SCHÖNBERGER ARCHITEKTEN
ARCHITEKTEN- UND INGENIEURGESELLSCHAFT m.b.H.
RAPOTOHÖHE 5
92526 OBERVIECHTACH
Tel.: 09671/917395
Fax.: 09671/917396
info@architekten-schoenberger.de
www.oberpfalz-architektur.de

Planungsgebiet Sondergebiet für Kindergarten, Pflege und Wohnen

vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Straße nach Mantel".

Der Textteil besteht aus zwei Teilen:

1. nachfolgender Textteil mit rechtlich bindenden Festlegungen in Textform
2. beiliegender Textteil zu den Belangen des Umweltschutzes

Ergänzend hierzu sind zur Erläuterung die baufachliche Konzeption beigefügt, die Grundlage für die geplante Baumaßnahme und verschiedene Förderanträge ist, die mit der nachfolgenden Bebauungsplanänderung vorbereitet werden soll.

Änderungen im Rahmen der ersten Auslegung (rot)
Änderungen im Rahmen der zweiten Auslegung (blau)
Änderungen nach Abwägungstermin 16.9.2025 (grün)

0. Begründung

Die Alia GmbH plant auf den Grundstücken mit den Flurnummern 2556, 2556/5, 2556/6, 2556/7, 2556/10, 2556/1 und Teilbereiche der Fl.Nr 2556/4 Gemarkung Etzenricht, die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit alters- und demenzsensibler, barrierearmer, gesundheitsfördernder, sinnstiftender und anpassungsfähiger Architektur, Raum- und Freiraumgestaltung. Die Notwendigkeit begründet sich durch die Ergebnisse der umfangreiche Erhebungen der LUCE Stiftung (Lars und Christian Engel Stiftung) für die Gemeinde Weiherhammer und die Bedarfe der Region mit ambulanten, teilstationären und stationären Leistungen sowie der Gemeinde Weiherhammer mit der Bedarfserhebung für den Bereich Kindergarten und Kinderkrippe.

Das innerörtliche Baugrundstück zwischen Birkenstraße, Blütenstraße, Brandnerweg und Hauptstraße ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und schließt eine Baulücke mit 18.832 m² Gesamtfläche. Die Fläche ist mit den umlaufenden vorhandenen Verkehrsflächen gut und ausreichend erschlossen und eignet sich für eine ressourcenschonende Bebauung im städtebaulichen Kontext.
Bestandsaufnahme und Entwicklungshistorie Ortsanalyse, Schwarzplan, Nutzungsstrukturen, historischer Entwicklung, Grünstrukturen und Topographie siehe baufachliche Unterlage zur Erläuterung.

1. Rechtsgrundlage

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die
Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)
Auf Grund des § 2 Abs. 5 Nr. 4 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) verordnet der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau:

1.4 Bayerische Bauordnung (BayBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

2. Festsetzungen Planungsgebiet

2.1 Art der baulichen Nutzung - gem. § 9 Abs.1 BauGB

2.1.1 Sondergebiet gem. § 11 BauNVO.

Sondergebiet für ~~Kindergarten,~~ Pflege und Wohnen, Kindertagesstätte, Gewerbeeinheiten, Läden, Heizzentrale, Gastronomische Nutzung und Versammlungsstätte, Tierhaltung und Büronutzung

Enthalten sind unter anderem ein Kindergarten Kinderkrippe, Tagespflege, Nachtbetreuung, Kurzzeitpflege Ambulant betreute Wohngemeinschaften, Räume für Wissenschaft und Forschung, Gästewohnungen, Wohnungen mit Service, betreutes Wohnen, Begegnungszentrum, Cafe ~~Inklusionscafe~~ und die entsprechenden Nebenräume. Ebenso können Flächen für die Aufnahme eines Heizwerks zur Energieversorgung des Areals mit aufgenommen wenden.

2.1.2 Innerhalb der Baugrenzen können Gebäude für die unter Ziff. 2.1.1 beschriebene Nutzung neu errichtet, erweitert und umgebaut werden.

