

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„SENIOREN- UND SOZIALVERSORGUNG AM
ALTEN FORSTHAUS“

GEMEINDE HEINRICHSTHAL
LANDKREIS ASCHAFFENBURG



Stand: 10.01.2022 | Zeichnerischer Teil: VBBPxVEP_1 | Bearbeiter: F.H., W.S.



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
2.	Aufstellungsverfahren	5
2.1	Planungsvorgaben	5
2.2	Rechtsgrundlagen	5
2.3	Verfahrensverlauf	7
3.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	8
3.1	Lage im Gemeindegebiet	8
3.2	Geltungsbereich	9
3.3	Topographie.....	9
3.4	Verkehrerschließung	9
3.5	Bebauung und Nutzung.....	10
3.6	Natur, Landschaft, Umwelt	11
3.7	Altlasten, Kampfmittel	11
4.	Städtebauliche Konzeption und Ziele der Planung	12
5.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	13
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.3	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	15
5.4	Grünflächen, Grünordnung	15
5.5	Gestaltung der Gebäude	16
5.6	Gestaltung der Freiflächen	16
5.7	Sonstige Festsetzungen	17
6.	Erschließung der Baugebietsflächen	17
6.1	Verkehrerschließung	17
6.2	Trink- und Löschwasser	18
6.3	Schmutz- und Niederschlagswasser	18
6.4	Sonstige Versorgungsleitungen	18
7.	Durchführung des Bebauungsplans	18
8.	Flächenbilanz	19
9.	Abwägungsrelevante Belange	19
9.1	Natur, Landschaft, Umwelt	19
9.2	Sonstige Belange	20
10.	Gesamtabwägung	21
11.	Anlagenverzeichnis	21



1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Heinrichsthal liegt in der Region Bayerischer Untermain am oberen Ende des Lohrbachtals etwa 18 km nord-östlich der kreisfreien Stadt Aschaffenburg inmitten des Spessartwaldes. Das Gemeindegebiet wird gänzlich von gemeindefreien Gebieten umschlossen. Die nächstgelegenen Nachbarkommunen sind Frammersbach, Wiesen, Schöllkrippen und Heigenbrücken.

Im Jahr 2020 lebten 845 Personen in der Gemeinde Heinrichsthal. Trotz der Nähe zur wirtschaftsstarke und wachsenden Metropolregion Rhein-Main sind die Einwohnerzahlen seit Beginn der 1990er-Jahre leicht rückläufig.

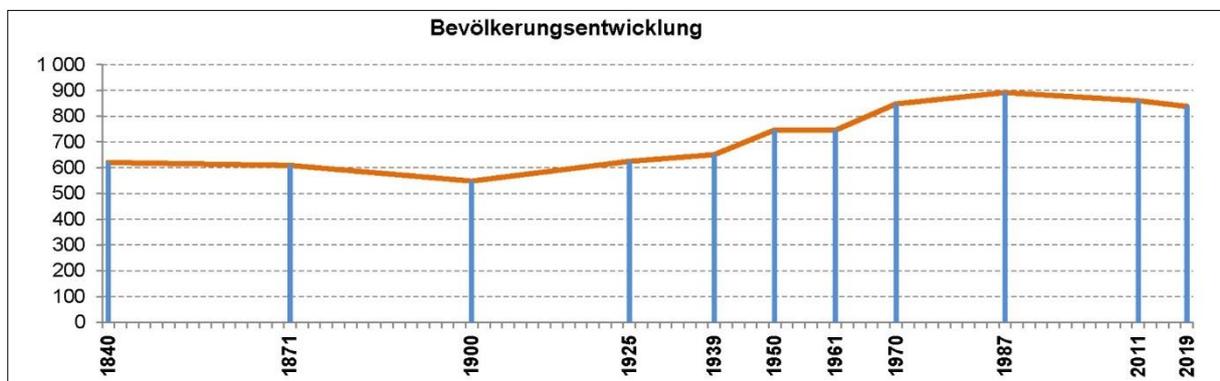


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung Heinrichsthal („Statistik kommunal 2020“)

Hinsichtlich der Altersstruktur ist eine deutliche Tendenz der Überalterung festzustellen, die auch in Zukunft fortbestehen wird. Zählten im Jahr 2000 in Heinrichsthal noch 16,3% der Bevölkerung 65 und mehr Jahre, so nahm deren Anteil bis 2020 auf 22,2% zu.

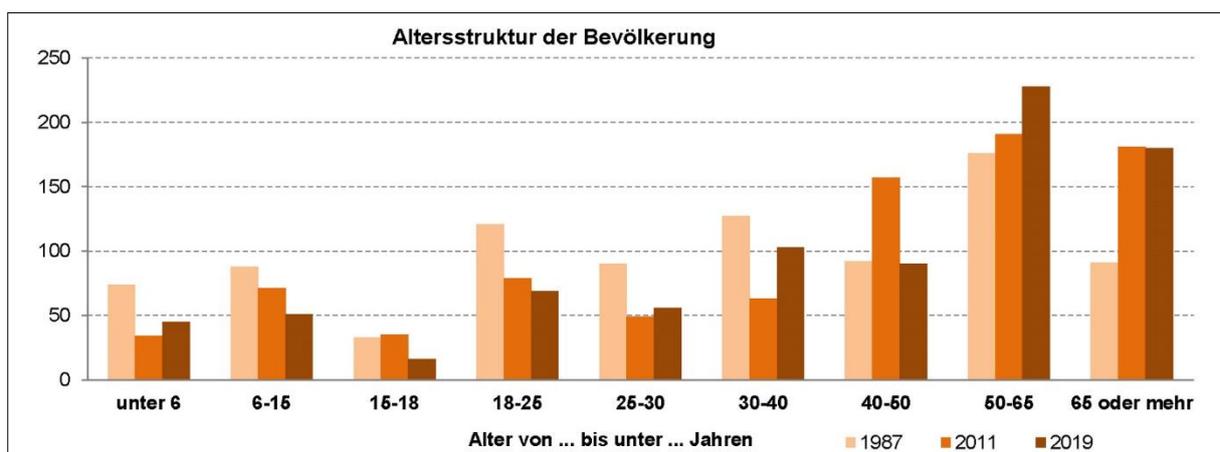


Abb. 2: Entwicklung der Altersstruktur Heinrichsthal („Statistik kommunal 2020“)

