

**MARKT KLEINHEUBACH
LANDKREIS MILTENBERG**

**BEBAUUNGSPLAN
GENERATIONENWOHNEN
AM RÜDENAUER BACH**

Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

Bauatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Fassung: 27.07.2021
Stand: Entwurf

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Anlass, Ziele und Erforderlichkeit	4
2. Räumlicher Geltungsbereich	5
2.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	
2.2 Bestandssituation	
3. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	6
4. Übergeordnete Planungsvorgaben	7
4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan (RP1)	
4.2 Flächennutzungsplan	
5. Projektbeschreibung	9
6. Planinhalte und Festsetzungen	10
6.1 Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung	
6.2 Maß der baulichen Nutzung	
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	
6.4 Abweichende Tiefe der Abstandsfläche	
6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen	
7. Ver- und Entsorgung	12
7.1 Strom, Wasser, Telekommunikation	
7.2 Abwasserbeseitigung	
7.3 Abfallentsorgung	
8. Gewässer, Überschwemmungsgebiet	13
9. Natur und Umwelt	16
9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
9.1.1 Artenschutz	
9.1.2 Freiflächengestaltung und Flächenbefestigungen	
9.2 Pflanzgebote	
10. Immissionsschutz	19
10.1 Verkehrslärm im Plangebiet – Schienenverkehr	
10.2 Anlagenlärm durch die geplanten Nutzungen	
11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
12. Nachrichtliche Übernahmen	23
13. Hinweise	23
14. Auswirkungen der Planung	25
15. Förmlicher Verfahrensablauf	27

VERFAHREN

- I.** Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 06.10.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Generationenwohnen am Rüdener Bach“ nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB gefasst.
- II.** Der Marktgemeinderat billigt in der Sitzung am 09.02.2021 den Entwurf i.d.F. vom 09.02.2021 und ordnet das Verfahren nach § 13a BauGB an.
- III.** Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 10.02.2021 und Unterrichtung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 11.02.2021 bis 24.02.2021 nach § 13a Abs. 3 S.1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB.
- IV.** Der Marktgemeinderat billigt in der Sitzung am 27.07.2021 den Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 27.07.2021 und ordnet das Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB an.
- V.** Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 23.08.2021 bis 24.09.2021.

Anhänge

- 1 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Anlagen

1. Naturschutzfachliche Angaben zur Artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB) vom 24.05.2020, Dipl-Biol. Marcus Stüben
2. Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm der Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 14.12.2020
3. 2D- Hochwasserabflussnachweis für das Gewässer „Rüdener Bach“, HQ 100 oKF der Ingenieurgesellschaft SB mbH vom März 2021

1. ANLASS, ZIELE UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG

Die Bevölkerungsstruktur befindet sich im Wandel. In Deutschland wird es zukünftig insgesamt weniger Menschen geben, jedoch nehmen Anzahl und Anteil der Älteren und damit auch der pflegebedürftigen Menschen erheblich zu. Damit steigt die Nachfrage nach unterschiedlichen Formen der Betreuung, Pflege und des Wohnens.

Der Markt Kleinheubach beabsichtigt auf dem ehemaligen Gewerbegebiet der Firma „Josera“ eine Wohnanlage des betreuten Wohnens und einer Tagespflege mit Sozialstation durch einen Investor zu errichten.

Ziel ist es, eine Seniorenwohnanlage in dem Markt Kleinheubach zu realisieren, die abgestimmt ist auf die jeweiligen Bedürfnisse der Bürger, um soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge bedarfsgerecht vorzuhalten.

Um dieses Ziel umzusetzen, hat der Markt im Frühjahr 2015 ein Gutachten zur Analyse der Potenzialdaten und Ableitung der notwendigen Wohn- und Betreuungsform in Auftrag gegeben und im Anschluss die CPB Projekt und Baumanagement GmbH & Co. KG, 56472 Hardt mit der „Entwicklung einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen mit Tagespflege in Kleinheubach“ beauftragt.

Unter Einbeziehung eines Arbeitskreises führte der Markt Kleinheubach in der Zeit von Dezember 2015 bis 29.02.2016 einen beschränkten gutachterlichen Realisierungswettbewerb hierfür durch. Ausgewählt wurde der Entwurf des Architekturbüros Franz aus Laufach als Grundlage für die Umsetzung des Vorhabens.

Nach Abbruch der Gebäude, mit Ausnahme des Verwaltungsbaus an der Jahnstraße, sollen die Grundstücke einer neuen Nutzung zugeführt werden. Durch ein zeitgemäßes Gebäudeensemble soll das Areal eine bauliche Aufwertung erfahren.

Mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Projektes geschaffen werden.

Der Markt Kleinheubach hat in der Gemeinderatsitzung am 06.10.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Generationenwohnen am Rüdener Bach“ nach § 2 Abs. 1 BauGB zur Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB. Bei dem Projekt werden ehemals gewerblich genutzte Flächen zur Innenentwicklung aktiviert.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Bahnlinie 5220 Kleinheubach – Miltenberg und südwestlich der Hauptstraße zwischen Bahnhofstraße und Hauptstraße sowie Jahnstraße und Poststraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 7.750 m² und umfasst die Flurstücke mit den Nummern 3388/2, 3389/2, 3389/3, 3389/4, 3389/5, 3389/6, 3389/7, 3389/9, 3399, 3399/2, 3399/4, 3400, 3410/10, 3410/11 sowie Teilflächen von 4231/2 (Rüdenauer Bach).



Abb. 1

Geltungsbereich des Plangebietes (ohne Maßstab)

2.2 Bestandsituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände des Futtermittelherstellers „Josera“. Der Gebäudebestand mit Lagerhallen und Produktionsstätten und Wohnhaus, mit Ausnahme des Bürogebäudes „Jahnstraße 17a“ ist bereits abgebrochen.

Das Gebiet ist von der Hauptstraße, Jahnstraße und der Poststraße zu erreichen. Busanbindungen sind in nächster Nähe am Bahnhof zu finden. Kirche, Rathaus und Kultursaal liegen in einer Entfernung von 150 m bis 300 m.

Die Flächen für die Generationenwohnanlage und die Tagespflege befinden sich im Überflutungsgebiet des Rüdener Baches infolge eines hundertjährigen Hochwassereignisses (HQ 100).

Das Planungsgebiet ist vorwiegend von zweigeschossigen Wohngebäuden umgeben. Gewerbliche Nutzungen – Firma für Werkzeuge, Gaststätte – sind auf der nordwestlichen Seite der Jahnstraße angesiedelt.

Die Versorgung des Areals mit Wasser, Strom und Telekommunikation sowie die Abwasserbeseitigung erfolgen über die bestehenden Leitungs- und Kanalnetze und sind durch weitere Hausanschlüsse sicherzustellen.

3. BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Generationenwohnen am Rüdener Bach“ soll der planungsrechtliche Rahmen für die Integration eines Sondergebietes geschaffen werden. Es umfasst eine Wohnanlage des Betreuten Wohnens, eine Tagespflege mit Sozialstation, ein dem Gebiet dienendes Versorgerhaus sowie eine Wohnanlage außerhalb des Betreuten Wohnens.

Die Wiedernutzbarmachung von Flächen in einem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) entspricht dem Anwendungsbereich eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“.

Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 7.750 m² und unterschreitet somit deutlich auch die Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche (Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren.

Vor dem Hintergrund der Ausweisung des Plangebietes als Sondergebiet mit der vorliegenden Flächengröße und der damit verbundenen maximal überbaubaren Grundfläche liegt keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor.

Es werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) – erkannt.

Im Plangebiet und im weiteren Umfeld der Plangebietsfläche existieren keine der Störfall-Verordnung unterworfenen Betriebe. Somit bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen oder Katastrophen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten sind.

Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a., dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Bei diesem Verfahren kann zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet, da die festgesetzte Grundfläche unter 20.000 m² liegt und die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig gelten. Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSVORGABEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Regionalplan der Region Bayerischer Untermain (1)

In dem Regionalplan Bayerischer Untermain (1) ist der Markt Kleinheubach gemeinsam mit der Gemeinde Großheubach als Grundzentrum festgelegt.

