



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Haus Hoheneck"



Gemeinde:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Feldkirchen-Westerham
Rosenheim
Oberbayern



BEGRÜNDUNG gemäß § 9 BauGB (8)

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haus Hoheneck“

1 Standortbeschreibung und Zusammenhang zur übergeordneten Planung

Das im Geltungsbereich dargestellte Planungsgebiet liegt nord-westlich des Ortes Feldkirchen-Westerham an der Staatstraße 2078 von Rosenheim nach München und ist auf einem Hügel am Rande eines Waldgebiets gelegen.

Die Raumstruktur von Feldkirchen-Westerham ist nach dem Regionalplan Südostbayern vom 01.07.2002 ein ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Im Landesentwicklungsplan Bayern vom 01.09.2013 liegt das Gebiet im nordwestlichen Bereich des Verdichtungsraumes Rosenheim.

Im derzeit wirksamen Bebauungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen.

2 Innenentwicklung

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und erfasst im Geltungsbereich die Nachverdichtung des Grundstücks Flurnummer 318 um den Bestand des Pflegeheims Aschbach zu sichern und die Arbeitsplätze im Gemeindegebiet zu halten (siehe Punkt 4). Der bestehende Bebauungsplan soll auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Haus Hoheneck geändert werden, um die Flächenstandards für Pflegeheime in der aktuell vorgeschriebenen Größe gewährleisten zu können.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der politischen Vorgaben der Regierung zur Nachverdichtung des Innenraums, um einer ausufernden Bauleitplanung in die freie Landschaft entgegen zu wirken, soll das übergroße Grundstück mit einem weiteren Gebäude bebaut werden. Die knappe Einbindung in die bestehende Bebauung führt zu einem sparsameren Umgang mit Grund und Boden.

Die Nachverdichtung erfolgt gemäß Regelverfahren mit Umweltbericht.

3 Grundlage der Planung und Festsetzung

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Haus Hoheneck“ ist der bestehende Bebauungsplan Nr. 61 Aschbach. Der Geltungsbereich umfasst dabei das Grundstück Flurnummer 318 und die Straße Flurnummer 475 in Aschbach.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zum bestehenden Bebauungsplan nach Westen vergrößert worden und innerhalb des Flurstücks Nr. 318 durch das festgesetzte Planzeichen räumlich zu begrenzen.

Um die bestehende Pflegeeinrichtung an diesem Standort weiter betreiben zu können soll im Bereich des Geltungsbereichs ein zusätzliches Baurecht für eine dreigeschossige beziehungsweise viergeschossige Bebauung geschaffen werden. Das Gebiet im Geltungsbereich teilt sich somit in zwei Sondergebiete für Wohn- und Pflegeheime mit 30 bis 35 Plätzen, Wohnheim mit 30 bis 35 Plätzen, sowie notwendige Nebeneinrichtungen.

Grundlage der Planung bilden neben den üblichen Bestandsunterlagen, ein Aufmaß des Vermessungsbüros „Angermaier“ vom 06.11.2012 und ein Geotechnischer Bericht des Büros „EGT“ vom 01.06.2016.

Ebenso wurde eine detaillierter Umweltbericht durch das Büro „Steil Landschaftsplanung“ erstellt (siehe dazu Punkt 9).

Die saP sowie die durchgeführte FFH-Verträglichkeitsstudie vom 23.04.2018 sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Haus Hoheneck“ wird ein Durchführungsvertrag mit dem Investor geschlossen. Die Vorgaben aus der saP und FFH-Studie werden unter anderem im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

4 Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Grundstück Flurnummer 318 wurde der Bestand 1969 von Haus Hoheneck übernommen. Seit 1986 wird das Gebäude als Komplex-Einrichtung aus Pflegeheim mit 30 Plätzen und ein Wohnheim für seelisch Behinderte mit 30 Plätzen geführt. Ein Weiterbestand der Wohn- und Pflegeeinrichtung ist aus Sicht des Betreibers Haus Hoheneck nur möglich, wenn die heutigen Flächenstandards eingehalten werden können. Haus Hoheneck möchte das Wohn- und Pflegeheim mittels eines Anbaus erweitern, um den Standort in Aschbach zu festigen.

Analyse der baulichen Situation und mögliche Fortentwicklung im Pflegeheim Aschbach

Die nachstehende Analyse soll die Notwendigkeit des geplanten Pflegeheimanbaus begründen.

Das Gebäude wurde 1969 von Haus Hoheneck übernommen und von einem Kinderheim in ein Wohnheim für seelisch Behinderte umgebaut. In den 80-Jahren wurde der Aufenthaltsbereich mit Küche errichtet und das zweite OG mit Dachgauben ausgebaut.

Seit der Einführung der Pflegeversicherung 1986 wird die Einrichtung konzeptionell als eine Komplex-Einrichtung, bestehend aus einem Pflegeheim mit 30 Plätzen und einem Wohnheim für seelisch Behinderte mit 30 Plätzen, geführt und ist entsprechend konzessioniert. Das Hauptproblem liegt darin, dass die heutigen Flächenstandards für solche Einrichtung mit ca. 45 m² pro Platz wesentlich unterschritten werden. Die Einrichtung verfügt zurzeit über ca. 25 m² pro Platz.

