



Gemeinde Himmelkron

Begründung

6. Änderung des Bebauungsplanes
Weißmaintal „Himmelkron – Lanzendorf“
zur Realisierung eines
„Vollstationären Pflegeheims und betreuten Wohnungen“

umfassend die Grundstücke der Gemarkung Himmelkron mit den Flurnummern 515/3 und 519.

Fassung vom 20.07.2021

PLANVERFASSER

Dipl.-Ing. univ. Architekt + Stadtplaner

Michael Krug

Oberwaiz, Am Anger 5, 95488 Eckersdorf
Telefon: 09279 / 9771058, Fax: 09279 / 9771059
E-Mail: Architekt.Krug@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung
2. Standortwahl - Alternativstandorte
3. Ziel und Zweck der Planung
4. Planungsrechtliche Situation
5. Aufstellungsverfahren
6. Städtebauliche Situation
7. Erschließung
8. Art der baulichen Nutzung
9. Maß der baulichen Nutzung
10. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Gestaltung
11. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
12. Geplante Bebauung
13. Flächen-/Höhenaufstellung Geltungsbereich
14. Technische Versorgung und Entsorgung
 - Wasserversorgung
 - Schmutzwasser und Oberflächenwasser
 - Strom
 - Müllentsorgung
 - Telekommunikation und Medien
15. Immissionsschutz/Schalltechnische Untersuchung
16. Grünordnung
17. Umweltbericht
 - Bestandsaufnahme
 - Prognose bei Nichtdurchführung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben
 - Prognose und schutzgutbezogene Bewertung der Vorhaben
 - a) Schutzgut Boden und Wasser
 - b) Schutzgut Klima und Luft
 - c) Schutzgut Arten und Biotope
 - d) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
 - e) Schutzgut Mensch
 - Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen
18. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
19. Kurze Zusammenfassung
20. Rechtliche Grundlagen des Verfahrens

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

In der Gemeinde Himmelkron, Landkreis Kulmbach, Regierungsbezirk Oberfranken gibt es bisher noch keine Anlage für gesundheitliche und soziale Zwecke in Form eines vollstationären Pflegeheims und zugleich betreuten Wohnungen. Die überregional bekannten Himmelkroner Heime mit ihren vielfältigen Einrichtungen kümmern sich ausschließlich um erwachsene Menschen mit geistigen oder mehrfachen Behinderungen. Ein Pflegeheim für Senioren und, je nach Bedarf, betreute Wohnungen fehlen, obwohl der Bedarf gegeben ist und dieser nicht zuletzt durch die Heimbewohner zukünftig noch ansteigen dürfte.

Nach längerer Wartezeit hat sich jetzt jedoch ein Investor gefunden, der auf dem eigens dafür vorgesehenen bislang unbebauten Grundstück im Südosten am Rande der Wohnbebauung zu den Misch- und Gewerbeflächen die vorbeschriebene Einrichtung kurzfristig realisieren möchte.

Das zugrunde liegende städtebauliche Konzept und vor allem das wirtschaftlich notwendige hohe Maß der baulichen Nutzung betreffen die Grundzüge der Planung und bedingen damit für diesen Teilbereich die Änderung und Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes.

Der Gemeinderat der Gemeinde Himmelkron hat dazu in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18.05.2021 die 6. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Weißmaintal „Himmelkron – Lanzendorf“ beschlossen. Maßgeblich für den betroffenen Teilbereich ist die derzeit gültige 5. Änderung des Bebauungsplans „Himmelkron-Lanzendorf“. Mit der 6. Änderung soll die Realisierung eines „Vollstationären Pflegeheims und betreuten Wohnungen“ ermöglicht werden.

Nachdem die Art der baulichen Nutzung bereits gemäß der 5. Änderung des Bebauungsplans „Himmelkron-Lanzendorf“ im gesamten Geltungsbereich als Mischgebiet (MI) ausgewiesen ist, soll dies auch für den Bebauungsplanentwurf zur 6. Änderung beibehalten werden. Diese ist hier gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genauso zulässig und begünstigt damit andere Aspekte in Bezug auf die angrenzenden Gewerbeflächen.

Der Bedarf gründet sich auf die Größe der Gemeinde mit dem angrenzenden Umland, die Altersstruktur und vor allem auf die bislang in der Gemeinde Himmelkron gänzlich fehlende Einrichtung.

Planungsziel ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses im Übergangsbereich vom Wohnen zu den Gewerbeflächen liegenden, bisher unbebauten Areals unter Abwägung der zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange. Das geplante Pflegeheim mit den betreuten Wohnungen ist genau jenes Vorhaben, für die diese Fläche von Seiten der Gemeinde bislang vorgehalten wurde. Es gibt zwar auch geeignete Alternativflächen, aber diese sind ausschließlich in privater Hand und damit nur bedingt verfügbar.

Mit der Bebauung wird hier städtebaulich eine bislang offene Lücke geschlossen. Topographisch bedingt fügt sich der großvolumige Baukörper durch das abfallende Gelände dennoch gut ein. Die Hanglage und der Lärmschutzwall schirmen das Gebäude ab; die festgesetzte Firsthöhe ermöglicht auch dem Gastronomiebetrieb oberhalb nach wie vor den ungestörten Ausblick in das Weißmaintal nach Südwesten.

Die Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich ist damit nicht notwendig. Zugleich wird der im Baugesetzbuch verankerte Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, umgesetzt. Dies wirkt sich ferner auch positiv auf die Umweltbelange aus, indem der Eingriff in die Natur auf der Fläche eines bereits rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplans erfolgt, womit wiederum der zugehörige Ausgleich für diesen Eingriff begünstigt wird.

2. Standortwahl - Alternativstandorte

Am Anfang jedes Vorhabens stehen selbstverständlich Überlegungen zum optimalen Standort bzw. zu möglichen Alternativen und dazu die sorgfältige Abwägung aller Belange, so auch hier.

Die Situation der Gemeinde Himmelkron, Landkreis Kulmbach, Regierungsbezirk Oberfranken ist eine besondere. Himmelkron wird geprägt durch das überregionale Straßennetz. Der Verkehrsknoten mit der Bundesautobahn BAB A9 von Nord nach Süd und der Bundesstraße B 303 von Ost nach West zerschneidet den Ortsbereich und bildet einzelne Sektoren mit den unterschiedlichsten Nutzungen. Dies bringt aber nicht für alle Nutzungen automatisch nur Vorteile.

Die damit bedingte Nähe zum Straßennetz ergibt fast immer Belastungen durch Verkehrslärm womit automatisch das Wohnen an diesen Standorten zumeist erst einmal eingeschränkt wird.

Freie Flächen und Standorte am Ortsrand bzw. zum Außenbereich hin scheiden jedoch von vornherein aus, zumal dort die für die betagten Bewohner notwendige Infrastruktur vollkommen fehlt. Zentrale Lage in Verbindung mit kurzen Wegen zu Dienstleistern aller Art sind wichtig für Senioren.

Letztlich muss das Grundstück auch noch über eine bestimmte Mindestgröße verfügen und natürlich auf dem freien Grundstücksmarkt überhaupt auch angeboten werden, damit sich die Einrichtung wirtschaftlich betreiben lässt; damit fallen weitere Alternativstandorte durchs Raster.

Nachfolgend dazu die geprüften 3 Alternativstandorte mit entsprechend kurzer Bewertung dazu.

- Alternativstandort 1: Fl.-Nr. 407, Gemarkung Lanzendorf:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kindertagesstätte- und Mehrgenerationenzentrum“ ist eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen; das Problem ist dabei die Nähe zur Autobahn. Das Wohnen ist ohne entsprechendes Lärmschutzgutachten damit erst einmal ausgeschlossen. Zusätzlich müsste hier der Bebauungsplan geändert werden.

