verzeichnet. In ca. 300 m Entfernung befindet sich das Baudenkmal Schloss Schwindegg. In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ist es unter der Nr. D-1-83-144-1 wie folgt beschrieben: Renaissance-Wasserschloss, zweigeschossige Vierflügelanlage mit zwiebelbekrönten polygonalen Ecktürmen, am Nord- und Ostflügel zweigeschossige Hofarkaden und Torturm, 1594-1620 errichtet unter Einbeziehung des mittelalterlichen Vorgängerbaus; ehem. Schlosskapelle, im Nordflügel, um 1730 barockisiert; Schlossbrücke, 1833; Vorschloss, ehem. Wirtschaftshof mit zwei hakenförmigen Stalltrakten, der westliche bez. 1752; ehem. Hofmarksrichterhaus, zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit Putzgliederung, 16./17. Jh.; Torhaus, zweigeschossiger Walmdachbau und östlich vorgelegter viergeschossiger Torturm mit Glockendach und Durchfahrt, um 1600; Parkanlage, 19. Jh.

Außerdem ist der Bereich als Bodendenkmal (D-1-7739-0099: untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich von Schloss Schwindegg und seiner Vorgängerbauten) ausgewiesen.

Aufgrund der Entfernung von ca. 300 m zum Planungsgebiet und der dazwischenliegenden Freifläche des Schlossparks sowie der bereits bestehenden Bebauung des Seniorenheimes, welches sich städtebaulich dem Schloss unterordnet, bestehen keine direkten Wechselwirkungen mit diesen Denkmälern.

### A.5.6 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich sind keine kartierten Biotope vorhanden. Es sind weder andere Schutzgebiete noch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete (FFH-Gebiete) vorhanden. Der Bereich des Rimbaches ca. 30 m westlich des Änderungsbereichs ist jedoch Teil des FFH-Gebiet „Isental mit Nebenbächen“ und als Biotop (7739-1051-013) „Rimbach mit Auwäldern“, (Gewässer-Begleitgehölze, linear (55 %)), ebenfalls im Südosten das Biotop „Baumhecke in einem Hohlweg östlich Hofmühle“ (7739-0060-001) kartiert. Der Bereich des heutigen Seniorenwohnheims ist durch eine Wiese und eine Gehölzstruktur vom Bereich des Rimbaches getrennt. Der Änderungsbereich ist heute bereits in Teilen baulich in den übrigen Bereichen intensiv gärtnerisch genutzt. Somit ist durch die hier gegenständlichen Änderungen mit keinen Wechselwirkungen bzw. Beeinträchtigungen im Hinblick auf das FFH-Gebiet bzw. Biotop zu rechnen.

### A.5.7 Gewässer/ Niederschläge

#### Gewässer und Überschwemmungsgebiete

Im Planungsgebiet selbst liegen keine Oberflächengewässer vor. Das Planungsgebiet liegt nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch in einem Überschwemmungsgebiet HQextrem. Es ist nicht als wassersensibler Bereich gekennzeichnet (lokale Überschwemmungen können dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden).

Ca. 30 m westlich des Planungsgebietes befindet sich jedoch der Rimbach (Gewässer III. Ordnung), weiter westlich die Goldach (Gewässer II. Ordnung), in ca. 260 m Entfernung. Im Bereich der Goldach, ist ein wassersensibler Bereich sowie Hochwassergefahrenflächen nach HQextrem im Informationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt dargestellt.

Der Bereich des Rimbaches liegt etwa 1,2 m unterhalb des Änderungsbereiches. Im Ur-Bebauungsplans ist eine Höchsthochwassergrenze entlang der nordwestlichen Grenze des Änderungsbereichs und von dort Richtung Westen zum Rimbach eingezeichnet.

Der Änderungsbereich liegt somit nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Ein gänzlicher Schutz vor Überschwemmungsereignissen, gerade auch im Rahmen von Starkregenereignissen kann jedoch nicht vorausgesetzt werden.

Im Zuge der Aufstellung der hier gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans wurde ein Überschwemmungsgutachten am Rimbach durchgeführt (Anlage: Sellhoff GmbH, Dezember 2020). Im Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass das Gewässerbett des Rimbachs im Untersuchungsbereich (westlich des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung) ausreichend groß ist, dass sich trotz des mäandrierenden Gewässerverlaufs keine nennenswerten Ausuferungen des Rimbachs einstellen. Auf der Nordseite der Rimbachstraße (Im Bereich der 1. Änderung) bis zur Mündung in die Goldach bleibt der Rimbach innerhalb seines Gewässerbettes und zeigt keine weiträumigen Ausuferungen.

Die Rimbachstraße selbst und der nördlich gelegene Geh- und Radweg werden lt. Simulationsergebnis nicht überschwemmt.

Dem folgend bestehen durch den Rimbach keine negativen Beeinträchtigungen für das Planungsgebiet.

