

P f l e g e w o h n p a r k

Markt Bad Steben
Bayrisches Staatsbad

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Pflegetownpark Bad Steben Ifd. Nr. 44

für den Grundstücksbereich Markt Bad Steben,
Grundbuch Amtsgericht Hof für Bad Steben,
Blatt 3439, Flurstücke 317, Gesamtgröße 13.648 m²

P f l e g e w o h n p a r k

Markt Bad Steben
Bayrisches Staatsbad

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Pflegetownpark Bad Steben
Ifd. Nr. 44
gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 12

für den Grundstücksbereich Markt Bad Steben,
Grundbuch Amtsgericht Hof für Bad Steben,
Blatt 3439, Flurstücke 317, Gesamtgröße 13.648 m²

INHALTSVERZEICHNIS

- 01 00 Sachbezug / Allgemeine Angaben
- 02 00 Grundlagen zum Aufstellungsbeschluss
- 03 00 Erläuterungsbericht
- 04 00 Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- 05 00 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- 06 00 Nachrichtliche Übernahmen
- 07 00 Umweltbericht
 - 07 01 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben
 - 07 02 Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich
 - 07 03 Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen
 - 07 04 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen
 - 07 05 Zusammenfassung
- 08 00 Grundstücksausweisungen
 - 08 01 Übersichtsplan M = 1 : 5000 Auszug Stadtplan
 - 08 02 Übersichtsplan M = 1 : 2500 Auszug anbindendes Umfeld
 - 08 03 Grundstücksplan M = 1 : 1000
- 09 00 Lageplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan
- 10 00 Lageplan als Gestaltungsplan
- 11 00 Gestaltungsplan als Übersichtsplan 3D
- 12 00 Beschreibung der Bauvorhaben
- 13 00 Entwurfszeichnungen
 - 13 01 Entwurfsansichten 1: 200
 - 13 02 Entwurfgrundriss 1: 200

14 00 landschaftlicher Begleitplan mit Begründung

15 00 Grundstücksverfügung

16 00 Bearbeitungsbeauftragung

01 00 Sachbezug

01 01 vorhabenbezogener Bebauungsplan des Marktes Bad Steben Nr. 44 Pfl egewohnpark Bad Steben im Grundstücksbereich Markt Bad Steben, Grundbuch Amtsgericht Hof für Bad Steben, Blatt 3439, Flurstücke 317, Gesamtgröße 13.648 m²

01 02 Markt Bad Steben

01 03 Landkreis Hof

01 10 Angaben zur Kommune

01 11 Allgemeine Angaben

Der Markt Bad Steben liegt im Nordosten des Landkreises Hof, in einer Entfernung von etwa 20 Kilometern von der kreisfreien Stadt Hof. Der Markt besteht aus dem Hauptort Bad Steben, dem Kirchdorf Bobengrün, den Dörfern Carlsgrün, Christusgrün, Gerlas, Horwagen, Lochau, Obersteben und Thierbach, den Weilern Dürrnberg, Fichten, Schafhof und Untere Zeitelwaidt sowie den Einzeln Erlaburg, Krötenmühle, Mordlau, Oberzeitelwaidt, Schleeknock, Schöne Aussicht, Thierbacherhammer und Thierbachermühle.

Das Gemeindegebiet umfasst 25,84 km², der Markt hat mit Stand 31.12.2019 3.398 Einwohner.

01 12 Überörtliche Verkehrsanbindung

Bad Steben ist mit eigenem Bahnhof an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; durch das Gemeindegebiet verläuft die Bahnlinie (5021) Hof - Bad Steben. Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Wichtigste Straßenverbindungen sind die Staatsstraße St 2196 von Thierbach über Bad Steben nach Lichtenberg und St 2198 von Förtschendorf (B 85) über Nordhalben, Geroldsgrün, Bad Steben, Berg und Tiefengrün nach Hirschberg. Weitere wichtige Verbindungen sind die Kreisstraßen HO 29 von Bad Steben nach Langenbach, HO 31 von Bad Steben über Steinbach nach Geroldsgrün und HO 32 von der St 2198 nach Bad Steben.

Der nächste Verkehrsflughafen befindet sich in Hof - Pirk in etwa 20 km Entfernung.