Der Markt Kleinheubach liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan (RP 1) im Verdichtungsraum Aschaffenburg. Nach den Zielen 8.1 LEP ist auf eine flächendeckende und bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge zu achten, z.B. zeitgemäße und inklusiv ausgestaltete Einrichtungen und Dienste aus dem Bereich der Altenpflege sowie für Menschen mit Behinderung.

4.2 Flächennutzungsplan

In dem Flächennutzungsplan des Marktes Kleinheubach, am 24.04.1997 durch die Regierung von Unterfranken genehmigt, wirksam seit 13.05.1997 und zuletzt 2017 geändert, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt.

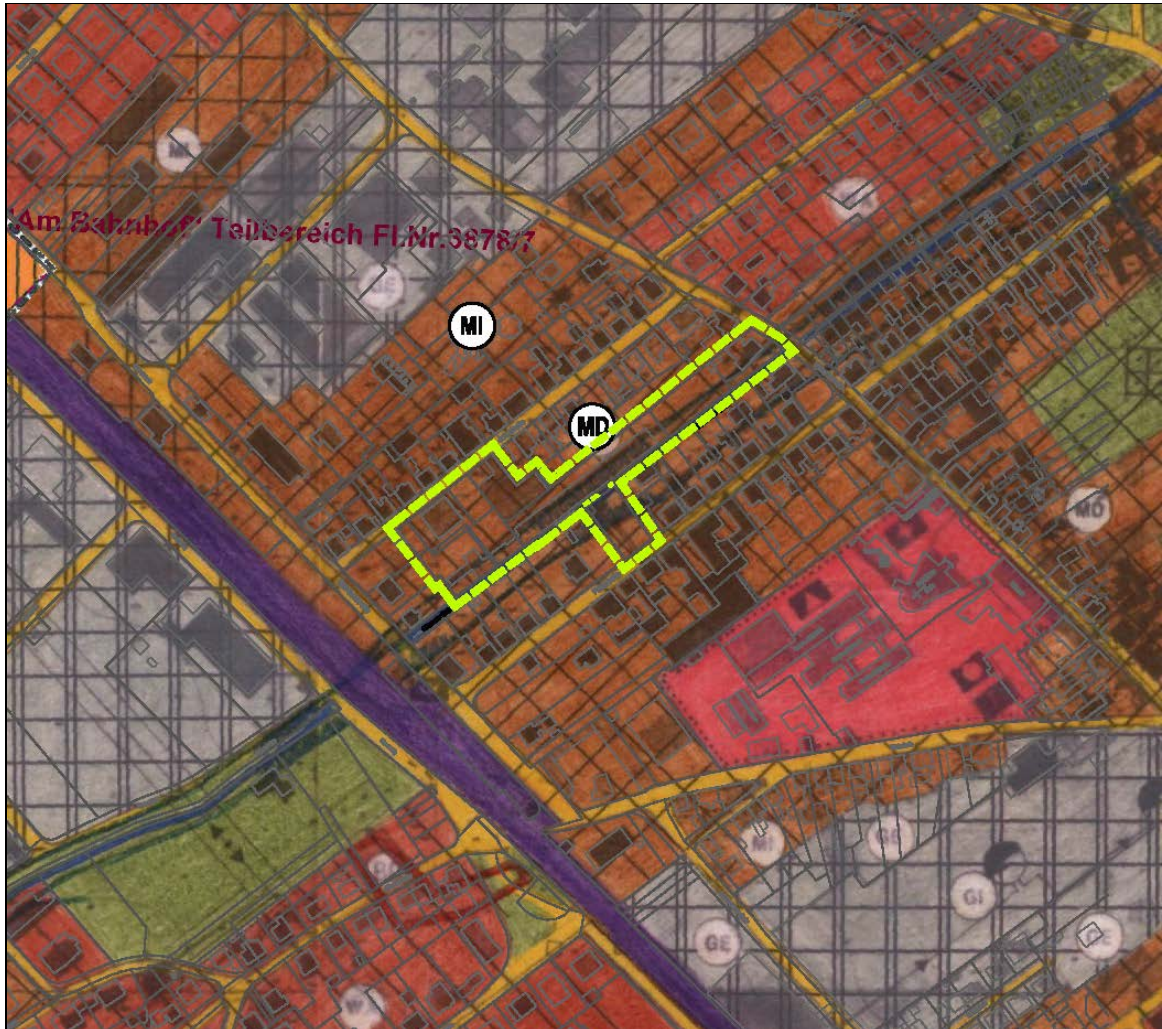


Abb. 2 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung im Flächennutzungsplan der geplanten Festsetzung einer „Sondergebietsfläche“ somit zunächst entgegen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Entsprechend des Umgriffes der geplanten Sondergebietsfläche wird das Areal als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Generationenwohnen“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO dargestellt.

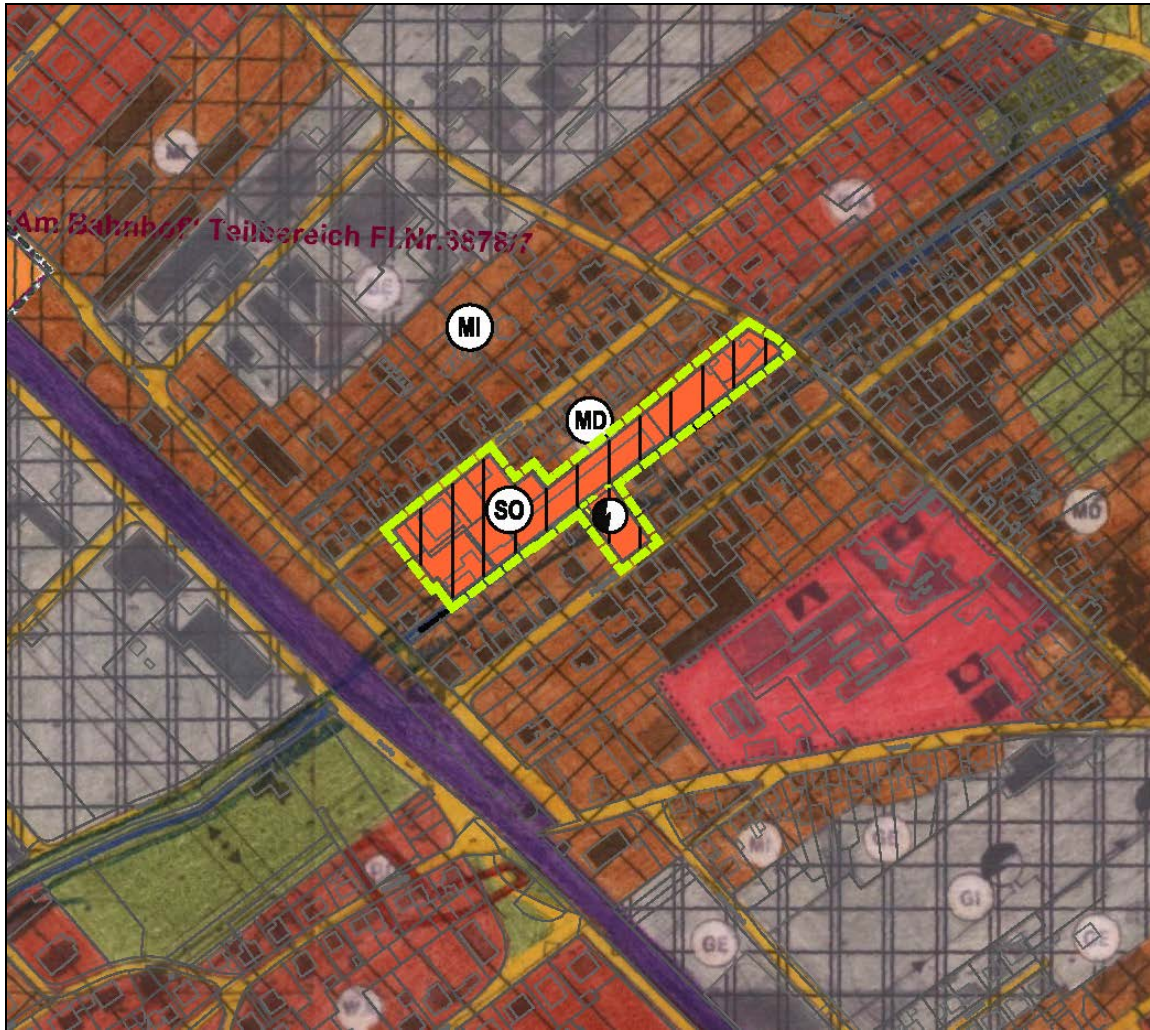


Abb. 3 Berichtigte Fassung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

5. PROJEKTbeschreibung

Die Marktgemeinde Kleinheubach hat beschlossen, ein Zentrum für Senioren nahe des Ortszentrums zu errichten und so für ältere und auch pflegebedürftige Menschen eine alternative Wohnsituation zum Alters- oder Pflegeheim oder einer einsamen Wohnung zu schaffen. Durch das Projekt „Betreutes Wohnen“ sollen Wohnungen für Senioren entstehen, in denen ein Leben in Eigenständigkeit und Sicherheit gewährleistet und bei Bedarf von Betreuung und Hilfestellung weitere Leistungen wie Mahlzeitdienste, Pflege der Wohnung etc. angeboten werden können.

