

BEGRÜNDUNG
zum
Bebauungsplan
"Untere Mühle"
in Bad Rodach
Landkreis Coburg
01.03.2021

Stadt Bad Rodach
- Bauamt

Stadt Bad Rodach

Dirk Hochberger
Dipl. Ing. (FH)

Tobias Ehrlicher
1. Bürgermeister

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 505, 505/3, 505/4 und 505/5 und der Gemarkung Heldritt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 17.550 m².

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Bad Rodach besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan, dessen Vorgaben durch die Bebauungsplanaufstellung nicht eingehalten werden. Deshalb wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren angeglichen.

3. Planungszwecke und -ziele

1998 kauften das Ehepaar Lütgenau das Anwesen Untere Mühle in Heldritt und lebt seitdem auf dem Gelände. Heute befindet sich im generalsanierten rechten Flügel die Heilpraktikerpraxis von Karin Lütgenau, die sie seit 25 Jahren erfolgreich im Vollerwerb betreibt. Das Potential dieses Grundstücks und die Tatsache, dass ein weiterer Gebäudeflügel des Dreiseithofes stark renovierungsbedürftig ist, ließ die Idee reifen, ein Seminar- und Tagungshaus zu verwirklichen.

Das Ehepaar Lütgenau will dieses Areal mit Leben füllen und auch andere Menschen an den Möglichkeiten und an der außergewöhnlichen Lage der Unteren Heldritter Mühle teilhaben lassen. So soll ein Gemeinwesen entstehen, in das sich Menschen mit unterschiedlichen Fähigkeiten und Talenten einbringen können. So soll neben dem Seminar- und Tagungshausbetrieb auch ein Café entstehen, das allen Besuchern offensteht. Über einen integrierten kleinen Verkauf sollen selbstproduzierte Produkte und regionale Fremdprodukte vermarktet werden.

Die Lütgenaus planen ein Seminarhaus mit 3 Tagungsräumen von ca. 30 qm, ca. 45 qm und ca. 65 qm mit Unterbringung der Gäste in Einzel- und Doppelzimmern und Übernachtungshäuschen, d.h. Übernachtungsmöglichkeiten für bis zu 25 Teilnehmer und zusätzlich 2 Apartments für Seminarleitung, Mitarbeitende oder weitere Gäste. Das Seminarhaus wird einen ganzheitlichen Ansatz verfolgen, die Kreisläufe der Natur sollen eingebunden und verdeutlicht werden. Die vorhandene Streuobstwiese (Bestand mit alten Obstsorten, z.T. einmalig in Oberfranken – kartiert durch Herr Subal) soll ebenso wie ein Gemüsegarten zur Versorgung des Hauses beitragen und

für die Teilnehmerinnen und Teilnehmer erlebbar sein. Außerdem liefert der Garten die Früchte, aus denen hochwertige Produkte erzeugt werden sollen.

Die Hauptthemenschwerpunkte des Seminarhauses sind aus dem Bereich „aktive Gesundheit“: Prophylaxe - Therapie - Gesunderhaltung (Salutogenese). Weitere Themenschwerpunkte sollten einen ganzheitlichen Ansatz erfüllen. Neben dem Eigenangebot an Seminaren und Vorträgen ist das Tagungshaus auch für andere Veranstalter, für Gruppen und Einzelgäste buchbar.

Selbstverständlich sind die Aspekte Regionalität, Nachhaltigkeit und Ökologie und Biodiversität, die in allen Dimensionen des neuen Inklusionsbetriebes Beachtung finden sollen.

Die Praxis von Karin Lütgenau bleibt erhalten. Hier findet weiterhin die homöopathische Behandlung statt. Zusätzlich gibt es regelmäßige Vorträge zur ganzheitlichen Gesundheit, systemische Beratung in Einzeltherapie und Gruppen und eine weitere selbständige Heilpraktikerin arbeitet tageweise osteopathisch.

Für das Projekt als Inklusionsvorhaben wurden folgende Zielgruppen bestimmt:

- Menschen mit besonderen Vermittlungshemmnissen aufgrund der Art und Schwere der Behinderung, die trotz Ausschöpfens aller Fördermöglichkeiten und des Einsatzes von Integrationsfachdiensten nicht überwunden werden können (§215 Abs.1 SGB IX).
- Psychisch kranke, geistig oder körperlich behinderte Menschen, die sonst keine Aussicht auf Beschäftigung auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt haben.
- Mitarbeiter aus Werkstätten für behinderte Menschen (WfbMs), mit Potential für den Einsatz im ersten Arbeitsmarkt.