Neubauten außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig. Gebäude dürfen ab Geländeoberkante nur innerhalb der Baufenster errichtet werden. ~~Unterirdische Gebäudeteile dürfen sich auch außerhalb der überbaubaren Flächen befinden.~~

Außerhalb des Baufensters sind bauliche Anlagen für das beschriebene Regenwassermanagement zulässig. Es handelt sich um Einlaufschächte, Bachlauf, Überlauf Teich und Drosselabläufe im Bereich der zeichnerisch dargestellten Wasserflächen.

~~2.1.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenze der Gemarkung Etzenricht, 2556, 2556/5, 2556/7, 2556/10 und 2556/1, errichtet werden, sofern diese dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen und deren Eigenart nicht widersprechen.~~

2.1.4 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Garagen können nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Stellplatzüberdachungen können im Bereich der eingezeichneten Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Der jeweilige Stellplatzbedarf ist gem. der Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Tiefgaragen dürfen, soweit sie überdeckt sind, die Baugrenzen überschreiten und können miteinander verbunden werden. Tiefgarageneinfahrten sind von den Baugrenzen nicht betroffen und können auch außerhalb errichtet werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) inkl. Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen mit 0,6, sowie der Geschoßflächenzahl (GFZ) = 1,6. Eine Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO auf bis zur GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 ist zulässig.

3.2 Die Zahl der Vollgeschoße gem. BauNVO § 20 Abs. 1,2,4 wird für die FlNr. 2556, 2556/5, 2556/7, 2556/10 auf maximal 5 Vollgeschosse (UG, EG +III) für die FlNr. 2556/1 auf vier Vollgeschosse (EG + III) festgelegt

Bei Abs. 3 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3.3 ~~Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Hauptbaukörper können durch Nebenbaukörper miteinander verbunden werden.~~

~~Sollten dadurch Längen von mehr als 50 m entstehen, wird neben der offenen Bauweise die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäudeabmessungen können hierbei abweichend von Satz 2 bis zu 125 m betragen.~~

4. Baugestaltung

Grundsätzlich handelt es sich bei dem Baukörper um eine Sonderform gem. beiliegendem Gestaltungsplan.

4.1 Neu zu errichtendem Gebäude dürfen über der festgelegten Fussbodenoberkante EG auf FlNr. 2556, 2556/7 sowie 2556/5 eine Höhe bis OK Attika des obersten Geschosses von 15,0 m und auf FlNr. 2556/1 von 14 m haben.

Siehe beiliegender Systemschnitt.

Die Gebäudelänge und –breite richtet sich nach dem beiliegenden Gestaltungsplan. Für die FlNr. 2556/1 beträgt die max. Abmessung 33x18 m

4.2 Oberkante Fußboden im Erdgeschoß max. 25 cm über Referenzpunkt Straßen Niveau (siehe Planeintrag). Auf einen barrierefreien Zugang ist zu achten!

4.3 Als Dachform wird für Haupt- und Nebengebäude Pult- oder Flachdach, mit einer Dachneigung zwischen 0° und 15° festgelegt. Flachdach oder Pultdächer sind aus ökologischen Gründen (Verzögerung des Abwasserlaufs bei Niederschlägen) zu begrünen. In begründeten Ausnahmefällen (z.B. Gewinn von Sonnenenergie, Anlegen einer Dachterrasse) ist auch eine Blech-, Ziegeleindeckung oder Terrassenbelag möglich.

4.4 Auf untergeordneten, neu zu errichtenden Bauteilen und Nebenanlagen (z.B. Garagen, Carports), sind nur extensiv begrünte Flachdächer oder Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 10° zulässig.

4.5 Solar, Photovoltaikanlagen oder ähnliches dürfen auf die Dachhaut aufgesetzt werden. Auf eine optisch ansprechende, geschlossene Form ist zu achten.

Bei Flachdächern ist mindestens 1,00 m Abstand von der Traufe einzuhalten. Eine Aufbauhöhe über 1,5 m ist unzulässig.