Die Wohnanlage für das Betreute Wohnen wird ergänzt durch eine Tagespflege und eine Sozialstation. Diese Einrichtungen entstehen in dem ehemaligen Verwaltungsgebäude an der Jahnstraße. Zusätzlich werden maximal 12 Wohneinheiten außerhalb des Betreuten Wohnens entstehen. Abgerundet wird das Projekt mit einem Versorgerhaus an der Poststraße, das Nutzungen aufnehmen soll, die dem Charakter des Sondergebietes entsprechen bzw. dienen wie beispielsweise eine Arztpraxis, Laden zur wohnungsnahen Versorgung.

Ein zentraler Platz mit Wasserbecken, Grünflächen und Bäumen bietet den Bewohnern die Möglichkeit der Begegnung.

Die Wohn- und Freianlagen werden seniorengerecht gestaltet. Dies setzt eine Barrierefreiheit auf dem Gelände voraus. Barrierefreie Zugänge zu den Gebäuden werden über Rampen geschaffen, da zur Hochwasservorsorge eine Höhenlage der Gebäudeöffnungen von + 50 cm über den gerechneten, maximalen Wasserspiegellagen zu beachten ist (Grundlage: 2D-Hochwasserabflussnachweis „Rüdenauer Bach“, HQ 100 oKF, März 2021, Ingenieurgesellschaft SB mbH).

6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung und Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 und § 11 BauNVO)

Die künftige Nutzung der Fläche unterscheidet sich von den Nutzungsdefinitionen nach der Baunutzungsverordnung. Der Bereich wird als **Sonstiges Sondergebiet (SO)** nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Generationenwohnen am Rüdenauer Bach“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen, einer Tagespflege mit Sozialstation, einem dem Gebiet dienenden Versorgerhaus und einer Wohnanlage außerhalb des Betreuten Wohnens sowie der dazugehörigen Stellplätze. Entsprechend den geplanten Nutzungsbildern wird das Sondergebiet in vier Bereiche (SO 1 bis SO 4) gegliedert.

Das Sondergebiet **SO 1** umfasst das bestehende Verwaltungsgebäude, das zu einer Tagespflegeeinrichtung mit Sozialstation umgenutzt wird. Betreuung und Pflege sind zentrale Themen bei der Versorgung unserer immer älter werdenden Bevölkerung. Mit der Tagespflege kann dem Wunsch der meisten betroffenen Menschen nach einem möglichst langen Verbleib im heimischen Umfeld Rechnung getragen werden. Darüber hinaus bietet das Gebäude noch Flächen für einen Gemeinschaftsraum der Wohnanlage des Betreuten Wohnens und Einrichtungen und Räume für gesundheitliche, therapeutische, soziale und pflegerische Zwecke. Die Planung lässt auch eine bauliche Erweiterung zu und schafft so die planungsrechtliche Voraussetzung, um flexibler auf die Bereitstellung weiterer Pflegeangebote reagieren zu können.

In den Sondergebiet **SO 2** ist eine Wohnanlage des Betreuten Wohnens und barrierefreies Wohnen zulässig. Das Betreute Wohnen ist eine Wohnform, die von älteren Menschen bereits ohne oder mit geringem Pflegebedarf gewählt und bezogen wird, solange der eigene Haushalt noch allein innerhalb eines Apartments geführt werden kann. Sie bietet selbstständiges Wohnen in Nachbarschaft mit dem Komfort der Barrierefreiheit und der Option auf Hilfe durch ergänzende qualifizierte Pflege- und Betreuungsleistungen bei möglicherweise aufkommendem Bedarf.

Die 37 barrierefreien Wohnungen sind in zwei langgestreckten Baukörpern aufgeteilt, die sich entlang des Bachlaufes orientieren.

In dem Sondergebiet **SO 3** sind außerhalb des Betreuten Wohnens maximal 12 Wohneinheiten zulässig. Dabei soll die „Inklusion“ zwischen Betreutem Wohnen und Familienwohnen gefördert werden.

Ergänzt wird die Wohnanlage für das Generationenwohnen durch ein gegenüberliegendes Versorgerhaus. Das Gebäude in dem Sondergebiet **SO 4** ist Nutzungen vorbehalten, die dem Charakter und der Versorgung des Gebietes entsprechen bzw. dienen. Vorstellbar sind eine Arztpraxis, eine Apotheke oder ein Laden im Sinne eines Nachbarschaftsladens („Tante-Emma-Laden“) sowie eine Wohnung.

Für das Sondergebiet „Generationenwohnen am Rüdenauer Bach“ wird die Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Dem Gebiet wird ein Orientierungswert von 55 dB tagsüber und von 45 dB bzw. 40 dB nachts zugrunde gelegt. Der höhere Nachtwert soll für Verkehrslärm gelten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Höchstmaß bestimmt. Die Grundflächenzahl gewährleistet, dass ein angemessener Grundstücksanteil für unversiegelte, begrünte Freianlagen verbleibt.

Darüber hinaus wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse begrenzt; es sind drei Vollgeschosse in dem Sondergebiet SO 1 und drei Vollgeschosse zuzüglich eines Dachgeschosses in den Sondergebieten SO 2, SO 3 und SO 4 zulässig.

Für das Gebiet wird eine maximale Wandhöhe von 13,30 m über der bestehenden Geländeoberfläche festgesetzt. Diese Höhe ist im Bereich der Treppenhäuser erforderlich, die Hauptbaukörper weisen eine Wandhöhe von ca. 9,50 m auf.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Entsprechend des Gebäudebestandes im Sondergebiet SO 1 und der geplanten Neubauten in den Sondergebieten SO 3 und SO 4 erfolgt hier die Festsetzung einer offenen Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Für die Gebäude des Betreuten Wohnens im Sondergebiet SO 2 wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, nach der wie bei der offenen Bauweise Grenzabstände einzuhalten sind, jedoch auch eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig ist.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch die Ausweisung von Baufenstern mittels Baugrenzen.

6.4 Abweichende Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Zwischen der bestehenden Trafostation (Grenz wand) und dem Gebäude im SO 4 wird eine abweichende Festsetzung von der Abstandsflächentiefe getroffen. Als Mindestabstand ist 1 m zur Grundstücksgrenze der Trafostation einzuhalten. Der Nachbarnschutz wird hier nicht berührt.

6.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Die Erschließung innerhalb des Sondergebiets ist als Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Zu beachten sind bei der Herstellung der Verkehrsanlage die Anforderungen an Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge und an erforderliche Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr.

Die Flächen für Stellplätze und Standplatz für Müll- und Wertstoffbehälter sind räumlich festgesetzt. Durch diese Regelung soll gesichert werden, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen vor einer möglichen Versiegelung geschützt und Grünbereiche vorgehalten werden.

Zwischen der Tagespflegeeinrichtung und der Wohnanlage des Betreuten Wohnens entsteht eine gemeinschaftliche Grünanlage als zentraler Treffpunkt.

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Strom, Wasser, Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes mit Strom-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen ist über das Herstellen neuer Anschlüsse an die bestehenden Leitungen zu gewährleisten.

