



MARKTGEMEINDE BAD GRÖNENBACH

Landkreis Unterallgäu

Bebauungsplan

Westlich der Herbisrieder Straße

Verfahren gemäß §13 a Bau GB

C) BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

Auftraggeber: Marktgemeinde Bad Grönenbach

Fassung vom: **30.01.2024**

Planfertiger:



WELSCH + EGGER Landschaftsarchitekten
PartmbB
Bahnhofplatz 7
85354 Freising
Telefon: 08161 / 86 25 62 0
info@we-la.de

Auskünfte:

Marktgemeinde Bad Grönenbach
Marktplatz 1
87730 Bad Grönenbach
Telefon: 08334 605-0
Fax: 08334 605-27
E-Mail: rathaus@bad-groenenbach.de
Internet: <http://www.bad-groenenbach.de>

Inhalt:

C) BEGRÜNDUNG

1. Gegenstand des Verfahrens	3
2. Anlass und Ziel der Planung	3
3. Plangebiet	3
3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes	
3.2 Beschreibung und Bestand	
3.3. Lage des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet	
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
4.1. Ziele der Landesplanung nach dem Landesentwicklungsprogramm	
4.2. Ziele der Regionalplanung nach dem Regionalplan	
4.3. Grundlagen der Flächennutzungsplanung	
5. Planung	7
5.1 Städtebauliche Konzeption	
5.2 Art- und Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Gebäude	
5.4 Erschließung	
6. Topographie und Geländeänderung	13
7. Grünordnung	14
7.1 Bestandsbäume	
7.2 Begrünungs- und Pflanzkonzept	
8. Wasserwirtschaft und Bodenschutz	16
9. Risikoabschätzung und Schutz vor Überflutung infolge von Starkregen	16
9.1 Einfluss von Außenwasser auf das Baugrundstück	
9.2 Entwässerung und Sicherung des Baugrundstücks	
10. Ver- und Entsorgung	20
10.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	
10.2 Niederschlagswasserentsorgung	
10.3 Müllentsorgung	
11. Natur- und Artenschutz	21
12. Klimaschutz	22
13. Schallschutz	22
14. Denkmalschutz	24
15. UMWELTBERICHT	gesondertes Dokument S. 1 bis 18

1. Gegenstand des Verfahrens

Gegenstand des Verfahrens ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Herbisrieder Straße“ zum Zwecke der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Förder- und Wohneinrichtungen für Menschen mit Behinderung“ gemäß § 11 Abs. 1 BauNV auf Grundstück Fl. Nr. 376 und Fl. Nr. 369.

2. Anlass und Ziel der Planung

Vor dem Hintergrund des steigenden Bedarfs an Wohn- und Arbeitsplätzen für Menschen mit Behinderung, sollen im Baugebiet stationäre, teilstationäre und ambulante Angebote geschaffen werden.

Ziel ist es, auf der Fläche Einrichtungen für Menschen mit Behinderung zu schaffen. Geplant ist eine Förderstätte, Büroräume der Offenen Hilfen, ein Wohnheim sowie Appartementwohnungen für Menschen mit Behinderung.

3. Plangebiet



Abb. 1) Bildnachweis: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, maßstabslos

3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 376 und 369 an der Herbisrieder Straße mit einer Größe von ca. 9.395 m². Ca. 8.084 m² der Fläche sind als Bauland nutzbar. Die weiteren 1.148 m² werden als Ausgleichsfläche (naturschutzrechtlicher Ausgleich) ausgewiesen. Eine Fläche von ca. 163m² soll zukünftig für die Nutzung als öffentlicher Gehweg zur Verfügung stehen.

3.2 Beschreibung und Bestand

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Westlich der Herbisrieder Straße“ liegt an der Herbisrieder Straße MN 24 (Kreisstraße) am südlichen Ortsrand der Marktgemeinde Bad Grönenbach, Landkreis Unterallgäu, Regierungsbezirk Oberbayern.

Das Grundstück wird aktuell als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Südlich des Grundstückes schließt ein privater Parkplatz an, der überwiegend von der Kurklinik auf der gegenüberliegenden Straßenseite genutzt wird.

Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten hin um ca. 6,00 bis 6,20m ab. Entlang der Herbisrieder Straße, Richtung Süden, steigt das Gelände um ca. 5 m an. An der Grenze zur nördlichen Bebauung steigt das Gelände von der Herbisrieder Straße Richtung Westen um ca. 2.5 m an.

Es befindet sich keine Bebauung auf dem Grundstück.

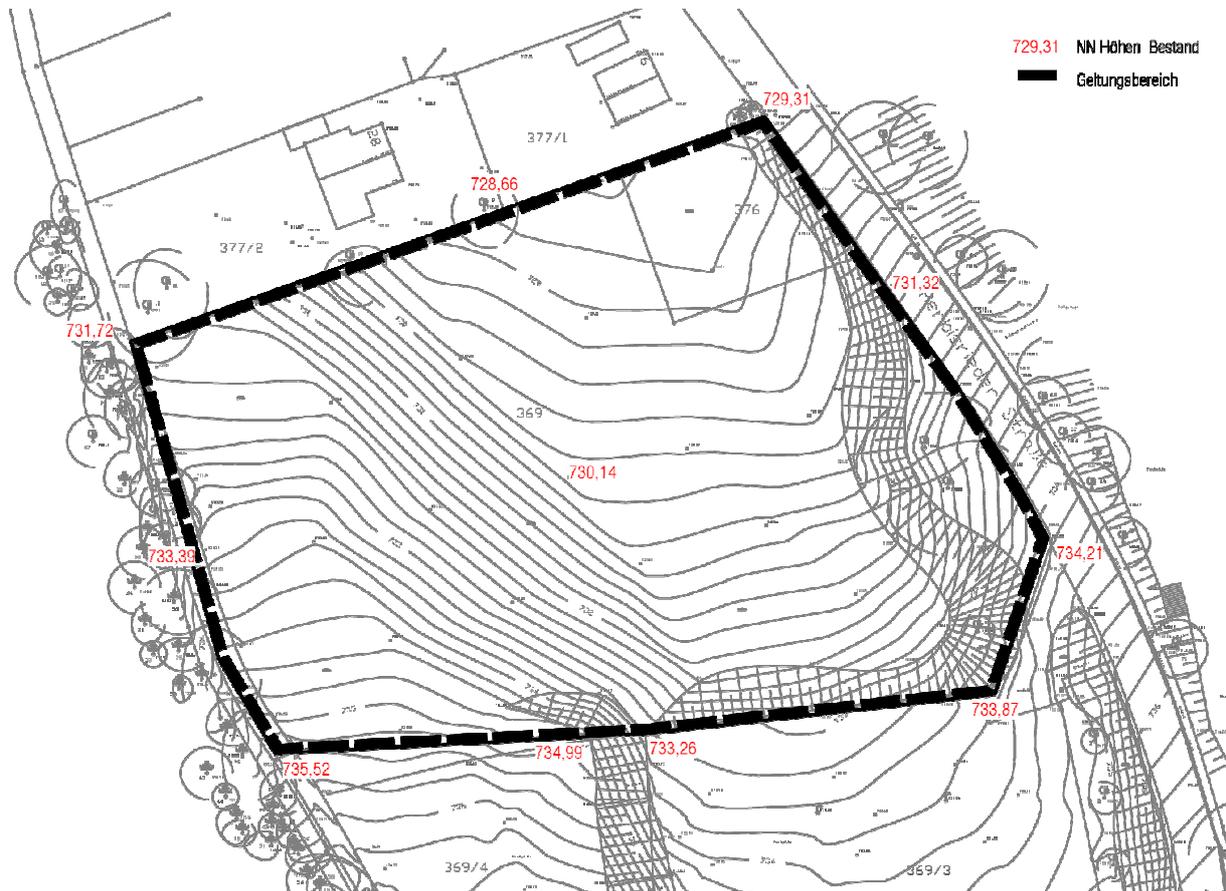


Abb. 2) Plangrundlage aiv GmbH, Angewandte Ingenieur-Vermessung v. 26.02.2021 maßstabslos, genordet

Die Grundstücke sind, abgesehen vom nördlichen Grenzstreifen, frei von Strauchvegetation. Entlang der Herbisrieder Straße wurden zwei große Einzelbäume erfasst. Es handelt sich dabei um Laubbäume mit einem Stammumfang von 274 und 372 cm und einer Baumhöhe von etwa 25 m. Im Südosten des Grundstückes wurde ein kleinerer Einzelbaum erfasst. Es handelt sich dabei um einen Laubbaum mit einem Stammumfang von 61 cm und einer Baumhöhe von etwa 10 m.





Abb. 3-6) (Bildnachweis: Welsch + Egger Landschaftsarchitekten, Stand 2021)

3.3 Lage des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans liegt am südlichen Ortsrand der Marktgemeinde Bad Grönenbach, westlich der Herbisrieder Straße.

