

## Gemeinde Mehring

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Baderstraße 2" (vorhabenbezogener BBP) für den Bereich Fl.-Nr. 1887/32 nach § 13 a BauGB

**Begründung** vom 20.05.2021

geändert am 10.06.2021

geändert am 13.07.2021

geändert am 04.11.2021



**JOSEF MAIER**  
Architekturbüro

Lohbergstrasse 18  
84570 Polling

Telefon: 0 86 33 . 89 86 -0  
Telefax: 0 86 33 , 89 86 22  
E-Mail: info@architekt-maier.com  
Internet: www.architekt-maier.com

**INHALTSVERZEICHNIS:**

**Änderung des BEBAUUNGSPLANES Nr. 2,„Baderstraße 2“**

<b>1 Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass der Planung/ Planungserfordernis	3
1.2 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes und Einfügung in die Gesamtplanung (FNP/ LP)	3
<b>2 Beschreibung des Bestandes</b>	<b>5</b>
2.1 Nutzung	5
2.2 Verkehr	5
2.3 Ortsgestalt/ Topographie	5
2.4 Grünbestand	5
2.5 Ver- und Entsorgung	6
2.6 Immissionsschutz, Bodenschutz und Wasserrecht	6
2.7 Artenschutz	6
<b>3 Planung</b>	<b>8</b>
3.1 Vorbemerkung/ städtebauliches Konzept	8
3.2 Planungsziele	11
3.3 Begründung der Festsetzung	11
3.3.1 Art der baulichen Nutzung	11
3.3.2 Maß der baulichen Nutzung	11
3.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen	11
3.3.4 Grünordnerische Festsetzungen	11
3.3.5 Artenschutzrechtliche Festsetzungen	12
<b>4 Ablauf der Planung</b>	<b>13</b>
4.1 Aufstellungs- und Billigungsbeschluss	13
4.2 Beteiligungsverfahren	13
4.2.1 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§3 Abs. 2 BauGB)	13
4.2.2 Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)	13

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Anlass der Planung/ Planungserfordernis

Die Gemeinde Mehring möchte mit der Aufstellung dieses „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ eine vorhabenbezogene Bebauung des Flurstückes Nr. 1887/32 Gemarkung Gemarkung Mehring, Ortsteil Öd, gemäß des vom Vorhabenträger mit der Gemeinde Mehring abgestimmten Bauvorhabens „Betreutes Wohnen ( 21 WE – Barrierefreies Wohnen ) “ ermöglichen.

Es ist Ziel der Gemeinde ein Angebot an Betreutem Wohnen zu schaffen, weil hier wie bestehende Umfragen gezeigt haben, großer Bedarf vorhanden ist.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wurde beschlossen einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 des Baugesetzbuches für das Bauvorhaben aufzustellen in dem das mit dem Vorhabenträger abgestimmte Vorhaben abgebildet werden soll.

Die Gemeinde möchte den „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“<sup>1</sup> als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufstellen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 wird gem. §13 Abs 2 Nr. 1 abgesehen. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht wird gem. §13 Abs. 3 Satz 1 verzichtet.

### 1.2 Lage, Geltungsbereich und Einfügung in die Umgebungsbebauung

Das Grundstück hat eine Größe von 2.078 m<sup>2</sup> und ist jetzt mit einer Gaststätte mit Wohnungen und einem Nebengebäude bebaut. Das Vorhaben liegt im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Mehring, welcher für diesen Bereich keine Festsetzungen für Gebäude vorsieht. Da keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt sind, richtete sich bis jetzt die planrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach §34 Baugesetzbuch.

#### <sup>1</sup> Vorhaben bezogener Bebauungsplan

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan ist als eine Sonderform des Bebauungsplans anzusehen, der immer dann Anwendung findet, wenn ein exakt geplantes Bauprojekt von einem Bauträger beziehungsweise Investor in die Tat umgesetzt werden soll. Er besteht aus drei verschiedenen Komponenten, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag.

Während der Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abgestimmt werden muss, ist der eigentliche Bebauungsplan als die Grundlage für die spätere Baugenehmigung anzusehen. Alles, was dort nicht geregelt werden kann, findet seine vertragliche Vereinbarung schließlich im Durchführungsvertrag, welcher zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde geschlossen wird. Diese zusätzlichen Vereinbarungen können beispielsweise den zeitlichen Ablauf des Vorhabens festlegen oder die Gestaltung des Gebäudes.