Im Baugebiet befindet sich eine Trafostation der Bayernwerk Netz GmbH auf dem Flurstück Nr. 3410/11. Zugunsten des zuständigen Unternehmens ist im Bereich des Sondergebietes SO 4 ein Leitungsrecht festgesetzt.

Löschwasserversorgung

Bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge sind die Vorgaben der Arbeitsblätter W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu beachten.

Aufgrund der Einstufung als Sondergebiet mit einer GFZ von 1,2 ist eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich und sicherzustellen.

7.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird in den Mischwasserkanal DN 600/700 in der Jahnstraße bzw. DN 300/400 in der Hauptstraße und DN 400 in der Poststraße abgeleitet.

Niederschlagswasser

Ziel der Niederschlagswasserbeseitigung ist ein naturnaher Umgang mit dem Regenwasser und die Abflussvermeidung durch Versickerung.

Das Konzept zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sieht die schadlose Versickerung in das Grundwasser vor.

Als Versickerungseinheit für die Dachflächen sollen jeweils Rigolen aus „Gelsenrot-Hygromix-Muldensubstrat“ (Lavakies, Grube Messel) oder gleichwertigem Material errichtet werden. Die Rigolen stellen gleichzeitig den erforderlichen Bodenaustausch bis zum Sandhorizont ca. 2,70 m unter Gelände dar. Die Festlegung der jeweiligen Tiefe des Bodenaustausches erfordert vorab eine geologische Begutachtung.

Die Versickerung von Niederschlagswasser der Hof-, Fahr- und Parkflächen erfolgt über Sickermulden, die direkt über den Rigolen angelegt werden sollen. Vorgesehen ist eine Bemessungstiefe von 30 cm.

Sämtliche Versickerungsanlagen sind dezentral angeordnet und haben jeweils eine Einzugsfläche von höchstens 1.000 m² befestigte Fläche Au (Au = angeschlossene undurchlässige Fläche).

Das Andecken der Sickermulde mit Kies, Rindenmulch oder Bodendeckern sowie das Anpflanzen von Bäumen in oder über den Versickerungsanlagen ist nicht zulässig.

Sollte eine vollständige Versickerung nicht möglich oder sinnvoll sein, so kann ein Teil des Regenwassers in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Zu beachten sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV, die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das Merkblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) in der jeweils gültigen Fassung.

7.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch Entsorgungsträger sichergestellt. Zu beachten sind die Abfallvermeidung und -trennung.

8. GEWÄSSER, ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

Entlang des Plangebietes und teilweise durch das Gebiet fließt aus südwestlicher Richtung der „Rüdenauer Bach“, ein Gewässer III. Ordnung. Zur Betrachtung der Bestandsituation und zur Beurteilung des geplanten Vorhabens auf den Hochwasserabfluss im Hinblick auf ein Hochwasserereignis mit einer hundertjährigen Wiederkehr (HQ 100) wurde eine Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft SB mbH durchgeführt (2D-Hochwasserabflussnachweis „Rüdenauer Bach“, HQ 100 oKF (ohne Klimafaktor), März 2021, Anlage 3 der Begründung).

Bestandssituation

Die Berechnungsergebnisse hinsichtlich der Hochwassersituation im Bestand (vor Abbruch der ehemaligen Werkshallen) werden wie folgt beschrieben:

Auszug aus dem hydraulischen Nachweis:

- Bandbreite der Maximalwasserstände: 5 - 47 cm im Baufeld
- Maximalwasserstände im/am Gewässer: > 1,10 m am Baufeld

Neben dem Rüdenauer Bach bildet sich eine Hauptströmung durch das ehemalige Werksgelände (nördlich des Gewässers). Das Niveau liegt hier in einem Maximalwertebereich zwischen 20 – 47 cm. Die o.g. niedrigeren Werte sind überwiegend in der nördlichen Randbebauung entlang der Jahnstraße sowie im „Fließschatten“ der Gebäude zu finden.

Weitere Hauptströmungen (Abflusskorridore):

- Jahnstraße: bis 30 cm WSPmax, flächig ab mind. 5 cm
- Poststraße: bis 35 cm WSPmax, flächig ab mind. 20 cm

Die Poststraße wird im Bestand grundsätzlich etwas stärker durchströmt. Alle bestehenden Gebäude im Projektareal und im direkten Umfeld der Maßnahmen werden gemäß der rechnerischen HQ100-Betrachtung mehr oder weniger stark geflutet. Eine hochwasserfreie Situation existiert dort für keine der bestehenden Anlagen. Es sind mitunter hohe Fließgeschwindigkeiten festzuhalten, mit einer damit verbundenen, akuten Gefahrenlage!

Planungszustand

Für den fiktiven Planungszustand (Gesamtplanung des Architekturbüros mit Stand 02-2021) wurde eine HQ100-Betrachtung vorgenommen.

Analog zum Bestand bilden sich 4 Haupt-Abflusskorridore (Gewässer, Poststraße, Jahnstraße und durch das Planungsareal in West-Ost-Richtung). Durch die geplante, nun aufgelockerte Bebauung sind aber auch Querströmungen innerhalb der beplanten Fläche möglich. Außerdem fällt die im Bestand festgestellte, blockierende Wirkung der westlichen Gebäude weitestgehend weg. Der Hochwasserabfluss kann sich breitflächiger verteilen.

Auf die Maximalwasserstände wirkt sich dies rechnerisch wie folgt aus:

- Maximalwasserstände im/am Gewässer: > 1,10 m am Baufeld

An den Schwerpunkten (Brücken und Durchlässe) erhöhen sich die Werte leicht um wenige Zentimeter (im einstelligen Bereich, < 5 cm). In der Gesamtbetrachtung ist dies unerheblich.

Durch die Querströmung infolge der aufgelockerten Bebauung sind zunächst in der Poststraße und der Jahnstraße leichte Veränderungen festzustellen. Hier zunächst die Straßenflächen selbst, eine Betrachtung der Maximalwasserstände, in West-Ost-Richtung (in Fließrichtung):

- Westliche Poststraße: nahezu unverändert stabil
- Poststraße, ca. ab Haus-Nr. 15: leichte Anstiege (< 5 cm),
Maximalwerte i. d. Fläche ausgedehnt
(z.B. im Umfeld von Haus-Nr. 1)
- Übergang zur Hauptstraße: nahezu unverändert stabil
Maximalwerte i.d. Fläche ausgedehnt
- Westliche Jahnstraße: nahezu unverändert stabil
- Jahnstraße, ca. ab Haus-Nr. 21: leichtes Absinken durch Querströmung
- Jahnstraße, ca. ab Haus-Nr. 11: leichte Anstiege (< 5 cm),
Maximalwerte i. d. Fläche ausgedehnt
- Übergang zur Hauptstraße: leicht erhöhte Werte (2-3 cm),
Maximalwerte i. d. Fläche ausgedehnt

Die vorhandene und geplante Bebauung zwischen Post- und Jahnstraße:

Zwischen Gewässer und Poststraße:

Der äußerst westliche Teilbereich bleibt weitgehend stabil bzw. die Maximalwerte gehen bereichsweise auch leicht zurück. Um Haus-Nr. 20 beginnend ist nach Osten eine leichte Steigerung der Ausbreitung der Maximalwasserstände in der Fläche feststellbar (punktuell und im Zentimeterbereich zu erwarten: < 5 cm).

Am geplanten Ärztehaus ist mit Wasserständen von rd. 25 – 30 cm zu rechnen (südlicher Bereich, an den Eingängen). Die HW-Situation der bestehenden Bebauung bis zur Hauptstraße verändert sich nicht wesentlich. Maximalwasserstände bleiben im Schwankungsbereich weniger Zentimeter. Allenfalls die flächige Ausbreitung der Maximalwerte variiert leicht.

Zwischen Gewässer und Jahnstraße:

Das Maßnahmenggebiet wird weiterhin stark durchströmt, jedoch aufgrund der Öffnung des Geländes nun etwas breitflächiger verteilt. An Engstellen wie z.B. der Rampe zur Tagespflege sowie im Bereich des geplanten Müllplatzes sind Werte über 40 cm bis max. rd. 50 cm erkennbar. Flächig kann mit Maximalwasserständen zwischen 20 cm und 35 cm kalkuliert werden (im sog. „Fließschatten“ von Gebäuden aber auch darunter).