Nördlich des Geltungsbereichs schließt Wohnbebauung an. Im Osten wird der Bereich von der Herbisrieder Straße begrenzt. Östlich der Herbisrieder Straße befinden sich in Sonderbauflächen Kurkliniken bzw. -heime sowie zugehörige Parkplatzflächen. Eine unbebaute Fläche nördlich des Geltungsbereiches auf dem Grundstück Fl. Nr. 369/3 und 369/4 wird als privater PKW-Parkplatz genutzt. Westlich begrenzt ein bestehender Fußweg entlang des Waldrandes den Geltungsbereich.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Ziele der Landesplanung nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

vom 01.09.2013, geändert am 03.12.2019, Stand 01.06.2023

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013, Anhang 2) werden die Flächen des Marktes Bad Grönenbach als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt. „Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“ (LEB 2013, Grundsatz 2.2.2). Als allgemeiner ländlicher Raum werden „die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen.“ (LEP 2013, zu 2.2.1(B))

„Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsversorgung sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.“ (LEP 2013, Z 8.1)

„Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.“ (LEP 2013, Z 8.1)

Zu den sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge gehören z.B. zeitgemäße und inklusiv ausgestattete Einrichtungen und Dienste aus dem Bereich der Jugendarbeit, der Ehe-, Familien- und Erziehungsberatung, der Altenpflege, der Integrationsförderung sowie für Menschen mit Behinderung.“ (LEP 2013, zu 8.1 (B))

Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sollen gut erreichbar sein, insbesondere auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“ (LEP 2013, Z 3.1)

4.2 Ziele der Regionalplanung nach dem Regionalplan der Planungsregion 15

Die Marktgemeinde Bad Grönenbach liegt in der Planungsregion 15 (Donau-Iller). Bad Grönenbach ist als ein Unterzentrum im Regionalplan festgelegt. (A IV 2, Z2) Unterzentren werden als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt, dass sie die Versorgungsaufgabe des qualifizierten, häufig wiederkehrenden überörtlichen Grundbedarfs in ihrem jeweiligen Verflechtungsbereich decken. (A IV 2, Z1)
Das Oberzentrum Memmingen liegt etwa 13 km entfernt. Der Markt gehört zum „Ländlichen Raum“ (siehe Raumstrukturkarte Regionalplan Donau-Iller)

Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereich der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden. (A II 2, G1)

Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsschwerpunkte und der Entwicklungsachsen beitragen. (B III 1, G2).

Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete ist auf eine flächensparende Bauweise zu achten. Dabei sind die ortsspezifischen Gegebenheiten zu berücksichtigen. (B III 1, G5)

4.3 Grundlagen der Flächennutzungsplanung



Abb. 7) Ausschnitt aus dem FNP Anlage 2 der Marktgemeinde Bad Grönenbach, Geltungsbereich des Bebauungsplanes markiert –

Im gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Bad Grönenbach ist das Planungsgebiet zum größten Teil als Fläche für die Landwirtschaft und Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschaft- und Ortsbild, ein kleiner Teil Waldfläche und ein Teil als Wohnbaufläche festgesetzt.

Zudem ist im westlichen Teil des Geltungsbereiches eine Ökokonto-/Kompensationsfläche festgesetzt/genehmigt (Angabe gemäß LfU).

Östlich ist entlang der Kreisstraße „Herbisrieder Straße“ ein anbaufreier Streifen von 15 m festgesetzt.

Da der vorliegende Bebauungsplan daher nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Bad Grönenbach im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, mit dem Ziel der Darstellung einer Sondergebietsfläche auf der Fl. Nr. 376 und 369, wurde am 26.10.2021 durch den Marktgemeinderat beschlossen.

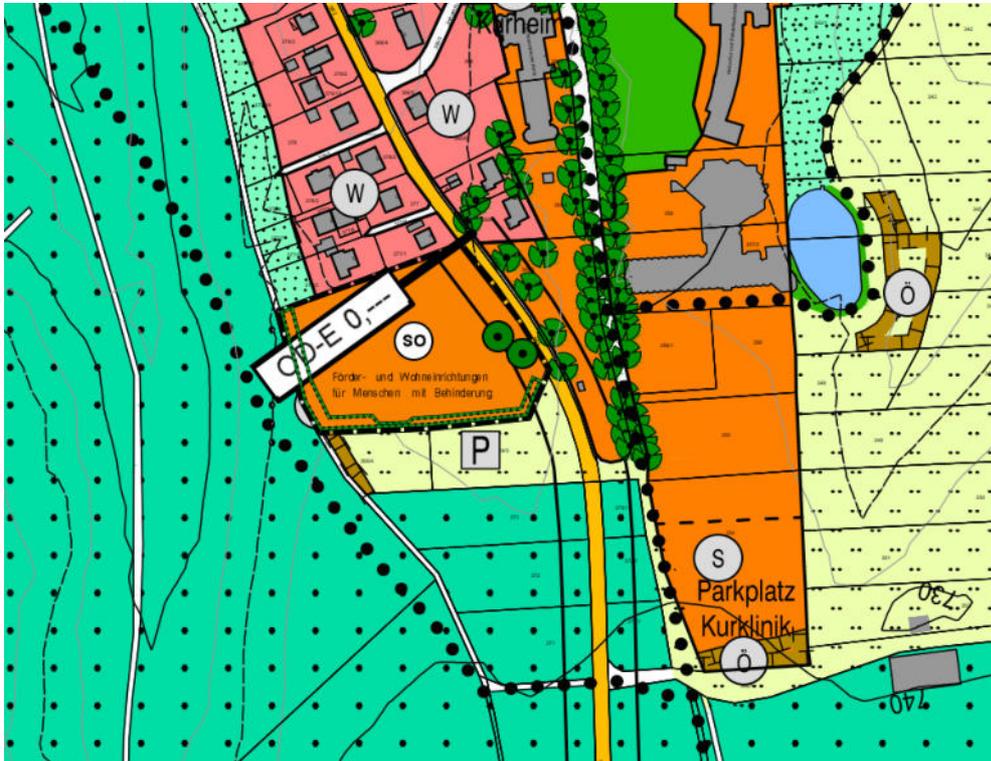


Abb. 8) Geplante Änderung des FNP Anlage 2 der Marktgemeinde Bad Grönenbach

5. Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

Maßgeblich für die städtebauliche Konzeption sind die folgenden Planungsziele:

- Ausweisung von drei Baufeldern für 3 Baukörper, die den funktionalen Ansprüchen als getrennte Wohn- und Beschäftigungsbereiche einer Einrichtung für Menschen mit Behinderung gerecht werden.
- Anordnung aller Baukörper um einen zentralen Platz
- Reaktion der Baukörper auf die bestehende Höhensituation durch höhenversetzte Erschließung und Ausbildung von Untergeschossen. Damit ergibt sich eine angemessene Höhenentwicklung im Bezug zur Nachbarbebauung.
- Haupterschließung der Einrichtungen über eine neue Zufahrt von der Herbisrieder Straße
- Anbindung des internen Wegenetzes an einen bestehenden Fußweg an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet „Förder- und Wohneinrichtungen für Menschen mit Behinderung“ gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO.

Zulässig sind:

- Fördereinrichtungen für Menschen mit Behinderung
- Inklusive Wohneinrichtungen für Menschen mit und ohne Behinderung
- Beratungseinrichtungen / Offene Hilfen für Menschen mit Behinderung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Für die Bebauung des Areals werden drei Teilbereiche (Baufenster) definiert. Die Baugrenzen orientieren sich an den erforderlichen Abstandsflächen.

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für das Sonstige Sondergebiet SO. Durch das Baufenster SO-Teilbereich 3 ermöglicht der Bebauungsplan einen Baukörper auf zwei Baugrundstücken zu errichten. Aufgrund der geringen Fläche des Baugrundstücks Fl.Nr. 376 ist in dem, auf diesem Grundstück befindlichen Teil des Baufensters, die Festsetzung einer höheren Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 erforderlich.

Diese bauliche Dichte ermöglicht die Umsetzung der geplanten Bauvorhaben, die Herstellung notwendiger Verkehrs- und Wegeflächen sowie eines zentralen grünen Parkbereiches.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt im Sonstigen Sondergebiet SO 0,6. Um die geplante Bebauung mit möglichem Vollgeschoss im Untergeschoss auf dem Grundstück Fl. Nr. 376 umsetzen zu können, wurde hier wiederum eine höhere Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 festgesetzt.

Zusätzlich zu den Flächen in Vollgeschossen sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen bei der Ermittlung der Geschossflächen mitzurechnen.

Um eine angemessene Höhenentwicklung im Baugebiet zu ermöglichen, werden Höchstmaße für die Wandhöhen der zulässigen Gebäude in Bezug auf die Fertigfußbodenhöhen der Gebäude festgesetzt. Die Fertigfußbodenhöhen der Erdgeschossflächen sind als „von-bis-Höhen“ definiert.

Im Teilbereich 1 sind zukünftig Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 7,60 m über OK Fertigfußboden zulässig.

Im Teilbereich 2 sind zukünftig Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 10,85 m über OK Fertigfußboden zulässig.

