

BEGRÜNDUNG ZUM VORENTWURF

3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

„SENIOREN UND SOZIALVERSORGUNG AM
ALTEN FORSTHAUS“

GEMEINDE HEINRICHSTHAL

LANDKREIS ASCHAFFENBURG



Stand: 08.11.2021 | Zeichnerischer Teil: Vent_1 | Bearbeiter: F.H.



Entwurf: Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels

Inhaltsverzeichnis

1.	Planerfordernis.....	3
2.	Planungsrecht.....	4
3.	Geltungsbereich	6
4.	Rahmenbedingungen	6
5.	Beschreibung der Planung	7
6.	Erschließung.....	8
7.	Alternativprüfung	8
8.	Gesamtabwägung	8
9.	Anlagenverzeichnis.....	10



1. Planerfordernis

Die Gemeinde Heinrichsthal liegt am äußeren Rand der Metropolregion Rhein-Main und ist vom bundesweit fortschreitenden demographischen Wandel, der mit einer schrumpfenden und alternden Bevölkerung einhergeht, betroffen.

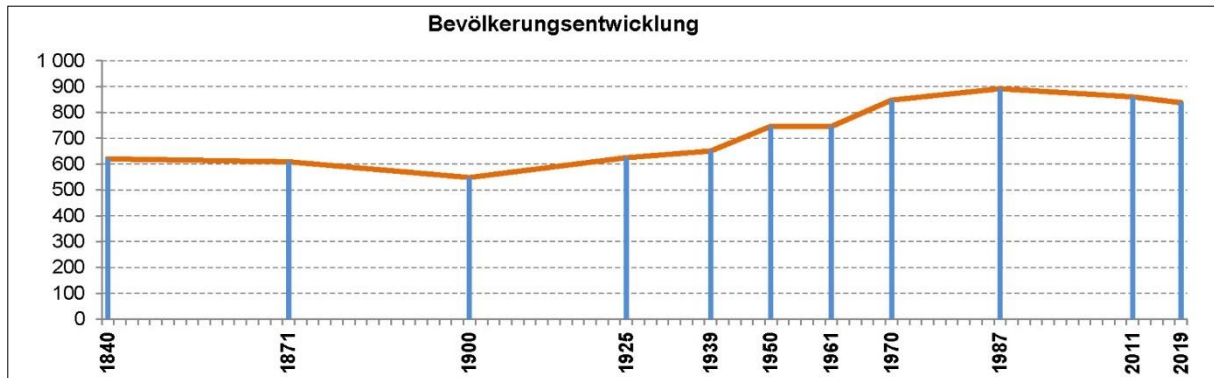


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung Heinrichsthal („Statistik kommunal 2020“)

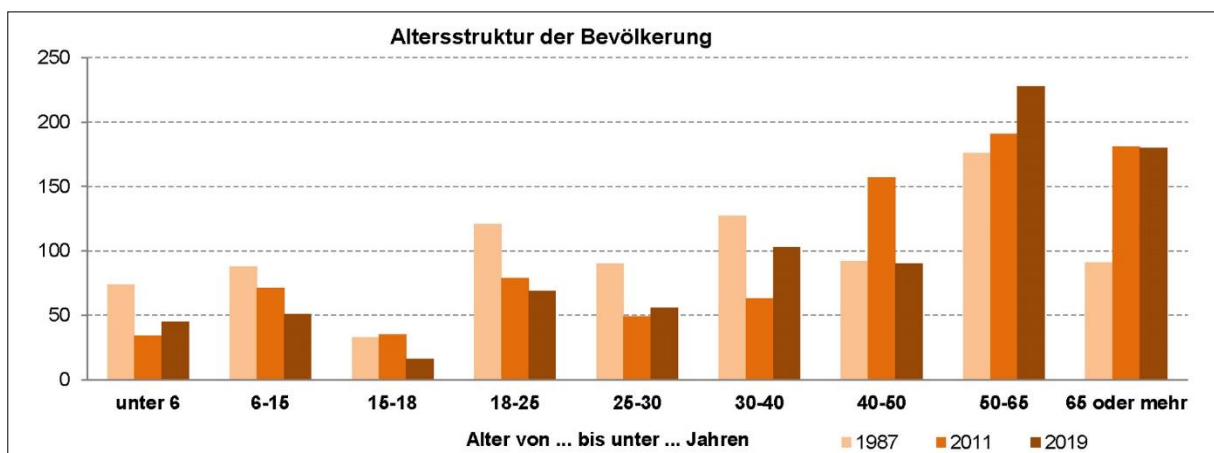


Abb. 2: Entwicklung der Altersstruktur Heinrichsthal („Statistik kommunal 2020“)

Ähnliche Tendenzen sind auch in den umliegenden Kommunen festzustellen. In Heinrichsthal und seinem Umland wird es in Zukunft weiterhin einen steigenden Bedarf nach Wohnungs- und Pflegeangeboten für Senioren geben, der schon heute nicht mehr abgedeckt werden kann. Vor dem Hintergrund der alternden und weniger mobilen Bevölkerung wird auch die wohnortnahe medizinische Versorgung an Bedeutung gewinnen.