Durch die Öffnung des Abflussfensters im Baufeld ist eine leicht verstärkte Abflussbewegung in nordöstliche Richtung erkennbar. Die nördlich der geplanten Bebauung vorhandene Freifläche wird etwas stärker geflutet (Kleingärten). Die Maximalwerte in dieser Geländemulde steigen bis auf ca. 58 cm (im Bestand rd. 53 cm). Die Abflussbewegung setzt sich nach Nordosten fort und betrifft auch die dortige Bestandsbebauung.

Hinweis: Alle dortigen Gebäude sind unterkellert und werden auch bereits im Bestand geflutet.

Bezüglich der zu erwartenden Entwicklung der Fließgeschwindigkeiten sind im gesamten Betrachtungsbereich kaum Veränderungen gegenüber dem Bestand feststellbar. Es treten punktuelle Anpassungen auf, z.B. durch den Gebäudeabriss im Umfeld des geplanten Müllplatzes.

Analog zur Situation im Bestand sind aber weiterhin alle Bestandsgebäude im Betrachtungsbereich infolge HQ100oKF geflutet. Für die neu geplanten Gebäude wird eine hochwasserangepasste Bauweise angeraten, aufbauend auf den rechnerischen Werten der Hydrodynamik zuzüglich Sicherheitsaufschläge.

Abflussvolumen – Bilanzierung

Die Bilanzierung von Bestand und Planung bezüglich des Abflussvolumens zeigt eine Abflussvolumen-Steigerung von ca. 3.766 m³ auf ca. 3.990,60 m³. Der Gewinn durch das Vorhaben von ca. 224,60 m³ resultiert aus der künftigen Möglichkeit der breitflächigeren Ausdehnung.

Auswirkungen auf Dritte

Potenzielle Auswirkungen des Vorhabens liegen grundsätzlich vor, jedoch auf niedrigem Niveau.

Einige Einzelgebäude, die bereits im Bestand geflutet werden, sind zukünftig mit geringfügig höheren Wasserständen konfrontiert (i.d.R. im einstelligen Zentimeterbereich). Entsprechender Eigenschutz und Aufklärung der Betroffenen wird unbedingt angeraten (auch schon bzgl. der Bestandssituation). Für die geplante Wohnanlage mit medizinischer Versorgung wird zur Aufstellung von Notfallplanungen geraten (Rettungswege, Rettungskonzept, individueller HW-Schutz, etc).

Fazit und Hinweise

Die geplante Maßnahme liegt auch weiterhin innerhalb der HQ100-Überflutungsfläche des Rüdener Baches. Grundsätzlich ist zu beachten, dass z.B. Baumaßnahmen oder Materialtransport/Treibgut in der Hochwasserwelle selbst zu einer voränderten Hochwassersituation innerhalb der betrachteten Parzelle führen können. Gerade bei derartigen Extremereignissen wie einem hundertjährlichen Hochwasserabflussereignis können beispielsweise durch damit einhergehende Zerstörungen auch gänzlich veränderte Abflusssituationen spontan entstehen.

Es wird darauf verwiesen, dass noch seltenere Ereignisse als ein Hundertjährliches auftreten könne, die dann entsprechen höhere Wasserstände erzeugen und stärkere Gefährdungen schaffen. Es empfiehlt sich daher, auf ermittelte Maximalwasserstände noch zusätzliche Sicherheitshöhen bzgl. der Anordnung von Gebäudeöffnungen vorzusehen bzw. ergänzende Sicherungseinrichtungen einzuplanen. Die Wasserwirtschaftsverwaltung empfiehlt, Gebäudeöffnungen jeglicher Art + 50 cm oberhalb berechneter, maximaler Wasserspiegellagen anzuordnen.

9. NATUR UND UMWELT

9.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1.1 Artenschutz

Im Vorfeld der geplanten Geländeabbrüche erfolgte eine artenschutzrechtliche Beurteilung (ASB) vom 24.05.2020 (Anlage 1) durch den Dipl.-Biol. Marcus Stüben. Die naturschutzfachlichen Angaben basieren auf Gebäudeuntersuchungen hinsichtlich gesetzlich geschützter Lebensstätten und aktuellen Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen.

Gutachterliches Fazit: Auszug aus der Artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB)

Im Rahmen der Gebäudeuntersuchungen fanden sich nur wenige Hinweise auf gesetzlich geschützte Lebensstätten von Gebäudebrütern.

Hinsichtlich des **Hausrotschwanzes** sind die Nester nur vom Nestbau bis zum Ausfliegen der Jungen gesetzlich geschützt und (als Allerweltsart) im Falle eines Abbruchs nach dem Ausfliegen der Jungen nicht ausgleichspflichtig.

Es wurden keine weiteren Gebäudebrüter festgestellt. Es sind jedoch Nachkontrollen vor dem Abbruch erforderlich, da sich dieser Befund in der Brutsaison jederzeit ändern kann (siehe Kap. 3.1).

Hinsichtlich der nachgewiesenen **Straßentauben** wird bei Arbeiten im Turm aufgrund der Taubenkot-Massen dringend empfohlen, für die Arbeiter entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen und entsprechende persönliche Schutzausrüstungen einzusetzen (Infektionsgefahr, Parasiten).

Bezüglich der **Fledermäuse** gibt es einen konkreten Befund anhand der Spurenlage auf dem Spitzboden des Wohnhauses. Dieser Bereich ist besonderen Nachkontrollen zu unterziehen, um eine aktuelle sommerliche Besiedlung feststellen (bzw. eine Nichtbesiedlung nachweisen) zu können und ggf. die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen konkretisieren zu können.

Grundsätzlich bieten die Gebäude und Nebengebäude eine Vielzahl von geeigneten Habitatstrukturen mit einer überwiegend sommerlichen potenziellen Nutzung, so dass Vermeidungsmaßnahmen als auch zeitnah Ausgleichsmaßnahmen zu erfüllen sind. Insbesondere unter den Dächern kommen Spalten und Hohlräume vor, die von Fledermäusen zum Teil auch ganzjährig besiedelt werden können, ohne dass Fledermäuse Spuren hinterlassen müssten.

Somit sind Nachkontrollen und der manuelle Rückbau (Bsp. Attika von Wohnhaus-Anbau, Pfannendächer, Asbest-Wellplatten, siehe Abbildungs- und Fotoverzeichnis) vor dem eigentlichen Abbruch zwingend erforderlich.

Sofern die nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen eingehalten werden, werden für keine Art nach Anhang Iva) der FFH-Richtlinie sowie für keine Europäische Vogelart nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände aus § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Schädigungsverbot von Lebensstätten, Störungsverbot, Tötungs- und Verletzungsverbot) berührt.

Maßnahmen zur Vermeidung (V) und des Ausgleichs (A)

V1. Baufeldeinrichtung:

Klare Abgrenzung des Baufeldes, Beeinträchtigungen außerhalb des Baufeldes durch Befahren, Materialablagerungen, Verschmutzungen (insbesondere Stoffeinträge in den Bach), etc. sind zu unterlassen bzw. durch geeignete Vorkehrungen und Verfahrensweisen zu vermeiden.

V2. Baufeldräumung:

Die Anlage von Rohbodenflächen im Baufeld im Bereich der versiegelten Verkehrsflächen inklusive des Ausbaus der Beton- und Asphalt-Oberflächen ist unkritisch. Das Abschieben des Oberbodens mit Entfernung der restlichen Vegetation und Streuauflage im Bereich der begrünter Flächen erfordert in der Brutsaison eine Nachkontrolle auf Bodenbrüter vor dem Abschieben oder eine regelmäßige Mahd (Vergrämung) im Vorfeld. Außerhalb der Brutsaison ist hierfür keine Nachkontrolle erforderlich.