Im Teilbereich 3 sind zukünftig Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 5,00 m über OK Fertigfußboden zulässig.

5.3 Gebäude

5.3.1 Teilbereich 1: Wohnheim

Gestaltung:

Im westlichen Baufeld ist ein Wohnheim mit 24 Plätzen für Menschen mit Behinderung geplant, mit einer Geschossfläche im Erdgeschoss von ca. 695 m². Auf jeder Etage befinden sich 12 Wohnplätze, diese teilen sich wiederum räumlich jeweils in zwei Wohngemeinschaften auf. Die Etagen sind jeweils über einen gemeinsamen Aufzug, ein gemeinsames Treppenhaus sowie Außentreppen erreichbar. Es sind 2 Geschosse + Teilunterkellerung vorgesehen.

Die Fertigfußbodenhöhe ist entsprechend dem Geländeverlauf etwa 10 cm höher als das östlich gelegene Apartmentwohnheim und etwa 25 cm höher als die nordöstlich gelegene Förderstätte festgelegt. Der Hauptzugang erfolgt von Osten. An den Kopfseiten des Gebäudes sind Fluchtwege geplant, welche in das interne Wegenetz münden.

Für das Wohnheimgebäude ist ein begrüntes Flachdach vorgesehen.

Nutzung

Das Wohnangebot in Bad Grönenbach bietet für die erwachsenen Frauen und Männer mit primär kognitiven, teils körperlichen oder mehrfachen Einschränkungen, die aufgrund ihrer Teilhabe-Einschränkungen nicht in der Lage sind in einer ambulant begleiteten Wohnform oder alleine zu leben, ein Setting zum Wohnen mit Begleitung.

Es handelt sich dabei vorwiegend um Personen, deren Einschränkungen einer durchgängigen Assistenz, auch in der Nacht bedingen.

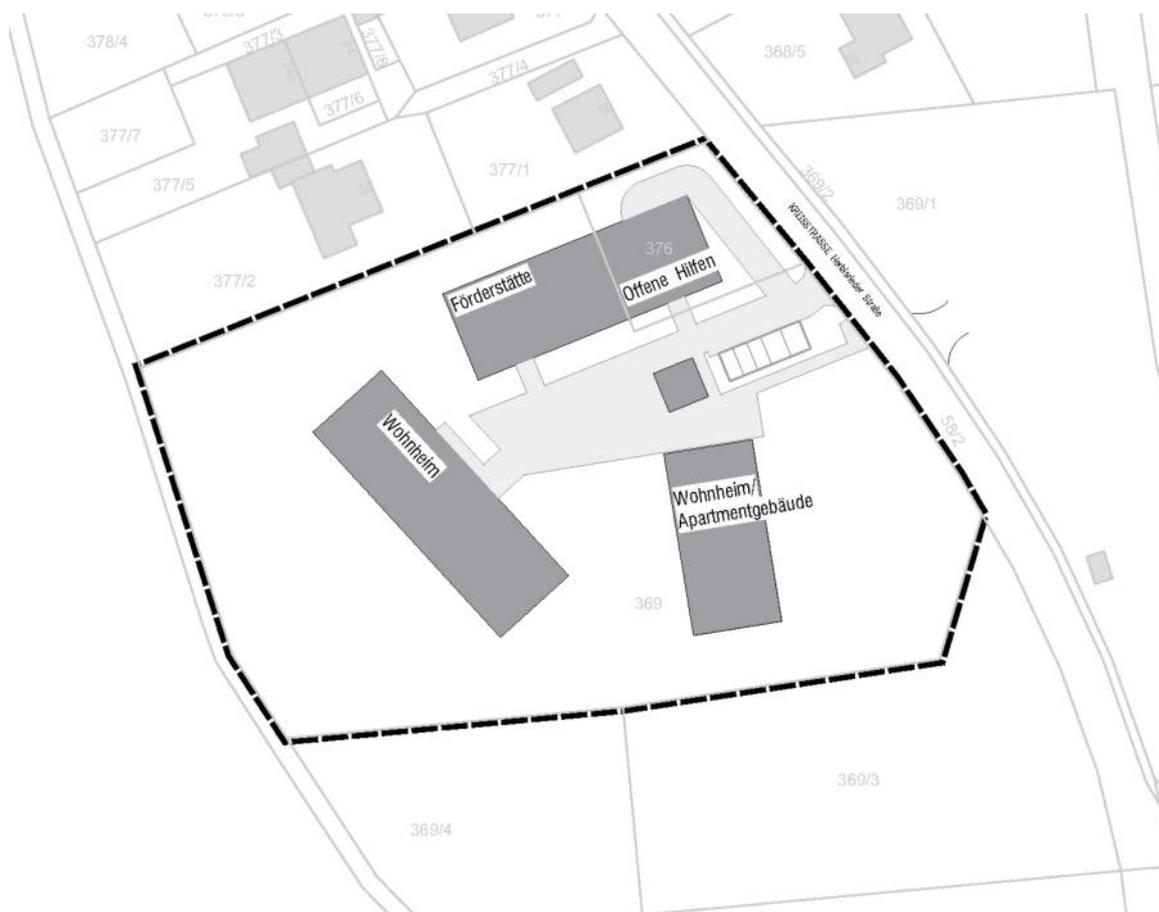


Abb. 9) Themenkarte Nutzung, Welsch + Egger Landschaftsarchitekten, unmaßstäblich

5.3.2 Teilbereich 2: Inklusive Wohnform – Wohnheim und betreutes Wohnen bzw. Apartments

Gestaltung:

Östlich, zwischen dem Wohnheim und der Herbisrieder Straße ist die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes für Menschen mit Behinderung, mit einer Geschossfläche im Erdgeschoss von ca. 460 m² bzw. ca. 480m² in den Obergeschossen vorgesehen. Geplant ist hier eine inklusive Wohnform, welche sich aus einem Wohnheim und einem betreuten Wohnen zusammensetzt. Die Erschließung erfolgt für beide Wohnbereiche getrennt über zwei Zugänge an der Gebäudeostseite mit zwei getrennten Treppenhäusern und einem gemeinsam nutzbaren Aufzug. Es sind 3 Geschosse + Untergeschoss (Keller) vorgesehen. Die Fertigfußbodenhöhe ist entsprechend dem Geländeverlauf zwischen der Fertigfußbodenhöhe der Förderstätte und der Fertigfußbodenhöhe des westlichen Wohnheims situiert.

Für das Wohnheimgebäude ist ein begrüntes Flachdach vorgesehen.

Nutzung

Das Angebot des Ambulant Betreuten Wohnens wendet sich vor allem an Personen die zwar nicht völlig allein und unabhängig leben können, aber auch nicht rundum betreut werden müssen. Beim Ambulant Betreuten Wohnen erfahren die Bewohner/-innen eine höhere Selbständigkeit und damit mehr Lebensqualität, nehmen zeitgleich aber auch mehr Eigenverantwortung wahr. Angestrebt wird der Neubau von Wohnungen, die künftig an Menschen mit Behinderung zum Ambulant Betreuten Wohnen vermietet werden können. Die Bewohnerinnen und Bewohner arbeiten in der Regel in einer anerkannten Werkstatt für behinderte Menschen oder auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt.

5.3.3 Teilbereich 3: Förder-/Tagesstätte mit Offene Hilfe

Gestaltung:

Parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze ist eines der geplanten Hauptgebäude mit einer Grundfläche von ca. 685 m² vorgesehen.

Im Gebäude sind zwei Nutzungseinheiten untergebracht. Der westliche Teil des Gebäudes dient als Förderstätte der Tagesbetreuung von Menschen mit Behinderung dienen. In einem kleineren Teil östlich im Gebäude ist die Unterbringung von offenen Hilfen geplant.

Der Höhenunterschied zum nördlich angrenzenden, tiefer liegenden Nachbargrundstück, wird für die Ausbildung eines Untergeschosses genutzt, welches als Parkgeschoss dient.

Durch die Höhensituation und den damit einhergehenden Geländemodellierung wird der Baukörper an der Nordseite eine Wandhöhe von max. 8,10 m aufweisen und an der Südseite von max. 5,00 m.

Für den 1-geschossigen Förderstättenbau und die Offenen Hilfen ist die Ausführung eines begrünten Flachdaches geplant.

Durch die Ausbildung eines Flachdaches wird die Verschattung an den Giebelseiten reduziert und eine niedrigere Höhe gegenüber der Nachbarbebauung ermöglicht.

Nutzung

Förderstätte mit 18 Plätzen

Förderstätten stehen schwerst- und mehrfach geistig und/oder körperlich behinderten Erwachsenen zur Verfügung, die im alltäglichen Leben umfassende Begleitung und Unterstützung benötigen.

Aufgrund der Art und Schwere ihrer Behinderung sind die Besucherinnen und Besucher der Förderstätte noch nicht bzw. nicht mehr in der Lage in einer Werkstatt für behinderte Menschen zu arbeiten.