Die genaue Auswahl der Mitarbeitenden soll gemeinsam mit dem zuständigen Integrationsfachdienst erfolgen. Dabei handelt es sich vor allem um

- schwerbehinderte Menschen mit geistiger oder seelischer Behinderung oder mit einer schweren Körper-, Sinnes oder Mehrfachbehinderung, die sich im Arbeitsleben besonders nachteilig auswirkt und allein oder zusammen mit weiteren vermittlungshemmenden Umständen die Teilhabe am allgemeinen Arbeitsmarkt außerhalb eines Integrationsprojektes erschwert oder verhindert,

- schwerbehinderte Menschen, die nach zielgerichteter Vorbereitung in einer Werkstatt für behinderte Menschen oder einer psychiatrischen Einrichtung für den Übergang in einen Betrieb oder eine Dienststelle auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt in Betracht kommen und auf diesen Übergang vorbereitet werden sollen oder
- schwerbehinderte Menschen nach Beendigung einer schulischen Bildung, die nur dann Aussicht auf eine Beschäftigung auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt haben, wenn sie zuvor in einem Integrationsprojekt an berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahmen teilnehmen und dort beschäftigt und weiterqualifiziert werden.

Die neu zu gründende „Seminarhaus Untere Mühle GmbH & Co. KG“ beschäftigt in den ersten Jahren 10 feste Mitarbeitende, davon 5 Menschen mit Behinderung. Ausgehend vom oben beschriebenen Konzept für Seminarhaus und Café sind die Mitarbeitenden wie folgt geplant:

Stellenplan in den Jahren 1-5			
Nr.	Bezeichnung/ Tätigkeit		Zeitlicher Umfang
1	Geschäftsführerin	Nicht beeinträchtigt	0,5 VK
2	Köchin	Nicht beeinträchtigt	1,0 VK
3	Beiköchin	Nicht beeinträchtigt	1,0 VK
4	Hilfskraft Küche	Psychisch/körperlich beeinträchtigt	1,0 VK
5	Service/Küche	Psychisch/geistig beeinträchtigt	0,5 VK
6	Service/Küche	Nicht beeinträchtigt	1,0 VK
7	Rezeption	Psychisch/körperlich beeinträchtigt	1,0 VK
8	Rezeption	Nicht beeinträchtigt	1,0 VK
9	Reinigungskraft	Psychisch/geistig beeinträchtigt	0,5 VK
10	Reinigungskraft	Psychisch/geistig beeinträchtigt	1,0 VK
Nachrichtlich			
	Geringfügig Beschäftigte		
	Geringfügig Beschäftigte		

Zusätzliche Stellen im 4.Jahr			
11	Köchin	Nicht beeinträchtigt	0,5 VK
12	Beiköchin	Psychisch/geistig beeinträchtigt	0,5 VK

Im Bereich der Tagungs- und Seminarhäuser hat es in den letzten Jahren eine deutlich wahrnehmbare Marktberreinigung gegeben, d.h. dass vor allem kleine und mittlere Tagungshäuser geschlossen haben, besonders von gemeinnützigen Trägern. Heute gibt es im kleinen und günstigen Segment vor allem Selbstversorgerhäuser, darüber hinaus finden sich viele „Businesshotels“, die ebenfalls das Angebot von Tagungsräumen an Gruppen und Tagungsveranstalter machen ebenso wie deutlich aufgewertete Jugendherbergen. Das Angebot von Hotels hat sich in der Kurstadt Bad Rodach und Umgebung in den letzten Jahren deutlich reduziert bzw. stagniert die inhaltliche-qualitative Entwicklung der Hotels und damit auch ihre Attraktivität.

Die Anzahl von Besuchern und Mitarbeitenden, die jeweils vor Ort sein werden kann je nach Belegung schwanken. Auch die Zeiten der An- und Abreise variieren nach Dauer der jeweiligen Veranstaltung.

Die Anlieferung erfolgt über die vorhandene Zufahrt über die Ortsstraße „Zur Mühle“. Der Parkplatz ist über die Straße „Gauerstädter Berg“ zu erreichen (siehe 6.1).