### Grundwasser

Das Grundwasser im Änderungsbereich liegt ca. 2,0 – 3.0 m unterhalb des heutigen Geländeneiveaus. Im Rahmen von Starkregen- oder Überflutungsereignissen sind ggf. auch höhere Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Beim Bau von Kellergeschossen ist dies entsprechend zu berücksichtigen (Wasserdichte Keller, Auftriebssicher etc.). Wenn im Rahmen der Bebauung (temporär im Rahmen des Bauvollzugs oder Bauerhaft) in das Grundwasser eingegriffen wird ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Landratsamt Mühldorf am Inn - Abteilung Wasserrecht zu beantragen.

### Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden.

Dies ist auch im hier gegenständlichen Geltungsbereich nicht ausgeschlossen. Es sollten entsprechend bauliche Vorkehrungen getroffen werden (siehe sonstige Festsetzungen im Satzungstext des Ur- Bebauungs- und Grünordnungsplans "Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim").

## **A.5.8 Boden**

Nach der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand Dezember 2020) liegt im Änderungsbereich vorherrschend Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel vor.

Der Bereich kann somit grundsätzlich mit angemessenem Aufwand bebaut werden. Ggf. ist in Teilen ein Bodenaustausch bzw. spezielle Gründungsmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist damit zu rechnen, dass eine oberflächige Versickerung von Niederschlagswasser nur sehr begrenzt oder gar nicht möglich ist.

## **A.5.9 Vorbelastungen**

### Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Zudem lässt die bisherige Flächennutzung, als Sondergebiet „Altenheim“ nicht auf eine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

Jedoch befindet sich ca. 50 m nördlich des Plangebietes ein Altmülldeponie aus ca. 75 m<sup>2</sup> Hausmüll und Abbruchmaterial. Ein Einfluss auf das Plangebiet kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dies hat jedoch voraussichtlich ausschließlich abfallrechtliche Auswirkungen.

### Immissionen

#### Gerüche

Die nächste landwirtschaftliche Hofstelle befindet sich etwa 100 m südlich des Planungsgebiets. Die relevanten Geruchsquellen befinden sich noch weiter südlich. Dem folgend sind hier keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Darüber hinaus befinden sich zwischen der Hofstelle und dem Änderungsbereich weitere Wohnnutzungen, an welchen eventuellen Grenzwerte heute bereits einzuhalten wären. Somit kann es lediglich durch die Bewirtschaftung der südlich der Rimbachstraße gelegenen landwirtschaftlichen Flächen zu Geruchs- und Staubimmissionen, auch am Wochenende sowie in den Morgen, Abend und Nachstunden kommen, so dies die Ernte bedingt. So dies im Rahmen des gesetzlich zulässigen erfolgt ist jedoch mit keinen relevanten Beeinträchtigungen für den Änderungsbereich zu rechnen.

### Anlagenlärm

Da es sich in der näheren Umgebung um Wohngebiet bzw. Parkflächen handelt, ist von keinen relevanten Anlagenlärmimmissionen auszugehen.

### Verkehrslärm

Von der direkt angrenzenden Rimbachstraße ist aufgrund ihrer untergeordneten Funktion und geringen Verkehrsbelastung für den Geltungsbereich von keinen problematischen Verkehrslärmbelastungen auszugehen.

Übergeordnete Straßen mit starker Verkehrsbelastung liegen ca. 800 m nördlich, die Staatsstraße 2084 und südlich in 2,0 km Entfernung die Bundesautobahn A94. Aufgrund der großen Entfernung und der dazwischenliegenden abschirmenden Bebauung ist mit keinen relevanten Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

Im Rahmen der Planung ist mit keinem gegenüber dem heute vorhanden Baurecht wesentlich höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Somit kommt es auch nicht zu einer relevant höheren Verkehrslärmbelastung für die umliegenden Nutzungen.

## **B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen**

---

### **B.1 Ziele der Planung**

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Seniorenheims
- Wahrung eines angemessenen Ortsbildes der Gemeinde Schwindegg

### **B.2 Bebauungsplankonzept / Änderung Festsetzungen**

Im Rahmen der 1. Änderung wird der bestehende Bauraum des Ur- Bebauungsplans im südlichen Bereich entlang der Rimbachstraße nach Westen hin erweitert. Dadurch soll eine Erweiterung des bestehenden Seniorenwohnheims ermöglicht werden. Im Übrigen soll das bestehende Planungskonzept weitgehend erhalten bleiben. Die Festsetzungen werden nur an einigen Stellen ergänzt, um den heutigen rechtlichen Rahmenbedingungen zu entsprechen.

#### **B.2.1 Änderung der Art der baulichen Nutzung**

##### Bisherige Festsetzungen:

Sondergebiet „Altenheim“ nach §11 BauNVO (1990)

##### Festsetzung Änderung:

Sondergebiet „Altenheim“ nach §11 BauNVO (2017);

Im Sondergebiet Altenheim sind folgende Nutzungen zulässig:

- Räume zur Unterbringung und Versorgung von Senioren in Wohngruppen
- Räume zur Betreuung und Unterbringung von gerontopsychiatrisch Pflegebedürftigen in Wohngruppen
- Räume für gemeinschaftliche, gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke im Zusammenhang mit dem Altenheim
- Ambulante Einrichtungen zur Altenpflege
- Verwaltungsnutzungen in Zusammenhang mit dem Alten- und Pflegeheim
- Neben-, Technik- und Serviceräume (z.B. Küchen) im Zusammenhang mit dem Alten- und Pflegeheim
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter, die der gesamten Einrichtung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.