Der ganzheitliche personale Förderansatz in der Förderstätte umfasst den körperlichen, kognitiven, emotionalen, lebenspraktischen, kommunikativen und sozialen Bereich in einem der Schwere der Behinderung angepassten Wechsel von Arbeit, Therapie und Erholung. Ziel der Förderstätten ist, die vorhandenen Fähigkeiten und Fertigkeiten des behinderten Menschen zu erhalten und möglichst zu erweitern.

Offene Hilfen

Die Offenen Hilfen beraten Menschen mit Behinderung und deren Angehörige. Sie informieren über spezielle Angebote, vermitteln und organisieren individuelle und bedarfsgerechte Hilfen. Sie begleiten Menschen mit Behinderung u.a. bei der Wohnungssuche, helfen im Schul- oder Arbeitsalltag oder unterstützen Familien bei der Betreuung eines behinderten Familienangehörigen.

Die Offenen Hilfen bieten Menschen mit Behinderung weiterhin Möglichkeiten zur Begegnung. Sie organisieren Ausflüge und Reisen und ermöglichen die Teilnahme an kulturellen Veranstaltungen, Kursen und Ausflügen. Die Beratung erfolgt kostenlos.

Die Mitarbeiter in den Dienststellen der Offenen Hilfen arbeiten in der Region auf der Grundlage von Kooperationsvereinbarungen mit anderen Trägern zusammen und unterstützen dabei Menschen mit Behinderungen. Für die Mitarbeiter der Offenen Hilfen in Bad Grönenbach sollen in diesem Gebäude Büroflächen geschaffen werden.

5.4 Erschließung



Abb. 10) Themenkarte Erschließung, Welsch + Egger Landschaftsarchitekten, maßstabslos

5.4.1 Fahrerschließung

Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt über eine neue Zufahrt von der Herbisrieder Straße. Um eine sichere Verkehrswegesituation für alle zu schaffen, werden als Basis des Verkehrskonzeptes Fuß- und Fahrverkehrs weitestgehend getrennt.

Die privaten Verkehrsflächen dienen der Anlieferung mittels Lieferwägen-/Kastenwägen, Feuerwehr- oder Rettungsfahrzeuge und als Zufahrt. Eine Andienung ist bis zu den Gebäuden möglich. Fußläufige Wege, Aufenthaltsflächen, sowie Terrassenbereiche ergänzen die privaten Verkehrsflächen.

5.4.2 PKW-Stellplätze

Parkplatzflächen sind zukünftig im geplanten Untergeschoss der Förderstätte, welches als Parkgeschoss ausgebildet wird, oder oberirdisch nachzuweisen.

Die oberirdischen Stellplätze werden entlang der Zufahrt angeordnet. Wobei zwei Stellplätze behindertengerecht ausgeführt werden. Die Stellfläche wird als befestigte Vegetationsfläche oder wasserdurchlässigen Pflasterflächen ausgeführt.

Die Bewohner/-innen des geplanten Wohnheimes sowie des ambulant betreuten Wohnen können in aller Regel kein eigenes Fahrzeug nutzen. Die Besucher/-innen der Förderstätte werden, soweit Sie nicht im Wohnheim leben, mit Kleinbussen gebracht und abgeholt.

Es ist folgender Kfz-Stellplatzschlüssel anzuwenden:

Förderstätten und Tagespflegeeinrichtungen
für Menschen mit Behinderung:
Wohnheim für Menschen mit Behinderung:
Wohnheim/Apartmentwohnen:
Offene Hilfen:

1 Stellplatz je 12 Beschäftigte, mind. 3 Stellplätze
1 Stellplatz je 12 Pflegeplätze, mind. 3 Stellplätze
0,5 Stellplätze je Wohnung
1 Stellplatz je 30m² NF, mind. 3 Stellplätze

Für Gebäude und Einrichtungen, auf die die vorgenannte Beschreibung nicht zutrifft, ist die Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Bad Grönenbach in der aktuell gültigen Fassung anzuwenden.

5.4.3 Fahrradstellplätze

Im Zufahrtsbereich sind Fahrradstellplätze angeordnet. Die Fahrradstellplätze sind überwiegend für Räder des Betreuungspersonals sowie für Besucher/-innen vorgesehen. Behindertengerechte Fahrräder der Bewohner/-innen werden in den Nebengebäuden untergebracht.

5.4.5 Fußläufige Erschließung:

Alle Fußwege auf dem Baugrundstück sind nach DIN 18040 barrierefrei zu planen. Um konfliktfreie und gefahrlose Freiräume zu schaffen, werden Fuß- und Fahrerschließung soweit wie möglich getrennt.

Anbindung an öffentliche Flächen

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist ein öffentlicher Gehweg vorhanden. Aufgrund der geringen Fußgängerströme ist kein geregelter Fußgängerübergang vorgesehen.

An der Straße wird ein kleinerer Bereich (Sammelbereich) vorgesehen um von dort aus Bewohner über die Straße bringen zu können.

Der fußläufige Zugang von der Straße zu den Gebäuden führt entlang der Stellplätze zum zentralen Innenhofbereich. Hier befindet sich rechten Hand der Haupteingang der Offenen Hilfen und anschließend dazu der Haupteingang zur Förderstätte, zur linken Hand die beiden Eingänge des Gebäudes mit den kombinierten Wohnbereichen (betreute Wohngruppe/AWB-Appartements) Entlang der weiteren Wegeführung durch den Innenhof erreicht man fußläufig den Haupteingang des Wohnheims.

Erschließung für auswärts wohnende Förderstättenbesucher/-innen:

Das Bringen- und Abholen der Förderstättenbesucher/-innen erfolgt mit Kleinbussen die in den Innenhof einfahren. Dort können die Busse über umlaufende Fußwegebereiche gefahrlos bestiegen werden.

Ohne notwendige Querung der Fahrflächen können die Eingänge der Förderstätte und der Offenen Hilfen erreicht werden.

Internes Fußwegenetz:

Es wird ein internes Rundwegenetz geschaffen, welches eine Verbindung zwischen den einzelnen Baukörper schafft und zum Spaziergehen einlädt.

Der Rundweg ist zudem an einen bestehenden Fußweg entlang der Waldgrenze angebunden.

5.4.6 Flächen für die Feuerwehr:

Die Zufahrt für die Feuerwehr auf das Baugrundstück ist aus beiden Richtungen von der Herbisrieder Straße möglich. Zentral zwischen den Gebäuden ist eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr vorgesehen.

Ein Oberflurhydrant ist nördlich des Grundstücks Fl. Nr. 376 an der Herbisrieder Straße vorhanden. Im Zuge der Baueingabe der Gebäude ist die ausreichende Verfügbarkeit von Löschwasser im Erreichbarkeitsbereich (Schlauchlänge) der Feuerwehr zu prüfen. Ggf. ist die Hydrantenleitung im Baugebiet zu ergänzen.