Im Zuge des bundesweit fortschreitenden Demographischen Wandels wird es in Zukunft weiterhin einen steigenden Bedarf nach Wohnungs- und Pflegeangeboten für Senioren geben, der schon heute nicht mehr abgedeckt werden kann.

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 seniorengerechte Wohnungen mit Option auf Servicewohnen und eine Seniorentagesstätte mit ambulant betreuter Demenz-WG errichtet werden. Zusätzlich ist es vorgesehen eine Allgemeinarztpraxis anzusiedeln, um eine wohnortnahe medizinische Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen, die bislang nicht vorhanden ist.

Im Falle der Seniorentagesstätte mit angegliederten Praxisräumen können durch das geplante Konzept, neben der dringend benötigten sozialen und medizinischen Infrastruktur, auch neue Arbeitsplätze im Bereich der Gesundheitsdienstleistung geschaffen werden. Durch die seniorengerechten Wohnungen, die ausschließlich an Personen mit einem Mindestalter von 55 Jahren vermietet werden sollen, wird für die neuen Mieter ein Altwerden im gewohnten Umfeld ermöglicht. Ebendies wird auch für die ortsansässigen Senioren ermöglicht, die in Zukunft in der Seniorentagesstätte gepflegt und betreut werden können. Hinsichtlich des Bedarfs nach seniorengerechtem Wohnraum sind auch Verlagerungsprozesse am Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Nachdem die Kinder ausgezogen sind und eventuell auch schon ein Ehepartner verstorben ist, wohnen Senioren oft in deutlich zu großen Wohnungen und Häusern. Indem für die Senioren neuer und an ihre Bedürfnisse angepasster Wohnraum entsteht, können sie aus ihren alten Wohnungen und Häusern ausziehen und diese werden nun wieder für junge Familien frei.

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. Ausreichend große Flächen sind im Ortsgebiet anderweitig nicht vorhanden.

Nachdem eines der obersten Ziele des BauGB die städtebauliche Ordnung ist, sollen Kommunen Bebauungspläne aufstellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die planerische Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist vorhanden und begründet.

2. Aufstellungsverfahren

2.1 Planungsvorgaben

Die Belange der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) des Freistaats Bayern vom 01.09.2013, welches am 01.01.2020 letztmalig geändert wurde und dem Regionalplan (RP) der Region Bayerischer Untermain vom 01.06.1985, welcher seit dem 27.09.2019 in seiner 14. Verordnung zur Änderung gültig ist.

Während die Aussagen im LEP grundlegender Natur sind und sich hinsichtlich der Raumstruktur überwiegend auf zentrale Orte höherer Ordnung beziehen, trifft der Regionalplan vertiefende Aussagen, welche bei der vorliegenden Planung besonders zu berücksichtigen sind.

Die Gemeinde Heinrichsthal befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum und im Nahbereich des benachbarten Grundzentrums Heigenbrücken. Der Landkreis Aschaffenburg wird als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gekennzeichnet.

Heinrichsthal wird nach den Zielen der Raumordnung gänzlich von einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet umgeben, welches jedoch nicht die Agrar- und Siedlungsflächen des Ortes tangiert. Regionale Grünzüge, Trenngrün und andere Kategorien der Raumordnung betreffen den Ort nicht.

Gemäß den Leitlinien des Regionalplans für den Themenbereich „Daseinsvorsorge und demographischer Wandel“ sollen als Grundbaustein für gleichwertige Lebensverhältnisse Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Menschen am Bayerischen Untermain in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden. Dies sind insbesondere Angebote zur medizinischen Versorgung, Bildungsangebote, Betreuungsangebote (für Kinder, Senioren und erwachsenen Menschen mit körperlicher Behinderung) und Geschäfte zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Neben Betreuungseinrichtungen sind laut Regionalplan 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 Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan bilden:

Gemeinde Heinrichsthal:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus“



<u>BauGB</u>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
<u>BayBO</u>	Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
<u>BauNVO</u>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
<u>PlanZV</u>	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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.