Das heißt, dass mittel- bis langfristig die Einrichtung mit 60 Plätzen und diesem zu geringen Flächenangebot pro Platz nicht betrieben werden kann. Eine Reduzierung der Platzzahl, um den entsprechenden Flächenanteil zu erreichen, ist nicht möglich, da eine Einrichtung mit 30 bis 40 Wohnplätzen wirtschaftlich nicht betrieben werden kann.

Von daher gibt es nur die beiden Alternativen:

1. Aufgabe des Standortes zu Gunsten eines anderen Standortes, günstigsten Falls in derselben Gemeinde, um die Arbeitsplätze erhalten zu können.
oder
2. Errichtung eines Neubaus mit einer Nettogrundfläche von gut 1300 m².

Im jetzigen Altbau können dann 30 Wohnplätze in Einzelzimmern für die Wiedereingliederung mit einem ausreichenden, aber auch nicht überzogenen Flächenangebot eingerichtet werden, und die 30 Pflegeplätze können in einem dafür funktional und raumtechnisch, den heutigen Anforderungen entsprechend, angeboten werden.

5 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Durch die Ausweisung des zusätzlichen Baufensters wird die bestehende Erschließung nicht beeinträchtigt. Die Erschließung der gesamten Bebauung auf Flurstück 318 erfolgt wie bisher über die öffentliche Straße Flur-Nr. 475 im Südosten.

Die Parksituation bleibt durch eine unveränderte Bettenanzahl gleich und wurde nach der aktuellen Garagen- und Stellplatzverordnung berechnet (1 Stellplatz / 12 Betten). 3 Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Die übrigen werden auf einem separaten Grundstück bereitgestellt.

6 Auswirkungen durch Emissionen

Durch den Erweiterungsbau wird sich die Schallbelastung nicht erhöhen, da lediglich der Platzbedarf pro Bewohner erhöht wird und somit nicht mehr Bewohner für das Wohn- und Pflegeheim zu erwarten sind.

7 Auswirkungen auf Nachbargrundstücke

Die straßenseitig erkennbare Baumasse ist im Vergleich zum Bestandsbau kleiner, niedriger und stärker gegliedert. Sie fügt sich somit unauffällig in das bestehende Ortsbild ein.

Lediglich die talseitige Gebäudehöhe überschreitet die der umgebenden Bebauung. Da das Gelände nach Westen jedoch stark fällt und der bestehende Verlauf möglichst unverändert bleibt, ergibt sich diese Höhe von selbst. Durch den bewaldeten Hang ist diese Höhenentwicklung im Ortsbild allerdings nicht wahrnehmbar.

Da das Grundstück 318 nach Westen immer schmäler wird und im Neubau mindestens 30 Zimmer untergebracht werden müssen erfolgt eine Abstandsflächenverkürzung auf H=0,5 - jedoch auf mindestens 3,00m bzw. 5,00m.

Der neue Anbau des Pflegeheims beeinflusst keines der Nachbargrundstücke bezüglich Belichtung, Besonnung, Belüftung und Sozialabstand.

Auf dem südlichen Grundstück 321/2 steht im bergseitigen Bereich lediglich eine fensterlose Garage als Grenzbebauung. Im Anschluss daran beginnt bereits der Steilhang des FFH-Gebiets. Da dieses nicht bebaut werden darf wird dieses Grundstück nicht beeinflusst. Sollte der Geltungsbereich dennoch erweitert werden ist der jetzige Neubau nordseitig gelegen und somit für die Besonnung des Grundstücks irrelevant. Hinzu kommt, dass der bergseitige Teil der neuen Bebauung lediglich eine Höhe von ca. 6,00m hat. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt bereits 5,00m und etwa 11,00m bis zur nächstgelegenen Außenecke des Wohngebäudes.

Ebenso verhält es sich mit dem nördlichen Grundstück 319. Hier liegt auf dem darüber liegenden Grundstück eine Zufahrtsstraße entlang der Hang- und Grundstückskante. Das Grundstück selbst zählt vollständig zum FFH-Gebiet und darf somit nicht bebaut werden. Im Falle einer Erweiterung des Geltungsbereichs ist eine Bebauung im direkten Anschluss zum Grundstück 318 nicht sinnvoll oder empfehlenswert. Da das Grundstück 319 jedoch sehr groß ist wäre eine Bebauung mit angemessenem Abstand leicht möglich.

8 ökologische Ausgleichsflächen

Der zu erbringende ökologische Ausgleich wird auf dinglich gesicherten externen Flächen auf der Flur-Nr. 879/5 der Gemarkung Feldkirche nachgewiesen.
130 m² Waldumbau sowie 1.950 m² Aufforstung Acker in Feuchtwald werden entsprechend umgesetzt. Siehe dazu auch das Gutachten vom Büro Steil.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für das neu geplante Baufenster erfolgt über die bereits errichteten Einrichtungen auf dem Grundstück.
Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden Kanal.
Die Wasserversorgung wird durch die vorhandene Wasserversorgung gewährleistet.
Die Erweiterung wird über die bestehende Stromversorgung der Firma EON versorgt.
Die Erweiterung wird über bestehende Gasleitungen der Firma EBS versorgt.
Unverschmutztes Niederschlagswasser wird soweit möglich auf dem Grundstück über neu zu errichtende Sickeranlagen abgeführt.
Die Ver- und Entsorgung bleibt somit gewährleistet.

10 Umweltbericht

siehe Anlage „Steil Landschaftsplanung“ vom 08.01.2019.

Bad Aibling, den 08.01.2019

Blaesig Architekten GmbH