Derzeit ist in Heinrichsthal ein Anbieter der ambulanten Pflege vorhanden, jedoch keine entsprechenden Wohn- und Betreuungsangebote. Die Gemeinde hat daher in Zusammenarbeit mit einem ortsansässigen Investor ein Konzept für ein Sozialprojekt erstellt. Am Standort des alten Forsthauses sollen seniorengeeignete Wohnungen mit Option auf Servicewohnen und eine Seniorentagesstätte mit ambulant betreuter Demenz-WG errichtet werden. Zusätzlich ist es vorgesehen, eine Allgemeinarztpraxis anzusiedeln.



Um die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Sozialprojekts zu schaffen, wird der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan „Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus“ aufgestellt. Da dieser sich nach aktuellem Stand der vorbereitenden Bauleitplanung nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln kann, ist es erforderlich den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren ein drittes Mal zu Ändern.

Die planerische Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist vorhanden und begründet.

2. Planungsrecht

2.1 Regional- und Landesplanung

Heinrichsthal stellt keinen zentralen Ort dar und liegt im allgemeinen ländlichen Raum. Regionale Grünzüge, Trenngrün, Vorbehaltsgebiete und sonstige Kategorien der Raumordnung berühren den Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht.

Nach den Zielen der Regional- und Landesplanung sollen als Grundbaustein für gleichwertige Lebensverhältnisse Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Menschen in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden. Dies betrifft insbesondere Angebote zur medizinischen Versorgung und Betreuungsangebote für Senioren. Neben Betreuungseinrichtungen sind auch Mehrgenerationenhäuser, neue und altersgerechte Wohnformen und -gemeinschaften notwendig, um den sich ändernden Bedürfnissen im demografischen Wandel gerecht zu werden.

Belange der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB kann Folge geleistet werden. Aus der Planung ergeben sich keine Widersprüche zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung, im Gegenteil, die Planung trägt wesentlich zu deren Verwirklichung bei.

2.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Heinrichsthal aus dem Jahr 1984 wurde seit der Ursprungsgenehmigung in zwei Einzelverfahren geändert. Die erfolgten Änderungen berühren das Plangebiet nicht.

Nach aktuellem Stand der vorbereitenden Bauleitplanung wird das Plangebiet im Bereich der bestehenden Bebauung (ehemaliges Forsthaus) als Dorfgebiet (MD) und im Bereich der Freiflächen als Flächen für Kleingärten dargestellt. Die dargestellte Führung der Verkehrswege entspricht zum Teil nicht dem Bestand.



Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich

Die dritte Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren unter Durchführung aller erforderlichen Verfahrensschritte. Ein Umweltbericht wird erstellt.

2.3 Verfahrensverlauf

Das Architekturbüro bma, Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels erhielt den Auftrag die notwendigen Planungsleistungen für das angestrebte Bauleitplanverfahren zu erbringen.

Das Büro für integrierte Gestaltung Maier|Götzendörfer, Weinbergweg 9, 97907 Hasloch ist mit der Erstellung des Umweltberichts beauftragt.

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Änderungsbeschluss	08.03.2021
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	26.03.2021
Erweiterter Änderungsbeschluss	11.10.2021
Bekanntmachung des erweiterten Änderungsbeschlusses	22.10.2021



Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	xxx
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	xxx
Frühzeitige Beteiligung der Behörden	xxx
Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit	xxx
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	xxx
Förmliche Beteiligung der Behörden	xxx
Feststellungsbeschluss	xxx

3. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortsbebauung Heinrichsthal im Bereich der ortsumrandenden Kleingärten und umfasst etwa 0,66 ha.

Das Gelände fällt in Richtung Süden hin ab. Das Gefälle beträgt durchschnittlich etwa 12%.

Kern des Plangebiets ist der Standort des Alten Forsthauses mit hinterliegenden Garten- und Freiflächen. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere hochwüchsige Laubbäume. Zusätzlich finden sich auch jüngere Gehölzauftriebe, Sträucher und Hecken. Haupt- und Nebengebäude sind noch vorhanden.

An diese Fläche grenzen westlich private Grünflächen an, die als Kleingärten genutzt werden und ebenfalls Teil des Plangebiets sind. Kleinere Gartenhäuser sowie Streuobstbäume sind hier vorzufinden.