Dachaufbauten sind grundsätzlich so zu installieren, dass sie den öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen. Eine Lichtreflexion in Nachbargebäude ist unzulässig.

4.6 ~~Ausdrücklich erwünscht sind extensive und intensive Dachbegrünungen. Eine Aufbauhöhe von Kies, Splitt bzw. Substrat von mehr als 15 cm ist anzustreben.~~

~~Bei einer Gründachaufbauhöhe von ≥ 12 cm darf bei Flach- oder Pultdächern ein Abflussbeiwert c = 0,3 angesetzt werden. Siehe Textteil „Belange des Umweltschutzes“ Schutzgut Wasser 2.4~~

5. Bewässerung

5.1 Trinkwasser ist aus der bestehenden öffentlichen Wasserversorgung zu entnehmen.

5.2 Für die Bewässerung der Außenanlagen und Toilettenspülung kann Oberflächen- und Dachwasser verwendet werden.

6. Entwässerung

6.1 Sämtliche auf dem Grundstück Gemarkung Etzenricht, 2556, 2556/5, 2556/7, 2556/10 und 2556/1 entstehende Abwässer sind gemäß Abwasserverordnung (AbwV) im öffentlichen Kanal zu entsorgen.

6.2 Der Abflussbeiwert des Bestandes darf durch die geplanten Maßnahmen nicht erhöht werden. Dies geht durch den Einbau von sickerfähigem Pflaster samt Unterbau oder durch die Wasserspeicherung von begrünten Flachdachaufbauten. So kann bei einer Aufbauhöhe von

≥ 12 cm bei wasserspeichernden Aufbauten (z.B. extensiv oder intensiv begrünten Dächern) ein Abflussbeiwert von 0,3 angesetzt werden.

Alternativ kann anfallendes Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück versickern, hierfür ist jedoch ein entsprechender Nachweis von einem Bodengutachter vorzulegen.

Der Einbau von Zisternen für die Grünanlagenbewässerung wird empfohlen. Siehe Textteil „Belange des Umweltschutzes“ Regenwassermanagement.

6.3 ~~Der Versiegelungsgrad und damit die abzuleitende Niederschlagswassermenge darf für den Planungsbereich Ost und Mitte nicht erhöht werden. Der Versiegelungsgrad kann aus den Bestandsunterlagen auch für die Bodenflächen herausgenommen werden.~~

6.4. Auf die einschl. techn. Regelwerke der DWA (A-153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, A-117 Bemessung von Regenrückhalteräumen und A-138 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie Merkblätter des LfU wird verwiesen (z.B. naturnaher Umgang mit Regenwasser).

7. Abstandsflächen

7.1 Für neu zu errichtendem Gebäude sind die Abstandsflächen gem. BayBO Art. 6 (in der jeweils gültigen Fassung) nachzuweisen.
~~Beispielsrechnung 0,4x6,5 m= 2,6 m Mindestens jedoch 3,0 m.~~

8. Bau und Bodendenkmäler

8.1 Für den Bereich Gemarkung Etzenricht, FlNr. 2556, 2556/5, 2556/7, 2556/10 und 2556/1 sind nach aktuellen Informationen keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet.

9. Müllabfuhr

9.1 Die Müllentsorgung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Die Richtlinien der Mülltrennung sind strikt einzuhalten. Ausreichende Flächen sind bereit zu halten. (Werkhof Untergeschoss)

9.2 Aus gestalterischen Gründen sind die öffentlichen und halböffentlichen Flächen von dauerhafter Lagerung, freistehende Mülltonnen, Müllcontainer oder Restmüllbehältnissen freizuhalten. Ausreichende Flächen sind in den Gebäuden oder entsprechenden Nebengebäuden, die gestalterisch einzubinden sind, unterzubringen.

Für die gewerblich genutzten Bereiche ist ein entsprechendes Abfall- und Entsorgungsmanagement vorhanden.