##### Begründung:

Die bisherige Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Altenheim“ bleibt im Grundsatz bestehen. Im Rahmen der heutigen Ansprüche an die Bestimmtheit einer Sondergebietsfestsetzung werden die Nutzungen des „Altenheims“ lediglich präziser gefasst.

Neben den eigentlichen Räumen zur Unterbringung der Senioren bzw. gerontopsychiatrisch Pflegebedürftigen sind, um eine ganzheitliche Betreuung zu ermöglichen, auch Räume für gemeinschaftliche, gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke im Zusammenhang mit dem

Altenheim zulässig. Durch die Beschränkung auf den Zusammenhang mit dem Altenheim wird deren Unterordnung garantiert und Flächenkonkurrenzen vorgebeugt.

Um auch Angebote für „Zuhausewohnende“ Senioren und somit eine ganzheitliche Pflege für weite Bevölkerungsgruppen anbieten zu können sind auch ambulante Einrichtungen zur Altenpflege zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Verwaltungsnutzungen, sowie Technik-, Neben- und Serviceräumen wird ein reibungsloser Betrieb der Einrichtung ermöglicht.

Im Rahmen des Altenheims ist in Teilen eine Betreuung der Bewohner rund um die Uhr erforderlich. Um dem Rechnung zu tragen, sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter zulässig. Um Flächenkonkurrenzen vorzubeugen, müssen diese dem Altenheim in Grundflächen und Baumasse deutlich untergeordnet sein.

## B.2.2 Änderung des Maßes der baulichen Nutzung

### Bauraum

#### Bisherige Festsetzungen:

Es ist ein Bauraum mit einer Breite von 20 m (Ost-West) festgesetzt. Entlang der Rimbachstraße hat er insgesamt eine Länge von ca. 100 m (Nord-Süd).

Eine maximale (ununterbrochene) Fassadenlänge von 65 m darf nicht überschritten werden.

#### Festsetzung Änderung:

Der Bauraum wird im südwestlichen Bereich erweitert und im Bereich des Bestandsgebäudes angepasst.

#### Ergänzung:

Die festgesetzte Baugrenze darf durch Vordächer o.Ä. auf 33% der entsprechenden Fassade um bis zu 1,5 m überschritten werden. Es ist jedoch ein Mindestabstand von 2,0 m zur Grundgrenze einzuhalten.

#### Begründung:

Durch die Erweiterung des Bauraums kann eine Erweiterung der Kapazitäten des Seniorenheims erreicht werden. Durch die räumliche Kontinuität des Bauraums kann eine zusammenhängende Einrichtung entstehen. Dies ermöglicht einen effizienten und angemessenen Betrieb.

Durch das Abknicken des Baukörpers in Richtung Westen wird der städtebauliche Maßstab trotz des insgesamt sehr großen Bauraums gewahrt.

Vor- und Rücksprünge strukturieren den Baukörper weiterhin.

Im Bereich des Bestandsgebäudes wird der Bauraum entsprechend der bestehenden Bebauung angepasst. Diese weicht vom bisherigen Bebauungsplan ab.

Die Bauräume sind etwas größer gefasst als die bestehenden bzw. zu erwartenden Baukörper. Somit soll Spielraum für architektonische Lösungen im Rahmen des Bauvollzuges erhalten bleiben. Städtebaulich aufzunehmende Kanten etc. sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Die Erweiterung in Richtung Westen soll eine Länge von 45 m und zusätzlich eine Erweiterungsoption (13 m) beinhalten. Sie soll die Gesamtlänge der Erweiterung 58 m nicht überschreiten.

Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen und insbesondere durch die Zulässigkeit höhenversetzter Pult-, Sattel- und Flachdächer (vgl. Kap. B 2.4) ist ein durchgehender, zu hermetisch wirkender Baukörper in Ost-West-Richtung ausgeschlossen. Die Bebauung fügt sich somit in die Umgebung ein.

Für die bisher getroffene Maximallänge der Fassaden gibt es keine Rechtsgrundlage. Darüber hinaus ist diese zu unbestimmt, um eine Wirkung zu entfalten. Dem folgend wird auf diese verzichtet. Eine entsprechende Strukturierung des Baukörpers erfolgt über die Versprünge des Bauraums.

Untergeordnete Anlagen wie Vordächer etc. prägen die städtebauliche Anmutung des Baukörpers nur wenig. Diese sind am Bestandsbaukörper heute bereits mehrfach, in Abweichung zu den bisherigen Festsetzungen, vorhanden.

Dem folgend dürfen Vordächer auf bis zu 33% der Länge der jeweiligen Fassade die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten. Durch die Einhaltung von einem Mindestabstand von 2,0 m zu den Grundstücksgrenzen ist die Einhaltung nachbarrechtlicher Belange und die Erhaltung des heutigen großzügigen Straßenraumes sichergestellt.