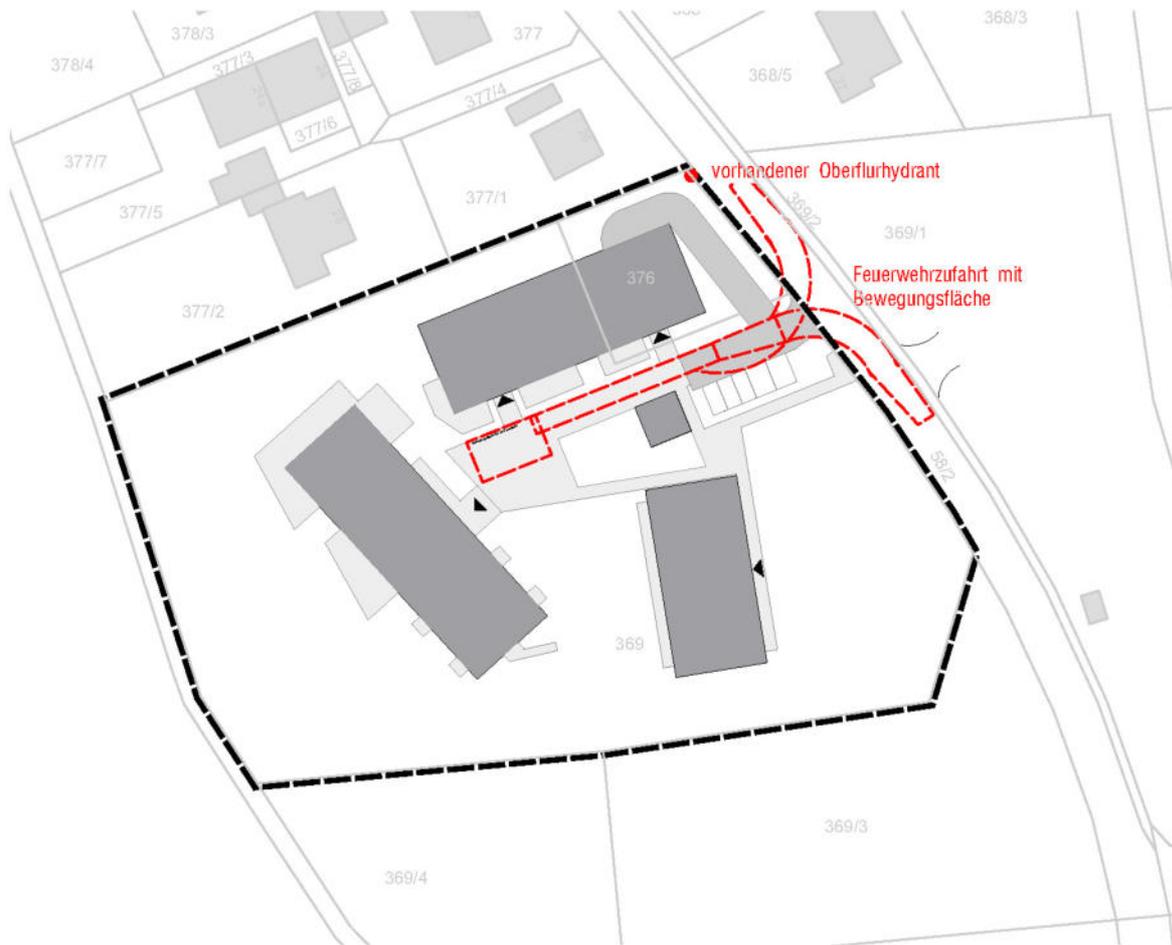


Abb. 11) Themenkarte Feuerwehr, Welsch + Egger Landschaftsarchitekten, maßstabslos

6. Topographie und Geländeänderungen

Die Höhenplanung berücksichtigt die örtlichen Geländegegebenheiten und basiert auf folgenden Grundüberlegungen:

- Schaffung einer zentralen barrierefreien Hauptzugangsebene für alle Gebäude (= Ebene 00 Hauptzugang)
- Geländeabtreppung in Richtung Norden und damit Höhenanpassung an die höher- und tiefer liegenden Nachbargrundstücke

Geländeauffüllungen und -Abgrabungen im Baubereich zur Herstellung der notwendigen Gründungs- und Erschließungsniveaus sowie zur Gestaltung der privaten Grünflächen mit Ihren jeweiligen Zweckbestimmungen sind abweichend von Art. 6 Abs. 2 Nr. 1 BayAbgrG und Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO mit einer Grundfläche von über 500m und bis zu einer Tiefe und Höhe von je 3,0m zulässig.

Die Bestandshöhen an den Grundstücksgrenzen und an den Grenzen des Geltungsbereiches sind zu erhalten.



Abb. 12) Themenkarte Geländeebenen, Welsch + Egger Landschaftsarchitekten, maßstabslos

7. Grünordnung

7.1 Bestandsbäume:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind neben intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland 2 Großbäume vorhanden. Diese Gehölze stellen sowohl aus ökologischer als auch aus gestalterischer Sicht (ortsbildprägend an der Ortseinfahrt) wesentliche, zu erhaltende und schützende Strukturen dar.

Die beiden Bäume sind entsprechend Festsetzung im Bebauungsplan zu schützen, zu erhalten und zu pflegen.

Informativ dargestellt, da wichtig für die Geländehöhenplanung, sind die Bestandsbäume auf dem nördlichen Nachbargrundstück.

Darüber hinaus ist der westliche Waldbestand insbesondere aufgrund der 25m-Baumfallgrenze zu beachten. Eine Bebauung innerhalb der Baumfallgrenze wird mittels Baufenster ausgeschlossen.

7.2 Begrünungs- und Pflanzkonzept

Die privaten Grünflächen sind als Rasen oder Wiesenflächen anzusäen oder als Pflanzflächen zu gestalten.

Das Bepflanzungskonzept basiert auf 2 wesentlichen Punkten.

Umlaufende Eingrünung des Baugebietes

- Um das Baufeld sind grüne Pufferzonen zur angrenzenden Nachbarbebauung vorgesehen. Baumreihen und Gehölzpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen ermöglichen einen angemessenen Sichtschutz zwischen den Nachbarn und schaffen optisch Abstand zwischen den Gebäuden.
Die festgesetzten Ausgleichsflächen bieten hier die entsprechende Fläche zur Pflanzung eines Waldmantels entlang der Westgrenze sowie einer Gebüsch-/Heckenstruktur entlang der Südgrenze.

- Durchgrünung innerhalb des Baugebietes
Im Zentrum des Baugebietes entsteht ein parkartiger Freiraum als Aufenthaltsbereich. Lockere Baumgruppen unterstreichen den Parkcharakter, schaffen Sichtachsen und Teilräume.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Planzeichnung 36 Neupflanzungen von Bäumen festgesetzt. Diese Bäume sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend der vorhandenen Pflanzenqualitäten zu ersetzen.

In den textlichen Hinweisen ist eine Artenliste angegeben. Grundsätzlich sind standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten zu verwenden sowie stadtklimaresistente Ersatzbaumarten. Um das Arten-, und Größenspektrum zu erweitern, kann im gebäudenahen Bereich (z.B. an Terrassen) die vorgenannte Gruppe durch nichtheimische, standortgerechte Ziersträucher ergänzt werden.

Die Bäume in Einzelstellung und als Baumgruppen, sind als Hochstämme Mindestqualität STU 18/20 3xv. zu pflanzen. Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der, auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode umzusetzen.

Der zu erhaltende Baumbestand darf durch Neubaumaßnahmen in Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich nicht beeinträchtigt werden und ist vor Beginn der Bauarbeiten nach DIN 18920 zu schützen.

Bei Beschädigung erhaltenswerter Bäume mit der Folge des Absterbens, oder bei deren Beseitigung muss mindestens ein Ersatzbaum gemäß festgesetzter Artenliste pro abgestorbenem oder beseitigtem Baum gepflanzt werden.

Die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere ist zu erhalten. Sockelmauern für Zäune sind unzulässig



Abb. 13) Themenkarte Grünordnung, Welsch + Egger Landschaftsarchitekten, maßstablos

8. Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Es gibt keinen Hinweis auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG. Eine Altlastenerkundung liegt nicht vor.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist die Bodenschutzverwaltung im Landratsamt Unterallgäu sowie das Wasserversorgungsamt Kempten zu informieren. Der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in den Untergrund ist zu verhindern. Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder von denen eine Gefährdung für das Gewässer nicht auszuschließen ist, sind über die öffentliche Kanalisation der Marktgemeinde Bad Grönenbach an die Kläranlage anzuschließen.

Entsprechend dem vorliegenden Bodengutachten wurde im Planungsgebiet bis zu einer Tiefe von 7,00m unter OK Bestandsgelände kein Grundwasser erbohrt. In der Region bilden erfahrungsgemäß die quartären Kiese den Porengrundwasserleiter, die tertiäre Obere Süßwassermolasse den Grundwasserhemmer bis Grundwasserstauer. Im Tertiär liegen in größeren Tiefen weitere Grundwasserstockwerke vor. Im Bereich von tertiären Hochpunkten ist vereinzelt das quartäre Grundwasserstockwerk fehlend.

Lt. Bodengutachten ist in den, in der Umgebung gelisteten Bohrungen im Umweltatlas Bayern nach Bohrung Objekt-ID 8127EB000025 bis 65 m u. GOK kein Grundwasser erkundet worden. Im Planungsgebiet ist demnach erst in größeren Tiefen mit Grundwasser zu rechnen. Allerdings ist aufgrund der Hanglage mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Zudem ist aufgrund der sehr schwach durchlässigen Deckschichten von aufstauendem Sickerwasser auszugehen. Entsprechend liegt der Bemessungswasserstand ohne technische Maßnahmen auf Höhe der Geländeoberkante.

Die Deckschichten sind aufgrund des geringen Durchlässigkeitsbeiwertes nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Eine Versickerung von Niederschlagswasser in den Verwitterungskiesen ist entsprechend den Vorgaben der DWA-A 138 (2005) nur bedingt möglich. Im Bodengutachten wird empfohlen einen Versickerungsversuch in den Verwitterungskiesen auszuführen.

9. Risikoabschätzung und Schutz vor Überschwemmungen infolge von Starkregen

Auf Basis der Arbeitshilfen Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken, dem DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“, sowie dem Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ wird folgende Risikoabschätzung vorgenommen:

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder zur Hochwasserentlastung und -Rückhaltung beanspruchten Gebiet oder einer Hochwassergefahrenfläche oder einem geschützten Gebiet HQ100 sowie in keinem wassersensiblen Bereich.

Das Baugebiet ist grundsätzlich vor Überflutungen aus dem Einzugsgebiet (Außenwasser) zu schützen. Bauwerke sind gegen wild abfließendes Wasser sowie Hangwasser zu sichern.

9.1 Einfluss von Außenwasser auf das Baugrundstück

An der topografischen Darstellung ist zu erkennen, dass das Gelände im umliegenden Ortsgebiet von Süden nach Nordosten und Nordwesten abfällt. Das Gelände fällt dabei von ca. 742,00 m ü. N südlich des Ortseingangs bis ca. 697,00 m ü. N im Nordosten des Planausschnittes, d.h. um ca.45 m.