Weder das Seminarhaus noch das Café finden im näheren oder weiteren Umkreis von Heldritt eine Konkurrenz in ihrem inhaltlichen und qualitativen Segment vor. Lage, bauliche Situation und Angebot sind Alleinstellungsmerkmale, die das Seminarhaus und das Café der Unteren Heldritter Mühle einzigartig und wiedererkennbar machen. Gleichzeitig steigen das Interesse und der Bedarf sowohl was Seminare dieser Art als auch Unterkünfte in diesem Segment wie auch regional authentische Gastronomie moderner Art angeht.

Die Stadt Bad Rodach wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans also dieser konkreten Nachfrage gerecht. Die Stadt Bad Rodach sieht diese Entwicklung als Gewinn für die Stadt und hat sich daher entschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

3.1 Abstimmung auf bisherigen Planungen

Das Planungsgebiet ist im jetzigen Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft / Außenbereich ausgewiesen. Das Gebäude untere Mühle steht unter Denkmalschutz. Es sind Wiesenflächen mit zum Teil überaltertem und

lückenhaftem Streuobstbestand auf dem Gelände vorhanden.

Überregionale Planungen bestehen für das Gebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

4.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt am süd-westlich von Bad Rodacher Ortsteil Heldritt.

4.2 Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat die Größe von ca. 17.550 m².

4.3 Geländebeschaffenheit, Untergrund

Das Gelände ist zum Teil eben, zum Teil hangig und besteht aus lehmigen Bodenarten.

5. Geplante bauliche Nutzung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Dieses Sondergebiet wird als Gebiet für den Fremdenverkehr (Gebiet für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits) sowie Gebiet für Nutzung erneuerbarer Energien festgesetzt. Außerdem sind die Nutzungen Praxis, Therapie, Seminare und Veranstaltungen zulässig.

Die Anzahl der Wohnungen (Dauerwohnen) wird auf maximal 6 begrenzt.

Das jeweils festgelegte Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist den Festsetzungen in den Beschreibungen zu den Baufenstern BF 1 - BF 8 zu entnehmen.

5.2 Bauweise

Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgelegt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche bestimmt. Im gesamten Bereich A (Baufläche) entspricht dies einer Grundflächenzahl von $< 0,20$.

5.4 Stellung der baulichen Anlagen

Wo notwendig wurde eine Festsetzung der Firstrichtung vorgenommen.

5.5 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 1.4 Abs. 2 BauNVO sollten in ihrer baulichen Gestaltung den Gebäudeformen des Gebietes angepasst sein.

5.6 Umweltschutz

Die Anwendung von Solartechnik bzw. Photovoltaikanlagen ist möglich. Zur Nutzung der regenerierbaren Ressource Wasser ist der Bau von Zisternen möglich. Hierbei sind die entsprechenden DIN-Vorschriften sowie hygienischen Bestimmungen zu beachten.

5.7 Denkmalschutz

Auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder Leiter der Arbeit befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. Erschließung

6.1 Verkehr

Das Planungsgebiet ist im Norden durch die Ortsstraße „Zur Mühle“ und im Süden durch den „Gauerstädter Berg“ an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die zusätzliche Zufahrt über den „Gauerstädter Berg“ zum neu anzulegenden Parkplatz ist nach erfolgter Abwägung möglich. Die Auswirkungen des zusätzlichen PKW-Verkehrs wurden mit den Beteiligten besprochen. Dies führte zu folgenden Ergebnissen:

Zur Sicherstellung ausreichender Stellplätze wird Art. 47 BayBO i.V.m. GaStellV beachtet.

Kurz- und Dauerparkern wird ein Abstellen der Fahrzeuge nur innerhalb des Sondergebietes gestattet.

Die Belange der Fußgänger, Radfahrer, Kraftfahrer sowie des Rettungsdienstes und der Müllabfuhr werden berücksichtigt. Bauliche Anpassungen sind hierzu nicht notwendig.

Pflegearbeiten wie Hecke schneiden und Gräben reinigen des Weges werden weiterhin von der Jagdgenossenschaft veranlasst und finanziert.

Es wird eine weitere Ausweichstelle geschaffen. Hierfür wird der Graben südlich des Weges an einer Stelle auf 20 m verrohrt (30er Schwerlastrohre) und mit Schotter verfüllt und verdichtet. Dies erfolgt in enger Absprache mit den Beteiligten.