### **Grundfläche**

#### **Bisherige Festsetzungen:**

Als Maß der Nutzung ist eine Grundfläche (GR) von 1.900 m<sup>2</sup> festgesetzt. Auf die Grundfläche sind keine Stellplatzflächen und deren Zufahrten miteinzubeziehen.

Nach §19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der GR durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50%, zulässig.

#### **Festsetzung Änderung:**

Es ist eine Grundfläche von (GR) max. 2.700 m<sup>2</sup> zulässig.

Zusätzlich wird die Versiegelung durch Stellplätze und deren Zufahrten, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gesondert geregelt.

Dabei darf die GR durch Terrassen um insgesamt 400 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Weiter darf die festgesetzte Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 durch Terrassen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO überschritten werden.

Ferner darf die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,60 durch Terrassen sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und durch folgende Anlagen überschritten werden: Stellplätze mit ihren Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie Zuwegungen und Zufahrten.

Eine darüber hinaus gehende Überschreitung der GRZ an §19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig.

#### **Begründung:**

Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche um 800 m<sup>2</sup> wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept die Möglichkeit einer angemessenen Erweiterung des Alten- und Pflegeheims, insbesondere auch durch Ambulante Angebote eröffnet.

Für die abweichende Regelung der Berechnung der GR wie sie der Ur-Bebauungsplan vorsieht (Ausschluss von Stellplätzen etc.) gibt es keine Rechtsgrundlage.

Dem folgend wird eine abgestufte Regelung für die zulässige Versiegelung je nach städtebaulicher Relevanz der entsprechenden Anlagen getroffen. Somit wird eine angemessene und ausreichend bestimmte Regelung eingeführt.

Nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wäre eine Überschreitung der zulässigen GR durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO um bis zu 50% zulässig. Aufgrund der Lage im ländlichen Bereich (geringe zulässige GR, hoher Stellplatzbedarf) und dem relativ großen Garten mit entsprechendem Erschließungsaufwand für eine seniorengerechte Nutzung, reicht dies, für eine bestimmungsgemäße Nutzung des Areals, nicht aus.

Die Grundfläche von Terrassen wäre nach BauNVO der eigentlichen „Haupt-GR“ zuzuordnen. In den Überschreitungen nach §19 Abs. 4 BauNVO ist diese nicht berücksichtigt. Um die Grundflächen der städtebaulich wirksamen Baukörper (mit dritter Dimension) präzise festsetzen zu können, wurde die quantitative Festsetzung der Grundfläche so gewählt, dass Terrassen nicht berücksichtigt wurden. Um dennoch angemessene Freibereiche schaffen zu können, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 400 m<sup>2</sup> zulässig. Bei einem Seniorenwohnheim müssen alle Anlagen, auch Terrassen etc. barrierefrei errichtet werden. Dies führt zu einer relativ großen Flächeninanspruchnahme. Eine nachteilige städtebauliche Wirkung dieser Anlagen ist durch ihren untergeordneten Charakter und das insgesamt große Grundstück nicht zu erwarten.

Um einer zu massiven und hermetischen Bebauung vorzubeugen, wird die Überschreitung durch Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach §14 BauNVO auf eine GRZ von 0,35 (inkl. der „Hauptanlagen“, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nach §14 BauNVO) begrenzt. Dies unterschreitet den Wert in allgemeinen oder reinen Wohngebieten (0,4), welche sich nach Osten hin angliedern. Dennoch ist dieser Wert, durch das relativ große Grundstück, ausreichend für eine bestimmungsgerechte Nutzung.

Stellplätze mit ihren Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie Zuwegungen und Zufahrten, haben durch das Fehlen einer dritten Dimension einen geringeren Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild. Daher können hier größere Flächen ohne negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zugelassen werden. Dem gegenüber steht eine vor dem Hintergrund des Bodenschutzes der Versickerung und möglichst guten Ausstattung mit Vegetation geringzuhaltende Versiegelung.

Auch hier ist zu berücksichtigen, dass alle Anlagen barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht erstellt werden müssen. Dies bedarf größere Flächen. Dem folgend dürfen sie die GR bis zu einer Gesamtversiegelung von GRZ 0,6 überschreiten. Eine maximal mögliche Versiegelung nach §17 BauNVO für sonstige Sondergebiete (GRZ 0,8) wird in Anbetracht des sich angliedernden Naturraumes und des dörflichen Charakters, mit dieser Festsetzung, somit ausgeschlossen. Dennoch wird sichergestellt, dass eine ausreichende Bebauung und Nutzung und auch ein wirtschaftlicher Betrieb des Seniorenheimes ermöglicht wird. Insbesondere die nötigen Stellplätze können so auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Da die zulässigen Überschreitungen bereits differenziert und in ausreichendem Umfang festgesetzt sind, ist eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

	Baugrundstück	Zulässige Grundfläche GR (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Terrassen (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie Anlagen unter der Geländeoberfläche (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Zufahrten, TGA, Stellplätze etc.	Zulässige Gesamtversiegelung (bei GRZ)
Bestand gesamt	9.562 m <sup>2</sup>	1.900 m <sup>2</sup> (0,2)				
1. Änderung	9.562 m <sup>2</sup>	2.700 m <sup>2</sup> (0,28)	400 m <sup>2</sup> (0,32)	247 m <sup>2</sup> (0,35)	2:390 m <sup>2</sup> (0,6)	5.737 m <sup>2</sup> (0,6)

### B.2.3 Höhenfestsetzung

#### Bisherige Festsetzungen:

Wandhöhe von OK Geländeoberfläche bis OK Dachkonstruktion an der Traufseitenaußenwand höchstens 6,0 m.