Ebenfalls innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

4. Rahmenbedingungen

Diagonal gegenüber des Alten Forsthauses ist eine Heiligenfigur als Kleindenkmal (D-6-71-128-2) ausgewiesen. Dieses wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Weitere Schutzgebiete und Schutzgüter des Natur- und Fachplanungsrechts berühren das Plangebiet nicht.

Anhaltspunkte für Naturgefahren, Immissionen, Altlasten, Kampfmittel und sonstige Planungshindernisse liegen nicht vor.

5. Beschreibung der Planung

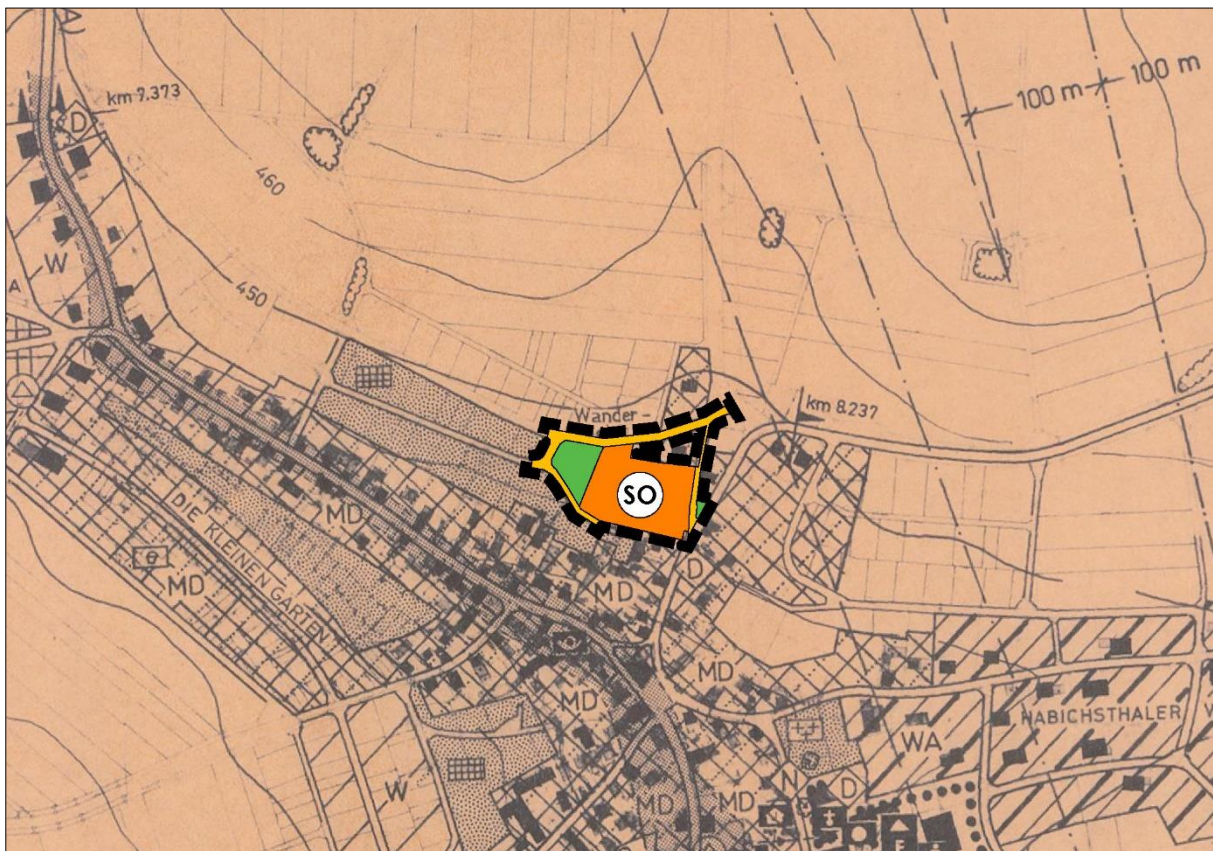


Abb. 4: Dritte Änderung des Flächennutzungsplans

Das Grundstück des Alten Forsthauses (3.996 m²) wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Senioren- und Sozialversorgung“ (orange) dargestellt.

Das bestehende Straßenbegleitgrün (55 m²) und die vorhandenen Kleingärten (1.000 m²) werden als Grünfläche (grün) dargestellt.

Die vorhandenen Verkehrsflächen (1.536 m²) werden als Verkehrsflächen (gelb) dargestellt.

Auf die Möglichkeit einer Festlegung eines besonderen Nutzungszwecks für die Grün- und Verkehrsflächen wird verzichtet. Die weitere Detaillierung wird der verbindlichen Bauleitplanung überlassen.