Die Besonderheiten bei den Vorhaben bezogenen Bebauungsplänen im Vergleich zu gewöhnlichen Bebauungsplänen bestehen zum einen darin, dass die Initiative zu betreffendem Vorhaben grundsätzlich vom Vorhabenträger ausgeht, der über die beplante Fläche verfügen muss und dass dieser sich vertraglich dazu verpflichten muss, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Kosten hierfür selbst zu tragen (zumindest anteilsweise). Die zuständige Gemeinde wiederum hat das Recht, detailliertere Festsetzungen als in gewöhnlichen Bauplänen anzuordnen, da der normale Festsetzungskatalog ohne Bedeutung ist. Ein Vorhaben bezogener Bebauungsplan wird dahingehend ausgelegt, dass die Gemeinde mit dessen Erstellung deutlich macht, dass für diesen ergänzend zu bzw. in Abweichung von den allgemeinen Regelungen für 'normale' Bebauungspläne die Sonderregelungen des § 12 BauGB gelten.

Zu beachten ist, dass alle drei Komponenten zwingend vorhanden sein müssen. Fehlt auch nur einer, ist der Bebauungsplan unwirksam. Dasselbe gilt in jenen Fällen, in denen die eine Komponente der anderen in irgendeiner Form widerspricht.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan/Landschaftsplan als Mischgebiet ( MI ) dargestellt.

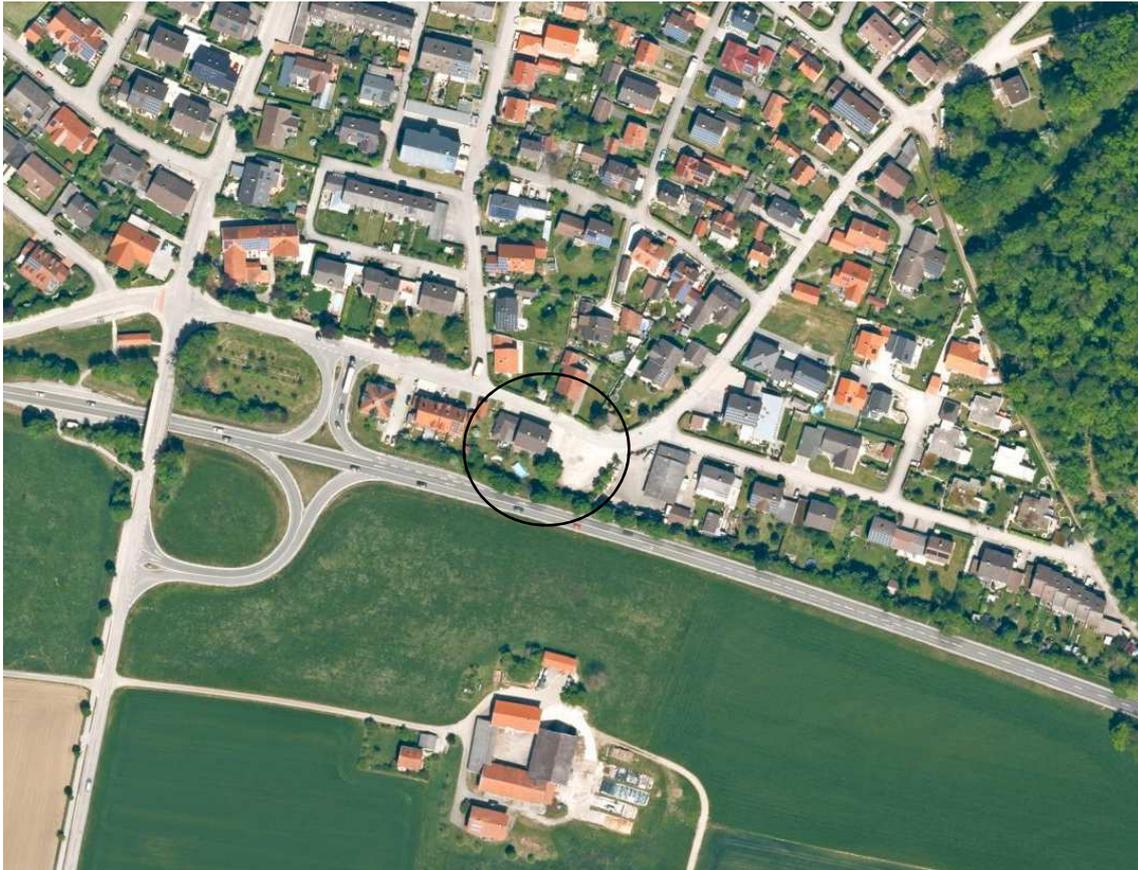


Bild 1: Luftbild Plangebiet (Quelle: BayernAtlas Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 2 Beschreibung des Bestandes