Zwei Vollgeschoße als Höchstmaß.

#### Festsetzung Änderung:

Maximale Oberkante der Wandhöhe  $OK_{WH}$  über Normalhöhennull (im DHHN 2016) 439,70 m ü. NHN. Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberseite der Dachhaut mit der Ebene der senkrechten Außenkante der Außenwand, an der Traufseite des Daches, bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

#### Begründung:

Im Hinblick auf die Bestimmtheit der Bezugspunkte entspricht die bisherige Regelung des Ur-Bebauungsplans (Ab OK Gelände) jedoch nicht den Anforderungen des §18 BauNVO bzw. der aktuellen Rechtsprechung.

Darum wurde im Rahmen der Änderung nun eine absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull (DHHN 2016) festgesetzt. Dies definiert die städtebauliche Wirkung der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung exakt und entspricht den aktuellen Anforderungen aus der Rechtsprechung.

Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist dabei der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenseite der Außenwand an der Traufseite der Dächer.

Daraus ergibt sich zwischen dem tatsächlichen Gelände und der festgesetzten Oberkante Wandhöhe etwa ein Abstand von bis zu 7,2 m. Die grundsätzliche Höhenentwicklung mit zwei Vollgeschossen wird somit beibehalten. Jedoch ist die vormals gültige 6,0 m Wandhöhe, ab Gelände im Bestand, nicht überall eingehalten und darüber hinaus soll ein kleiner Puffer für energetische Optimierungen etc. berücksichtigt werden.

Insbesondere im Erweiterungsbereich soll auch eine hochwasserangepasste Bauweise mit entsprechenden Abständen des Fertigfußbodens über Gelände ermöglicht werden.

Städtebaulich ordnet sich das Seniorenheim in seiner Baukörperform, wie seiner Höhenentwicklung dem Schloss unter.

### B.2.4 Abstandsflächen

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und den Abstandsanforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gerecht zu werden, finden unabhängig von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen unverändert Anwendung.

Auch unter Einhaltung der Regelungen des Art. 6 BayBO ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume eine Ausnutzung der maximalen Wandhöhe möglich.

Von den Möglichkeiten des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, welcher die Möglichkeit einer Abweichung von der Regelung des Art. 6 BayBO durch einen Bebauungsplan ermöglicht, wird explizit kein Gebrauch gemacht.

## B.2.5 Nebenanlagen

### Bisherige Festsetzungen:

Für Besucher und Personal sind mindestens 20 Stellplätze oberirdisch in der nördlichen Spitze des Grundstücks nachzuweisen.

Die Stellplatzbeläge sind wasserdurchlässig auszuführen. (bleibt erhalten)

Die Grundstückszufahrten und die damit verbundenen Unterbrechungen der Gehölzpflanzungen und des Straßenbegleitgrüns dürfen an der Straßenbegrenzungslinie eine Breite von insgesamt 6,0 m nicht überschreiten. (bleibt erhalten)

An der Westgrenze ist eine Wartungs- und Pflegezufahrt vorzusehen. (bleibt erhalten)

### Festsetzung Änderung:

Die zeichnerische Festsetzung der Stellplätze wird übernommen. Im Südwesten wird eine weitere Fläche für Stellplätze ergänzt. Nebenanlagen sind ebenfalls im Norden und Südwesten zulässig. Die Bereiche werden mit Flächen für Nebenanlagen (Garagen, Carports, Nebenanlagen) bzw. Stellplätzen abgegrenzt.

Dabei sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 5 m<sup>2</sup> nur innerhalb des Bauraumes und der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Stellplätze sind nur innerhalb des Bauraumes und in den gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze zulässig.

Offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen), Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird – sind im gesamten Änderungsbereich, außer auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, zulässig.

Mülltonnenabstellplätze sind in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

Die Oberkante der Wandhöhe (vgl. Kap. B 2.3) von Nebenanlagen, Garagen und Carports darf maximal auf einer Höhe von 435,5 m ü. NHN liegen.

### Begründung:

Grundsätzlich sollen die Stellplätze für das Bestandsgebäude weiterhin im nördlichen Bereich untergebracht werden. Die bestehende Nebenanlage im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird nun mit der Ergänzung der Nebenanlagenfläche legitimiert. Im südwestlichen Bereich sollen untergeordnet Stellplätze möglich sein, um eine Anfahrt direkt im Bereich des neuen Erweiterungsbaus zu ermöglichen (z.B. Tagespflege). In diesem Bereich ist auch eine Fläche für Garagen, Carports und Nebenanlagen vorgesehen. Durch die Konzentration der Anlagen auf den Bereich entlang der Straße, kann zum Park bzw. Ortsrand im Nordwesten, eine parkartige Fläche entwickelt werden.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche unter 5 m<sup>2</sup> sowie Anlagen ohne eine dritte Dimension (offene Sitzbereiche, Wege, Zufahrten, Anlagen unter der Geländeoberfläche etc.) sind städtebaulich weniger wirksam und können somit auch abgerückt von der Straße erstellt werden.

Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild vorzubeugen, sind Mülltonnenabstellplätze in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

Durch die Festsetzung der Wandhöhe der Nebenanlagen Garagen- und Carports soll deren Unterordnung, unter die Hauptgebäudes und ein angemessener Übergang zu den angrenzenden Grünflächen sichergestellt werden.

Die übrigen Festsetzungen werden entsprechend dem Ur-Bebauungsplan übernommen.

## B.2.6 Dächer

### Bisherige Festsetzungen:

Es sind Satteldächer und höhenversetzte Pultdächer zulässig.

Es sind Hauptfirstrichtungen festgesetzt.

Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 17° und 28°. Ungleiche Neigungsflächen der beiden Dachflächen sind unzulässig. Die Dachneigungen der untergeordneten Gebäudeteile haben sich der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen.

Dachaufbauten und Loggias sind nicht zulässig (bleibt erhalten).

Dachmaterial: Alu- oder Titanzinkblech gestrichen. Alternativ rote bis rotbraune Dachziegel (bleibt erhalten).

Verglaste Dachflächen sind zulässig, sowie sie 10% einer Dachfläche nicht überschreiten (bleibt erhalten).

Liegende Dachflächenfenster sind bis max. 1 m<sup>2</sup> Fensterfläche zulässig (bleibt erhalten).

### Festsetzung Änderung:

Der First ist parallel der längeren Seite des jeweiligen Baukörpers bzw. Teilbaukörpers auszurichten.

Als Dachdeckung sind bei geneigten Dächern nur Dachziegel und Dachsteine in Rot- und Braunrottönen sowie Alu- oder Titanzinkblech zulässig. Auf Flachdächern sind nur Gründächer oder Dachterrassen zulässig.

Es sind ausschließlich Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 17-28° sowie Flachdächer zulässig.

Ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig. Die Dachneigungen der untergeordneten Gebäudeteile haben sich der Dachneigung des Hauptgebäudes anzugleichen.

Flachdächer sind auf max. 10% der Gesamtdachfläche mit einer Dachneigung bis 5° zulässig.

### Begründung:

Grundsätzlich soll die Dachlandschaft unter Rücksichtnahme auf die Umgebung entsprechend des Bestandes weiterentwickelt werden. Die heute bestehende Dachform stimmt nicht in allen Teilen mit den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplan (Teilweise Flachdächer als Dachterrassen etc.) überein. Darüber hinaus führt die sehr differenzierte Baukörperstruktur in Verbindung mit der bestehenden Dachstruktur zu kleineren Verschnittflächen.

Diese sollen unter Abwägung des Ortsbildes mit einer Sinnhaftigkeit der Konstruktion auch als Flachdächer zulässig sein.

Um größere, ortsbildunverträgliche Flachdachgebäude zu vermeiden, sind Flachdächer nur auf 10% der Dachfläche zulässig.

Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans waren differenzierte Firstrichtungen in Bezug auf einzelne Gebäudeteile festgesetzt. Diese Festsetzung war jedoch in ihrer genauen Abgrenzung nicht eindeutig. In Abwägung des Gestaltungsanspruchs mit einer einfacheren und eindeutigen Regelung ist nun der First parallel der längeren Seite des jeweiligen Baukörpers bzw. Teilbaukörpers auszurichten. Insbesondere werden so überhohe Dächer vermieden.

Um eine bessere Regenrückhaltung zu ermöglichen und aus kleinklimatischen Gründen, sind auf Flachdächern Gründächer festgesetzt. In Abwägung mit den Nutzungsansprüchen sind auch Dachterrassen zulässig.

## B.2.7 Grünordnung

### Bisherige Festsetzungen:

Die nicht überbauten Flächen werden nach §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünflächen festgesetzt.

Die Flächen sind als Wiesen- und Parkrasenflächen festgesetzt.

Entlang der Straße sind Gehölze, Sträucher und Büsche in geschlossener Formation als Strauchgruppen oder in Einzelstellung vorgesehen.

Im nördlichen Bereich und an der Südwestspitze sind an der Straße darüber hinaus zu pflanzende großkronige Bäume festgesetzt. Dazwischen sind entlang der Straße kleinkronige Bäume festgesetzt.

Im Bereich des Gartens nach Westen und Norden sind klein- und großkronige Bäume festgesetzt. Am Rand, zum Schlosspark, ist ein Saum aus großkronigen Bäumen festgesetzt.

Für die Bäume sind jeweils spezielle Baumarten festgesetzt. Im Bereich des Sondergebiets „Altenheim“ sind jedoch auch andere Baumarten zulässig.

