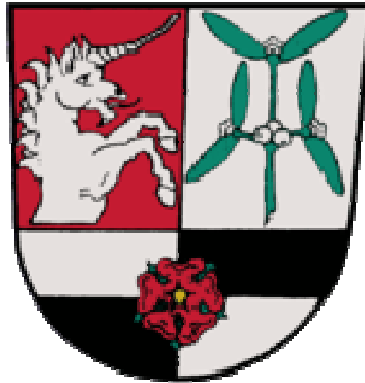


GEMEINDE MISTELGAU



BEGRÜNDUNG ZUR

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "FERIENDORF OBERNSEES" IM BEREICH DES SO I

Planverfasser:



PlanProBau Real Estate GmbH
Waldanger 14
91257 Pegnitz

Begründung zur 6. Bebauungsplanänderung Übersicht der Änderungen

Im Bereich des Sondergebietes (SO I) sollen Einrichtungen für Pflege, Rehabilitation, Prävention und des Gesundheitswesens, sowie Nutzungen für Hotel und Tourismus angesiedelt werden. Es wurde bereits ein Bauantrag für ein Gesundheitsressort "Truppacher Hof" Vorsorgeeinrichtung für Mutter/Vater und Kind eingereicht.

Der bisherige Bebauungsplan weist für den Geltungsbereich (SO I) ein Sondergebiet für Hotel (ca. 180 Betten) mit Restaurants und Versorgungseinrichtungen aus.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Bettenzahl von ca. 180 Betten wird bereits mit der, bereits erstellten und eingereichten, Baueingabe der Vorsorgeeinrichtung für Mutter/Vater und Kind überschritten.

Des Weiteren wurde im ursprünglichen Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Um die, für das SO I weiteren geplanten Einrichtungen und Nutzungen anzusiedeln, wird eine Anpassung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erforderlich.

Die geplanten Nutzungen im SO I benötigen ausreichend Stellplätze, um nicht unnötig Flächen zwischen den geplanten Gebäuden, welche als Grünflächen ausgewiesen werden könnten, für Stellplätze zu versiegeln, werden im östlichen Bereich, angrenzend an die bereits vorhandenen Parkflächen für die Therme, weitere Flächen als Parkfläche ausgewiesen. Um diese Parkflächen dem Bebauungsplan zuzuordnen, wird der Geltungsbereich der beiden Bebauungspläne angepasst.

Städtebaulich haben diese Änderungen keine Auswirkungen, das Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde ist weiterhin gegeben.

Die gesamte Erschließung bleibt unverändert.

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers in die Truppach wird entsprechend der vorliegenden Planunterlagen weiter bearbeitet. Hierbei wird zunächst davon ausgegangen, dass auch durch die Bebauungsplanänderung kein zusätzliches Oberflächenwasser anfällt. Ggf. werden Entsiegelungsmaßnahmen oder Maßnahmen zum Rückhalt auf den einzelnen Grundstücken realisiert.

Im übrigen behält der Bebauungsplan in der bisherigen Fassung unverändert Gültigkeit!

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Feriendorf Obersees" im Bereich des SO I

INHALT:

01	PLANUNGSABSICHTEN	
01.1.	Erfordernis der Änderung der Planung	3
01.2.	Lage des Planungsgebietes "Feriendorf Obersees"	3
01.3.	Beteiligung am Verfahren	4
02	PLANUNG	
02.1.	Rechtsgrundlage	4
02.2.	städtebauliche Festsetzungen	4
02.3.	städtebauliches Konzept	4
02.4.	Nutzung und Bebauung	
03	Umweltbelange	
03.1.	Verbal-argumentative Eingriffsbewertung	5
03.2.	Artenschutz	5
03.3.	Umweltbericht	5
04	Erschließung	
04.1.	Erschließung / Ver- und Entsorgung	5
05	HINWEISE	
05.1.	Denkmalschutz	6
05.2.	Einsichtnahme	6

Gemeinde Mistelgau

6. Änderung des Bebauungsplanes "Feriendorf Obernsees" im Bereich des SO I

01 PLANUNGSABSICHTEN

01.1. Erfordernis der Änderung der Planung

Es ist Aufgabe einer Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung darauf hinzuwirken, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird. Ebenso sollen wirtschaftliche und soziale Belange der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Wie eingangs beschrieben stellt sich heraus, dass die ursprünglichen Gebietsfestsetzungen für die geplanten Nutzungen unzureichend sind, oder einer Änderung bedürfen.