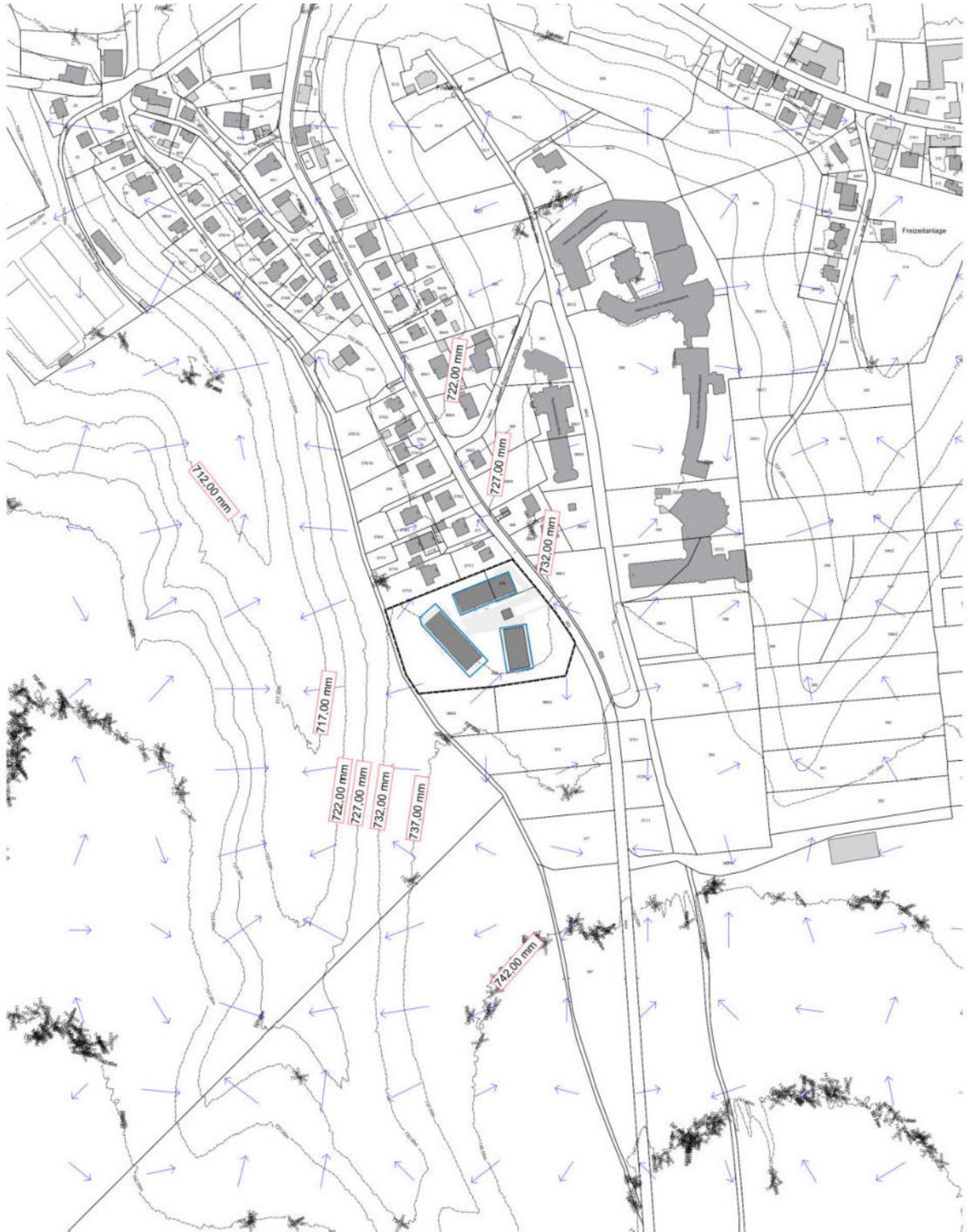


Abb. 14) Topografie Umgebung, automatisch generierte Fließrichtungsdarstellung,
Welsch + Egger Landschaftsarchitekten, maßstabslos

Die Kurklinik befindet sich dabei auf einem zentralen Höhenrücken auf einer Geländehöhe von ca. 732,00m und damit in etwa auf selber Höhe wie das geplante Baugebiet.

Aufgrund des geneigten Geländeverlaufs der Umgebung ist grundsätzlich mit wild abfließendem Oberflächenwasser im Starkregenfall zu rechnen. Ein damit einhergehender Zulauf auf das Baugrundstück kann nicht ausgeschlossen werden. Aufstauendes Sickerwasser ist nicht auszuschließen.

Aus dem östlich angrenzenden Ortsbereich mit Kurgelände ist aufgrund der ähnlichen Höhenlage im Starkregenfall kein wesentlicher Wasserabfluss in das Plangebiet zu erwarten. Zudem liegt die, nach Norden geneigte Herbisrieder Straße zwischen dem Kurbereich und dem Plangebiet und würde zulaufendes Niederschlagswasser nach Norden, Richtung Ortszentrum leiten.

Aus den tiefer liegenden nördlichen und westlichen Ortsbereichen ist im Überflutungsfall kein Zulauf zu erwarten.

Für die Überflutungsbetrachtung ist ein möglicher Zulauf aus den höhen gelegenen Bereichen südlich des Baugebietes, insbesondere aus südwestlicher Richtung von Bedeutung. Im direkten südlichen Anschlussbereich befindet sich eine Parkplatzfläche. Weiter südlich sind Wald- und Vegetationsflächen vorhanden die bei Starkregen einen großen Teil des Regenwassers aufnehmen können. Daher ist bei der Betrachtung insbesondere der Parkplatzbereich von Bedeutung. Zudem stellt der Schutz der tiefer liegenden nördlichen Wohnbebauung vor abfließendem Wasser aus dem Baugebiet einen wesentlichen Punkt dar.

Die zukünftige Bebauung ist vor unkontrolliertem Regenwasserabfluss aus dem umliegenden Einzugsgebiet sowie vor Abfluss aus dem Grundstück selbst zu schützen.

9.2 Entwässerung und Sicherung des Baugrundstücks

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Eine Anhebung von Gebäudeeingängen über OK Gelände ist aufgrund der notwendigen barrierefreien Gestaltung für den Personenkreis nicht möglich.

Zur Sicherung vor aufstauendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen ist das Gelände mit Gefälle von den Gebäuden und baulichen Anlagen weg auszuführen. Gleichzeitig darf das Oberflächenwasser im Überflutungsfall nicht auf angrenze Grundstücke abgeleitet werden. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Grundsätzlich ist eine Oberflächenwasserführung um die Gebäude herum Richtung Norden vorzusehen. Die Böschungsbereiche an der südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze sowie Ablaufmulden hinführend und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind als offene Abflussflächen vorzusehen und zu sichern. Über diese kann sich sammelndes Oberflächenwasser schadlos ablaufen.

An der Unterkante der südlichen Böschung sowie am tiefsten Punkt des Geländes an der nördlichen Grundstücksgrenze wird die Anlage von oberflächlichen Regenrückhaltemulden empfohlen. Soweit eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, sind die Rückhaltemulden an die öffentliche Entwässerung anzuschließen. Tiefer liegende Bereiche sind durch bauliche Maßnahmen wie z.B. Mauern oder Aufkantung vor oberflächlichen Wasserzulauf zu sichern. Um einen regelmäßigen Wasserzulauf aus südlicher und südöstlicher Richtung (Parkplatz + Herbisrieder Straße) zu verhindern, sind bauliche Maßnahmen wie Aufkantung oder flache Erdwälle erforderlich.

Die Gestaltung oberflächlicher Abflussmulden und Rückhaltebereiche ist gegen die Bedürfnisse des körperlich und geistig beeinträchtigten Nutzerkreises abzuwägen. Wo oberflächliche Geländegestaltung nicht möglich oder nicht funktional ist, sind ergänzend technische Maßnahmen oder Leitungen zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser sowie zur Rückhaltung einzusetzen.