10. Außenanlagen

10.1 Einfriedungen und Gestaltungsmaßnahmen zur Vermeidung freiheitsentziehender Massnahmen vor allem im Hinblick auf dementiell erkrankte Bewohner des Areales sind als Geländeerhebungen bis ca. 2,0 m über späterer GOK vorgesehen. (Siehe Schutzgut Boden)

Für den Bereich Beweidung und partielle Einfriedungen sind sockellose Metallgitter oder Holzlattenzäune mit einer Höhe bis max. 140 cm erlaubt. Im Kinderbereich ist die Din 18034 zu beachten.

Bei der Verwendung von Sichtschutzmauern oder Einfassungsmauern sind max. Längen von 8 m zulässig. Danach sind entsprechende lockere und für Igel, Eidechsen und Amphibien offene Gestaltungen zu verwenden. Für Hecken sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubsträucher, Laubhecken oder Laubbäume zu verwenden. Die Verwendung von nicht heimischen und nicht standortgerechten Gehölzarten bei Hinterpflanzungen ist unzulässig.

10.2 Erforderliche Stützmauern z.B. im Bereich von Aus- und Einfahrten dürfen gem. BayBO (in der jeweils gültigen Fassung) bis zu einer Höhe von 2 m im Bezug auf die Geländeoberkante (GOK) des fertiggestellten Geländes genehmigungsfrei errichtet werden und sind zu begrünen.

10.3 Stellplätze sind in ausreichender Anzahl, gem. Art. 47 BayBO, auf dem Plangrundstück zu errichten. Grundsätzlich sind sie so naturnah wie möglich zu gestalten. Je 4 Stellplätze ist ein Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen (s. Anlage).
Eine Versiegelung ist ausdrücklich unerwünscht. Bei geschotterten oder begrünten (Schotterrasen etc.) Stellplätzen kann auf eine Markierung verzichtet werden.
Die Zahl der notwendigen Stellplätze nach Abs. 1 Satz 1 legt das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durch Rechtsverordnung fest. [2]Wird die Zahl der notwendigen Stellplätze durch eine örtliche Bauvorschrift oder eine städtebauliche Satzung festgelegt, ist diese Zahl maßgeblich.

11. Zufahrten und Geschwindigkeitsbegrenzungen

In den Einmündungsbereich der Zufahrtsstraße sind Sichtdreiecke mit Seitenlängen von 30,00 m von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Materiallagerung freizuhalten, soweit diese die Fahrbahnoberfläche um mehr als 0,80 m überragen würde. Bäume müssen ein lichtes Profil von 2,50 m bis zum Kronenansatz aufweisen.

12. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße, dem Brandnerweg und die Blütenstrasse. Die Zufahrtsituationen sind so zu regeln / beschränken, dass die bestehende Wohnbebauung an der Blütenstrasse nicht beeinträchtigt wird.

Während der Bauphase erfolgt dies durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen, danach durch entsprechende Beschilderung im Bereich sensibler Kreuzungen, Zu- und Einfahrten.

13.1 Fahrzeugverkehr und Fußgänger

Die Erschließung für den Fahrzeugverkehr erfolgt über den Brandnerweg und einem kurzen Teilstück von Birkenstraße und Blütenstraße.

Für die Hauptstraße wird empfohlen, die Straßenführung anzupassen und die beiden Seitenstreifen entsprechend barrierefrei und für Fußgänger, Radfahrer PKW und LKW Verkehr gleichermaßen sicher zu machen.

13.1.1 Die Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich über das vorhandene, untergeordnete Straßennetz vorzusehen.

13.1.2 Sichtfeld auf den Straßenverkehr sind wie bisher freizuhalten.

Der zur Ermittlung d. Sichtfeldes erf. Abstand beträgt 3m, die erf. Schenkellängen in der Hauptstraße betragen 70m. Als Augpunkthöhe sind beim PKW-Fahrer 1,00m u beim LKW-Fahrer 2,00m und als Zielpunkthöhe auf der bevorrechtigten Straße 1,00m anzusetzen. Die Sichtfläche ist von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen u. sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Ein Schallschutzgutachten wurde in Auftrag gegeben und ist zu berücksichtigen.