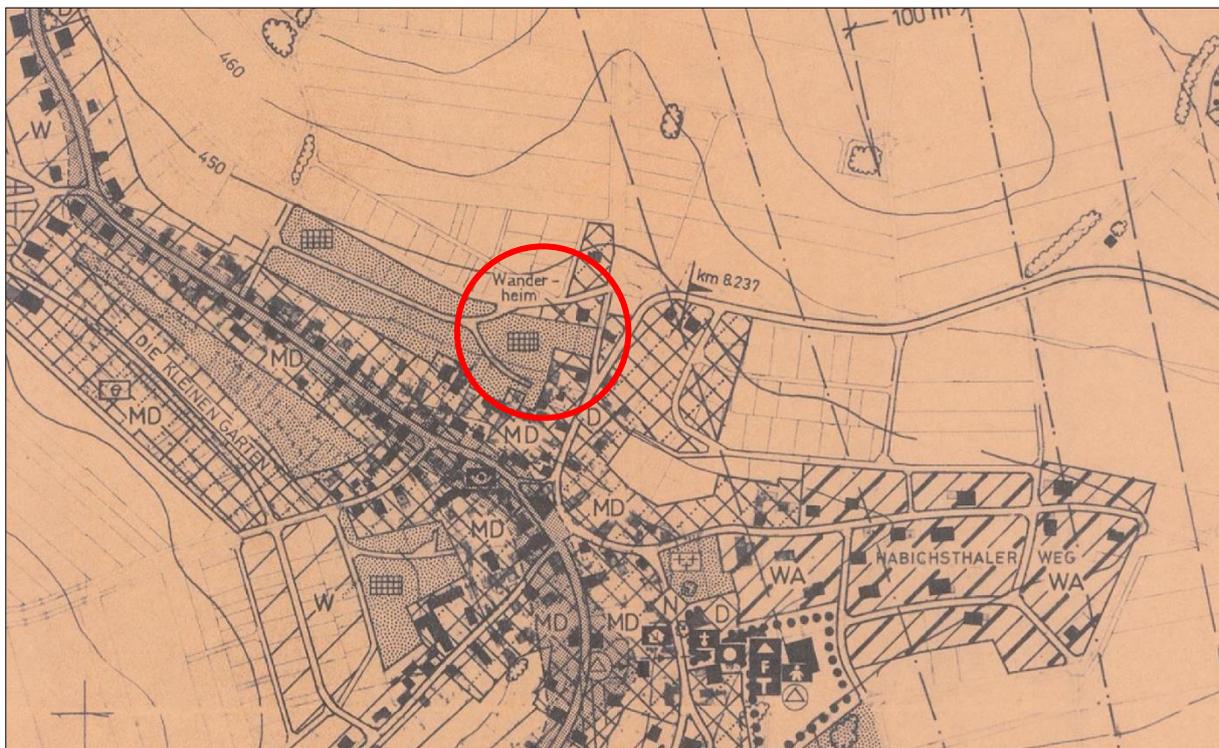


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Der aufzustellende Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB bislang nicht. Entsprechend der Regelungen des § 8 Abs. 3 BauGB soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren ein drittes Mal geändert werden.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt im Regelverfahren unter Durchführung aller erforderlichen Verfahrensschritte. Ein Umweltbericht wird erstellt. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung findet Anwendung.

Entsprechend der Vorgaben des § 12 BauGB wird der Bebauungsplan als sog. „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist somit Teil des Bebauungsplans. Der Durchführungsvertrag wird zwischen dem Vorhabensträger und der Gemeinde vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. Einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan miteinbezogen.

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 der Grünordnungsplanung, des Umweltberichts, der speziellen artenschutzfachlichen Prüfung und der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung beauftragt.

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss	08.03.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	26.03.2021
Geänderter Aufstellungsbeschluss	11.10.2021
Bekanntmachung des geänderten Aufstellungsbeschlusses	22.10.2021
Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan	08.11.2021
Bekanntmachung des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans als vorhabenbezogener Bebauungsplan	19.11.2021
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	19.11.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	29.11.2021 - 30.12.2021

Gemeinde Heinrichsthal:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus“



Frühzeitige Beteiligung der Behörden	29.11.2021 - 30.12.2021
Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit	xxx
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	xxx
Förmliche Beteiligung der Behörden	xxx
Satzungsbeschluss	xxx

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortsbebauung Heinrichsthal im Bereich der ortsumrandenden Kleingärten.