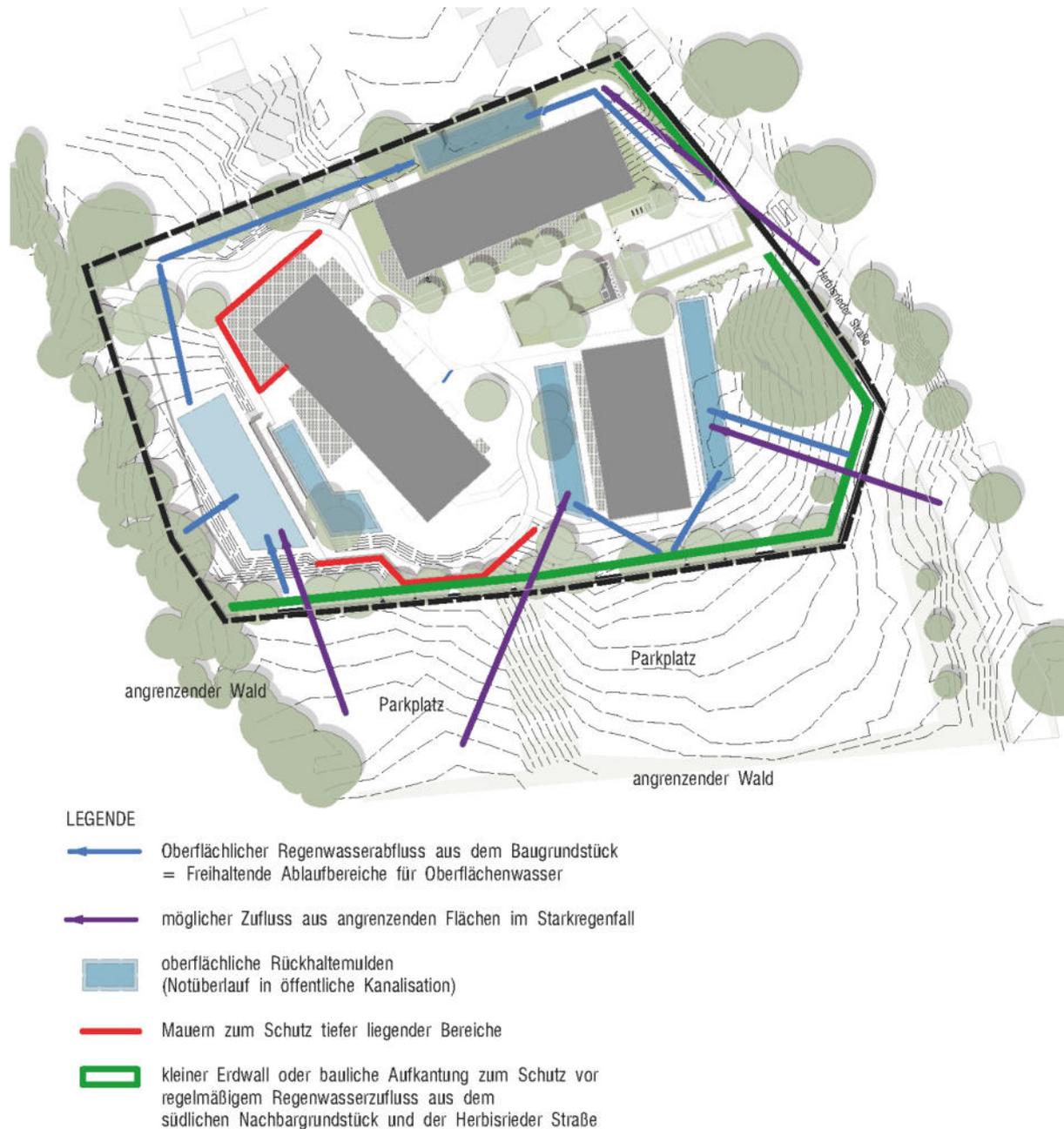


Abb. 15) Entwässerungskonzept Baugrundstück, Welsch + Egger Landschaftsarchitekten, maßstabslos

Um Schadenspotenziale gering zu halten und den Oberflächenabfluss zu reduzieren sind unter anderem folgende Maßnahmen zu treffen:

Anpassung der Abflusssituation auf dem Grundstück:

- Oberflächengefälle weg von Gebäuden und baulichen Anlagen
- Abflussführung in risikoarme Grundstücksbereiche
- Schaffung von gezielten Flutmulden bzw. -flächen, in Freiflächen wo genügend Raum vorhanden ist
- Vorschriftsmäßige Auslegung der Entwässerungsinfrastruktur

Maßnahmen zur Begrenzung bzw. Minderung des Oberflächenabflusses

- Reduzierung der Flächenbefestigung.
- Wasserdurchlässige Befestigung von Freiflächen, wo aufgrund des Personenkreises möglich
- Erosionsmindernde Flächengestaltung bzw. -bepflanzung

10. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über den Bestand sichergestellt.

10.1 Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

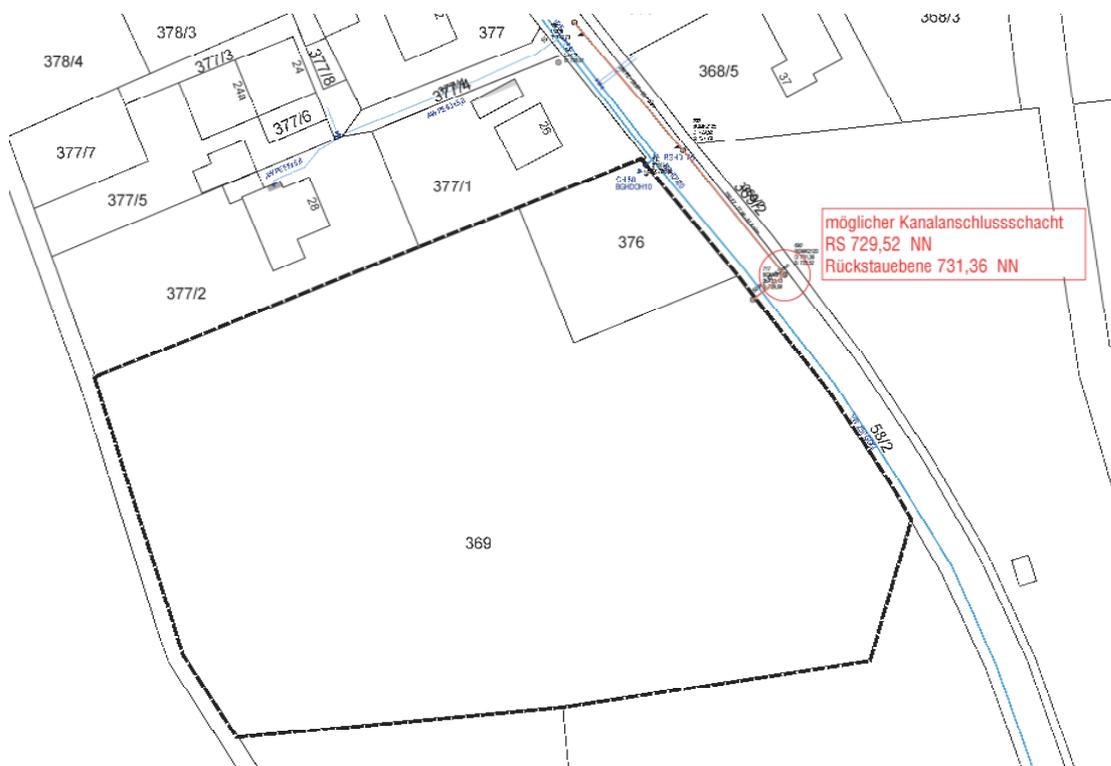


Abb. 16) Spartenauskunft Marktgemeinde Bad Grönenbach v. Juli 2021

Das geplante Vorhaben ist an die öffentliche Wasserversorgung der Marktgemeinde Bad Grönenbach anzuschließen.

Öffentliche Wasserleitungen sind in der Herbisrieder Straße vorhanden.

Das geplante Vorhaben ist an die öffentliche Kanalisation der Marktgemeinde Bad Grönenbach anzuschließen. Ein Anschluss der Schmutzwasserleitungen aller Gebäude ist an die öffentlichen Leitungen in der Herbisrieder Straße vorgesehen

10.2 Niederschlagswasserentsorgung

Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit die Bodenbeschaffenheit dies zulässt auf dem Grundstück zurückzuhalten und möglichst breitflächig zu versickern. Eine gezielte Versickerung z.B. über Rigolen ist als nachrangige Lösung möglich. Als Planungsgrundlage muss ein Gutachten durch ein fachkundiges Ingenieurbüro erstellt werden.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellenverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA Merkblatt 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu berücksichtigen. Für die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung sind darüber hinaus die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ ISiE zu berücksichtigen.