Beim Anliefern des Materials für den Bau des Parkplatzes ist der vorhandene Keller gegenüber des Anwesens Gauerstädter Berg 2 zu schützen. Der Eingang liegt in der Böschung nördlich der Straße, der Keller ragt aber in der Tiefe ein Stück unter die Straße. Hierzu wurde festgelegt, dass (zumindest für die Bauphase) der Graben südlich der Straße verfüllt und zum Befahren genutzt wird.

Zum Ausbauzustand der Zufahrt zum Anwesen über den „Gauerstädter Berg“ wird festgelegt:

Der derzeit asphaltierte Weg ist ab der Verjüngung auf 3m und im Bereich vor dem Anwesen Gauerstädter Berg 2 in einem schlechten Zustand. Deshalb wurde vereinbart, den Weg nach Fertigstellung der Baumaßnahme mit einer neuen Trag/Deckschicht zu versehen. Zu den entstehenden Kosten haben die Eigentümer des neuen Seminarhauses einen angemessenen Beitrag zu entrichten.

Auch für den Winterdienst der Zufahrt zu den Parkplätzen haben die Eigentümer des neuen Seminarhauses eine Kostenerstattung zu erbringen.

6.2 Wasserversorgung

Bad Rodach wird über die stadteigene zentrale Wasserversorgungsanlage versorgt. In der Straße „Zur Mühle“ ist eine Wasserleitung vorhanden.

Das anfallende Dachoberflächenwasser kann mittels Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Bei der Nutzung der Brauchwässer müssen die entsprechenden DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen beachtet werden. Die Nutzung dieser Ressource kann den Gesamtverbrauch spürbar senken und somit zu einer Entlastung der allgemeinen Versorgungssituation beitragen.

6.3 Abwasserentsorgung

Schmutzwasserableitung:

Die Abwasseraufbereitung erfolgt weiterhin eigenverantwortlich auf dem Grundstück mit anschließender Einleitung in den Vorfluter. Die dafür bestehende und nachweislich funktionstüchtige (regelmäßige Prüfung und Wartung durch eine Fachfirma und den Betreiber) SBR-Anlage wird dem Bedarf entsprechend erweitert, bzw. durch eine neue Anlage ersetzt. Diese kann auf dem Grundstück auch außerhalb des Bebauungsplangebietes errichtet werden. Im Zuge des Projektes wird die Einlaufstelle der SBR-Anlage überprüft und geändert, da eine über den genehmigten Zeitraum hinausgehenden Verlängerung der Einleitgenehmigung in den früheren Triebwerkskanal nicht erteilt wird. Mit dem Mühlgraben (Gewässer dritter Ordnung) steht eine bessere geeignete Vorflut zur Verfügung.

Regenwasserableitung:

Das Regenwasser wird je nach Anfallmenge für die Brauchwassernutzung gespeichert, auf dem Grundstück versickert bzw. dem Vorfluter zugeführt. Siehe hierzu auch Absatz 6.2.

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die Stadtwerke versorgen Bad Rodach als Netzbetreiber und Grundversorger gemäß § 36 EnWG. Eine Stromleitung ist vorhanden.

Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH versorgt das Gebiet mit

Telekommunikationsanlagen.

6.5 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle wird im Auftrag des Landkreises durch ein privates Unternehmen abtransportiert und fachgerecht entsorgt. Da Altbestand werden keine Veränderungen nötig,

7. Maßnahmen zum Umweltschutz und zur Landschaftspflege

7.1 Auswirkungen der Planung

Durch die vorgesehene Bebauungsplanaufstellung werden Bereiche einer bisher als Wiese genutzten Fläche einer Bebauung zugeführt. Fällungen von Bäumen des erhaltenswerten Baumbestandes sind nicht vorgesehen.

Ausgleich erfolgt im ausgewiesenen Planungsgebiet durch die separat beschriebenen Maßnahmen (Landschaftspflegerische Maßnahmen und Ausgleich zum Bebauungsplan „Untere Mühle“ der Stadt Bad Rodach).

8. Hochwasserschutz

Das Baugebiet liegt am Mühlgraben in einem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt kartierten wassersensiblen Bereich und damit möglicherweise im Hochwassergefahrenbereich.

Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten.

Es wird sichergestellt, dass durch die Baumaßnahme keine Gefahren oder Nachteile im Hinblick auf den Hochwasserschutz bestehen. § 78 Abs. 2 Nrn. 3-9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) werden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.