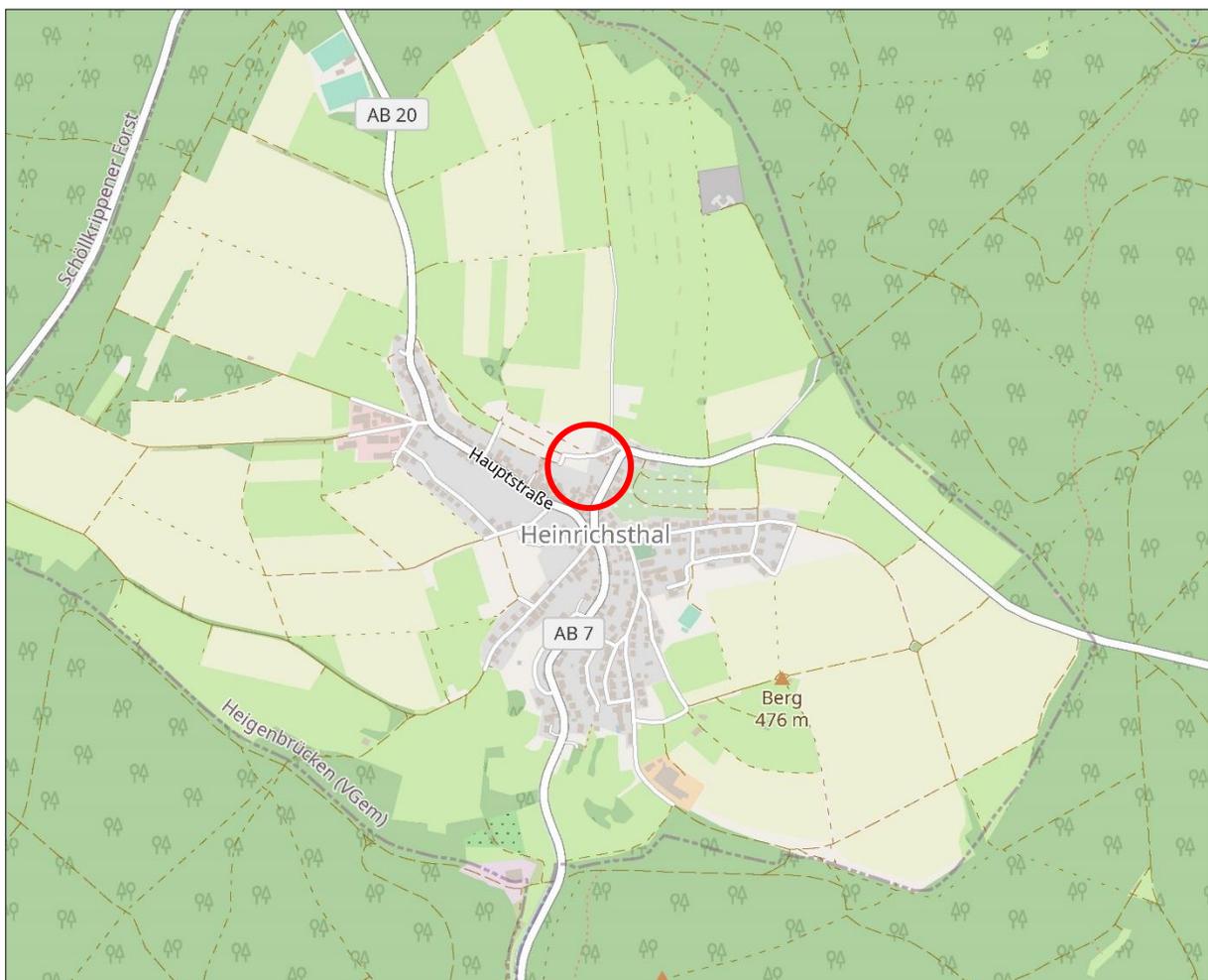


Abb. 4: Lage im Gemeindegebiet (openstreetmap.org)

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Senioren- und Sozialversorgung am alten Forsthaus“ umfasst die Flurstücke Nr. 159, 161, 167, 166, 2042 und 2043 sowie Teile der Flurstücke Nr. 140 und 2041.

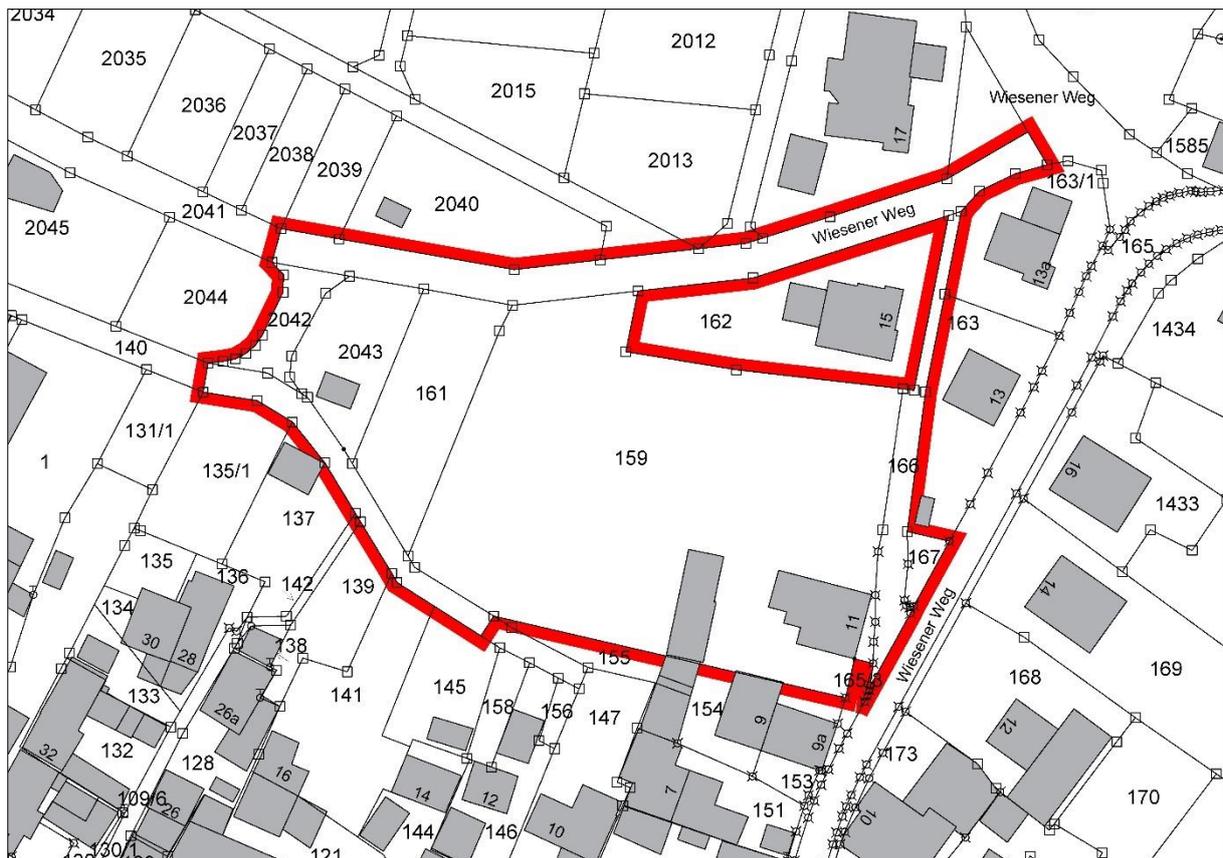


Abb. 5: Lageplan Geltungsbereich

Der Vorhaben- Erschließungsplan bezieht sich auf das Flurstück Nr. 159.

3.3 Topographie

Das Plangebiet liegt in gemäßigter Südhanglage und weist ein durchschnittliches Gefälle von etwa 12 % auf. Das Gefälle beträgt in Nord-Süd-Richtung etwa 9 m.

3.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist direkt an den Wiesener Weg angebunden, der zum Teil die AB 20 darstellt. Das Alte Forsthaus (Wiesener Weg 11) hat eine eigene kleine Zufahrt, die über einen Stichweg in Richtung Norden anbindet.

