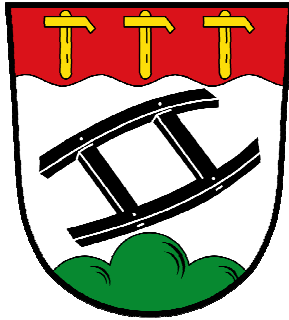


MARKT MAROLDSWEISACH
LANDKREIS HASSBERGE



Begründung

zur

1. Änderung

des

Bebauungsplanes

**Birkenfelder Weg 9-11
Fl.-Nrn. 222, 223 und 224**

Gemarkung Maroldsweisach

Verfahren nach § 13a BauGB

endgültiger Entwurf – Stand: 25.05.2020

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Allgemeines	3
2. Planungsziele	3
3. Verfahren der 1. Änderung	4
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	5
4. Lage und Umgrenzung des Plangebiets	6
4.1 Lage im Raum	6
4.2 Geographische Übersicht / Landschaft	8
5. Bebauungsplan	9
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.2 Bauweise	9
6. Erschließung	9
6.1 Verkehrserschließung	9
6.3 Brandschutz	10
7. Emissionen	10
7.1 Lärm	10
8. Immissionen	10
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung	11

1. Allgemeines

Der Marktgemeinderat von Maroldsweisach hat am 23.09.2019 die Änderung des Bebauungsplanes Am Birkenfelder Weg beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 222, 223 und 224 und umfasst eine Fläche von 2.379,93 m².

Die Änderung des Bebauungsplanes Birkenfelder Weg 9-11 wird als Sondergebiet Alten- und Pflegeheim aufgestellt. Der Anbau des bestehenden Seniorenpflegeheimes ist im allgemeinen Wohngebiet aufgrund der Überschreitung der GRZ nicht zulässig, weshalb die Änderung des Bebauungsplanes notwendig ist.

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen.

2. Planungsziele

Der vorliegende Entwurf bildet die rechtliche Grundlage für den Anbau des bestehenden Seniorenpflegeheimes aufgrund des Bauantrages des Architekten Humann, Lauscha vom 18.03.2019.

Das bestehende Seniorenpflegeheim hat Bestandsschutz und ist bereits seit mehreren Jahrzehnten (40 Jahre) fester Bestandteil des Gemeindelebens.

Der Anbau des Seniorenpflegeheimes ist von der Wokel GbR, Birkenfelder Weg 11, 96126 Maroldsweisach innerhalb des Änderungsbereiches geplant.

3. Verfahren der 1. Änderung

Im Bebauungsplan Birkenfelder Weg 11 soll die Festsetzung der GRZ von 0,4 auf 1,0 im Sondergebiet Alten- und Pflegeheim geändert werden. Weiterhin werden die textlichen Festsetzungen an die aktuellen Anforderungen angepasst, sodass die 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden kann.

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kann angewandt werden, wenn

- kein Vorhaben begründet oder vorbereitet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 1 BauGB von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplanes abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- vom Monitoring nach § 4c BauGB

Im beschleunigten Verfahren ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ausgeschlossen.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Billigungs- und Auslegungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes § 2 Abs. 1 BauGB		23.09.2019
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB		04.10.2019
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB	vom 13.03.2020 bis	17.04.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Gelegenheit zur Stellungnahme, § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (kein Hinweis auf umweltbezogene Informationen) § 13 Abs. 3 BauGB		14.02.2020
Gelegenheit der betroffenen Öffentlichkeit zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf, § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt. Abs. 2 BauGB	vom 13.03.2020 bis	17.04.2020
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen, § 1 Abs. 7 BauGB		25.05.2020
Satzungsbeschluss, § 10 Abs. 1 BauGB		25.05.2020
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, § 10 Abs. 3 BauGB		14.08.2020