V3. Vor den eigentlichen Abbrucharbeiten sind folgende Maßnahmen unter Einbindung einer **Ökologischen Baubegleitung (ÖBB)** durchzuführen:

- Die im Abbildungs- und Fotoverzeichnis geforderten Nachkontrollen (vgl. V4) auf eine aktuelle Fledermaus-Besiedlung (Bsp. Spitzboden im Wohnhaus) und auf aktuelle Gebäudebrüter-Befunde (Bsp. erneute Hausrotschwanz-Bruten etc.) sind mit einem Vorlauf von wenigen Wochen vor dem Beginn der manuellen Rückbau-Arbeiten und der übrigen Abbruch-Arbeiten durchzuführen.

- Einweisung der Arbeiter bzgl. des Rückbaus der Glaswollämmung im Wohnhaus, des Rückbaus der Attika am Anbau des Wohnhauses und des manuellen Abdeckens der Dächer.

Das Pfannendach des Wohnhauses ist manuell abzudecken. Dies gilt ebenso für den Rückbau der asbesthaltigen Dächer (Faserzement-Wellplatten) nach der Asbest Richtlinie (TRGS 519). Sollten beim Abdecken oder beim Abbruch Fledermäuse (oder auch Gebäudebrüter) unter dem Dach / im Gebäude vorgefunden werden, so sind die Abbrucharbeiten zunächst lokal vorübergehend einzustellen, die ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu informieren und gegebenenfalls verletzte oder verstörte Tiere fachgerecht zu versorgen bis die Ökologische Baubegleitung (ÖBB) die Befunde erhebt und die weiteren Abbrucharbeiten wieder freigibt.

V4. Nachkontrolle Gebäudebrüter:

Mit Ausnahme des Wohnhauses (wenig Eignung) und der Gebäude ohne Befund und Eignung (Garagen, Wägehäuschen etc.) können in der Brutsaison in allen Gebäudeabschnitten an geeigneten Strukturen (Träger, Balken, Vorsprünge) jederzeit Gebäudebrüter (Bsp. Hausrotschwanz, Amsel etc.) mit dem Nestbau beginnen oder im Falle vorhandener Nester eine Folgebrut beginnen. Im Falle einer aktuellen Brut (vom Nestbau über Eiablage und Brüten bis zum Ausfliegen der Jungen) ist diese gesetzlich vor jeglichem Zugriff geschützt.

V5. Fenster und Türen sowie andere Einflugmöglichkeiten, die bisher offen sind, müssen bis zum Abbruch auch weiterhin offen gehalten werden, damit im Gebäude versteckt lebende Fledermäuse und Gebäudebrüter nicht eingeschlossen werden. Verschlussene Räume sollten auch weiterhin verschlossen bleiben, um Fledermäusen keinen Einflug bis zum Abbruchtermin zu gewähren.

V6. (Fledermäuse):

Verzicht auf Nachtbaustellen oder Abschirmung von nächtlichem Streulicht gegenüber dem Umfeld. **Baustellen- / Straße- / Wege- / Objektbeleuchtung ausschließlich mit insektenfreundlichen Lampen** mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht durch geeignete Lichtführung gegen den Umgriff (insbesondere dem Bach), um keine Insekten und damit ggf. Fledermäuse anzuziehen bzw. durch Licht zu vergrämen (lichtmeidende Arten).

V7. Ökologische Baubegleitung (ÖBB) – auf Abruf – für den Abbruch der Gebäude zur Sicherung der Umsetzung geeigneter Maßnahmen zum Schutz von aufgefundenen Tieren gegen Störung, Verletzung und Tötung sowie für die Nachkontrollen und ggf. Berichte.

V8. Vogelfreundliches Bauen bzgl. Vogelschlagrisiko an Glasscheiben:

Durchsicht, Spiegelungen (z.B. Bäume oder Sträucher direkt vor Glasfronten), Attraktionen sind zu vermeiden. Weitere Informationen und Broschüren bei den Vogelwarten, Vogelschutzverbänden und der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB).

A1. Gebäude-Fledermäuse: für den Abbruch der Gebäude und Nebengebäude (inkl. des Nachweises eines alten Fledermaus-Sommerquartiers im Spitzboden des Wohnhauses).

Es sind insgesamt 6 Stück Fledermaus-Kästen unter Einbeziehung eines Fledermausspezialisten fachgerecht an Gebäuden - auch im weiteren Umgriff, vorzugsweise an spaltenreichen / alten Gebäuden oder an Gebäuden in der Nähe von Wald / Gewässer / extensiven Wiesen o.ä. - anzubringen und zu unterhalten.

A2. Gebäude-Brüter: für den Abbruch der Gebäude und Nebengebäude sowie zur Minimierung der Fehlbelegung von Fledermauskästen durch Meisen etc.

Es sind insgesamt 4 Stück Nistkästen fachgerecht an Gebäuden oder an geeigneten Bäumen- auch im weiteren Umgriff (aber in der Nähe der Fledermauskästen), z.B. an Gebäuden in der Nähe von Wald / Gewässer / extensiven Wiesen – anzubringen und zu unterhalten.

Die Standorte für eine fachgerechte Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Ökologischen Baubegleitung bzw. mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen.

Die Einhaltung des Artenschutzrechts und der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist die Voraussetzung der Bau-, bzw. Abbruch- und Fällungsgenehmigungen.

Die Gebäudeabbrüche sind bereits unter Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt.

9.1.2 Freiflächengestaltung und Flächenbefestigungen

Eine wesentliche Voraussetzung für den Grundwasser- und Bodenschutz ist das Offenhalten der Böden. Die Flächenversiegelungen sind daher so gering wie möglich zu halten.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksteile sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder wasserdurchlässig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

9.2 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In den Grünzonen und zur Beschattung von Stellplatzbereichen sind Laubbäume zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte heimische Laubbäume.

Bei der Durchführung der Pflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume mindestens in 2,50 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm, Berichtsnummer X1454.001.01.001 durch die Wölfel Engineering GmbH + Co. KG vom 14.12.2020 angefertigt. Das geplante Sondergebiet (SO) ist aufgrund der künftigen Nutzung mit einem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) anzusetzen.

Auszug aus dem Bericht (Anlage 2):

10.1 Verkehrslärm im Plangebiet – Schienenverkehr

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen aus dem Schienenverkehr auf der Bahnstrecke 5220 Kleinheubach – Miltenberg aus südwestlicher Richtung ein. Die Verkehrslärmeinwirkungen der nordöstlich verlaufenden Hauptstraße sind nach Einschätzung der Behörden im geplanten Sondergebiet von untergeordneter Bedeutung und somit nicht in der Bewertung der im Plangebiet zu erwartenden Schallimmissionen berücksichtigt.

Nach der DIN 28005-1 sind folgende Orientierungswerte (OW) für Schallimmissionen dem Sondergebiet zuzuordnen:

	Beurteilungszeiträume	OW WA
tags	(06:00 – 22:00 Uhr)	55 dB(A)
nachts	(22:00 – 06:00 Uhr) Verkehr	45 dB(A)
	Gewerbe	40 dB(A)

Zur Bewertung der Verkehrslärmimmissionen werden zusätzlich die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) /7/ für WA-Gebiete aufgezeigt, die im Rahmen der Abwägung gesunder Wohnverhältnisse herangezogen werden können. Hierbei stellen die IGW für MI-Gebiete die Grenze der Abwägung dar.

	Beurteilungszeiträume	IGW WA
tags	(06:00 – 22:00 Uhr)	59 dB(A)
nachts	(22:00 – 06:00 Uhr)	49 dB(A)

In der Ermittlung wird dargelegt, dass die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005-1 für Verkehrslärmimmissionen in WA-Gebieten tagsüber im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Nachts wird der OW in einem Teilbereich im Südwesten um bis zu 3 dB überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MI-Gebiete werden im Tag- und im Nachtzeitraum im gesamten Plangebiet eingehalten. Somit kann im Plangebiet von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden.

Aufgrund der ermittelten Überschreitung der Orientierungswerte für schutzbedürftige Räume (Schlafräume im Betreuten Wohnen, Südwest) sind zum Schutz vor Verkehrslärm aus dem Schienenverkehr bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.