Über die Bushaltestelle „Ortsmitte Heinrichsthal“ besteht in etwa 150 m Entfernung eine Anbindung an den Linienbusverkehr des Landkreises.

3.5 Bebauung und Nutzung

Der Kern des Plangebietes (Flurstück Nr. 159) wurde vormals als Standort des Forsthauses mit hinterliegenden Garten- und Freiflächen genutzt und liegt derzeit brach. Das Hauptgebäude sowie die zugehörigen rückwärtigen Nebengebäude sind noch vorhanden, sollen aber im Zuge des Vorhabens abgebrochen werden. Die Hofflächen sind vollständig versiegelt.



Abb. 6: Wiesener Weg 11 „Altes Forsthaus“
(eigene Aufnahme)



Abb. 7: Nebenanlagen und Hofflächen
(eigene Aufnahme)

Auf dem Grundstück des Alten Forsthauses befinden sich mehrere hochwüchsige Laubbäume. Zusätzlich finden sich auch jüngere Gehölzauftriebe, Sträucher und Hecken.



Abb. 8: Garten- und Freiflächen
(eigene Aufnahme)



Abb. 9: Jüngerer Gehölzauftrieb
(eigene Aufnahme)

An diese Fläche grenzen westlich private Grünflächen an, die als Kleingärten genutzt werden und Teil des Plangebiets sind. Auf den Flurstücken Nr. 161 und 2043 findet sich jeweils ein kleineres Gartenhaus. Zum Teil sind Streuobstbäume vorhanden.



Abb. 10: Gartenhäuschen
(eigene Aufnahme)



Abb. 11: Streuobstbäume
(eigene Aufnahme)

Ebenfalls innerhalb des Umgriffs befinden sich die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

3.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Kartierte Biotopflächen sowie Schutzgebiete des Naturschutzrechts oder des europäischen Natura-2000-Programms sind im Plangebiet selbst, sowie dessen näheren Umfeld, nicht vorhanden.

Eine genauere Bestandsaufnahme findet sich im beiliegenden Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung.

3.7 Altlasten, Kampfmittel

Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Altlasten liegen im Plangebiet selbst, sowie dessen näheren Umfeld, nicht vor.

4. Städtebauliche Konzeption und Ziele der Planung

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die **Umsetzung des Sozialprojekts** zur Schaffung von **seniorengerechten Wohn- und Betreuungsangeboten** sowie von **Praxisräumen** und die Sicherung der benötigten Flächen. Das durch die Gemeinde und den Vorhabensträger gemeinschaftlich entwickelte Konzept sieht es vor ein attraktives, auf die Belange der Senioren abgestimmtes Umfeld zu schaffen, bei einer guten Ausnutzung der vorhandenen Baulandressourcen.



Abb. 12: Visualisierung des Planungsvorhabens (Planungsbüro W. Biedrzyński)

Die **städtebauliche Konzeption** sieht es vor, zwei Gebäudekomplexe mit einer Bebauungstiefe von etwa 50 Metern zu errichten.

Der südliche, großflächigere Baukörper weist zwei Geschosse auf und dient der Unterbringung der **Seniorentagesstätte mit Demenz-WG** sowie der **Praxisräume**. Die Bebauung fügt sich, wie auch das direkt angrenzende **Parkdeck**, gut in den Geländehang ein. Auf den Dachflächen des Parkdecks sollen PV-Anlagen angebracht und so ein Teil des neu entstehenden Energiebedarfs vor Ort gedeckt werden.

Auf der darüberliegenden Geländeebene im Norden wird ein langgezogener Baukörper mit zwei Geschossen und zusätzlichem Staffelgeschoss entstehen. Das Gebäude dient der Unterbringung der **seniorengerechten Wohnungen**, die eine attraktive Südausrichtung mit guter Aussicht aufweisen.



Abweichend von der ortsüblichen Satteldachbebauung wird, wie für derartige Projekte üblich, dem **Flachdach** bzw. flachgeneigten Dächern der Vorzug gegeben, da sich die Raumausnutzung so zweckmäßiger gestaltet und sich dadurch auch die Möglichkeit einer extensiven Dachbegrünung ergibt. Durch die Abweichung in der Baugestaltung wird auch die besondere Bedeutung des Projekts im Ort unterstrichen.

Die **Freiflächen** befinden sich gebündelt im Westen des Baugrundstücks und fügen sich terrassenartig in den Hang ein, so dass immer wieder ebene Flächen entstehen. Ein attraktiv gestalteter Sinnesgarten mit Wegen, Pergolen und Sitzgruppen verspricht den Anforderungen der Senioren in hohem Maße gerecht zu werden. Zahlreiche Bäume, Sträucher und Staudenpflanzungen säumen die unbebauten Freiflächen. Entlang des Grundstücksanstoßes zum Wiesener Weg im Norden des Plangebiets werden sechs zusätzliche PKW-Stellplätze entstehen.

Die beiden im Westen angrenzenden **Kleingärten**, die sich in privater Hand befinden, werden in den Bebauungsplan miteinbezogen. Die vorhandene Kleingartennutzung darf in der ausgeübten Form fortbestehen. Sie bilden mit den weiter nördlich und nord-westlich gelegenen Kleingärten einen sanften Übergang zur offenen Landschaft.

5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Falle der nach § 12 BauGB geregelten vorhabenbezogenen Bebauungspläne sind die Kommunen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden.

Dennoch wird als Art der baulichen Nutzungen gem. § 11 BauNVO ein **sonstiges Sondergebiet** mit der **Zweckbestimmung „Senioren- und Sozialversorgung“** festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Wohnungen, Einrichtungen und Pflegeangeboten für Senioren sowie von medizinischen Einrichtungen.