Für den Veranstaltungssaal ist nachfolgende Konkretisierung angeregt und aufgenommen worden.

Die Fenster des Veranstaltungssaals sind im Nachtzeitraum geschlossen zu halten. Ins Freie führende Türen sind grundsätzlich geschlossen zu halten, sie dürfen nur in Ausnahmefällen kurzeitig zum Verlassen/Betreten des Raumes geöffnet werden und sind selbstschließend auszuführen.

14.2. Allgemeiner Hinweis Spartenauskunft:
Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird um die Übermittlung der aktuellen Leitungsführungspläne zur Übernahme der Sparten in den Bebauungsplan gebeten. Wir bitten um Übermittlung als PDF und falls möglich dwg-Dateien an info@architekten-schoenberger.de

15.1 Gasversorgung

~~Die in Bereich Birkenstrasse vorhandene Gasleitung ist im Plangebiet weiter zu führen.~~

Es wird keine Gasversorgung für das Areal angestrebt. Bei Bedarf kann die bestehende Gasleitung im Bereich der Birkenstraße weitergeführt werden.

16.6 Stromversorgung

Die öffentliche Stromversorgung ist im Plangebiet weiter zu führen.

Eventuelle Hinweise der Bayernwerk AG sind zu beachten. (TÖB)

Ob für die Versorgung des Gebietes ggf. eine neue Trafostation notwendig ist, wird im Rahmen der Auslegung geklärt.

16.7 Telekommunikation

Die anstehende Glasfaserleitung ist im Plangebiet bis in die neuen Gebäude weiter zu führen.

Eine oberirdische Leitungsführung ist nicht zulässig.

16.8 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

16.9 Abgrabungen und Auffüllungen

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.

Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungs- gemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

16.10 Land- und forstwirtschaftlicher Verkehr

Die Befahrbarkeit der umliegenden Flächen mit moderner Technik der Landwirte und mögliche Geruchs- und Lärmbelästigungen aus Land- und Forstwirtschaft sind zu berücksichtigen.

17. Bürgerbeteiligung

Die Zufahrt von Feuerwehr und Rettungsdienst wird über die ILS, das Brandschutzkonzept und einer Verkehrsschau mit Polizei, ILS und FFW geregelt, Die Zufahrt zum ALIA Areal erfolgt hierbei über Hautptsrasse und Brandnerweg bzw. dem kleinen Stück Birkenstraße. Die Blütenstraße bzw. deren Verlauf durch die Siedlung ist davon nicht betroffen.

Die Ein- und Ausfahrten zu den untergeschossigen Stellflächen sind so angelegt, dass die Ausfahrt aus HsNr. 20, 22, 24 und 26 ohne Probleme erfolgen kann

Das Sackgassenschild in der Siedlung wird wieder aufgestellt.
Für die Durchfahrt der Siedlung gibt es die bei der Verkehrsschau abzustimmende Beschränkungen für Berechtigungen und Tonnagen. sowie Geschwindigkeitsbeschränkung.
Nachdem der Brandnerweg sehr schmal und nach der Baumaßnahme entsprechend zu überarbeiten ist, sollte hier entsprechend die Fahrbahnbreite angepasst werden.

Im Bereich der Hauptstrasse (Bushäuschen) ist bereits eine Querungshilfe zwischen Normaparkplatz und Alia Hauptzuwegung vorgesehen. Das abschließende Gebäude ist bereits deutlich zurückversetzt geplant.

Auf eine entsprechende Beleuchtung im Bereich der Querungshilfe und Einhaltung der DIN 18040-3 wurde verwiesen.

Im Rahmen der Verkehrsschau und der Erstellung des Verkehrskonzeptes soll auch die Ecke Zuwegung Fußballplatz Ecke beim Trafo mitberücksichtigt werden.