Alternativstandort 2: Fl.-Nrn. 425 und 426/1, beide Gemarkung Himmelkron:

- Zur Realisierung des geplanten Vorhabens müssten für die Grundstücke voraussichtlich ebenfalls ein Bebauungsplan aufgestellt bzw. teilweise geändert werden. Die Grundstücke liegen in mittelbarer Nähe zum jetzigen Standort direkt nördlich an der Bernecker Straße analog mit Südausrichtung. Die Grundstücke befinden sich aber ausschließlich in privater Hand, weshalb diese nicht wirklich als Alternativstandort zur Verfügung stehen.

Alternativstandort 3: Fl.-Nr. 703, Gemarkung Himmelkron:

- Dieser Alternativstandort stellt seit mehreren Jahrzehnten eine innergemeindliche Baulücke innerhalb der vorhandenen Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand, ähnlich dem jetzt gewählten Standort dar und ist grundsätzlich für ein derartiges Projekt genauso gut geeignet. Auch hierbei handelt es sich um Privateigentum, zudem problematisch sind die nicht einfachen Randbedingungen betreffend im Schwerpunkt die nötige Erschließung, um dennoch eine wirtschaftliche Gesamtlösung zu finden.

In Kenntnis dieser Faktoren hat die Gemeinde Himmelkron bereits im Jahr 2013 mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Weißmaintal „Himmelkron -Lanzendorf“ hier die Weichen gestellt. Aus den allgemeinen Wohnbauflächen (WA) am Übergang zu den Gewerbeflächen im Norden wurde als Puffer ein Mischgebiet (MI) und zusätzlich nach Osten hin zum Gewerbe- bzw. Industriegebiet entlang der Bayreuther Straße ein Lärmschutzwall als Abschirmung geschaffen.

Mit dieser vorausschauenden Planung und den von der Gemeinde getroffenen Festsetzungen bietet dieser Standort im Vergleich die meisten Vorteile, hier das Vorhaben zügig umzusetzen.

Dieser zentrale Standort mit der Gastronomie gleich nebenan und der Kirche schräg gegenüber; dies sind ganz wichtige Faktoren für ältere Leute, für einen kurzen Spaziergang und für Besucher. Zur Gemeindeverwaltung am Klosterberg nordwestlich im alten Ortskern, oder zum Zahnarzt ist es auch nicht so weit, genauso wie zum Einkaufen im Gewerbebereich gegenüber im Südosten.

Die Topografie mit der Hanglage ist hierbei nicht ganz einfach, lässt sich aber auch bewältigen. Die barrierefreie Erschließung als Grundvoraussetzung muss gut geplant werden, der Hang jedoch schirmt auch ab und schützt vor Immissionen; insbesondere der Lärmschutzwall.

Der freie Ausblick nach Süden über das hier ausschließlich vom Wohnen geprägte Umfeld mit dem Weißmaintal in unmittelbarer Nähe, all dies sind wichtige Standortfaktoren.

Die fußläufige Erreichbarkeit aller vorstehenden Orte in Verbindung mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und dem gastronomischen Angebot, hier findet man alles für alle Bereiche des Lebens. Gerade ältere Personen, mit deren manchmal eingeschränkter Mobilität sind darauf angewiesen, um weiterhin aktiv am öffentlichen Leben teilnehmen zu können. Auf Details und noch weitere Vorteile wird in den folgenden Themenbereichen der Begründung näher eingegangen.

Aus den vorgenannten Erkenntnissen hat der Gemeinderat der Gemeinde Himmelkron in seiner öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 18.05.2021 das Ziel und den Zweck der Planung wie folgt definiert:

3. Ziel und Zweck der Planung

Bereits im seniorenpolitischen Gesamtkonzept für den Landkreis Kulmbach aus dem Jahr 2010 wurde prognostiziert, dass Anfang 2020 jeder dritte Einwohner im Landkreis Kulmbach der Altersgruppe der über 60-Jährigen angehören wird. In den folgenden Jahren wird dieser Anteil weiter stetig ansteigen und bis Anfang der 2030er Jahre bei über 40 Prozent liegen. Der bereits damals aufgezeigte demographische Wandel im ländlichen Raum muss deshalb auch städtebaulich entsprechend berücksichtigt werden.

Der Problematik, dass in der Gemeinde Himmelkron derzeit keine Einrichtung für seniorenrechtliches Wohnen mit integrierter Pflege bzw. ein klassisches Seniorenwohnheim existiert, soll mit der 6. Änderung des Bebauungsplans „Himmelkron-Lanzendorf“ entgegnet werden. Die derzeit vorherrschende Situation, dass die Bürger*innen der Gemeinde Himmelkron gezwungen sind, in entsprechende Einrichtungen in Bad Berneck, Wirsberg, Neuenmarkt oder sogar Kulmbach zu ziehen, soll zudem abgefangen bzw. abgeschwächt werden.

Dem Planungsgrundsatz, die sich ändernden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu berücksichtigen, wird durch Ansiedlung eines Pflegeheims mit Wohnungen für betreutes Wohnen gefolgt.

Das Grundstück mit der Fl.-Nr.: 519, Gemarkung Lanzendorf wurde seitens der Gemeinde Himmelkron bereits zu einem früheren Zeitpunkt als prädestiniert für die Schaffung einer solchen Einrichtung angesehen, da dieses eingebettet in einem Wohnbaugebiet und in unmittelbarer Nähe zu einem Ärztehaus, einer Apotheke und einer Begegnungsstätte in Ausgestaltung der Autobahnkirche liegt. Zudem wurde vor kurzem auch eine fußläufige Anbindung in das Nahversorgungszentrum im Gewerbegebiet Ost über die Bernecker Straße und den überörtlichen Geh- und Radweg fertiggestellt.

Durch die Planung soll außerdem erreicht werden, dass die Bevölkerungsstruktur im Plangebiet eine möglichst intergenerative Prägung erfährt. Bestehende Einfamilienwohnhäuser, welche größtenteils von jungen Familien mit Kindern bewohnt werden, schließen die Ansiedlung eines Seniorenwohnheimes in keiner Weise aus. Im Gegenteil ist dieser Grundgedanke des gewollten „nebeneinander“ vom Planungsgeber sogar gewünscht und soll der demographischen Entwicklung Rechnung tragen.

4. Planungsrechtliche Situation

Für die Gemeinde Himmelkron besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan. In diesem ist der gesamte Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes seit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2013 als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Somit entfällt eine zusätzliche Änderung des Flächennutzungsplanes.

(nachfolgend Auszug Flächennutzungsplan v. 2001)



In der daraus entwickelten 5. Änderung des Bebauungsplanes Weißmaital „Himmelkron – Lanzendorf“ aus dem Jahr 2013 wurde die bauliche Nutzung dann ebenfalls als Mischgebiet (MI) festgesetzt; diese Lücke wird nun mit der geplanten Pflegeeinrichtung und den betreuten Wohnungen geschlossen, die gemäß § 6 (2) Nr. 5 BauNVO hier jedoch grundsätzlich zulässig sind. Die damit erfolgte Nachverdichtung im bereits bebauten Bereich ist der Neuausweisung von Bauflächen „auf der grünen Wiese“ eindeutig vorzuziehen.

(nachfolgend Auszug Bebauungsplan v. 2013)



5. Aufstellungsverfahren

Die Grundlage für das hier geplante vollstationäre Pflegeheim mit den betreuten Wohnungen soll über einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB geschaffen werden. Damit kann und soll das vorgenannte Vorhaben entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anschließend als Regelbebauung umgesetzt werden.

Begründet wird dies damit, dass einerseits das Vorhaben noch nicht ganz durchgeplant ist und auch nicht durchgeplant werden konnte, weil andererseits die Erkenntnisse aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erst abgefragt und dann mit umgesetzt werden müssen.

Alle sonstigen relevanten Details dazu werden im Kaufvertrag für das Grundstück zwischen dem Investor und Gemeinde Himmelkron festgelegt.