### 2.1 Nutzung

Das Grundstück liegt an der Baderstraße, Haus-Nr. 2 in Mehring Ortsteil Öd. In der Mitte des Grundstückes steht eine leerstehende Gaststätte mit Nebengebäuden. Der Baubestand soll im Zuge der Erstellung des Bauvorhabens abgebrochen werden.



Bild 1: leerstehende Gaststätte an der Baderstraße



Bild 2: Leerstehende Nebengebäude

### 2.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die bestehende „Baderstraße“ gesichert.  
Im Süden grenzt das Grundstück an die St 2108.

### 2.3 Ortsgestalt/ Topographie

Im städtebaulichen Umfeld des Plangebietes bestehen im Wesentlichen aus zwei- und dreigeschossigen Wohngebäuden. Der vorherrschende Bautypen ist E+I+D mit nahezu ausschließlich Satteldächern vorhanden.  
Das Grundstück ist fast eben.

### 2.4 Grünbestand

Das Plangebiet weist einen geringen Grünbestand mit überwiegend Laubgehölzen auf. Im Zuge der Baumaßnahme werden die im Inneren des Plangebietes liegenden Bestände der Bebauung weichen. Zu den Rändern hin wird der Grünbestandbestand im größtmöglichen Umfang erhalten.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits erschlossenen Siedlungsbereich. Der Anschluss der Fläche erfolgt an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in der Baderstraße.

## 2.6 Immissionsschutz, Bodenschutz und Wasserrecht

### Immissionsschutz:

Entlang der ST 2108 wird eine Lärmschutzwand nach folgenden Vorgaben erstellt:

Höhe 5 m, 5 Grad geneigt

Aufteilung in 3 Zonen

Zone 1 von 0,00 m bis 1,28 m: Gitterdämmsystem

Zone 2 von 1,28 m bis 2,78 m: durchsichtige Acrylglas-elemente

Zone 3 von 2,78 m bis 5,00 m: Photovoltaik-elemente

Vertikale Trägerpfosten alle 4 m

Im Vorfeld der Planung wurde seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Beurteilung der Immissionssituation die Erstellung einer schallschutztechnischen Untersuchung empfohlen.

Die Untersuchung kam zu folgendem Ergebnis: siehe Anlage 1

### Bodenschutz und Wasserrecht:

Seitens der Fachstelle des Landratsamtes sind Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen für den Planungsbereich nicht bekannt.

Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

## 2.7 Artenschutz

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)<sup>2</sup> ist nicht notwendig

Die Gebäude wurden auf mögliche Nischen und Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten untersucht. Es wurden alle Teile der Fassade, Mauerspalt und der Dachboden begutachtet und nach Kotspuren von Fledermäusen gesucht.

Im Rahmen der Untersuchung wurde folgendes beobachtet:

Vögel:

Gebäudebrütende Vögel:

Im Gebäude wurden keine Nester von gebäudebrütenden Vogelarten wie etwa Mauersegler (*Apus apus*) oder Sperlingen (*Passeridae*) gefunden. Auch an der Fassade waren keine Nester von Gebäudebrütern wie etwa Schwalben (*Hirundinidae*) zu erkennen.

Fledermäuse:

Es wurden im und an den Gebäuden keine Spuren von Fledermäusen gefunden.

**Avifauna:**

Beim Abriss der untersuchten Gebäude werden keine Quartiere von Fledermäusen zerstört, keine Tiere gestört, kein wichtiger Lebensraum vernichtet. Lediglich beim Bau und Betrieb können Störungen auftreten. Es sollten Nachtbaustellen vermieden werden. Ebenso sollten Beleuchtungen nach der Fertigstellung nur dann in Betrieb sein, wenn diese auch zwingend erforderlich sind. (z.B. einschalten durch Bewegungsmelder). So kann eine Barrierewirkung durch Licht für Fledermäuse vermieden werden.

