

**Vollzug des BauGB u. des BImSchG
Vorhabenbezogener Bebauungs- u. Grünordnungsplan
„Senioren- und Sozialversorgung am Alten Forsthaus“ der
Gemeinde Heinrichsthal
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

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

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.

Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf der Gemeinde Heinrichsthal i. d. F. v. 08.11.21 ist die Fläche als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Senioren- und Sozialversorgung“ ausgewiesen.

Gleichzeitig erfolgt im Parallelverfahren die 3. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Heinrichsthal.

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

Beurteilung

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

Da Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in Allgemeinen Wohngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten zulässig sind, ist von keinem neuen Nutzungskonflikt auszugehen. Es entstehen keine neuen Immissionsorte, die eine vorhandene gewerbliche Nutzung einschränken könnten. Es ist laut der Begründung keine Immissionsbelastung im Bestand festzustellen.

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 laut Begründung nicht ausgegangen.

In der Begründung des FNPs wird bei der Nutzung des Sozialprojekts von einem WA-Schutzanspruch ausgegangen, dementsprechend sollten auch die entsprechenden Orientierungswerte in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan 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. In der Baugenehmigung des Seniorenzentrums sollten nähere Ausführungen zum Betrieb und zu den Lärmemissionen aufgeführt werden.

In die Festsetzungen des Bebauungsplans sind die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Sondergebiet mit Schutzanspruch eines WAs, also von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) noch mitaufzunehmen.

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen ansonsten gegen den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf keine Einwände.


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