Schlafräume sind in den Bereichen mit Immissionen über 45 dB(A) im Nachtzeitraum mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

10.2 Anlagenlärm durch die geplanten Nutzungen

Zur Bewertung der Gewerbelärmimmissionen in der Nachbarschaft der geplanten Anlage „Generationenwohnen am Rüdener Bach“ sind die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Anlagenlärm, die identisch sind mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm / 8 / sind, maßgebend.

Es gelten folgende Immissionsrichtwerte (IRW):

	Beurteilungszeiträume	IRW WA
tags	(06:00 – 22:00 Uhr)	55 dB(A)
nachts	(22:00 – 06:00 Uhr)	40 dB(A)

Maßgebliche Geräuschquellen sind:

- Pkw An- und Abfahrten der Seniorenwohnanlage, tagsüber (nachts wird die Nutzung überprüft)
- Transport der Besucher der Tagespflege und Belieferung, tagsüber
- Verladung mit Rollcontainern, tagsüber außerhalb der Ruhezeiten
- Zu- und Abluftöffnungen des BHKW und weiterer möglicher technischer Aggregate ins Freie, Dauerbetrieb

Bei der Ermittlung des Beurteilungspegels ist nach Kap. 6.5 der TA Lärm für Immissionsorte in Wohngebieten (WA, WR) die erhöhte Störwirkung von Geräuschen für Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeiten) ein Zuschlag von 6 dB zu berücksichtigen.

Ruhezeiten:	
an Werktagen	06:00 – 7:00 Uhr, 20:00 – 22:00 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	06:00 – 9:00 Uhr, 13:00 – 15:00 Uhr, 20:00 bis 22:00 Uhr

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Beim gesamten Betrieb des Seniorenzentrums ergeben sich an den maßgeblichen Immissionsorten in Höhe 6,0 m ü. GOK (1. OG) die folgenden Beurteilungs- und Spitzenpegel (gerundet):

	Immissionsort	Beurteilungspegel/dB(A)				Spitzenpegel/dB(A)	
		Tag	zul. IRWA	Nacht	zul. IRWA	Nacht	zul.
IO 1	Hauptstr. 39, WA	42	49	37	34	58	60
IO 2	Jahnstr. 1, WA	40		35		62	
IO 3	Poststr. 16, WA	43		36		70	
IO 4	Bahnhofstr. 8, WA	44		34		63	
IO 5	Jahnstr. 23, WA	46		36		67	
IO 6	Jahnstr. 15, WA	50		41		72	

Einzelne Bewertung und Hinweise zum Schallimmissionsschutz

Die Ergebnisse der Berechnung zeigen, dass während des Tageszeitraums die zulässigen IRW-Anteile (IRWA) an den nächst gelegenen Wohngebäuden mit Ausnahme des Immissionsortes Jahnstraße 15 (IO 6 – Beurteilungspegel 50 dB(A)) eingehalten werden. Es wird davon ausgegangen, dass tagsüber der IRW am IO 6 durch die Geräuscheinwirkungen durch weitere gewerbliche Anlagen (Vorbelastung) nicht ausgeschöpft wird, so dass die Überschreitung des Immissionsrichtwertes durch die geplante Anlage um 5 dB ausreichend ist.

Bei der Nutzung der Parkplätze während des Nachtzeitraums (von 22:00 bis 06:00 Uhr) werden die IRW-Anteile und die Spitzenpegel im Nahbereich des jeweiligen Parkplatzes überschritten. An den Immissionsorten IO 2 und IO 6 werden auch die vollen Richtwerte überschritten. Ohne Nutzung der geplanten Parkplätze während der Nacht werden die Immissionsrichtwerte an den maßgebenden Immissionsorten sicher eingehalten. Damit sind auch unzulässige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch Spitzenpegel nicht zu erwarten.

Sofern im Nachtzeitraum Parkvorgänge durch Beschäftigte erforderlich sind, ist zu prüfen, an welcher Stelle dies, ggf. mit Berücksichtigung von Abschirmmaßnahmen, möglich ist.

An die Planung der Seniorenwohnanlage sind daher folgende genehmigungsrelevante Anforderungen zu stellen:

- Pkw-Park- und Fahrverkehr nur tagsüber von 06:00 bis 22:00 Uhr
- Lieferverkehr und Verladung tagsüber, außerhalb der Ruhezeiten mit erhöhter Empfindlichkeit
- Einhaltung der zulässigen Schalleistungspegel der haustechnischen Aggregate im Freien bzw. Zu- und Abluftöffnungen von technischen Aggregaten gemäß Kap. 5.1.3.

Mit den gesamten Anforderungen an den Schallimmissionsschutz werden durch die Gesamtnutzung der Seniorenwohnanlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne der TA Lärm verursacht.

11. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Abstandsflächenregelung

Die Tiefen der Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung 2021 (BayBO 2021, zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 geändert).

Das Maß der Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 H (Wandhöhe), die Mindesttiefe 3 m. Nach Art. 6 Abs. 4 BayBO ist die Höhe von Dächern mit einer Neigung von bis einschließlich 70° der Wandhöhe zu 1/3, die mit einer Neigung von mehr als 70° voll hinzuzurechnen.

Dachform und Dachneigung

Die Gestaltung der Dächer wird durch die Zulässigkeit der Dachformen „Flachdach“ für das Bestandsgebäude und „Walmdach“ für die Neubauten und die Festlegung der Dachneigung 0° bis 40° beschränkt.

Stellplatzbedarf

Für das Sondergebiet sind insgesamt 67 Stellplätze nachzuweisen.

Im Bebauungsplan wird die jeweils für die Sondergebiete SO 1 bis SO 4 erforderliche Anzahl festgesetzt:

- | | |
|--|------------------|
| • Sondergebiet SO 1 (Tagespflege, Sozialzentrum) | - 14 Stellplätze |
| • Sondergebiet SO 2 (Betreutes Wohnen) | - 29 Stellplätze |
| • Sondergebiet SO 3 (Wohnen) | - 12 Stellplätze |
| • Sondergebiet SO 4 (Versorgerhaus-Praxis, Laden, 1 Wohnung) | - 12 Stellplätze |

Die geforderte Anzahl von 67 Stellplätzen liegt über der Zahl der notwendigen Stellplätze nach der Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV (Anh. 85 BayBO).

Die vorliegende Planung zeigt 69 Stellplätze.

Gärtnerische Gestaltung der Frei- und Grünflächen

Nicht zulässig ist die Anlage der Frei- und Gartenflächen mit Schotter, Split, Kies oder anderem losen Material- und Steinschüttungen. Offene Flächen, z.B. Rasen, Beete, bepflanzte Bereiche, lassen das Wasser auf natürlichem Wege versickern oder binden es so, dass es wieder für die Verdunstung zur Verfügung steht. Offener und bewachsener Boden heizt sich im Sommer außerdem nicht so stark auf wie eine geschottete Fläche.

12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

In die Planzeichnung wurden die bestehenden Mittel- und Niederspannungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH sowie die Wasser- und Kanalleitungen im Umfeld eingetragen.

13. HINWEISE

Neben den verbindlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan auch Hinweise auf:

- **Schalltechnische Orientierungswerte** nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1
Für das Sondergebiet wird der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) festgelegt. Somit werden folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zugeordnet:
55 dB(A) tags und 45/40 dB(A) nachts.
Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der höhere für Verkehrslärm gelten.
- **Schallimmissionsschutz**
Die Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm (Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, vom 14.12.2020, Berichtsnummer X 1454.001.01.001) ist zu beachten und die hier festgelegten genehmigungsrelevanten Anforderungen sind einzuhalten.
- **Bahnlinie 5220 Kleinheubach-Miltenberg**
Immissionen und Emissionen
Auf die von der Bahnlinie auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wird hingewiesen. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft – und Körperschall, Erschütterung, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektr. Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen, sind entschädigungslos hinzunehmen.
- **„Rüdenauer Bach“, Gewässer III. Ordnung**
An dem südöstlichen Rand des Plangebietes und in einem Teilbereich durch das Gebiet fließt der Rüdenauer Bach, ein Gewässer III. Ordnung.
Zu beachten ist die Genehmigungspflicht nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) für die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen, die weniger als 60 m von der Uferlinie entfernt sind.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Überflutungsfläche des Rüdenauer Baches für ein HQ 100 (Hochwasserereignis mit einer statistischen Wiederkehr von 100 Jahren). Grundlage hierfür ist der 2D-Hochwasserabflussnachweis „Rüdenauer Bach“, HQ 100 oKF (ohne Klimafaktor) der Ingenieurgesellschaft SB mbH, Laudenbach vom März 2021.