02 00 Grundlagen zum Aufstellungsbeschluss

02 01 Baugesetzbuch (BauGB) § 12

02 02 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

02 03 Bayrische Bauordnung (BayBO),
Artikel 81 örtliche Bauvorschriften

03 00 Erläuterungsbericht

Für den Grundstücksbereich des ehemaligen Freibadgeländes, Markt Bad Steben, Flurstücke 317, Gesamtgröße 13.648 m², hat der Marktgemeinderat mit Datum vom 25.06.2020 beschlossen, dass Gelände als - Pflegewohnpark - mit einem Gebäude als Pflege-wohnanlage mit 86 Pflegeplätzen und einer Gebäudeanlage für das betreute Wohnen mit 44 Wohnungen ausbilden zu lassen.

Das Landratsamt Hof hat im Rahmen einer Voruntersuchung, auf Grundlage der vorgegebenen Planungsüberlegung, gegen die beabsichtigte Bebauung keine Einwände erhoben.

04 00 Ziele und Zweck des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans

04 01 Ziele und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Für die beabsichtigte Ausbildung des Grundstücksbereiches, Grundbuch Amtsgericht Hof für Bad Steben, Blatt 3439, Flurstücke 317, Gesamtgröße 13.648 m², als – Pflerewohnpark - mit einer Gebäudeanlage als Pflerewohnanlage mit 86 Pflerleplätzen und einer Gebäudeanlage für betreutes Wohnen mit 44 Wohnungen ist zur Realisierungsumsetzung die Durchführung der erforderliche Bebauungsplan, als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB), aufzustellen.

Die Flächen werden im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als – besondere Wohngebiete - ausgewiesen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 13.648 m² und umfasst die Grundstücke Gemarkung Bad Steben, Flur - Nr. 317.

05 00 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und
der Landschaftspflege

05 01 Einwirkungen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Staub- und Ammoniakemissionen jeglicher Art, die bei der Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen nach der „guten fachlichen Praxis“ hervorgerufen werden, sind von den Eigentümer des Pflerewohnparks und deren Rechtsnachfolger hinzunehmen. Gleiches gilt sinngemäß für Steinschlag, der auch beim ordnungsgemäßen Einsatz der Geräte nicht ausgeschlossen werden kann.

05 02 Landschafts- und Naturschutz

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Eine Bilanzierung des Eingriffs erfolgt separat in Abstimmung mit dem Landkreis Hof, Untere Naturschutzbehörde.

06 00 Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmäler

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler.

Folgendes ist zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer eines Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen nach Art.23 und 24 des BayStrWG wurden nachrichtlich übernommen.

07 00 Umweltbericht

07 01 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben

Die überplante Fläche, Gemarkung Bad Steben, Flurstücke 317 haben eine Größe von 13.648 m².

07 02 Beschreibung der Umwelt und Bevölkerung im Planbereich

Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Die zu ändernden Bereiche werden derzeit als Wiese genutzt. Die Flächen sind an das überörtliche und örtliche Straßennetz angebunden (Berliner Straße, Schwimmbadstraße)

Beschreibung der künftigen Einwohnersituation

Durch die Umsetzung des Pflegewohnparks Bad Steben werden 86 Vollpflegeplätze und 44 Wohnungen für das betreute Wohnen entstehen.
Die Bevölkerung wird um ca. 130 Bewohner erhöht, hinzu werden ca. 60 Arbeitsplätze geschaffen.

07 03 Maßnahmen zur Minderung oder zum Ausgleich von Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:

Eine Bodenversiegelung erfolgt in den Bereichen der Gebäudeanlagen, dem Wegesystem und den Parkplatzbereichen.

Das Niederschlagswasser von den versiegelten Bereichen soll dem Seifenbach zugeleitet werden.
Das Niederschlagswasser der nicht versiegelten Flächen versickert auf dem Grundstück.

Verkehrliche Maßnahmen

Ein Anstieg des Verkehrsaufkommens erfolgt durch die Betreuung des Pflege Wohnparks durch die Bewohner, Angestellten und Besucher.

Schallschutzmaßnahmen

Schallschutzmaßnahmen sind durch den Pflege Wohnpark nicht erforderlich

Maßnahmen zur artenschutzrechtlichen Konfliktvermeidung:

Gehölzbestand innerhalb des Geltungsbereiches soll so weit wie möglich erhalten bleiben.

Weitere Maßnahmen werden in dem in Abstimmung mit dem Landkreis Hof, Untere Naturschutzbehörde, zu erstellenden landschaftlichen Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt.

07 04 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen

Mensch

Geringe Auswirkungen

Das Plangebiet grenzt an die bestehende Bebauung an. Der Grundstücksbereich selbst weist keine Bebauung aus. Die Geräuschbelastungen beschränken sich auf den innerörtlichen Verkehr.

