

Vollzug des BauGB u. des BImSchG

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Heinrichsthal i. d. F. vom 08.11.21

- Beteiligung nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB

Zum Schreiben des Herrn Hattenbauer vom Bernd Müller Architekt + Stadtplaner v.
29.11.21

Anlagen: -

Fachtechnische Stellungnahme

Sachverhalt

Am Standort des alten Forsthauses in Heinrichsthal sollen seniorengerechte Wohnungen mit Option auf Servicewohnen und eine Seniorentagesstätte mit ambulant betreuter Demenz-WG errichtet werden. Außerdem soll eine Allgemeinarztpraxis angesiedelt werden, da noch kein vergleichbares Angebot vorhanden ist und diese Strukturen dort dringend benötigt werden.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Ortsbebauung Heinrichsthals im Bereich der ortsumrandenden Kleingärten an dem Wiesener Weg.

In dem vorliegenden Vorentwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heinrichsthal i. d. F. v. 08.11.21 ist die Fläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Senioren- und Sozialversorgung“ ausgewiesen.

Laut aktuellem FNP wird das Plangebiet als Dorfgebiet und im Bereich der Freiflächen als Flächen für Kleingärten dargestellt.

Gleichzeitig erfolgt im Parallelverfahren die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Gemeinde Heinrichsthal.

Beurteilung

In der Begründung des Flächennutzungsplanes wird auf mögliche Immissionen auf den Menschen eingegangen.

Durch die geänderten Darstellungen im FNP ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf den Siedlungsbestand. Bei dem immissionsschutzfachlichen Schutzanspruch ist bei der Nutzung des Sozialprojekts von einem WA-Schutzanspruch auszugehen.

Die umgebenden Siedlungsbereiche dargestellt als MD-Gebiete entsprechen nicht mehr der Realität. Im Norden ist von Wohnbauflächen auszugehen und im Süden von gemischten Bauflächen. Konflikte werden deshalb in der Siedlungs- und Nutzungsstruktur durch die vorliegende Planung nicht hervorgerufen.

Durch den neu entstehenden Ziel- und Quellverkehr wird sich das Verkehrsaufkommen im Wiesener Weg erhöhen. Von einer immissionsschutzrechtlichen

Richtwertüberschreitung hinsichtlich der umliegenden Wohnbebauung im Bestand wird nicht ausgegangen.

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan des Landschaftsarchitekten Maier wird ausgeführt, dass von einer geringen Erhöhung auszugehen aber mit keinem Immissionskonflikt zu rechnen ist. Deswegen sind Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Fazit

Die Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht scheinen plausibel.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken.


Simone Vorndran

II. Sachgebiet 61

im Hause

(zusätzlich per E-Mail an Bauaufsicht@lra-ab.bayern.de)

III. ~~Bernd Müller Architekt + Stadtplaner
Hauptstr. 69
97851 Rothenfels~~