**Fazit:**

Die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Tierarten können wie folgt zusammengefasst werden:

- Beim Abriss der untersuchten Gebäude werden keine Quartiere von Fledermäusen zerstört, keine Tiere gestört und kein wichtiger Lebensraum vernichtet.
- Es ist nicht davon auszugehen, dass die lokalen Populationen der potenziell und aktuell vorkommenden Vogelarten gefährdet werden.
- Auswirkungen auf Amphibien und Reptilien sind nicht zu erwarten.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass für alle relevanten Arten die projektspezifische Wirkung so gering ist, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen ausgeschlossen werden kann,
- sich das Tötungsrisiko vorhabensbedingt nicht signifikant erhöht.

**Empfohlene Maßnahmen zur Eingriffsminderung:**

- Nachtbaustellen sollten wegen Tötungsgefahr von Fledermäusen in der Zeit von April bis Ende Oktober vermieden werden
- Beleuchtungen sollten nach Fertigstellung nur dann in Betrieb sein wenn diese auch zwingend erforderlich sind (z.B. Einschalten durch Bewegungsmelder). Dadurch kann die Barrierewirkung von Licht für Fledermäuse vermieden werden.

### 3 Planung

#### 3.1 Vorbemerkung/ städtebauliches Konzept

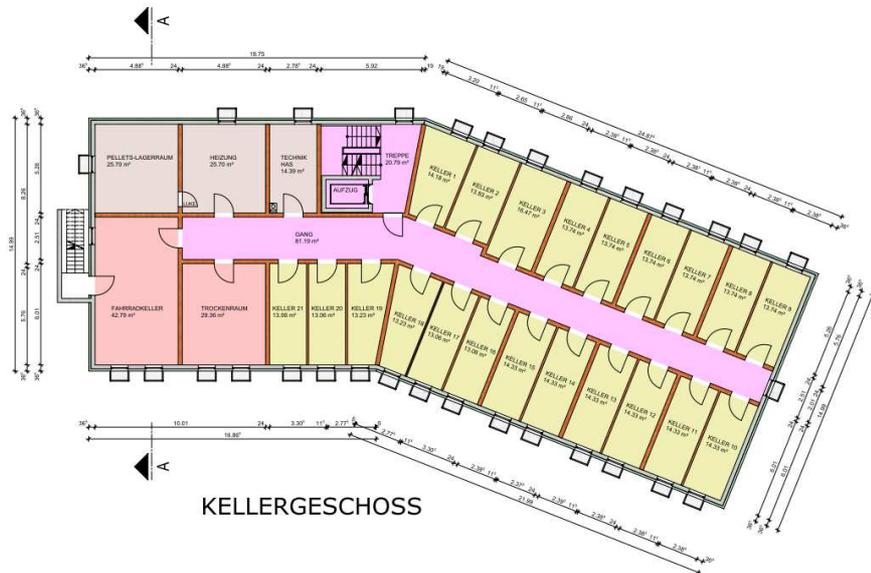
Die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt eine städtebauliche Maßnahme dar um in der Gemeinde Mehring dringend benötigte Flächen für den Bau von Betreutem Wohnen bereit zu stellen.

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das mit der Gemeinde vom Vorhabenträger abgestimmte Bauvorhaben.