Entsprechend des Nutzungskonzepts sind seniorenrechtliche Wohnungen mit Option auf Servicewohnen, eine Seniorentagesstätte mit Demenz-WG und Praxisräumen sowie Gebäude für die Unterbringung der hierfür erforderlichen Stellplätze zulässig. In der Seniorentagesstätte dürfen auch Räume für sonstige, der Zweckbestimmung der Pflege dienenden, Gesundheits- und Pflegedienstleistungsbetriebe vorhanden sein.

Gem. § 11 BauNVO sollen solche Gebiete als sonstiges Sondergebiet dargestellt und festgesetzt werden, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Im vorliegenden Fall eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans



stellen die getroffenen Festsetzungen eine, der den Vorstellungen des Vorhabenträgers (und der Gemeinde) entsprechende, konkrete Nutzung dar. Die vorgesehenen Nutzungen sind auch in anderen Baugebietstypen allgemein zulässig. Der ausschlaggebende Punkt für die Festsetzung des sonstigen Sondergebiets stellt der hohe Grad der vorhabensbezogenen Feinsteuerung dar.

Entsprechend der Vorgaben des Abs. 3a des § 12 BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festgelegt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Für das sonstige Sondergebiet ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungen von einem WA-Schutzanspruch auszugehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung werden verbindliche Festsetzungen getroffen, die das Einfügen der neuen Bebauung in den städtebaulichen Rahmen der Umgebung gewährleisten, aber dennoch eine gute bauliche Ausnutzung der begrenzten Baulandressourcen ermöglichen.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich der verdichteten Bebauung des Ortskerns und der aufgelockerten Bebauung am Ortsrand. Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung ist die **Grundflächenzahl (GRZ)**. Unter Berücksichtigung der Dichte der umliegenden Bebauung wurde die Grundflächenzahl mit 0,40 festgesetzt, was gemäß der derzeit gültigen BauNVO dem oberen Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete entspricht. Die tatsächlich erzielte GRZ beträgt etwa 0,39 und verspricht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den bebauten und unbebauten Flächen. Es ist von einer Angemessenheit und Verträglichkeit der getroffenen Festsetzungen in Anbetracht der vorgesehenen Nutzungen auszugehen.

Um die zulässigen Gebäudehöhen in einem ortsüblichen und baulich-räumlich angemessenen Rahmen zu halten, werden hinsichtlich der zulässigen **Gebäudehöhen (GH)** einschränkende Festsetzungen getroffen. Die zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich am Siedlungsbestand. Das höhere, neu entstehende Gebäude im Norden, weist mit einer Gebäudehöhe von etwa 10 m eine zum Alten Forsthaus vergleichbare Gebäudehöhe auf, liegt aber etwas weiter oben am Hang. Der südlich gelegene Gebäudekomplex hat eine talseitige Gebäudehöhe von etwa 7 m und fügt sich in den Hang ein. Die zulässige Gebäudehöhe darf durch aufgesetzte offene Brüstungen und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um bis zu 0,50 m und durch untergeordnete Bauteile und technische Dachaufbauten um bis zu 2,50 m überschritten werden. Letztere sind nach Möglichkeit so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht bzw. nur möglichst wenig eingesehen werden können. Die städtebauliche Konzeption wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

5.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird die **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf. Zu einer (geringfügigen) Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m kommt es nur im Fall des nördlich gelegenen, langgestreckten Gebäudekomplexes. Zwei grundsätzlich eigenständige Baukörper werden durch einen Erschließungskern miteinander verbunden. Die beiden Baukörper sind in der äußeren Gestaltung und Gliederung als eigene Baukörper ablesbar, und fügen sich daher trotz der erhöhten Gebäudelänge in zufriedenstellendem Maße in den städtebaulichen Kontext ein. Durch den geteilten Erschließungskern (mit seniorengerechtem Aufzug) können Platz und Kosten gespart werden.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** ergeben sich aus den festgesetzten **Baugrenzen** gemäß Planzeichnung und leiten sich aus dem Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans ab. Im Fall des südlich gelegenen Gebäudekomplexes ist es für eine wirtschaftliche Dimensionierung der Seniorentagesstätte erforderlich von den aus dem Bestand vorgegebenen Gebäudegrößen abzuweichen. Es wird zu einer verhältnismäßig großvolumigen Grundfläche des Baukörpers kommen, der sich aufgrund seiner geringeren Höhe dennoch in den städtebaulichen Kontext einfügt. Untergeordnete Bauteile dürfen um bis zu 0,50 m über die Baugrenzen hinausragen. Die **Baugrenze für Balkone** bezieht sich auf die Balkone und die darunterliegenden Terrassen. Diese sind in attraktiver Süd- und Westausrichtung angeordnet. Die **Baugrenze für Unterbauten** bezeichnet eine Fläche, die unterbaut werden darf. In der Unteren, in den Hang hineingebauten Etage, erstreckt sich das Parkdeck bis an den nördlich gelegenen Baukörper. Die Zufahrt zur oberen Etage befindet sich darüber. Die Gebäudekomplexe sind als einzelne Baukörper erkennbar.

Es wird klarstellend festgesetzt, dass untergeordnete Nebenanlagen, Terrassen, Freianlagen, Pergolen, Sitzgruppen, Zäune, Einfriedungen, Stützmauern, Zufahrten und Wege auch in den **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** zulässig sind. Zusätzlich wird in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine zweiteilige **Fläche für Stellplätze** mit guter Zuordnung zu den öffentlichen Verkehrsflächen vorgegeben.

5.4 Grünflächen, Grünordnung und Artenschutz

Ziel der grüngestalterischen Festsetzungen im Plangebiet sind die Sicherung einer angemessenen ökologischen Wertigkeit, die Herstellung eines attraktiven und naturnahen Umfelds für die vorgesehenen Nutzungen sowie die Einbindung des Vorhabens in den städtebaulichen und landschaftlichen Rahmen der näheren Umgebung.