In der Umgebung des Plangebiets gibt es Unstimmigkeiten zwischen dem vorhandenen Siedlungsbestand und dem Flächennutzungsplan, insbesondere im Fall des weiteren Verlaufs der nördlichen Verkehrsflächen. Es ist vorgesehen den Flächennutzungsplan neu aufzustellen.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist direkt an den Wiesener Weg angebunden. Das Alte Forsthaus (Wiesener Weg 11) hat eine eigene kleine Zufahrt, die über einen Stichweg in Richtung Norden anbindet.

Die erforderlichen Leitungen der Ver- und Entsorgung, an die angeschlossen werden kann, befinden sich im Wiesener Weg. Die notwendigen Kapazitäten für die planmäßige Entwicklung der Flächen sind gegeben.

Die verkehrliche und technische Erschließung ist gesichert.

7. Alternativprüfung

Die Gemeinde ist sich des 30-ha-Flächensparziels der Bundesregierung bewusst und möchte den vorhandenen Flächenbedarf daher vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung decken. Nachdem das alte Forsthaus mittlerweile leersteht, bietet es sich an dieses abzurechen und zusammen mit den zugehörigen Garten- und Freiflächen neu zu entwickeln. Letztere sind zumindest teilweise dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuschreiben.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans konnten keine geeigneten Standortalternativen ausfindig gemacht werden. Ausreichend große Flächen sind im Ortsgebiet anderweitig nicht vorhanden. Nennenswerte Brachflächen und Leerstände gibt es nicht. Die vorhandenen Baulücken sind zu klein und befinden sich im Streubesitz.

Die Garten- und Freiflächen des Alten Forsthauses sind bereits anthropogen überformt und aufgrund ihrer integrierten Lage bestens für eine Siedlungsarrondierung geeignet. Es ergeben sich kurze Wege in den Ort und eine gute Erreichbarkeit für die Nutzungen des Sozialprojekts.

8. Gesamtabwägung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Sämtliche Belange des Naturschutzes und der Auswirkungen auf die Schutzgüter sind in der Umweltprüfung mit Umweltbericht dargestellt. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung findet auf der Ebene des Bebauungsplans Anwendung.

Durch die geänderten Darstellungen im Flächennutzungsplan ergeben sich keine direkten negativen Auswirkungen auf den Siedlungsbestand oder sonstige Belange. Die weitere Detaillierung obliegt der verbindlichen Bauleitplanung. Hinsichtlich des immissionsschutzfachlichen Schutzanspruchs ist im Falle der Nutzungen des Sozialprojekts von einem WA-Schutzanspruch auszugehen. Dem bauleitplanerischen



Abschichtungsgebot kann demnach Folge geleistet werden. Die veralteten Darstellungen der umgebenden Siedlungsbereiche als MD-Gebiete entsprechen nicht (mehr) der Realität. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe sind weitläufig nicht vorhanden. Im Norden des Wiesener Wegs ist von Wohnungsbauflächen und im Süden des Wiesener Wegs von gemischten Bauflächen auszugehen. Konflikte in der Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Ortes werden durch die vorliegende Planung nicht hervorgerufen.

Es handelt sich um eine kleinere Siedlungsarrondierung und Neustrukturierung bereits bebauter Flächen. Vor dem Hintergrund der dringend benötigten Wohn- und Betreuungsangebote für Senioren sowie der Verbesserung der medizinischen Infrastruktur sind die moderaten Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt in Kauf zu nehmen.

Im Zuge der Planumsetzung wird sich durch den neu entstehenden Ziel- und Quellverkehr das Verkehrsaufkommen im Wiesener Weg erhöhen. Von einer immissionsschutzfachlichen Richtwertüberschreitung hinsichtlich der umliegenden Wohnbebauung ist nicht auszugehen.

Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes sowie der technischen Infrastruktur der Gemeinde sind als ausreichend zu bewerten. Von negativen Auswirkungen auf sonstige öffentliche Belange ist nicht auszugehen.

Die Gemeinde Heinrichsthal sieht die vorliegende Planung als angemessen und erforderlich an.



9. Anlagenverzeichnis

Folgende Unterlagen liegen dem Bebauungsplan bei:

- Maier | Götzendörfer, Büro für integrierte Gestaltung (08.11.2021):
Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes / Parallelverfahren
zum vorhabenbezogenen BP „Senioren- und Sozialversorgung am Alten
Forsthaus“, Bischbrunn-Oberndorf

Heinrichsthal, den 2020-xx-xx

für die Gemeinde Heinrichsthal

.....

Udo Kunkel, 1. Bürgermeister

Rothenfels, den 2020-xx-xx

.....

Bernd Müller Architekt + Stadtplaner