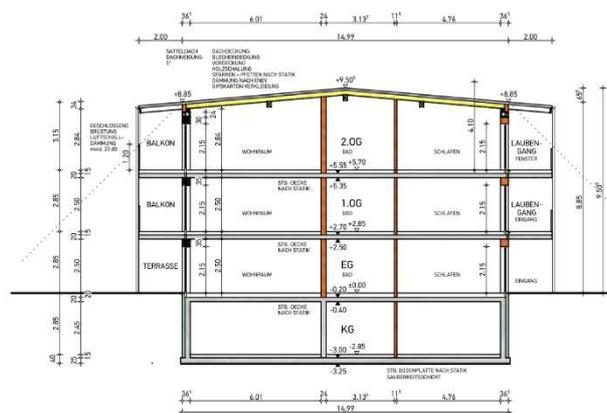
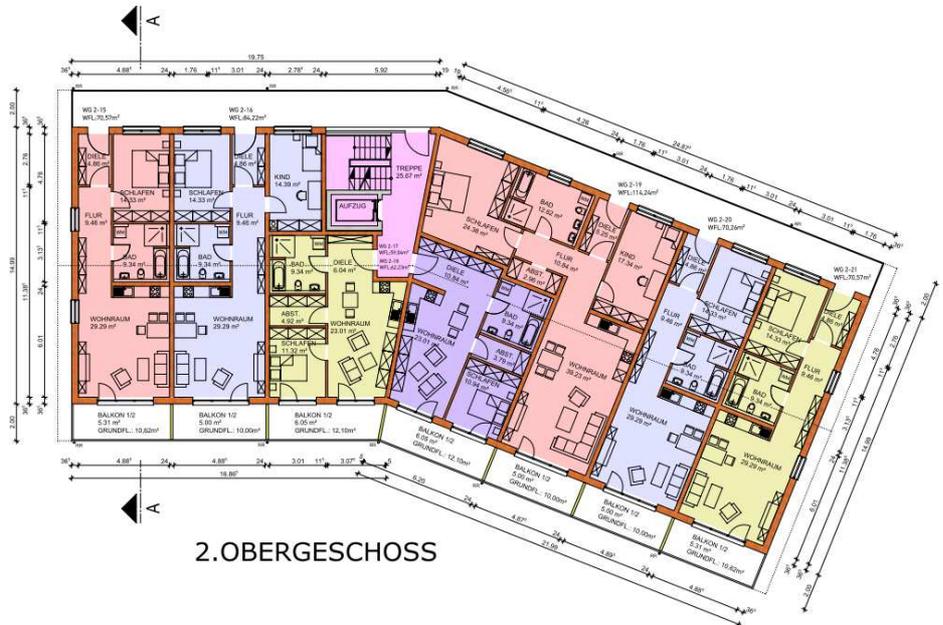
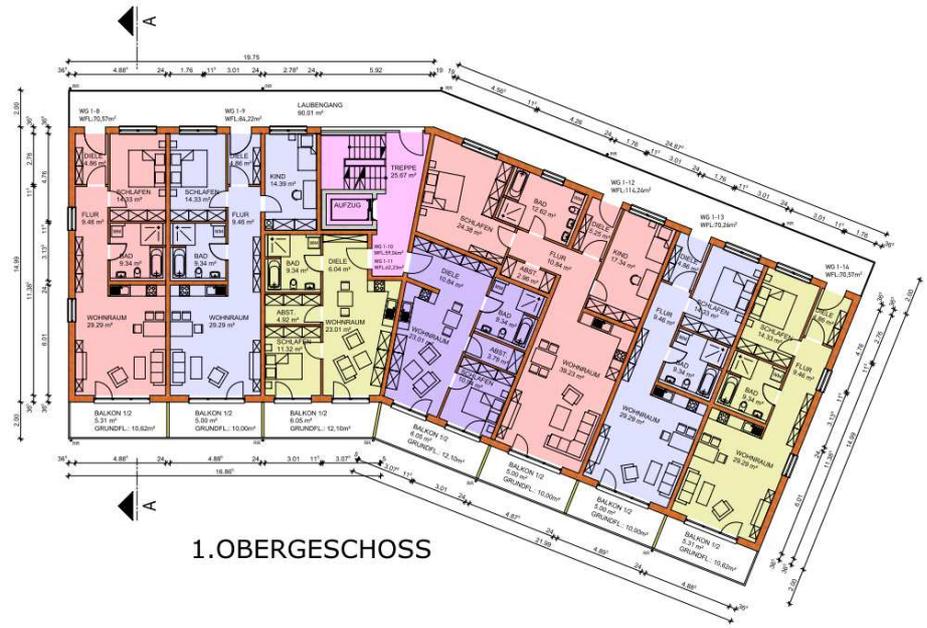
Realisiert werden soll ein Gebäude für Betreutes Wohnen mit Carports.

Zum Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgeschlossen

#### Grundrisse + Schnitt + Ansichten



# Änderung des Bebauungsplan Nr.2 "Baderstraße 2"





NORDANSICHT



SÜDANSICHT

### **3.2 Planungsziele**

Planungsziele sind insbesondere die

- Bereitstellung von „Betreuten Wohnen“ Barrierefrei.
- Beseitigung des städtebaulichen Missstandes durch Leerstand an einer zentral gelegenen Stelle.