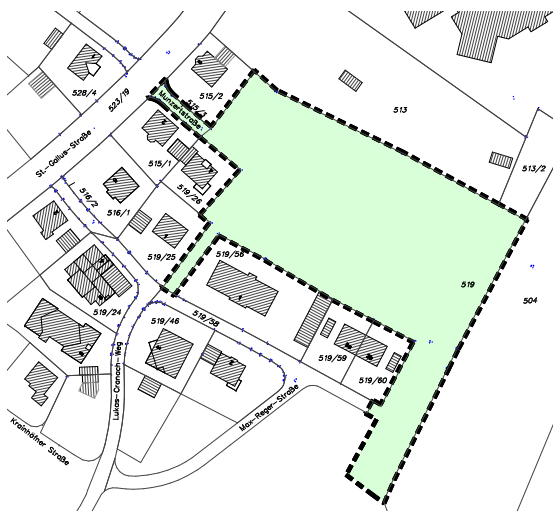
Hierfür wurden im Vorfeld bereits vom Vorhabenträger mit der Gemeinde Himmelkron die erforderlichen Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen abgestimmt; die Details dazu werden parallel im Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde festgelegt. Nach eigenständiger Herstellung der Erschließungsanlage durch den Erschließungsträger bleibt am Ende die Erschließungslast bei der Gemeinde Himmelkron. Dies ist vorteilhaft für beide Seiten; es geht so schneller und die Kommune hat keine finanzielle Belastung diesbezüglich.

Die Planungshoheit der Gemeinde bleibt in diesem Zusammenhang vollumfänglich sichergestellt, so dass das langfristige Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erreicht wird. Die Details zur Planung mit entsprechenden Erläuterungen dazu folgen im nächsten Abschnitt.

6. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von circa 0,82 ha umfasst nur die beiden Flurnummern 515/3 und 519 der Gemarkung Himmelkron. Es handelt sich dabei um eine, geografisch gesehen zentral liegende gänzlich eingeschlossene Grünfläche mit einem Heckenstreifen als kartierten Biotopfläche (5935-0144) am Nordrand.

(Lageplan mit dem eingefärbten Geltungsbereich und nebenstehend das zugehörige Luftbild)



Nur durch einen größeren Lärmschutzwall auf der alten Trasse der Bundesautobahn A9 getrennt, stoßen hier Wohnbebauung, Mischgebiets-, Gewerbe- sowie Industrieflächen direkt aneinander. Im Südwesten am abfallenden Hang vielfältige Wohngebäude unterschiedlicher Bauformen und Größen und östlich des Lärmschuttwalls der Bauabschnitt I des Gewerbe-/Industriegebietes Ost. Im Norden das Mischgebiet mit dem weitläufigen Gastronomiebetrieb der Frankenfarm inklusive Hofläden und schräg gegenüber die Gemeinbedarfsfläche mit der prägnanten Autobahnkirche.

Für alle aufgeführten Bereiche gibt es rechtsverbindliche Bebauungspläne. Grundlage für die Wohnbebauung und Mischgebietsflächen sind hierbei die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Himmelkron – Lanzendorf“ aus dem Jahr 2002 und der als 5. Änderung daraus entwickelte Bebauungsplan Weißmaintal „Himmelkron – Lanzendorf“ aus dem Jahr 2013.

Mit dem Bebauungsplan für das Pflegeheim wird der innergemeindliche Lückenschluss zu der ehemaligen Autobahntrasse, die vor vielen Jahren noch mitten durch den Ort lief, abgeschlossen. Auf den ersten Blick noch unvereinbar, gelingt es mit dem Lärmschutzwall und der Topografie die diversen Nutzungen und damit verschiedenen Bauvolumen nebeneinander unterzubringen.

Städtebauliches Ziel im Geltungsbereich ist, die Nachverdichtung und Nachnutzung freier Flächen, ganz im Sinne des Baugesetzbuches an diesem zentral liegenden und attraktiven Standort.

7. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung bzw. Anbindung des neu geplanten Pflegeheims erfolgt zum einen von Westen aus durch die Verlängerung der Munzertstraße und Anbindung über einen Straßenstich zwischen zwei Wohngebäuden an die südlich liegende Max-Reger-Straße. Es erfolgt also ein Ringschluss auf kurzem Wege; der bisherige behelfsmäßige Wendepunkt an der Munzertstraße entfällt und wird entsprechend überplant. Topografisch bedingt ergibt sich ein Gefälle der Straße von maximal etwa 10 Prozent nach Süden, was hier jedoch für alle Straßen zutrifft.

Nachdem die zwei Straßenstiche zwischen der vorhandenen Bebauung nur je 5,0 m Breite aufweisen, soll diese Anliegerstraße als Einbahnstraße nur in eine Richtung befahren werden. Zweckmäßigerweise von oben nach unten. Damit wird zum einen der Begegnungsverkehr ausgeschlossen, zum anderen Platz geschaffen für Fußgänger, da es auch keinen zusätzlichen Fußweg gibt. Angedacht ist, in diesem Zusammenhang ein zusätzliches Parkverbot für diesen Teilbereich zu erlassen, um so die Sicherheit bzw. Befahrbarkeit weiter zu erhöhen.

Auf der Fläche des geplanten Pflegeheims wird die neue Straße dann auf 6,5 m verbreitert, nicht zuletzt wegen der notwendigen Kurve. Diese neu geschaffene Straßenverkehrsfläche wird zu einem späteren Zeitpunkt mit der Fl.-Nr. 515/3, Gemarkung Himmelkron verschmolzen und ebenfalls als Ortsstraße i. S. d. Art. 46 Nr. 2 BayStrWG für die Allgemeinheit/Öffentlichkeit gewidmet. Über diese Straße läuft die gesamte Verkehrserschließung inkl. Zufahrt zu den Stellplätzen und der für den Betrieb notwendigen Anlieferung. Das zur Anbindung an die vorhandenen beiden Straßen erforderliche Gefälle schließt eine direkte Zufahrt zum geplanten Innenhof von dieser Seite aus, da der barrierefreie Zugang höhenbedingt von hier nicht gewährleistet werden kann.

Die Feuerwehr fährt primär über die Munzertstraße vor. Über das Straßenende der Max-Reger-Straße am Fuße des Lärmschutzwalls wäre alternativ auch die Zufahrt von der Ostseite möglich. Die Notwendigkeit diesbezüglich und die Details dazu werden im laufenden Verfahren geklärt.

Zusätzlich wird einseitig der Straße auf dem Grundstück ein Fußweg geschaffen, um vom Parkplatz im Nordwesten bequem und barrierefrei den hier liegenden Haupteingang zu erreichen. Umgekehrt können über die Munzertstraße die in ihrer Mobilität eingeschränkten Bewohner ebenso barrierefrei die weiterführende St.-Gallus-Straße erreichen und sind nicht ausschließlich auf das Umfeld des Pflegeheims angewiesen, um am öffentlichen Leben im Ort teilzunehmen.

Der öffentlichen Erschließungsstraße darf aus den Privatgrundstücken heraus kein Oberflächen- bzw. Regenwasser zugeführt werden. Zudem darf der Wasserabfluss im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen nicht durch das Einzelbauvorhaben beeinträchtigt werden.

Inwieweit für den ruhenden Verkehr noch öffentliche Stellplätze längs der Straße im Böschungstreifen zur Fl.-Nr. 519/26 hin ausgewiesen können, wird die Detailplanung beim Tiefbau ergeben. Der ausgewiesene Straßenraum sollte verkehrsberuhigt gestaltet werden; möglicherweise kann der Fußweg zur Sicherheit für die Senioren zusätzlich farbig abgesetzt werden.

Aufgrund des Abstands zur Hauptverkehrsstraße (B 303) im Norden und mit der vorgelagerten Bebauung sind keine Immissionen von dort zu erwarten. Anders verhält es sich mit den direkt angrenzenden gewerblichen Nutzungen. Hierzu wird auf den folgenden Punkt betreffend die Schalltechnische Untersuchung von IBAS, Bayreuth vom 29.09.2017 verwiesen.

8. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird von der 5. Änderung des Bebauungsplanes Weißmaintal „Himmelkron – Lanzendorf“ von 2017 so übernommen und gem. § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet (MI) beibehalten.

Einzig der im nordöstlichen Teil eingeschränkte Bereich mit der damals hier ausgeschlossenen Wohnbebauung wird wieder zurückgenommen. Begründet wird dies mit dem Ergebnis der zuletzt durchgeführten schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2017, bei der lediglich im Teilbereich des 2. Obergeschosses zur Nachtzeit die Grenzwerte überschritten werden. Das Pflegeheim könnte hier jedoch problemlos nicht schutzbedürftige Räume „vorlagern“ und somit dennoch die Wohnnutzung sicherstellen.

Die Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung hat ferner den Vorteil, dass das Vorhaben als solches grundsätzlich erst einmal hierher „passt“, was § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO auch bestätigt. Zugleich erübrigt sich die sonst notwendige Anpassung des Flächennutzungsplanes, z. B. bei der Ausweisung einer Sondergebietsfläche (SO) nach § 11 BauNVO.

Von den gemäß § 6 Abs. 2 zulässigen Nutzungen werden die Nummern 4, 6, 7 und 8 ausgeschlossen, zusätzlich die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des Absatzes 3 der BauNVO. Die Erforderlichkeit des Ausschlusses der weiteren in Mischgebieten zulässigen Nutzungsarten ergibt sich aus dem Umstand, dass die dort benannten Nutzungen nicht dem im Vorhaben angestrebten Nutzungsschwerpunkt entsprechen. Es wird so die konkrete Gefahr vermieden, dass der vom Planungsgeber (Gemeinde Himmelkron) verfolgte Planungswille langfristig nicht sichergestellt werden könnte. Dies dient vor allem dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung.

Zudem fehlt es an Fläche und Verkehrsinfrastruktur, womit allein bei ausnahmsweiser Zulässigkeit dieser Vorhaben die Erschließung nicht in ausreichendem Maße sichergestellt werden kann. Bezüglich des Ausschlusses der besagten Nutzungen reduziert sich für die Gemeinde Himmelkron das aus § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. mit § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO ergebene Ermessen auf null. Wären die angesprochenen Nutzungen nicht durch aktives Handeln des Planungsgebers ausgeschlossen worden, so wäre der Eindruck entstanden, dass die Nutzungen dem Grunde nach möglich sein könnten. Dies ist wie dargelegt aber nicht der Fall und so definitiv ausgeschlossen.

Letztlich sind die ausgeschlossenen Nutzungen an anderen, besser geeigneten Stellen im Gemeindegebiet von Himmelkron bereits untergebracht, oder können an anderen Standorten viel einfacher verwirklicht werden.

Entsprechend des Planentwurfs vom Vorhabenträger wird das Baugrundstück eine Teilfläche von 5.881 m² aufweisen. Die öffentliche Erschließungsstraße im Westen umfasst 602 m², der Grünstreifen an der Straße und die Grünfläche mit dem Lärmschutzwall ergeben zusammen 1.727 m². Nachdem die Entwurfsplanung aber noch nicht abgeschlossen ist, kann es Anpassungen geben.

9. Maß der baulichen Nutzung

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Weißmaintal „Himmelkron-Lanzendorf“ zur Realisierung eines „Vollstationären Pflegeheims und betreuten Wohnungen“ sollen die Voraussetzungen zur Umsetzung des jetzt geplanten Vorhabens geschaffen werden, wobei sich das Maß der baulichen Nutzung vornehmlich an den bisherigen Festlegungen orientiert und nur die dafür notwendigen „Stellschrauben“ präzise neu definiert werden sollen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und sonst nur über eine festgesetzte Gebäudehöhe bestimmt.

Eine klare Begrenzung des Gebäudevolumen mittels dieser Festsetzungen und eine Festlegung der max. Gebäudehöhe sind aus städtebaulicher Sicht nötig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und vorhandene Umgebungsbebauung sicherzustellen. Zugleich werden damit die Interessen des nördlich oberhalb liegenden Gewerbebetriebes (Frankenfarm) gewährleistet. Dazu gehört der unverbaute Blick in das Weißmaintal, den die anderen Anlieger geländebedingt auch haben; so wie später das Pflegeheim. Die maximale Firsthöhe mit 373,06 m ü. NHN basiert auf der Geländehöhe am Gebäude der Frankenfarm und gilt auch für die Pflegeeinrichtung als das Maximum, genauso wie analog für die unmittelbar anschließende Wohnbebauung auch.

Das Maß der baulichen Nutzung für Grundfläche (GRZ) und Geschossfläche (GFZ) wurde im Vergleich zur alten Festsetzung jeweils geringfügig erhöht. Die GRZ von 0,40 auf 0,45 bei einer Obergrenze im Mischgebiet von 0,60 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO und die GFZ von 0,8 auf 1,1. Dies berücksichtigt zum einen die geänderte Nutzungsart eines Pflegeheims im Vergleich mit einem Wohngebäude und insbesondere die Grundstücksgröße, die rein funktional gesehen wird. Diese Festsetzungen geben auch nur den gegenwärtigen Planungsstand wieder, bei dem man sich gerne noch Reserven lässt. Mit fortgeschrittener Detailplanung des Investors könnte im laufenden Verfahren womöglich auch noch eine Anpassung nach unten erfolgen. Es soll auch nur genau dieses eine Vorhaben realisiert werden.

Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, ohne diese funktioniert eine solche Einrichtung selten. Die anschließende Wohnbebauung ist in der Regel zweigeschossig mit geneigtem Dach, und lässt sogar drei Vollgeschosse zu, wie das Mehrfamilienhaus im Süden beispielhaft zeigt. Die Randlage in Kombination mit dem abfallenden Gelände und der seitliche Lärmschutzwall lassen den großvolumigen Baukörper letztlich deutlich kleiner wirken. Bei den anderen Alternativstandorten in freier, zentraler Lage wäre dies bei weitem nicht der Fall gewesen.

Moderne energetisch optimierte Baukörper werden kompakt geplant. Bei Gebäudebreiten von mehr als 15,0 Metern ergeben auch flach geneigte Dächer recht schnell ein großes Volumen, das jedoch nicht nutzbar ist; anders als im Wohnungsbau braucht man hier keinerlei Abstellräume. Ein genutztes Dachgeschoss mit Wandschrägen für Pflegebedürftige ist ebenso nicht vereinbar.

Letztlich passt bezüglich der Dachform das Flachdach am besten; was indirekt die festgesetzte Gebäudehöhe begünstigt. Mit einem geneigten Dach ginge topografisch bedingt ein Geschoss verloren, damit funktioniert das Gebäudekonzept nicht. Das unmittelbar davorstehende Wohngebäude hat analog drei Geschoss bei gleicher Höhe; diese Übereinstimmung hat man nicht oft.

Diese Änderung bezüglich der Dachform musste für die erfolgreiche Umsetzung des Projekts erfolgen, die Randlage und Flachdächer auf diversen Wohngebäuden und vor allem Gewerbebauten auf der anderen Seite des Lärmschutzwalls relativieren dies jedoch. Kompakte, energetisch optimierte Baukörper sind modern und halten auch verstärkt Einzug in Wohngebiete.

Mit dem Vorschlag das Flachdach zu begrünen, wird einerseits Regenrückhaltung betrieben und so dem Naturschutz Rechnung getragen und zugleich die Dachdraufsicht deutlich aufgewertet. Selbstverständlich sind die Dachaufbauten dabei auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Auf weitere Dachformen wird bewusst verzichtet, da nur dieses Vorhaben umgesetzt werden soll. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind aber weitere Dachformen möglich, vgl. Punkt 9.

10. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Gestaltung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufenstern mit Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen, Balkonen, Treppenhäusern und Eingangsüberdachungen in begrenztem Rahmen gemäß § 23 Abs. 3 zulässig.