Die überwiegend landschaftlich geprägten dem Plangebiet angrenzenden Flächen können als landwirtschaftliche Nutzflächen (Süden) und für die Anwohner zur Erholungsnutzung (Osten) eingestuft werden.

Für die Durchführung des Planvorhabens sind die Möglichkeiten zur Erholungsnutzung aus dem anbindendem Umfeld positiv zu berücksichtigen.

Tiere, Pflanzen

Geringe Auswirkungen

Unter der Begriffsfassung natürliche Vegetation können für das Untersuchungsgebiet nur bedingt Randbereiche genannt werden. Die Fläche wurde vormals als Freibad genutzt.

Boden

Geringe Auswirkung

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse wird für das beabsichtigte Plangebiet ein aktuelles Bodengutachten erstellt.

Unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung der Grundstücksflächen für den Untersuchungsbereich ergeben sich keine Anhaltspunkte aus denen sich Rückschlüsse für eine Altlastenverdachtsfläche ergeben.

Wasser

geringe Auswirkungen

Der Grundstücksbereich für das Plangebiet wird etwa mittig durch einen Bachlauf (Seifenbach) von Südwesten nach Nordosten durchzogen.

Das abzuleitende Regenwasser der versiegelten Flächen soll dem Gewässer (Seifenbach) zugeleitet werden

Klima, Luft

Keine Auswirkungen

Durch die in dem Bebauungsgebiet beabsichtigte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird kleinräumlich die Voraussetzung für ein Frischluftquellgebiet erhöht.

Landschaft

geringe Auswirkungen

Das Landschaftsbild ist dörflichem Charakter zuzuordnen mit anbindenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Prägende Solitärerscheinungen sind nicht vorhanden. Die Ortslage bindet sich harmonisch in die Landschaft ein. Durch den beabsichtigten Pflegewohnpark im Plangebiet wird das Gesamtbild im landwirtschaftlichen Raum nicht gestört.

Kultur- und Sachgüter

keine Auswirkung

Das zu beurteilende Plangebiet weist keine schützungswürdigen Kulturgüter auf. Bodendenkmäler oder archäologisch zu berücksichtigenden Bereiche sind in dem Plangebiet nicht vorhanden.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen aus den vorstehend genannten Punkten oder andere Beeinträchtigungen sind für das Plangebiet nicht gegeben.

07 05 Zusammenfassung

Schutzgut Mensch

Durch das Vorhaben entsteht geringer Verkehrslärm durch die Bewohner, Besucher und Angestellten.

Die beabsichtigte Bebauung im Planbereich fügt sich an die bestehende Bebauung an.

Die im Gestaltungsplan aufgenommene Grünzone (Parkausbildung) ist für den zu erstellenden Pflegewohnpark und die anbindende bestehende Bebauung eine Nutzungsbereicherung. Für den zu erstellenden Pflegewohnpark und die vorhandenen Wohn- und Klinikgebiete ergeben sich mit der Projektumsetzung keine nachteiligen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Das Planungsgebiet umfasst eine ehemalige Freibadanlage.

Im Planungsgebiet sind keine Vorkommen geschützter Arten bekannt.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Der Planungsraum sowie das weitere Umfeld werden durch Wohngebäude, Klinikgebäude, landwirtschaftliche Nutzung und Verkehrswege geprägt.

Die aktuelle Lebensraumfunktion ist durch die umliegende Ackernutzung und der umliegenden Wohn- und Kliniknutzung gering.

Mit dem geplanten Pflegewohnpark sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lebensraumpotentials verbunden.

Schutzgut Boden:

Die Beeinträchtigungen der Bodenverhältnisse beschränken sich auf die Bereiche zur Ausbildung der überbauten Flächen, Parkplätze und Wege.

Eine Qualitätsminderung der anstehenden Böden ist mit der Durchführung der Maßnahme nicht gegeben.

Bodenverunreinigungen entstehen durch die Baumaßnahmen nicht.