In den **privaten Grünflächen** mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" ist die Errichtung von Garten- und Gewächshäusern weiterhin zulässig. Eine Oberflächenversiegelung ist auf bis zu 20% der Grundstücksfläche zulässig.

In der **öffentlichen Grünfläche** mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" sind kleinere bauliche Gestaltungselemente zulässig, die zum Teil bereits vorhanden sind.

Hinsichtlich der Festsetzungen der **Grünordnung und des Artenschutzes** wird auf den beiliegenden Grünordnungsplan sowie den Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung verwiesen.

5.5 Gestaltung der Gebäude

Die Dächer der planmäßigen Bebauung sind als **flachgeneigte Dächer (DN 0°-7°)** mit **Dachbegrünung** auszuführen. Die Mindestanforderung für die Dachbegrünung ist eine Extensivbegrünung mit 10 cm starker, strukturstabiler Substratschicht und technisch erforderlichem Unterbau. Gründächer tragen als Wasserspeicher dazu bei, den Regenwasserrückhalt zu fördern (Stichwort: „Schwammstadt“) und durch Kühlungseffekte das Kleinklima zu verbessern. Aufgrund der im Rahmen des fortschreitenden Klimawandels vermehrt auftretenden Hitzetage und Starkregenereignisse sind dies wichtige Funktionen für das Quartier. Auf Gebäudeebene ist auch die isolierende und temperatenausgleichende Wirkung der Dachbegrünung zu berücksichtigen. Sie schützt im Sommer vor der Überhitzung des Gebäudes und trägt im Winter durch eine Dämmwirkung zur Energieeinsparung bei. Nicht zuletzt stellen Gründächer einen Ersatzlebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Die Pflicht der Dachbegrünung bezieht sich nur auf 80% der Dachfläche, um auf den verbleibenden 20% auch Belichtungsflächen, technische Einrichtungen usw. zu ermöglichen.

Es wird klarstellend festgesetzt, dass **Anlagen zur Nutzung der Solarenergie** auf den Dachflächen zulässig sind, auch in Ständerbauweise. In Ständerbauweise können die PV-Anlagen bspw. auch im Bereich der vorgeschriebenen Dachbegrünung angeordnet werden.

Hinsichtlich der gestalterischen Vorgaben möchte die Gemeinde den Investor nicht unnötig einzuschränken. Dennoch sind gewisse Regelungen erforderlich, um größeren gestalterischen Fehlentwicklungen vorzubeugen.

Für die **Außenwandflächen** sind die Verwendung glänzender oder reflektierender Materialien sowie grelle Fassadenanstriche und -verkleidungen daher nicht zulässig.

5.6 Gestaltung der Freiflächen

Aufgrund des bewegten Reliefs sind für die Herstellung der geplanten Außenanlagen und für die Gebäudeeinstellung größere Geländemodellierungen notwendig. Es wird

daher festgesetzt, dass das natürlich vorhandene Gelände um bis zu 1,50 m durch **Aufschüttungen** und um bis zu 2,50 m durch **Abgrabungen** verändert werden darf. Zum Abfangen von Böschungen sind **Stützmauern** mit einer Höhe von bis zu 1,60 m über dem fertigen Gelände zulässig. **Böschungen** sind mit einer Böschungsneigung von 1:2 oder weniger herzustellen. In den Planunterlagen finden sich Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz.

Um den angestrebten offenen Charakter des Baugebiets zu wahren, wird festgesetzt, dass die Grundstücke nur mit offenen **Einfriedungen** (bspw. Maschendraht- oder Stabgitterzäune) versehen werden dürfen. Die offenen Einfriedungen dürfen hinterpflanzt werden, um dennoch eine gewisse Abschirmung zu ermöglichen. Die Höhe der Einfriedungen wird in Anlehnung an die Regelungen der BayBO auf 2,00 m begrenzt. Höhere Einfriedungen sind für den Nutzungszweck nicht erforderlich und würden schnell störend wirken.

5.7 Sonstige Festsetzungen

Auf Grund der zu gewissem Maße gewerblichen Nutzungen ist von einem Werbebedürfnis auszugehen. Um größere gestalterischen Fehlentwicklungen vorzubeugen, wird festgesetzt, dass **Werbeanlagen** mit greller Farbgebung, blinkenden oder leuchtenden Eigenschaften nicht zulässig sind. Weitergehende Einschränkungen sind nicht erforderlich.

6. Erschließung der Baugebietsflächen

6.1 Verkehrserschließung

Der Bebauungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der Baugrundstücke sichern. Die angrenzenden Verkehrsflächen werden daher in das Plangebiet miteinbezogen.

Es ist vorgesehen die rückwärtige zweite Erschließung über den Wiesener Weg ordentlich auszubauen, um eine zusätzliche rückwärtige Anbindung für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge sicherzustellen. Die Herstellung einer Wendeanlage ist nicht erforderlich. Ebenso soll der Zufahrtsstich entlang des Wiesener Wegs ausgebaut werden, da sich hier die Haupterschließung des Sozialprojekts befindet und sich daraus neue Anforderungen an den Straßenraum ergeben.

Die privaten Stellplätze sind entsprechend der gültigen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) herzustellen. Eine kommunale Stellplatzsatzung besteht nicht. Zusätzliche öffentliche Stellplätze finden sich entlang des Wiesener Wegs.

6.2 Trink- und Löschwasser

Die erforderliche Trink- und Löschwasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz der Gemeinde bereitgestellt werden. Das Leitungsnetz wird an das örtliche Trinkwassernetz im Wiesener Weg angeschlossen.

6.3 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt durch Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalsystem der Gemeinde. Die notwendigen Kapazitäten sind gegeben.