Diese Festsetzung ermöglicht die Umsetzung des vorliegenden Entwurfskonzeptes des Investors und lässt noch Spielraum für Anpassungen. Eingeschränkt wird dieser Spielraum jedoch durch die vorhandene Bebauung, die Topographie und vor allem durch den Lärmschutzwall im östlichen Teilbereich. Der Lärmschutzwall darf durch die geplante Bebauung nicht verändert oder beeinträchtigt werden. Im laufenden Verfahren soll es auch hier mit fortgeschrittener Planung zu Verschiebungen kommen, bei denen die Planung enger gefasst wird. Die Überschreitungsmöglichkeit bzgl. der Baugrenzen lässt weiterhin gestalterische Spielräume.

Im gesamten Geltungsbereich gilt, analog der vorausgehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne, und zur vorhandenen Bebauung im Umfeld und nahezu im gesamten Gemeindegebiet natürlich die offene Bauweise, bei der allseitig die Grenzabstände eingehalten werden müssen. Mit der im Entwurf ausgewiesenen Gebäudelänge von knapp 70 Metern für die Pflegeeinrichtung ist die Überschreitung der sonst maximal zulässigen 50 Meter absehbar. Demzufolge wurde hierfür die abweichende Bauweise festgesetzt. Das angestrebte Ziel einer aufgelockerten Bebauung mit individuellen Durchblickmöglichkeiten nach innen und außen besteht weiterhin.

Ein großzügiges Baufenster lässt wie vorstehend angesprochen entsprechend Spielraum für den Hauptbaukörper sowie dessen Lage und den diversen möglichen und notwendigen Anbauteilen. Zusätzlich gibt es noch ein separates Baufenster für die Zulässigkeit von Nebenanlagen (Wertstoffe, Müll), Garagen und Carports, um auch hier eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Mit der präzisen Höhenfestsetzung und Einhaltung der Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird die angrenzende, bereits vorhandene Nachbarbebauung geschützt.

Das Hauptgebäude mit den zugehörigen Nebenanlagen, soll in Architektur, Form und Fassade als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein. Dies beinhaltet selbstverständlich auch die dabei verwendeten Farben und Materialien. Gleiches gilt für die Einfriedung des Grundstücks. Ein abgetrennter Bereich beispielsweise für Demenzkranke ist selbstverständlich möglich.

11. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weiterhin benötigen Garagen und Carports an der Einfahrtsseite einen Stauraum von mindestens 5,0 Metern zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen. Offene Stellplätze dagegen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Flachdachgaragen müssen ein extensiv begrüntes Flachdach zur Regenrückhaltung aufweisen; es sind aber auch andere vielfältige Dachformen für Garagen möglich. Die Garage muss jedoch gestalterisch zum Hauptgebäude passen und den Anforderungen des Art. 8 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) entsprechen.

Für das Vollstationäre Pflegeheim und die betreuten Wohnungen sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit gemäß Artikel 47 BayBO i. V. Anlage der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) nachzuweisen. Dies gilt für alle Bereiche entsprechend der jeweiligen Nutzung.

Nachdem sich in Bestandsgebieten aber oft zeigt, dass dies trotzdem nicht immer ausreicht und im Straßenraum parkende Kfz die Durchfahrt von Ver- /Entsorgungs- und Rettungsfahrzeugen beeinträchtigen, soll die notwendige Anzahl diesbezüglich gemäß Absprache erhöht werden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind gemäß Vorberechnung des Investors insgesamt nur 12 Stellplätze für Bewohner, Besucher und das Personal notwendig; ausgewiesen wurden im Zeichenteil jedoch 18 Stellplätze. Dies ist jedoch auch wie die Bebauung als Vorschlag zu sehen. Weitere Details werden dazu werden vertraglich geregelt und im laufenden Verfahren angepasst.

Im Zuge der Straßenplanung wird geprüft, inwieweit parallel am Straßenrand im Grünstreifen zur Fl.-Nr. 519/26 zusätzlich öffentliche Stellplätze im Straßenraum ausgewiesen werden können.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, jedoch nur in der Größenordnung bis zu einer nicht genehmigungsfähigen Baumaßnahme entsprechend des Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Nebenanlagen können im Geltungsbereich ohne Vorgaben der Gestaltung individuell (auf die Belange der Nutzung abgestimmt) und frei geplant werden, solange diese den Anforderungen des Art. 8 der BayBO ausreichend Rechnung tragen. Dies betrifft sowohl die Bauweise als auch die verwendeten Materialien; es sollte jedoch dem Hauptgebäude angepasst sein.

12. Geplante Bebauung

Über die Munzertstraße und den vorgelagerten Parkplatz wird das u-förmige, dreigeschossige Gebäude barrierefrei und behindertengerecht auf kurzem Wege von Westen aus erschlossen. Seitlich abgesetzt davon liegt dort auch die Anlieferung mit einem zugehörigen Nebengebäude.

Ein ebenfalls barrierefreier Fußweg führt auf dem Niveau des Erdgeschosses um den Westflügel in einen attraktiven Innenhof. Hier gibt es auch noch einen Zugang zu den betreuten Wohnungen, aber auch ins Pflegeheim mit vorgelagerten Terrassen und gemeinsamen Aufenthaltsbereichen.

Das vollstationäre Pflegeheim mit den betreuten Wohnungen beinhaltet nach derzeitigen Planungsstand folgendes Raumprogramm; dieses wird im laufenden Verfahren mit fortgeschrieben:

- Stationäre Pflege mit 85 Betten zzgl. Nebenräume gem. AVPfleWoqG u. HeimMindBauV
- 13 Wohnungen für Betreutes Wohnen mit ca. 700 m² Wohnfläche
- Restaurant/Cafe mit ca. 120 m² Nutzfläche
- Küchenräume inkl. notwendiger Neben- und Lagerräume
- Verwaltungs-/Büroräume (Einrichtungsleitung, Pflegedienst)
- Einen Raum für die Nutzung als Friseurbetrieb/Physiotherapie

Die Pflegebetten sind dabei vornehmlich in den beiden Obergeschossen untergebracht, während die zwei Seitenflügel im Erdgeschoss mit den privaten Terrassen den betreuten Wohnungen vorbehalten sind. Im Mittelbau des Erdgeschosses befinden sich die sonstigen Nutzungen.

Die notwendige Barrierefreiheit der Zugänge und Außenbereiche bedingt eine Höhenanpassung in Abhängigkeit des Niveaus der Munzertstraße für große Teile des Grundstücks. An die Nachbargrenzen wird das Niveau durch entsprechende Böschungen jedoch wieder angeglichen.

13. Flächen-/Höhenaufstellung Geltungsbereich

<u>Fläche Geltungsbereich B-Plan „Vollstation. Pflegeheim u. betreute Wohnungen“:</u>	<u>8.210 m²</u>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Munzertstraße bis Lukas-Cranach-Weg:	472 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche bestehende Munzertstraße:	130 m ²
Grünfläche/Böschung neben Flurnummer 519/26:	87 m ²
Grünstreifen im Südosten bzw. teilweise Lärmschutzwall:	1.640 m ²
Fläche Baugrundstück Vollstationäres Pflegeheim u. betreute Wohnungen:	5.881 m ²
<hr/>	
Geplante Grundflächen Gebäude:	2.250 m ²
Geplante Verkehrsflächen:	234 m ²
Geplante Stellplätze Parkplatz/Straßenrand:	245 m ²
Geplante Fußwege:	488 m ²
Biotopfläche anteilig:	240 m ²
Außenbereichsflächen:	2.424 m ²

(Computerberechnung der einzelnen Flächen – Fortschreibung erfolgt im laufenden Verfahren)

Der Höhenunterschied vom Ausbauende der Munzertstraße bis zur Max-Reger-Straße beträgt genau 5,0 m, dies entspricht bei 80,0 m Straßenlänge einem Gefälle von etwa 6,25 % im Mittel.

Das Baugrundstück für das Pflegeheim weist im Westen sogar 6,0 m Höhenunterschied auf, weil der nördliche Grenzpunkt noch 3,0 m über dem Niveau der Munzertstraße liegt. Im Osten sind es nur gut 4,3 m Höhendifferenz.