01.2. Lage des Planungsgebietes „6. Änderung Bebauungsplan Feriendorf Obernsees“

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Obernsees (siehe Planausschnitt)



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

Gemeinde Mistelgau

6. Änderung des Bebauungsplanes "Feriendorf Obernsees" im Bereich des SO I

01.3. Beteiligung am Verfahren

Für das Gebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Feriendorf Obernsees“

Da Grundzüge der Planung geändert werden, wird der Bebauungsplan im normalen Verfahren aufgestellt.

Im Rahmen der Auslegungen werden die Behörden und Bürger beteiligt. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger werden, soweit als möglich, in den zeichnerischen Teil, in die Textteile und in die Begründung eingearbeitet und somit in der Planung berücksichtigt.

02 PLANUNG

02.1. Rechtsgrundlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Landesbauordnung (LBO), des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), der Planzeichenverordnung, des Naturschutzgesetzes (NatSchG-BW) sowie Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung aufgestellt.

02.2. Städtebauliche Festsetzungen

Das Städtebauliche Konzept, Bebauung des Gebietes, sowie die Grünordnerischen Festsetzungen werden mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

02.3. Städtebauliches Konzept

Es geht weiterhin von der Zielsetzung der Entwicklung eines ergänzenden Ortsteils aus, der als Siedlung mit eigener Identität unter dem Leitgedanken der Entwicklung im Umfeld der Therme Obernsees dienen soll.

02.4. Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet wird wie bisher als Sondergebiet ausgewiesen, die Änderung bezieht sich auf die derzeit geplanten Nutzungen für dieses Gebiet.

Wie bereits eingangs beschrieben, muss für die geplanten Nutzungen die Gebietsbezeichnung und die Grundflächenzahl angepasst werden. Des Weiteren werden für die nachzuweisenden Stellplätze der geplanten Nutzungen, Flächen am südlichen Rand des Gebietes als Parkflächen ausgewiesen.

Um die geplanten Nutzungen für Einrichtungen der Pflege, Rehabilitation, Prävention und des Gesundheitswesens, sowie für Nutzungen im Bereich Hotel und Tourismus sicherzustellen, wird die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Im Übrigen behält der Bebauungsplan in seiner bisherigen Fassung unverändert Gültigkeit.

03 Umweltbelange

03.1. Verbal-argumentative Eingriffsbewertung

Für dieses Planungsgebiet wurde zur ursprünglichen Planaufstellung ein Grünordnungsplan ausgearbeitet. Darin wird auch eine ökologische Bewertung gemäß § 1a BauGB durchgeführt. Auf diesen Grünordnungsplan wird besonders hingewiesen. Dieser Grünordnungsplan behält weiterhin unverändert Gültigkeit.

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans werden die Grünordnerischen Festsetzungen nicht verändert.

Eine Änderung der GRZ und somit des Versiegelungsgrades ist durch die 6. Änderung vorgesehen. Es wird angestrebt, den Eingriff durch bauliche Maßnahmen (z.B. durch extensive Begrünung der Dachflächen der geplanten Gebäude, versickerungsfähiges Material für Straßenbeläge, versickerungsfähiges Material für Pflaster auf den Parkflächen) auszugleichen.

03.2. Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden. Die europarechtlich geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten (alle heimischen Arten) sind für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bzw. bestimmte Vorhaben nach BauGB artenschutzrechtlich relevant.

Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde beim Ursprungsplanverfahren bereits durchgeführt. Die darin aufgeführten Festsetzungen, Regelungen, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, behalten auch für die 6. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin unverändert Ihre Gültigkeit.

03.3. Umweltbericht

Durch das Büro Kellermann Landschaftsarchitektur wird der Eingriff in Bezug auf die neu ausgewiesene Parkfläche betrachtet. Diese Ausführungen des Büro's Kellermann werden dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

04 Erschließung

04.1. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Der Ursprungsbebauungsplan behält zu allen o.g. Belangen weiterhin unverändert seine Gültigkeit.

Gemeinde Mistelgau

6. Änderung des Bebauungsplanes "Feriendorf Obernsees" im Bereich des SO I

05 HINWEISE

05.1. Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzrecht ist das Denkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten. Auch ist das Amt hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze oder alte Grenzsteine und ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen werden.

05.2. Einsichtnahme

Gemäß aktueller Rechtsprechung sind mit dem Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren nicht nur die zugrundeliegenden Gutachten, sondern auch alle verwiesenen DIN-Normen auszulegen. Daher wird verwiesen auf die Stelle, an der die DIN-Normen eingesehen werden können.

Ausgefertigt:

Mistelgau, den

(Karl Lappe)
Bürgermeister