Darüber hinaus sind Festsetzungen zu Pflanzgrößen, Straßenbegleitgrün, Wegen etc. getroffen.

### Festsetzung Änderung:

Entlang der Grenze des Sondergebiets „Altenheim“ ist eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bestehenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf den Flächen ist der bestehende Gehölzsaum zu erhalten. Ausgefallene Sträucherungen und Bäume sind durch heimische, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangenen 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter großkroniger Baum mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 14-20 cm mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mindestens 15 m und ein heimischer, standortgerechter kleinkroniger Baum mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm sowie einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mindestens 10 m zu pflanzen. Bestehende Bäume können darauf angerechnet werden.

### Begründung:

Die bisherige Festsetzung einer privaten Grünfläche entspricht nicht der Festsetzungssystematik der Baunutzungsverordnung. Das Baugrundstück würde somit auf die unmittelbar überbaubaren Flächen beschränkt werden. Die zulässige GRZ müsste für eine Umsetzung der Nutzung auf 1,0 festgesetzt werden.

Dem folgend wird auf diese Festsetzung verzichtet. Der gesamte Bereich des Altenheims inkl. Garten ist nun Baugrundstück. Der zulässige Versiegelungsanteil ist detailliert durch entsprechende Festsetzungen gesteuert.

Der bisher festgesetzte Saum zum Park (Westen und Nordosten) wird, anstelle der Festsetzung, von zu pflanzender Einzelbäume nun durch eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bestehenden Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen gesichert. Die vor Ort tatsächlich vorhandenen Pflanzungen stimmen ohnehin nicht mit den im Plan bisher getroffenen Festsetzungen überein.

Auch im Hinblick auf die Bäume entlang der Straße und in den übrigen Grünflächen, stimmen die Verhältnisse vor Ort, mit den bisher festgesetzten Pflanzungen, nicht überein. Eine dezidiert räumliche Planung der einzelnen Baumstandorte scheint im ländlichen Umfeld ohnehin nicht

notwendig bzw. sinnvoll. Ziel ist vielmehr eine insgesamt angemessene Durchgrünung der Anlage. Dem folgend sind nun Baumpflanzungen in Bezug auf die Größe des Baugrundstücks festgesetzt.

Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans waren Baumarten dargestellt. Im Bereich des Sondergebiets durfte von diesen Baumarten jedoch abgewichen werden.

Die Festsetzung dezidierter Baumarten erscheint nicht sinnvoll, da keine entsprechende Prägung der Umgebung vorliegt. Durch die Freistellung der Baumauswahl (lediglich heimischer, standortgerechter Laubbaum) kann auf die Herausforderung des Klimawandels besser reagiert werden. Durch die Festsetzung von mindestens zu erwartenden Wuchshöhen ist dennoch eine städtebauliche Wirksamkeit der Baumplantungen sichergestellt.

### **B.3 Erschließung**

Der Änderungsbereich ist bereits durch die Rimbachstraße im Osten und Süden erschlossen. Auch der nun mögliche Erweiterungsbau im Südwesten kann direkt von dieser erschlossen werden.

Für das Bestandsgebäude können die notwendigen Stellplätze im Norden des Planungsgebietes nachgewiesen werden (Stellplätze bestehen bereits). Weitere Stellplätze können im Bereich der Zufahrt zum Bestandsgebäude erstellt werden. Entsprechende Flächen für Stellplätze sind festgesetzt. Auch hier bestehen bereits einzelne Stellplätze.

Zur Unterbringung der für die Erweiterung notwendigen Stellplätze sind im Südwesten weitere Stellplatzflächen festgesetzt. Diese können direkt von der Rimbachstraße angefahren werden.

Die Erschließung hinsichtlich technischer Infrastruktur liegt durch die Bestandsbebauung bereits vor. Auch der Erweiterungsbau kann über diese Infrastruktur angebunden werden.

Somit ist die Erschließung des Bereichs der Änderung auch weiterhin gesichert.

Bestandsleitungen:

Entlang der Rimbachstraße verläuft im südlichen Bereich eine Hauptwasserleitung DN250. Diese ist von übergeordneter, über das Baugrundstück hinausgehender Bedeutung. Somit ist dies durch eine Dienstbarkeit (Leitungsrecht) zu Gunsten des Leitungsträgers und der Gemeinde zu sichern. Durch den Bebauungsplan sind entsprechende Sicherheitsabstände der Bebauung gewahrt. Baumplantungen im Bereich der Leitung sind durch den Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Eine weitere (von der vorgenannten abzweigende) Wasserleitung führt westlich des Bestandsgebäudes nach Norden. Dies erschließt einen für die Bestandsnutzung notwendigen Hydranten. Da diese Leitung nur für das Baugrundstück relevant ist, bedarf sie keiner dinglichen Sicherung und kann im Rahmen des Bauvollzugs verlegt werden.