Um die Kanalisation nicht unnötig zu belasten, ist es vorgesehen, dass anfallende saubere Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und über die belebten Bodenzonen oder über Rigolen zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens muss noch überprüft werden.

Sollte aufgrund der Bodenbeschaffenheit doch ein Anschluss des Regenwassers an den Mischwasserkanal erforderlich werden, ist der Bedarf eines Regenwasserspeichers zur gedrosselten Einleitung zu prüfen.

Es gilt die Entwässerungssatzung der Gemeinde Heinrichsthal in ihrer jeweils gültigen Fassung.

6.4 Sonstige Versorgungsleitungen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend breit dimensioniert, um alle Versorgungsleitungen unterirdisch anordnen zu können. Die entsprechende Leitungsinfrastruktur für den Anschluss ist vorhanden.

Nach Angaben des Bayernwerks wird für das Sozialprojekt die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Es ist bislang noch nicht abschließend geklärt, ob diese unmittelbar im Plangebiet oder in dessen näheren Umfeld errichtet werden soll. Vorsorglich wird auf die Regelungen des § 14 Abs. 2 BauNVO verwiesen. Demnach können bestimmte (infrastrukturelle) Nebenanlagen in der Baugebietsflächen ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan keine gesonderten Flächen für diese ausgewiesen sind.

7. Durchführung des Bebauungsplans

Die Durchführung des Bebauungsplans erfordert:

- den Abbruch des Alten Forsthauses mit Nebenanlagen
- die Durchführung der planmäßigen Geländemodellierung
- die Herstellung der planmäßigen Bebauung
- die Herstellung der planmäßigen Garten- und Freiflächen

- die Errichtung der Trafo-Station
- den planmäßigen Ausbau der Verkehrsflächen
- die Neuparzellierung des Plangebiets
- die Durchführung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen
- die Durchführung der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen
- die Durchführung der artenschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen

8. Flächenbilanz

Bilanzierung der Flächen nach festgelegter Nutzung:

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße	
	in m ²	in %
Sonstiges Sondergebiet: Senioren- und Sozialversorgung	3.996	61
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.474	22
Öffentlicher Gehweg	62	1
Private Grünfläche: Dauerkleingärten	1.000	15
Öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün	55	1
Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	0,66 ha	

9. Abwägungsrelevante Belange

9.1 Natur, Landschaft, Umwelt

Durch die angestrebte Bebauung und Nutzung der Grundstücke wird der Naturhaushalt beeinträchtigt. Sämtliche Belange des Naturschutzes und der Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung dargestellt.

Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans größtenteils entfernt werden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans werden eine Neubepflanzung des Plangebiets und eine für Siedlungsbereiche angemessene ökologische Wertigkeit sichergestellt. Es wird ein gut durchgrüntes Quartier entstehen, das auch weiterhin als Lebensraum für siedlungstypische Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen dient.

Die geplanten Eingriffe in Natur und Umwelt sind als vertretbar einzustufen, zumal das Plangebiet bereits über eine bauliche Vorprägung verfügt. Ferner können durch die Wiedernutzung des Areals des Alten Forsthauses ggf. Flächen im Außenbereich vor einer Versiegelung geschützt werden, die eine höhere ökologische Wertigkeit aufweisen. Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt wurden im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans und des Grünordnungsplans berücksichtigt. Die dennoch entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden auf einer externen Ausgleichsfläche kompensiert.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild bestehen nicht. Die Bebauung fügt sich in das Gelände ein und wird in Richtung Norden durch weitere Kleingärten zur offenen Landschaft hin abgegrenzt.

9.2 Sonstige Belange

Aufgrund der angrenzenden neuen Bebauung (mit zwei Vollgeschossen + Staffelgeschoss) ist eine ungünstige Verschattung des Wohnhauses „Wiesener Weg 15“ von der Südseite aus zu befürchten. Bisher sind entlang der Grundstücksgrenze hochwüchsige und dichte Nadelgehölze vorzufinden, so dass sich die Situation hinsichtlich der Belichtung nicht wesentlich verschlechtern wird.

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind in Allgemeinen Wohngebieten, in Dorfgebieten und in Mischgebieten regulär zulässig. Von einem neu entstehenden Nutzungskonflikt ist daher nicht auszugehen. Neue maßgebliche Immissionsorte, die eine vorhandene gewerbliche Nutzung einschränken könnten, entstehen nicht. Eine Immissionsbelastung ist im Bestand nicht festzustellen.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans 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.

Auf die im Plangebiet zu erwartenden Immissionen der angrenzenden Kreisstraße wird hingewiesen. Diese sind erfahrungsgemäß mit dem vorgesehenen Nutzungskonzept vereinbar. Durch die Anordnung der Baukörper erfolgt eine gewisse bauliche Abschirmung. Bei Bedarf können zusätzliche bauliche bzw. planerische Maßnahmen, wie bspw. Schallschutzfenster, vorgesehen werden.

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.



10. Gesamtabwägung

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

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung 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 und den Siedlungsbestand in Kauf zu nehmen.

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

11. Anlagenverzeichnis

Folgende Unterlagen liegen dem Bebauungsplan bei:

- Maier | Götzendörfer, Büro für integrierte Gestaltung (10.01.2022): Umweltbericht mit integrierter Grünordnung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus“, Bischbrunn-Oberndorf
- Maier | Götzendörfer, Büro für integrierte Gestaltung (10.01.2022): Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus“, Bischbrunn-Oberndorf

Heinrichsthal, den 2020-xx-xx

Rothenfels, den 2020-xx-xx

für die Gemeinde Heinrichsthal

.....

.....

Udo Kunkel, 1. Bürgermeister

Bernd Müller Architekt + Stadtplaner