Die maximale Gebäudehöhe wurde auf 373,06 m ü. NHN festgesetzt, was dem Niveau der Frankenfarm entspricht. Bezogen auf das Ausbauende der Munzertstraße mit 364,30 m ü. NHN ergibt sich eine Höhendifferenz von 8,76 m, was ungefähr der dreigeschossigen Bebauung entspricht.

Der Lärmschutzwall ragt im Süden 7,0 m über das Grundstücksniveau im Norden sind es 6,0 m. Mit 371,0 m ü. NHN am nördlichen Grundstückseck liegt dieser aber noch etwa 2,0 m unter der Frankenfarm, womit die Gewerbe-/Industrieflächen in dieser Richtung mit ins Blickfeld kommen.

14. Technische Versorgung und Entsorgung

- Wasserversorgung

Der gesamte Geltungsbereich wird über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Himmelkron mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die zentrale Wasserversorgungsanlage des Ortsteils Himmelkron wird wiederum von zwei Tiefbrunnen im nordöstlichen Teil des Gemeindegebiets gespeist. Das Plangebiet des Pflegeheims mit den betreuten Wohnungen ist somit durch eine entsprechende Erweiterung des Rohrnetzes an die zentrale Anlage anschließbar.

Dazu könnte wahlweise die vorhandene Wasserleitung der Munzertstraße verlängert werden, alternativ aber auch die Wasserleitung am Straßenstich zur Max-Reger-Straße im Süden. Diese ist sogar größer. Die Versorgung des Pflegeheims ist damit jedenfalls sichergestellt.

- Schmutzwasser und Oberflächenwasser

Im bestehenden Wohnbaugebiet „Himmelkron - Lanzendorf“ wurde ein Trennsystem verlegt. Hier bietet sich die Entwässerung über den Straßenstich nach Süden an. In der Max-Reger-Straße muss dazu eine neue Anbindung an die weiterführenden Leitungen im Verlauf des Lukas-Cranach-Weges erfolgen. (SW mit DN 200, RW mit DN 280, später DN 355).

Die Schachttiefen reichen aus, um sowohl Regenwasser als auch Schmutzwasser im freien Gefälle vom geplanten Bebauungsgebiet bis zu den beiden Anschlusspunkten abzuleiten.

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem anzuschließenden Grundstück zu bewirtschaften und zu beseitigen, soweit dies ordnungsgemäß möglich ist. Darüber hinaus hat die Entwässerung von Niederschlagswasser ausschließlich über die dafür vorgesehene Regenwasserkanalisation zu erfolgen.

Aufgrund der wenig durchlässigen Bodenverhältnisse und damit verbundenen anstehendem Sickerwasser im Baugebiet wird die Bauausführung eines Kellers in wasserundurchlässiger Bauweise als geschlossene Wanne aus Beton („weiße Wanne“) empfohlen.

Abschließend wird auf die Wasserabgabesatzung der Gemeinde Himmelkron (WAS) und die Entwässerungssatzung der Gemeinde Himmelkron (EWS) verwiesen.

- Strom

Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH. Auch hier erfolgt die Anbindung des neuen Bauvorhabens über den Anschluss und die Verlängerung der Versorgungsleitungen im neuen Straßenstich in die Max-Reger-Straße im Süden.

- Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Kulmbach. Zur Sicherstellung des Abfuhrbetriebs wird in der geplanten Einbahnstraße ein absolutes Halteverbot angeordnet.

- **Telekommunikation und Medien**

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichende Trassen für die Unterbringung von unterirdisch verlegten Telekommunikationsleitungen für das Planungsgebiet vorzusehen. Analog dazu Leerrohre für eine zukunftsfähige Breitbandtechnik. Die Abstimmung diesbezüglich wird mit dem Straßenbau entsprechend koordiniert.

15. **Immissionsschutz, Schalltechnische Untersuchung**

Aufgrund des Abstands zur Hauptverkehrsstraße (B 303) im Norden und mit der vorgelagerten Bebauung sind keine Immissionen von dort zu erwarten. Anders verhält es sich mit den direkt angrenzenden gewerblichen Nutzungen. Im Norden die Frankenfarm mit Biergarten, Hofladen und Metzgerei, rechts nebenliegend im Osten die ehemalige Diskothek Halifax (jetzt auch Frankenfarm) und im Osten auf der anderen Seite des Lärmschutzwalls die große Spedition Emons.

IBAS Ingenieurgesellschaft, Bayreuth hat dazu am 29.09.2017 eine umfangreiche Schalltechnische Untersuchung zur Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft erstellt (AZ wi 17.9778-b01).

Ausgehend von den verschiedenen Nutzungen vor allem der Frankenfarm mit Gastronomie, Hofladen, Biergarten und der Metzgerei, in Verbindung mit den zugehörigen Verkehrsbelastungen von Bussen, Lieferfahrzeugen und PKW von Gästen, Kunden und dem Personal wurden gegenseitige Überlagerungen aller drei Einrichtungen inkl. der technischen Anlagen berechnet.

Nach der TA Lärm gelten im ausgewiesenen Mischgebiet folgende Immissionsrichtwerte:
Tagsüber: 60 dB(A) und nachts: 45 dB(A).

Die Auswertung ergibt, dass die Immissionsrichtwerte der Gesamtbelastung mit 48 dB(A) tagsüber eingehalten werden, nachts an verschiedenen Messpunkten/Orten mit bis zu 49 dB(A) jedoch überschritten werden. Dies gilt aber geländebedingt und wegen des Lärmschutzwalls nur für Teilbereiche des 2. Obergeschosses, wobei die Frankenfarm mit den nächtlichen Tätigkeiten im Umfeld der Metzgerei mit dem zugehörigem Lieferverkehr und der dazu notwendigen Anlagentechnik der Hauptverursacher ist.

Als Folgerung wird vorgeschlagen hier auf das 2. Obergeschoss zu verzichten, alternativ nicht schutzbedürftige Räume (Büros, Gemeinschaftsräume, Nebenräume usw.) einfach vorzulagern. Dazu zählen beispielsweise auch Laubengänge zur Erschließung der anderen Aufenthaltsräume. Nicht zu vergessen sind auch die technischen Möglichkeiten im Gebäude zum Schutz vor Lärm.

Hierzu gibt es für das weitere Verfahren noch Handlungsbedarf, möglicherweise die Anpassung bzw. Prüfung der schalltechnischen Untersuchung an die fortgeschrittene Planung des Investors. Eventuell haben sich auch die Ausgangswerte geändert durch neuere Gebäudetechnik seit 2017. Es scheint sinnvoll das Ergebnis diesbezüglich dann im Bebauungsplan festzusetzen.

Das Spitzenpegelkriterium maximaler Geräuschspitzen nachts durch LKW-Parkverkehr wird über den ausreichenden Mindestabstand von 34 m eingehalten; hier ist der Schallschutz gegeben.

Für den Betrieb haustechnischer Anlagen (Wärmepumpe, Klimagerät, o.ä.) wurde der Grenzwert für die zulässigen Geräuschemissionen gemäß der TA Lärm im Mischgebiet mit aufgenommen.

16. **Grünordnung**

Im Planentwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Himmelkron-Lanzendorf“ zur Realisierung eines „Vollstationären Pflegeheims und betreuten Wohnungen“ wurden konkrete Festsetzungen zur Neupflanzung von einheimischen Bäumen und einheimischen Sträuchern nach Stückzahl und Art, sowie zur Begrünung der privaten, nicht überbauten Flächen festgesetzt.

Dies erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der für den Artenschutz und unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird damit ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert.

Mit detaillierten Hinweisen auf verschiedene Ausführungsmöglichkeiten soll zudem die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß (Stellplätze, Zufahrten/Zugänge) beschränkt werden.