Die direkt auf der Grundgrenze der Rimbachstraße verlaufenden Telekommunikationslinien werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

### **B.4 Alle übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans**

Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim“ werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung die Festsetzungen durch Planzeichen sowie die Festsetzung durch Text 2.4.2.2, 2.4.2.3, 2.4.2.3.2, 2.4.2.3.4, 3.1.1, 3.1.2, 3.2.1.1, 3.2.1.2, 3.2.3.1, 3.2.3.2, 3.4.1.1, 3.4.1.2, 3.4.1.3, 3.4.4.1, 3.4.5.1, 3.6.1, 3.6.2, 3.7.1 und B Hinweise (1.-10.) des Ur-Bebauungs- und Grünordnungsplans vollumfänglich ersetzt. Alle übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim“ bleiben unverändert und weiterhin gültig.

## B.5 Brandbekämpfung

Der Änderungsbereich ist in keinem Punkt weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche der Rimbachstraße entfernt. Der Feuerwehrangegriff kann grundsätzlich über die Rimbachstraße im Osten und Süden erfolgen.

Ein Hydrant ist innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung, im Bereich der Parkanlage vorhanden. Die nächsten Hydranten liegen in der Haunspergstraße, Moreaustraße, Fischerstraße und Rimbachstraße.

Eine Erweiterung des Hydrantennetzes ist somit voraussichtlich nicht erforderlich.

Durch die zulässige Höhenentwicklung kann die Personenrettung bzw. der Feuerwehrangegriff voraussichtlich durch Steckleitern erfolgen bzw. sind für Altenpflegeeinrichtungen ggf. ohnehin zwei bauliche Rettungswege erforderlich. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges zu klären.

Ein Hubrettungsfahrzeug und Feuerwehrezufahrten auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude sind somit nicht zwangsläufig erforderlich.

## B.6 Klimaschutz

### Maßnahmen die dem Klimawandel Rechnung tragen

Durch die Festsetzung von Flachdächern als Gründächer wird, gerade bei Starkregenereignissen das Rückhaltevermögen erhöht. Durch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung ist eine hochwasserangepasste Bauweise z.B. in Zusammenhang mit Starkregenereignissen bedingten lokalen Überflutungen möglich.

Darüber hinaus sind über die Maßnahmen des Ur-Bebauungsplans hinaus im Rahmen der 1. Änderung keine Maßnahmen festgesetzt, die dem Klimawandel Rechnung tragen.

### Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Änderung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Geltungsbereich wird die effizientere Unterbringung bzw. Erweiterung einer Seniorenpflegeeinrichtung ermöglicht. Durch die Erweiterung der Bestandsnutzungen können Synergien genutzt werden. Weiter führt der Ausbau von Seniorenpflegeeinrichtungen mittelbar zu einem Freiwerden größerer Wohneinheiten (vormaliger Wohnsitz der Heimbewohner).

Somit wird mittelbar eine Inanspruchnahme neuer, heute ungenutzter Flächen, in der freien Landschaft vorgebeugt.

## B.7 Versickerung Oberflächenwasser

Grundsätzlich wäre das Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern. Dies ist aufgrund der Bodenverhältnisse im Planungsgebiet voraussichtlich nicht möglich.

In der Rimbachstraße liegt ein gemeindlicher Regenwasserkanal (Trennsystem) vor. In diesem kann voraussichtlich eingeleitet werden.

Alternativ ist eine Einleitung in den Rimbach möglich. Hier sind die Vorgaben der TREN OG einzuhalten. So diese nicht eingehalten werden ist beim Landratsamt Mühldorf am Inn – Abteilung Wasserrecht, eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

## B.8 Starkregenereignisse

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.

Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße liegen.

Das Gebäude sollte bis mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG).

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

## B.9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Seniorenbetreuungseinrichtung.
- Grünordnerische Einbindung der neuen Bebauung
- Wahrung des Ortsbildes

## B.10 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Flächen mit Bindung für Bepflanzung	492 m <sup>2</sup>	5 %
Sondergebiet	9.070 m <sup>2</sup>	95 %
<b>Bruttobauland (Planungsgebiet):</b>	<b>9.562 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.

## **C Umweltbelange**

---

### **C.1 Umweltbericht**

Die hier gegenständliche 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim“ wird entsprechend §13a BauGB im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt. Somit wird nach §13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### **C.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Bei der hier gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim“ handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB.

In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des §1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Somit entsteht kein Ausgleichserfordernis.

### **C.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Durch die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung kommt es gegenüber dem heute bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim“ zu keinen wesentlich intensiveren Eingriffen in den Vegetationsbestand.

Die bestehende Vegetation im Planungsgebiet, wie auch dessen Größe und Nutzungsintensität, lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen.

Dennoch wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in §44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen.

Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Regelung ist bereits im Ur-Bebauungsplan enthalten und auch weiterhin zu beachten.

Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG zuwiderhandeln. Dies ist besonders im Hinblick auf Baumfällungen, Gehölzentfernungen oder Abrissarbeiten von Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten.

## D Ausfertigung

---

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.03.2021 wurde *die 1. Änderung* des Bebauungsplans "Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim" in Fassung vom 30.12.2020, geändert am 30.03.2021 gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans " Schlossparkerweiterung, Altenpflegeheim " tritt damit in Kraft.

Schwindegg, den ..... 19. April 2021

.....  
Roland Kamhuber, Erster Bürgermeister