Es wird auf den zeitweilig zu erwartenden hohen Grundwasserstand im Bereich des Plangebietes und vor allem auf die Überschwemmungsgefahr bei seltenen Hochwässern des Rüdenuer Baches hingewiesen.

Zur Hochwasservorsorge wird empfohlen, Gebäudeöffnungen jeglicher Art auf 50 cm über den gerechneten, maximalen Wasserspiegellagen anzuordnen. Eine Unterkellerung sollte unterbleiben, wenn das Kellergeschoss nicht als grundwasserdichte Wanne ausgebildet wird. Außerdem ist auf dichte Kanäle und Schächte sowie Hausanschlussleitungen zu achten.

Für die geplante Wohnanlage mit medizinischer Versorgung sind Notfallplanungen aufzustellen (Rettungswege, Rettungskonzept, individueller Hochwasserschutz etc.)

- **Niederschlagswasserbeseitigung**
Das Konzept zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers sieht die schadlose Versickerung in das Grundwasser vor:
Rigolenversickerung für das Regenwasser der Dachflächen und Versickerung von Regenwasser der Hof-, Fahr- und Parkflächen in Mulden.
Zu beachten sind die rechtlichen Regelungen.
- **Freiflächengestaltungsplan**
Den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zur Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigten Flächen und Stellplätzen beizufügen.
- **Gebäuderückbau**
Bei den Gebäudeabbrüchen ist die Arbeitshilfe „Rückbau schadstoffbelasteter Baustanz - Erkundung, Planung, Ausführung“, die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt herausgegeben wurde, zu beachten.
- **Bodenfunde und Denkmalschutz**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner unmittelbaren Umgebung sind keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die Beachtung des Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG, Meldepflicht und Verhalten bei Funden von Bodendenkmälern) hingewiesen.
- **Regenerative Energien**
Empfohlen werden die Beheizung und die Warmwasserversorgung der Gebäude mit regenerativen Energien (wie z.B. Solarenergie, Außenluft) sowie Photovoltaikanlagen.
- **Zweiter Rettungsweg**
Der zweite Rettungsweg kann für Gebäude, bei denen die Rettungshöhe mehr als 8,00 m über der Geländeoberfläche liegt, mittels Drehleiter der Feuerwehr Kleinheubach sichergestellt werden, wenn die erforderlichen Zufahrten und Aufstellflächen vorhanden sind oder der zweite Rettungsweg ist baulich sicherzustellen.
- **DIN-Vorschriften**
DIN-Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Bauamt des Marktes Kleinheubach während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereit gehalten.

14. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan „Generationenwohnen am Rüdener Bach“ wird unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird daher für die Änderung nicht angewendet, da die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig gelten.

Rechtsgrundlage ist § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren für die Änderungsplanung nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

Schutzgut Ortsbild

Die Gebäude für das Generationenwohnen sind ein bedeutender Zugewinn an Lebensqualität für die Gemeinschaft in Kleinheubach. Das Ortsbild verbessert sich durch die Neubauten, die anstelle der Betriebsgebäude und des Silos entstehen.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an Gebiete, die von Wohnnutzungen geprägt sind. Es ergeben sich aus den für das Sondergebiet vorgesehenen Wohnnutzungen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Schädliche Umweltauswirkungen auf das vorrangig dem Wohnen dienende Gebiet sind soweit wie möglich zu vermeiden. Die auf das Sondergebiet einwirkenden Geräuschimmissionen ergeben sich aus dem Bahnverkehr. Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen wurde eine Schallimmissionsprognose, die auch eine Bewertung der Gewerbelärmimmissionen aus den nächstgelegenen Wohngebäuden beinhaltet, erstellt (s. Kapitel 10 „Immissionsschutz“).

Schutzgut Boden und Wasser

Das Gelände ist bereits durch die bestehenden Betriebsgebäude (Abbrüche sind bereits erfolgt) und die befestigten Verkehrs- und Lagerflächen fast vollständig versiegelt.

Im Hinblick auf die geplante Bebauung und die Anlage von Freiflächen nimmt der Versiegelungsgrad im Vergleich zu der derzeitigen Situation ab.

Das Plangebiet befindet sich im Überflutungsbereich des Rüdener Baches. Zur Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Hochwasserablauf des Gewässers wurde ein 2D-Hochwasserabflussnachweis infolge eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ 100) erstellt.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Um sicherzustellen, dass das Artenschutzrecht nach § 44 und § 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausreichen wird, wurde eine Artenschutzrechtliche Beurteilung (ASB) durchgeführt. Bei Einhaltung der festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung von Fledermäusen und Gebäudebrütern auszugehen.

Schutzgut Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt im dichtbebauten Ortskern und war auch bisher bebaut. Daher ist er für die Klima- und Kaltluftentstehung nicht von Bedeutung.

Es ist nicht zu erwarten, dass luft- und klimaschädliche Emissionen von den geplanten Nutzungen ausgehen.

Die Schaffung neuer Grünflächen und Baumpflanzungen trägt zur Verbesserung des innerörtlichen Lokalklimas bei.

Schutzgut Kultur - und sonstige Sachgüter

Es sind keine Boden- und Baudenkmäler betroffen.

15. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritte	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Marktgemeinderates zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Generationenwohnen am Rüdener Bach“ unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung	06.10.2020
II. Billigung des Vorentwurfes und Anordnung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB Beschluss des Marktgemeinderates zur Billigung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der vorgelegten Fassung sowie Beschluss zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.	09.02.2021
III. Bekanntmachung und Unterrichtung der Öffentlichkeit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sowie Hinweis auf die Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 1 und 2 BauGB.	11.02.2021 bis 24.02.2021
IV. Billigungs- und Auslegungsbeschluss Beschluss des Marktgemeinderates zur Billigung des Entwurfs des Bebauungsplanes i.d.F. vom 12.07.2021 sowie Beschluss zur Durchführung des weiteren Verfahrens.	27.07.2021
V. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.	23.08.2021 bis 24.09.2021

Ausgearbeitet:

Anerkannt:

Buatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Erster Bürgermeister

Christine Richter

.....
Aschaffenburg, 27.07.2021

.....
Kleinheubach,



Ausschnitt aus der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplanes Markt Kleinheubach mit Änderungsbereich



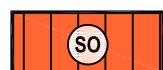
Berichtigte Fassung des Flächennutzungsplanes Markt Kleinheubach
Ausschnitt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

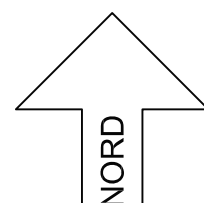
 Grenze des Änderungsbereiches

Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB



Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO
Zweckbestimmung: Generationenwohnen



M 1 : 5000

Der Marktgemeinderat des Markt Kleinheubach hat am 06.10.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes "Generationenwohnen am Rüdener Bach" zu berichtigen. Dies erfolgt aufgrund des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Generationenwohnen am Rüdener Bach" gem. § 13a BauGB in Form einer Berichtigung, die in der Begründung des Bebauungsplanes ausführlich beschrieben ist.

Markt Kleinheubach, den

Siegel

.....
Bürgermeister

Zugleich wird bekannt gemacht, dass der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Generationenwohnen am Rüdener Bach" angepasst wurde.

Ausgefertigt:
Markt Kleinheubach, den

Siegel

.....
Bürgermeister

Der berichtigte Flächennutzungsplan sowie der Beschluss des Marktgemeinderates wurden am gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und öffentlich ausgelegt. Damit ist der berichtigte Flächennutzungsplan gem. § 6 Abs. 5 BauGB wirksam geworden.

Markt Kleinheubach, den

Siegel

.....
Bürgermeister

MARKT KLEINHEUBACH LANDKREIS MILTENBERG

Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Generationenwohnen am Rüdener Bach"

Ausgearbeitet:
Buatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021/424101, Fax. 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, 27.07.2021