Diese Festsetzungen dienen, in Verbindung mit der vorgeschlagenen Begrünung der Flachdächer, unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Folgen für den Wasserhaushalt durch die Flächenversiegelung werden so minimiert.

Daneben sind alle Arten von regenerativen Energieformen zu unterstützen. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie ins Dach bzw. fassadenintegriert sind; oder so angeordnet werden, dass sie im angrenzenden Straßenraum nicht wahrnehmbar sind. Die entsprechenden Anlagen dürfen keinesfalls wie ein Fremdkörper wirken.

Es werden Festsetzungen zur allgemeinen Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken getroffen. Mit Blick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. Reine Kies-/Splittgärten sind unzulässig.

Nur mit artenreichen Gartengrünflächen lässt sich der Fortbestand von vielen Insektenarten und damit verbunden, auch der Fortbestand unserer heimischen Vogelarten dauerhaft sicherstellen.

In Verbindung mit einer vorhandenen und standortgerechten Bepflanzung wird so insbesondere die Durchgrünung von Baugebieten gewährleistet; das Umfeld ist dazu als Vorbild zu sehen.

Private Anpflanzungen entlang gemeinsamer Grenzen mit den öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen keine Sichtbeeinträchtigungen hervorrufen. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit muss das notwendige Lichtraumprofil durch die Anlieger dauerhaft freigehalten werden. Auf Art. 29 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) wird hingewiesen.

17. Umweltbericht

Nach § 30 Abs. 1 BauGB soll mit einem qualifizierten Bebauungsplan das Baurecht für das geplante vollstationäre Pflegeheim und betreute Wohnungen im ausgewiesenen Mischgebiet (MI) geschaffen werden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Regelverfahren im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht der Begründung beizufügen.

Nachfolgend der Umweltbericht mit Bewertung des Vorhabens bzgl. der einzelnen Schutzgüter, ausgehend von der nachfolgenden Bestandsaufnahme sowie Einstufung der Lebensräume.

- Bestandsaufnahme

Die Gemeinde Himmelkron gehört zum Landkreis Kulmbach und liegt an der Bundesautobahn A 9 (München-Berlin) nahe dem Autobahndreieck Bayreuth-Kulmbach. In Himmelkron kreuzt die wichtige Ost-West-Magistrale nach Tschechien, die Bundesstraße B 303.

Geografisch gesehen liegt Himmelkron im Obermainischen Hügelland inmitten von Fichtelgebirge, Frankenwald und der Fränkischen Schweiz auf 343 m bis knapp 390 m ü. NHN.

Himmelkron ist geprägt von modernen Wohngebieten und großräumigen Gewerbeflächen sowie dem Gemeindekern mit dem Kloster und der Besonderheit der Himmelkroner Heime.

Das Planungsgebiet selbst mit dem 8.210 m² umfassenden Geltungsbereich liegt nahezu gänzlich umschlossen am südöstlichen Ortsrand der Wohnbebauung direkt neben der alten Trasse der BAB A9 und grenzt an die dort befindlichen Gewerbe- und Industrieflächen.

Es handelt sich hierbei um die Flurnummer 519 mit 8.080 m² und die Flurnummer 515/3, den bereits vorhandenen Straßenstich der Munzertstraße für die dortigen Anlieger mit 130 m².

Die Grundform ist nahezu ein Rechteck mit 110 x 60 Metern und anhängenden Stichstraßen. Die Topografie ist nach Süden hin abfallend, insgesamt um 8,0 m vom höchsten zum tiefsten Punkt jeweils auf der Westseite. Im Osten gehört noch halb der mit 7,0 m recht hohe Lärmschutzwall auf der alten Autobahntrasse zum Geltungsbereich mit dazu. Insgesamt topografisch gesehen also recht uneinheitlich und so absolut nicht barrierefrei nutzbar.

Bis auf den Straßenstich mit 130 m² und die nur behelfsmäßig versiegelte Umkehrfläche mit etwa 200 m² am Ende der Munzertstraße und dem schmalen Fußweg zur Max-Reger-Straße ist das Areal gänzlich begrünt und wird seit vielen Jahren lediglich als Wiesenfläche genutzt.

Am nördlichen Rand des Grundstücks hat sich über die Jahre hinweg eine Biotopfläche entwickelt, von der etwa 240 m² anteilig im Geltungsbereich liegen. In der Biotopkartierung Bayern wird dies unter der Biotophauptnummer 5935-0144 geführt und wird als „Hecken nordöstlich von Lanzendorf“ beschrieben. Dieser Teil bleibt jedoch gänzlich unberührt erhalten. Mit der Festsetzung im Bebauungsplan wird dieses Biotop dann langfristig geschützt.

Zwischen dem Biotop und der Umkehrfläche ist ferner über die Jahre ein Gehölz entstanden; dies muss jedoch den hier geplanten Parkflächen weichen.

- **Prognose bei Nichtdurchführung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben**

Die als gemeindliche Grünfläche nur eingeschränkt genutzte Fläche wird erst einmal so weiterbestehen, bis womöglich ein anderer Investor mit evtl. einem anderen Vorhaben kommt. Sowohl die Bewirtschaftung als auch keine Bewirtschaftung im Umfeld von Wohnbebauungen kann aber ebenso zu Konflikten führen. Im Gemeindeeigentum liegend, kann die Gemeinde jedenfalls für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 519 der Gemarkung Himmelkron, eine aktive Bauleitplanung und geordnete städtebaulichen Entwicklung sicherstellen.

- **Prognose und schutzgutbezogene Bewertung der Vorhaben**

- a) Schutzgut Boden und Wasser**

Die mögliche Bebauung verursacht eine Flächenneuersiegelung mit Verlust natürlicher Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung gemäß den zwei Baufenstern und der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 auf theoretisch gesehen, maximal mögliche 2.650 m². Mit derzeit gerade einmal 2.250 m² gibt es jedoch noch ausreichend Reserven, womöglich kann die GRZ im laufenden Verfahren auch noch herabgesetzt werden.

Mit der öffentlichen Straße (472 m²), den Zufahrten und Stellplätzen (479 m²) und den Fußwegflächen (488 m²) auf dem Grundstück kommen noch 1.450 m² Bodenversiegelung hinzu. Damit beträgt das Verhältnis von allen befahrbaren Flächen derzeit gerade einmal ca.13 % der Gesamtfläche, zusammen mit den Fußwegflächen sind es auch noch weniger als 20 %. Diese Versiegelung durch die Bebauung und Straßen führt jedoch zu einer Erhöhung des Abflusses von Niederschlagswasser.

Der minimierte Straßenanteil bedingt, dass die unversiegelten Flächen im Geltungsbereich überwiegen. Die verschiedenen Auflagen sowie Möglichkeiten der Oberflächenentwässerung (Rückhaltung, Versickerung, Dachbegrünung Garagen/Nebengebäude und Brauchwassernutzung) zeigen deutlich den verantwortungsvollen Umgang mit den Ressourcen.

Mit dem neuen Regenwasserkanal werden zudem sämtliche öffentlichen Verkehrsflächen und das gesamte Grundstück im Trennsystem entwässert. Das im Geltungsbereich anfallende Oberflächenwasser wird somit pflichtgemäß dem Regelungsgehalt des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) entsprechend einem Gewässer 2. Ordnung (Weißer Main) zugeführt.

Mit den vorstehenden Maßnahmen sollte sich die Wassermenge noch deutlich reduzieren. Ansonsten liegt im Geltungsbereich ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor. Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche mit Überschwemmungsgefahr (Auen-schutz) oder hohem Grundwasserstand sind von Vorhaben nicht betroffen.

b) Schutzgut Klima und Luft

Die Auswirkungen der geplanten Veränderungen im Umgriff auf die lokalklimatische Luftsituation sind als vernachlässigbar einzustufen. Hauptsächlich durch die zuvor beschriebenen Neuversiegelungen wären negative Auswirkungen denkbar. Diese sind jedoch kleinräumlich und rufen aufgrund des bereits bebauten Umfeldes selbst innerhalb des Ortes keinerlei Beeinträchtigungen hervor, bzw. haben Auswirkungen über den Ort selbst hinaus.