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der „Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) i.d.F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-Fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Versickerungsrate in l/s

Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m²

10.3 Müllentsorgung

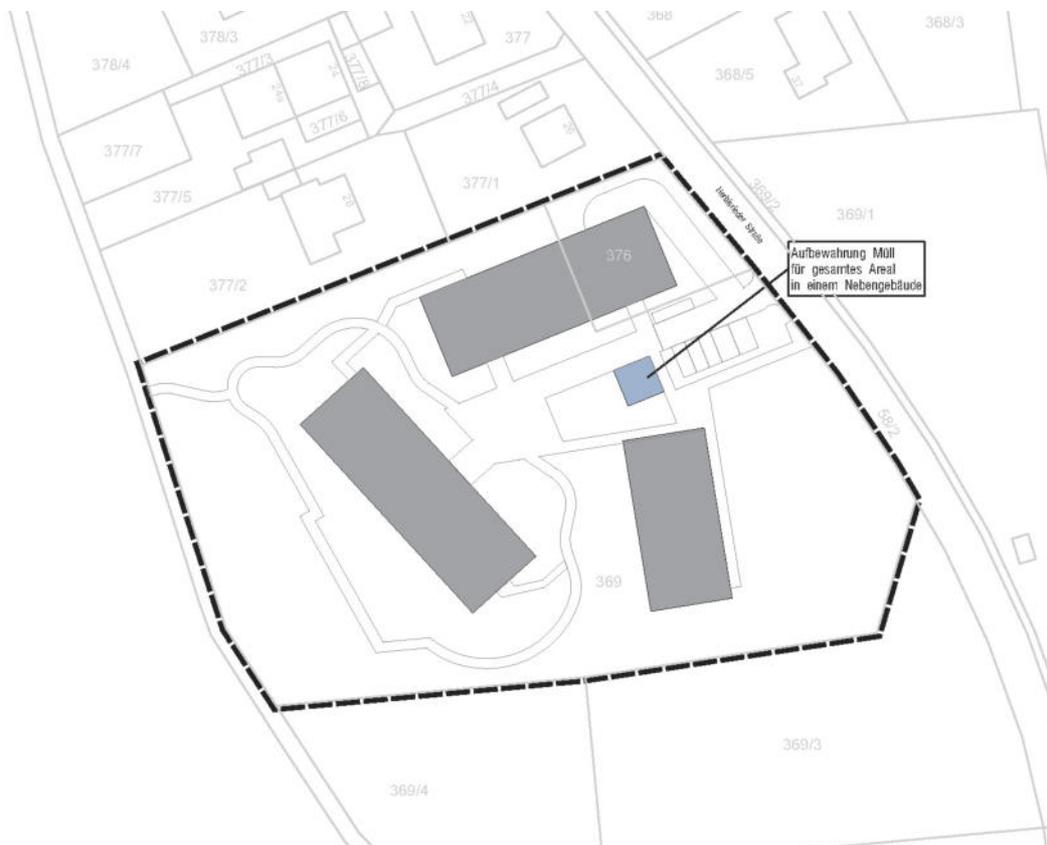


Abb. 17) Themenkarte Müll, Welsch + Egger Landschaftsarchitekten, maßstabslos

Die Lagerung der Müllgefäße erfolgt in Nebengebäuden, die in den, in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen errichtet werden.

11. Natur- und Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt und als Bericht v. 18.10.2021 zusammengefasst.

Habitatpotenzial:

Grundsätzlich stellen die vorhandenen Gehölzstrukturen mögliche Fortpflanzungsstätten für Vogelarten dar. Arten anderer Gruppen, wie z.B. die Zauneidechse (*Lacerata agilis*) oder der Dunkle

Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling (*Phengaris nausithous*) waren aufgrund möglicher Vorkommensbereiche im Wirkraum der Maßnahme ebenfalls nicht auszuschließen.

Relevante Artengruppen:

Im Rahmen der Begehung konnten keine Artengruppen bzw. Arten im Planungsgebiet festgestellt werden.

Zusammenfassend ist von keinen gravierenden vorhabensbedingten Auswirkungen auf die aufgeführten und als planungsrelevant betrachteten Tierarten auszugehen.

Entsprechend den Festlegungen des §1a Abs. 3 BauGB wurde für das Baugebiet die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden: „Bauern im Einklang mit Natur und Landschaft“ angewendet. Diese ist im Umweltbericht von Herrn Ulrich Voerkelius, Landschaftsarchitekt, dargestellt. Für die Kompensation des Eingriffs durch den vorliegenden Bebauungsplan „Westlich der Herbisrieder Straße“ sind Flächen für den Ausgleich von 1.148 m² auf Fl.Nr. 369 als Ausgleichsfläche festgesetzt.

12. Klimaschutz

Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen wird die Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude so flexibel gehalten, dass die Nutzung regenerativer Energien optimal möglich ist. Auf weiterreichende Festsetzungen wurde verzichtet, um den Bauherren individuelle Lösungen im Rahmen der geltenden rechtlichen Vorschriften zu ermöglichen und den Bebauungsplan offen zu halten für zukünftige Technologien zur Energieersparnis und Energieeffizienz.

Grünordnerische Festsetzungen, insbesondere der weitgehende Erhalt der Gehölzbestände auf privaten Flächen und Pflanzgebote sowie die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück dienen dem Klimaschutz, indem sie die Klimaextreme der Aufheizung im Sommer sowie der Auskühlung im Winter abzdämpfen helfen.

13. Schallschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Östlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 24 (Herbisrieder Straße). Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Parkplätze der Kurklinik. Südlich befinden sich ebenfalls private Parkplätze die überwiegend von Besuchern der Kurklinik genutzt werden.

Eine Nachtnutzung des südlich gelegenen Parkplatzes im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr wird, entsprechend Vereinbarung aller Beteiligten durch die Errichtung und den Betrieb einer Zufahrtsschranke ausgeschlossen.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA22-112-G01-01" mit dem Datum 08.01.2024 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 festgelegt.

Schutzbedürftige Räume

Die Definition der schutzbedürftigen Räume ergibt sich aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume).

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die Lärmemissionen der Parkplätze der Klinik bzw. des Hotels die Orientierungswerte bzw. die zur Überprüfung der späteren Vollzugsfähigkeit des Bauungsplanes herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im geplanten Sondergebiet mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden.

Die sich im Plangebiet ergebenden Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

Die sich durch die Planungen ergebenden möglichen Einschränkungen für die umliegenden gewerblichen Nutzungen werden als zumutbar angesehen.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden im Plangebiet die Orientierungswerte zur Tagzeit und zur Nachtzeit entlang der Herbisrieder Straße überschritten. Die Immissionsgrenzwerte werden im Plangebiet eingehalten. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Schallgedämmte Lüftung und Pufferräume

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich.

Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 4 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämm-Maßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

Orientierung

Zudem wurde unabhängig von der konkreten Lärmbelastung festgesetzt, dass eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern zur lärmabgewandten Fassade vorgenommen werden soll. Dies erfolgte im Rahmen eines Optimierungsgedankens, dass möglichst geringe Lärmbelastungen an den Fenstern, die zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, vorherrschen sollen. Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel ein "Wegorientieren" oder eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Auslösewert von 45 dB(A) angegeben. Die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) gibt vor, dass in allgemeinen Wohngebieten bei einem Pegel von über 49 dB(A) ein Anspruch auf den Einbau von Lüftungseinrichtungen besteht. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert.

Daher ist ein anzustrebender Außenpegel von weniger als 45 dB(A) nachts für zum Lüften von Schlaf- und Kinderzimmern vorgesehenen Fenstern als sachgerecht anzusehen.

Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises

Es wurde festgesetzt, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel und die Bereiche, in denen Fenster nachts zum Lüften geeignet sind, alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen

und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden können.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit Baufeldern handelt, ist die Anordnung und räumliche Ausrichtung der zukünftigen Gebäude im Bebauungsplanverfahren nicht bekannt. Daher wurden vorsorglich Bereiche mit maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Bereiche wurden Abschirmungen der möglichen Baukörper im Bebauungsplangebiet nicht berücksichtigt. Somit werden die maßgeblichen Außenlärmpegel eher überschätzt. Die Kommune ist somit der Vorsorgepflicht zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nachgekommen.

Der Bauwerber kann veränderte Rahmenbedingungen im Rahmen der Erstellung des Schallschutznachweises entsprechend der bauaufsichtlich eingeführten Baubestimmung in die Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße einfließen lassen. Falls z.B. durch eine Eigenabschirmung ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel an einer Fassade vorhanden ist, kann dieser auch zur Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile herangezogen werden. Dabei wurde diese Zulässigkeit in Anlehnung an die eingeführten Baubestimmungen festgelegt. Es ergibt sich dann für den Bauwerber die gleiche Anforderung, wie sie sich aus den eingeführten Baubestimmungen ergibt.

Emissionen von landwirtschaftlichen Anbauflächen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen sind. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen, die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter:

www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Herbisrieder Straße.

Es wurde berechnet, mit welchen Lärmimmissionen an der Herbisrieder Straße 31 Wohnhaus zu rechnen ist. Dabei zeigte sich, dass bei angenommenen 108 KFZ-Fahrten täglich vom und zum Sondergebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärm deutlich unterschritten werden.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Festsetzung der Schutzwürdigkeit

Als Schutzwürdigkeit wird die eines allgemeinen Wohngebietes § 4 BauNVO festgesetzt. Somit ist geregelt, welche Lärmimmissionen von Betrieben außerhalb des Plangebietes an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes (z.B. Büro, Ruheräume) ankommen dürfen.

14. Denkmalschutz

Auf dem Gelände sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Sollten solche im Zuge der Baumaßnahmen aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche oder bis zur Freigabe durch die Untere Denkmalschutzbehörde unverändert zu belassen.

15. UMWELTBERICHT

Siehe gesondertes Dokument Umweltbericht S. 1-18 vom 26.10.2021 (Verfasser: Längst & Voerkelius die Landschaftsarchitekten)

Die Begründung wurde jeweils zusammen mit dem Bebauungsplan TEIL A) Planzeichnung und Teil B) Festsetzungen öffentlich ausgelegt.

Bad Grönenbach, den

Bernhard Kerler, Oberbürgermeister