Schutzgut Wasser

Die Entwässerung des zu bildenden Baugebietes erfolgt im Mischwassersystem mit Anschluss an die gemeindliche Kanalisation. Im Gesuch zur Kanalisationsgenehmigung sind die durchzuführenden Maßnahmen, zur Ableitung des Schmutz- und Oberflächenwassers, ausgewiesen. Durch den vorhandenen mittig im Plangebiet verlaufenden Graben kann aus anbindenden Bereichen und den versiegelten Flächen das Oberflächenwasser zur Ableitung aufgenommen werden. Der Grundwasserspiegel wird durch die Durchführung der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Klima / Luft

Mit der Durchführung des Pflerghohnparks entsteht eine teilweise Versiegelung der Geländeoberfläche. Die versiegelten Flächen (Dach-, Parkplatz- und Wegeflächen) verhalten sich zu den Bodenflächen stärker wärmeausstrahlend. Bedingt dadurch werden sich lokalbezogen veränderte Kleinklimazonen mit geringen Temperaturunterschieden ergeben.

Für die in der Planung ausgewiesene Bebauung ist unter Berücksichtigung der Ausbildung der parkähnlichen Grünzonen eine Umweltauswirkung auf Klima und Luft als gering einzustufen.

Schutzgut Landschaft

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch den Pflerghohnpark nicht gegeben.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In dem beabsichtigten Bebauungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen aus den vorstehend genannten Punkten oder andere Beeinträchtigungen sind für das Plangebiet nicht gegeben.

08 00 Grundstücksausweisungen

05 01 Übersichtsplan M = 1 : 5000 Auszug Stadtplan
(Anlage 1)

05 02 Übersichtsplan M = 1 : 2500 Auszug anbindendes
Umfeld (Anlage 2)

05 03 Grundstücksplan M = 1 : 1000 (Anlage 3)

09 00 Lageplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan

(Anlage 4)

10 00 Lageplan als Gestaltungsplan

(Anlage 5)

11 00 Gestaltungsplan als Übersichtsplan in 3D

(Anlage 6)

- 12 00 Beschreibung der Bauvorhaben
- 12 01 Pflegewohnanlage mit 86 Pflegeplätzen
- Gebäudeausbildung in Atriumbauweise , konventionelle Bauausführung der Maurer- und Betonarbeiten
- Fassadenausbildung mit Wärmedämmputz, hellgrau bis weiß
- Glasüberdachungen des Atriums und großflächige Fassadenbereiche Ausführung in Sicherheitsglas
- Ausbildung der Pflegeappartements unter Einhaltung der Auflagen des Gesetz zur Regelung der Pflege-, Betreuungs- und Wohnqualität im Alter und bei Behinderung (Pflege- und Wohnqualitätsgesetz – PflWoqG)
- Ausbildung der Aufzugsanlagen für Liegendtransport
- Aufteilung der Flachdachbereiche teilweise für Solareinrichtungen sowie Ausbildung von Dachgartenbereichen
- Brandschutz gemäß Brandschutzgutachten
- Schallschutz gemäß Schallschutzgutachten
- Wärmeschutz gemäß Wärmeschutzgutachten
- Ver- und Entsorgungerschließung durch grundstücksanbindene bestehende Einrichtungen gesichert
- 12 02 Wohnanlage für betreutes Wohnen mit 44 Wohnungen
- bauliche Durchführung der Gebäudeanlage für betreutes Wohnen analog des Gebäudes Pflegewohnanlage

- 13 00 Entwurfszeichnungen
- 13 01 Entwurfsansichten 1:200
- Ansichten Pflegewohnanlage (Anlage 7)
- Anlage Wohnanlage für betreutes Wohnen (Anlage 8)
- 13 02 Entwurfsgrundriss 1: 200
- Grundriss Erdgeschoss (Anlage 9)
- Grundriss Obergeschoss (Anlage 10)
- Grundriss Dachgeschoss (Anlage 11)
- 14 00 landschaftlicher Begleitplan mit Begründung
- Ausgestaltung und Festsetzungen im Zusammenwirken mit dem Landratsamt Hof, untere Naturschutzbehörde unter Berücksichtigung der Ausweisungen im Lageplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan
- 15 00 Grundstücksverfügung
- Grundlage der Grundstücksverfügung gemäß Gemeinderatsbeschluss Markt Bad Steben vom 25.06.2020
- 16 00 Bearbeitungsbeauftragung
- Vor- und Aufbereitung zur Genehmigungsdurchführung der beabsichtigten Maßnahmen in Beauftragung der Marktgemeinde Bad Steben auf Grundlage Baugesetzbuch (BauGB) §§ 2a bis 4b an das
- Dipl. – Ing. Männel,
 Planungsbüro für Bauwesen,
 Am Herrenberg 2,
 48455 Bad Bentheim,
- mit Ausschluss, dass der Gemeinde Markt Bad Steben für die Durchführung des Genehmigungsverfahrens keine Kosten entstehen.