Zudem erwirken das Pflanzgebot und die vorgesehenen Neupflanzungen hier einen entsprechenden Ausgleich. Einem sogenannten „urban-heat-effect“ wird frühzeitig entgegengesteuert. Eine Beeinträchtigung von Frischluftschneisen oder negative Einflüsse hinsichtlich Kaltluftentstehung und Abfluss sind nicht erkennbar.

Einen wertvollen Beitrag im „Kleinen“ könnte auch ein begrüntes Flachdach leisten, bei dem die versiegelte Bodenfläche des Hauptbaukörpers an anderer Stelle wieder verfügbar ist. Eine extensive Begrünung schützt mehrfach und beeinflusst nahezu alle Schutzgüter gleichermaßen. Ein Gründach schützt die Dachabdichtung und dämmt, trägt positiv zum Regenwassermanagement bei und bietet Tieren einen Lebensraum, statt Flächen zu versiegeln. Insbesondere das gefällige Aussehen muss hervorgehoben werden, da geländebedingt das Dach des Pflegeheims von der Frankenfarm mit den zugehörigen Außenbereichen voll im Blickfeld liegt. Das nahezu ungestörte Landschaftsbild des Weißmaintals und möglicherweise ein rein funktionales Industriedach passen nicht zusammen und erzeugen Widerstand.

c) Schutzgut Arten und Biotope

Der im Geltungsbereich liegende biotopkartierte Heckenbereich am nördlichen Rand des Grundstücks, wird von der Maßnahme nicht berührt und bleibt damit unverändert erhalten. Auf schutzbedürftige Pflanzen und Tierarten im Geltungsbereich gibt es keinerlei Hinweise. Der Artenschutz für Flora und Fauna ist dementsprechend erst einmal gewährleistet und wird betreffend die Biotopfläche mit dem Bebauungsplan sogar langfristig sichergestellt.

Die wenig genutzten und meist naturbelassenen Wiesenflächen werden in der Fläche reduziert. Es bleiben aber immer noch über 4.000 m² Grün- und Außenbereichsflächen, das sind etwa 50 % der Gesamtfläche, erhalten. Mit den Festsetzungen zur Gartennutzung und anderen Schutzmaßnahmen wird der Artenschutz sichergestellt.

d) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das geplante Baugebiet verändert das baulich geprägte Orts- und Landschaftsbild nur geringfügig, da lediglich die Lücke zwischen der vorhandenen Wohnbebauung im Süden und Westen zu den Gewerbe- und Industrieflächen hin im Norden und Osten geschlossen wird.

Mit dem Lückenschluss ist die Nachnutzung der alten Autobahntrasse zumindest in diesem Teilbereich nunmehr beendet und auch die Wohnbebauung hat den passenden Abschluss.

Die ausgeräumte Wiesen- bzw. Agrarlandschaft mit einer Größe von 8.080 m², eingeschlossen und umringt von Wohn- und Gewerbebauten passt nicht zum Orts- und Landschaftsbild. Auch nicht als öffentliche Grün-/Erholungsfläche neben der angrenzenden Wohnbebauung; hier sind sofort Konflikte mit den Anliegern vorprogrammiert. Es wird festgestellt, dass erst mit der vollständig abgeschlossenen Bebauung dieser übergroßen klassischen Baulücke, das Orts- und Landschaftsbild einen schlüssigen und abgerundeten Charakter aufweist.

e) Schutzgut Mensch

Einschränkungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind durch die Baulandausweisung nicht erkennbar, sowie Auswirkungen hinsichtlich Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind ebenso nicht gegeben.

Unter Berücksichtigung des Verkehrs auf der B 303 und des Parkverkehrs der angrenzenden drei großen Gewerbe- und Industriebetriebe ist mit dem neu geplanten Pflegeheim keine erhebliche Zunahme des motorisierten Individualverkehrs mit vermehrten Emissionen (Lärm, Schadstoffe) im Umfeld zu erwarten.

Mit dem Ringschluss auf kurzem Wege läuft der Verkehr flüssig und direkt ohne Umkehren bzw. Störung der Wohnsiedlung. Mit den derzeit notwendigen 12 Stellplätzen für Bewohner, Besucher und Angestellte zuzüglich dem Lieferverkehr gibt es keine neue Belastung für die Anlieger; es handelt sich ja auch nicht um ein reines Wohngebiet.

Die Lage am Ortsrand mit dem Blick von oben in die freie Landschaft der Weißmainauen nach Süden und Westen, bietet den Bewohnern letztlich auch einen sehr hohen Wohnwert.

- **Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen**

Der gesamte Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Weißmaintal „Himmelkron Lanzendorf“ zur Realisierung eines „Vollstationären Pflegeheims und betreuten Wohnungen“ ist aufgrund der ausgeräumten Agrarlandschaft und gemäß der vorstehenden Einstufung des Zustands nach den Bedeutungen der Schutzgüter als geringwertig anzusehen. Trotzdem kann man daraus mit der jetzt geplanten Bebauung einen recht hohen Wohnwert ableiten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans für das jetzt hier geplante Pflegeheim und Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans Weißmaintal „Himmelkron – Lanzendorf“ aus dem Jahr 2013 im Abgleich mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Himmelkron, wird die nun angestrebte städtebauliche Entwicklung den aktuellen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) gerecht.

Ursache, Wirkung und Maßnahmen des Eingriffs wurden im Detail bereits unter den vorstehend aufgeführten Schutzgütern beschrieben; es sind keinerlei negative Auswirkungen zu erwarten.

18. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Mit dem Bebauungsplan „Himmelkron - Lanzendorf“ aus dem Jahr 2002 wurde der gesamte Geltungsbereich bereits einmal überplant und damit wurde der Eingriff auch ausgleichspflichtig.

Mit der neuen Rechtslage vom Januar 2001 musste in der Bauleitplanung gemäß dem geänderten Baugesetzbuch (BauGB), in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geprüft werden, ob für die durch das Bauen verursachten Eingriffe ein Ausgleich erforderlich ist.

Inwieweit dieser Ausgleich mit dem jetzt geplanten Vorhaben eines Pflegeheims und den zugehörigen Festsetzungen im Bebauungsplan dazu vereinbar ist, wird im Zuge der frühzeitigen Beteiligung mit den zuständigen Fachbehörden abgeklärt und im laufenden Verfahren abgearbeitet.

19. Kurze Zusammenfassung

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans „Himmelkron-Lanzendorf“ wird ein derzeit als Wiesenfläche genutztes Areal dementsprechend geändert, dass die Realisierung eines „vollstationären Pflegeheims und betreuten Wohnungen“ ermöglicht werden kann. Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Himmelkron-Lanzendorf“ umfasst den Teilbereich der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 515/3 und der Fl.-Nr. 519, Gemarkung Himmelkron. Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist es, auf dem Grundstück eine gesundheitliche Einrichtung zu schaffen, welche den neuzeitlichen städtebaulichen Anforderungen und Entwicklungen entspricht.

Nach § 30 Abs. 1 BauGB soll mit einem qualifizierten Bebauungsplan das Baurecht für das geplante vollstationäre Pflegeheim und betreute Wohnungen im ausgewiesenen Mischgebiet (MI) geschaffen werden. Aufgrund der derzeit vorherrschend hohen Nachfrage nach Pflegeplätzen und geringen Verfügbarkeit von Alternativstandorten ist die ausgewählte Fläche bei der Auswahl von Grundstücken für die Baulandentwicklung vorerst als nahezu alternativlos anzusehen.

20. Rechtliche Grundlagen des Verfahrens

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

Dipl.-Ing. univ. Architekt + Stadtplaner

Michael Krug

Oberwaiz, Am Anger 5, 95488 Eckersdorf
Telefon: 09279 / 9771058, Fax: 09279 / 9771059
E-Mail: Architekt.Krug@t-online.de