### **3.3 Begründung der Festsetzung**

#### **3.3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend den Planungszielen als Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO. Im Gebäude sollen Wohnungen für betreutes Wohnen auch in untergeordnetem Umfang ergänzende Dienstleistungs- und gesundheitliche Nutzungen möglich sei ( ambulante Betreuung der Bewohner ). Lebensmittelverarbeitende oder -produzierende Gewerbe- oder Handwerksbetriebe, wie z.B. Bäcker oder Metzger, und entsprechende Verkaufsflächen sind ebenso wie gastronomische Betriebe grundsätzlich ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten sind unabhängig von deren Größe grundsätzlich nicht zulässig.

#### **3.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung des Maßes baulicher Nutzung erfolgt durch Festsetzung einer Grundflächenzahl in Verbindung mit einer Geschoßflächenzahl und der Festlegung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen. Die Grundflächenzahl im Mischgebiet wird mit 0,5, die Geschoßflächenzahl mit 1,2 festgelegt. Entsprechend der mit der Gemeinde abgestimmten Vorhabenplanung erfolgt die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen mit 3 Vollgeschossen.

#### **3.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen festgesetzt.

#### **3.3.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Grünordnerische Festsetzungen werden, teilweise in Kombination mit anderen Festlegungen, insbesondere zur Begrenzung der Versiegelung und Wahl der Oberflächenbeläge getroffen. Daneben finden sich Festsetzungen zur Grundstücks- und Baugebietseingrünung sowie Baumpflanzgeboten getroffen, die neben grünordnerischen Belangen auch der verbesserten Einbindung der Baukörper in das Ortsbild dienen. Unter dem Grundsatz einer Forderung die Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen, werden versickerungsfähige Oberflächenbeläge für oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten festgesetzt.

Zur Eingrünung des Baugebietes und der Baugrundstücke werden eine Grundstückseingrünung sowie die Pflanzung von drei Laubbäumen vorgeschrieben. Es werden heimische und standortgerechte Bäume sowie eine Hainbuchenhecke als Ergänzung der bestehenden Hecke festgelegt.

Unbebaute Grundstücksbereiche sind außerhalb der Wege gärtnerisch zu gestalten. Aus gestalterischen Gründen und Gründen des Kleinklimas ist die Verwendung von anorganischen Materialien zur Flächengestaltung untersagt. Dies betrifft nicht die Deckschichten von Wegen oder Traufstreifen.

### **3.3.5 Artenschutzrechtliche Festsetzungen**

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Tierwelt sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-, Natriumdampf-Niederdruck- oder Natriumdampf-Hochdruck-Lampen.

Ungerichtet abstrahlende oder nach oben gerichtete Leuchten (z.B. Lichtstelen, Up-Lights) sind nicht zulässig.

Es wird weiterdarauf hingewiesen, dass Gehölzschnitte nur außerhalb der gesetzlichen Schutzzeit, d.h. nur zwischen Oktober und Februar erfolgen dürfen.

Zur Minderung des Eingriffes wird aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlen auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Ende Oktober zu verzichten um einer eventuellen Tötungsgefahr für Fledermäuse vorzubeugen. Daneben sollten nach Fertigstellung Außenbeleuchtungen nur dann in Betrieb sein, wenn diese auch zwingend erforderlich sind. Hier wird eine Steuerung mit Bewegungsmeldern empfohlen. Hierdurch kann die Barrierewirkung von Licht für Fledermäuse vermieden werden.

## **4 Ablauf der Planung**

### **4.1 Aufstellungs- und Billigungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom \_\_. \_\_. 2021 den Beschluss zur Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 “Baderstraße 2“( vorhabenbezogener BBP ) für den Bereich Fl.-Nr. 1887/32 nach § 13a BauGB gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am \_\_ \_\_ 2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

### **4.2 Beteiligungsverfahren**

#### **4.2.1 Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§3 Abs. 2 BauGB)**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Öffentlichkeit wurden die Unterlagen im Zeitraum vom \_\_. \_\_ 2021 – \_\_. \_\_ 2021 öffentlich ausgelegt.

#### **4.2.2 Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs.2 BauGB)**

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom \_\_. \_\_ 2021.  
Insgesamt äußerten sich \_\_ Träger öffentlicher Belange.

Polling, den 20.05.2021  
geändert am 10.06.2021  
geändert am 13.07.2021  
geändert am 04.11.2021

Josef Maier  
Entwurfsverfasser Architekt BDB

Mehring, den \_\_. \_\_. 2021

Robert Buchner  
ERSTER BÜRGERMEISTER

(Siegel)