4. Lage und Umgrenzung des Plangebietes

4.1 Lage im Raum

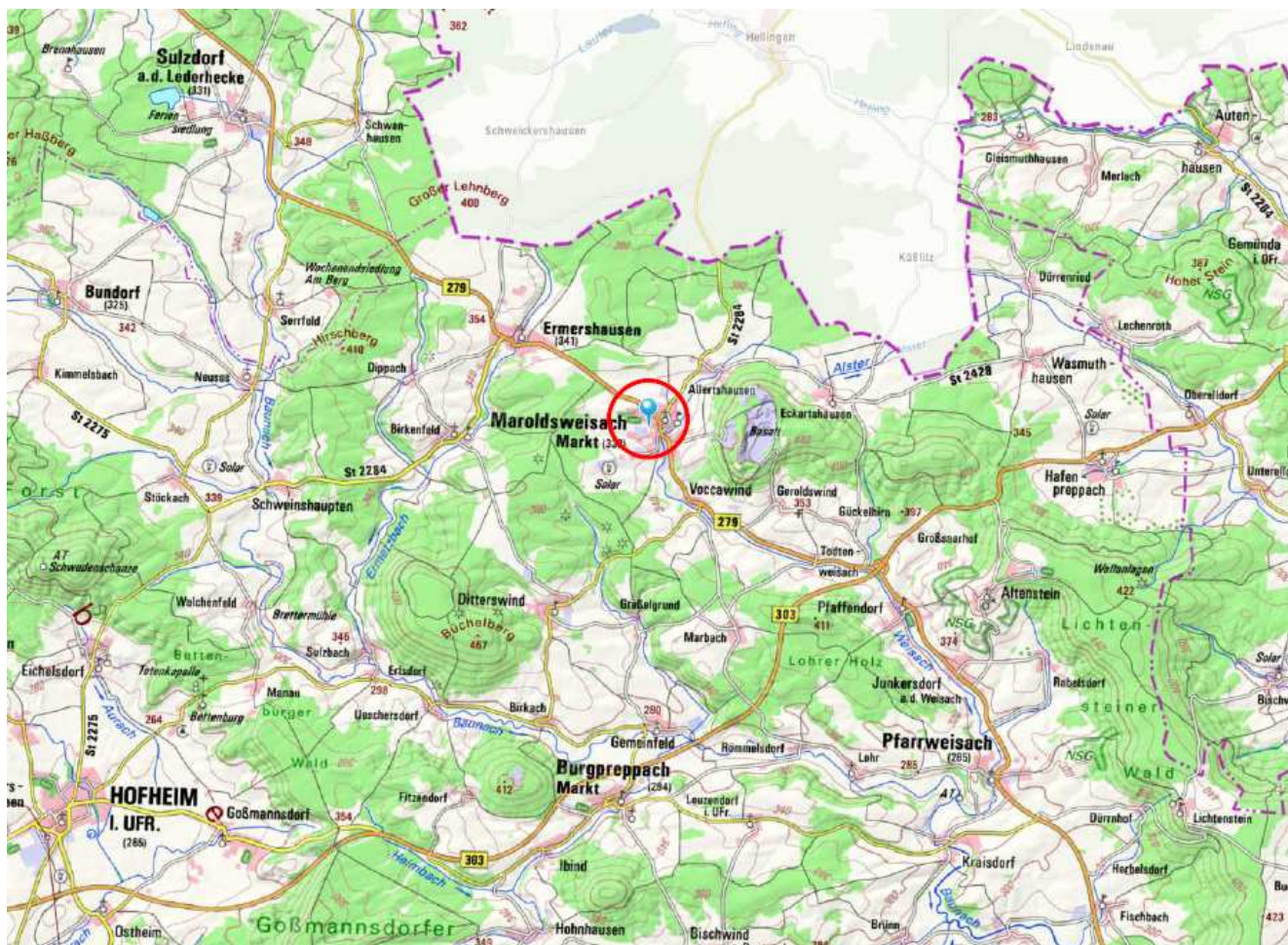
Der Markt Maroldsweisach liegt im Landkreis Haßberge, Regierungsbezirk Unterfranken, im Naturpark Haßberge, am Fuß des Zeilberges.

Naturräumlich liegt Maroldsweisach im Bereich des Itz-Baunach-Hügelland des Fränkischen Keuper-Liasland in der Großlandschaft Südwestliche Mittelgebirge / Stufenland.

In etwa 200 bis 250 m westlicher Richtung befindet sich die Bundesstraße 279, die als Hauptstraße durch Maroldsweisach führt.

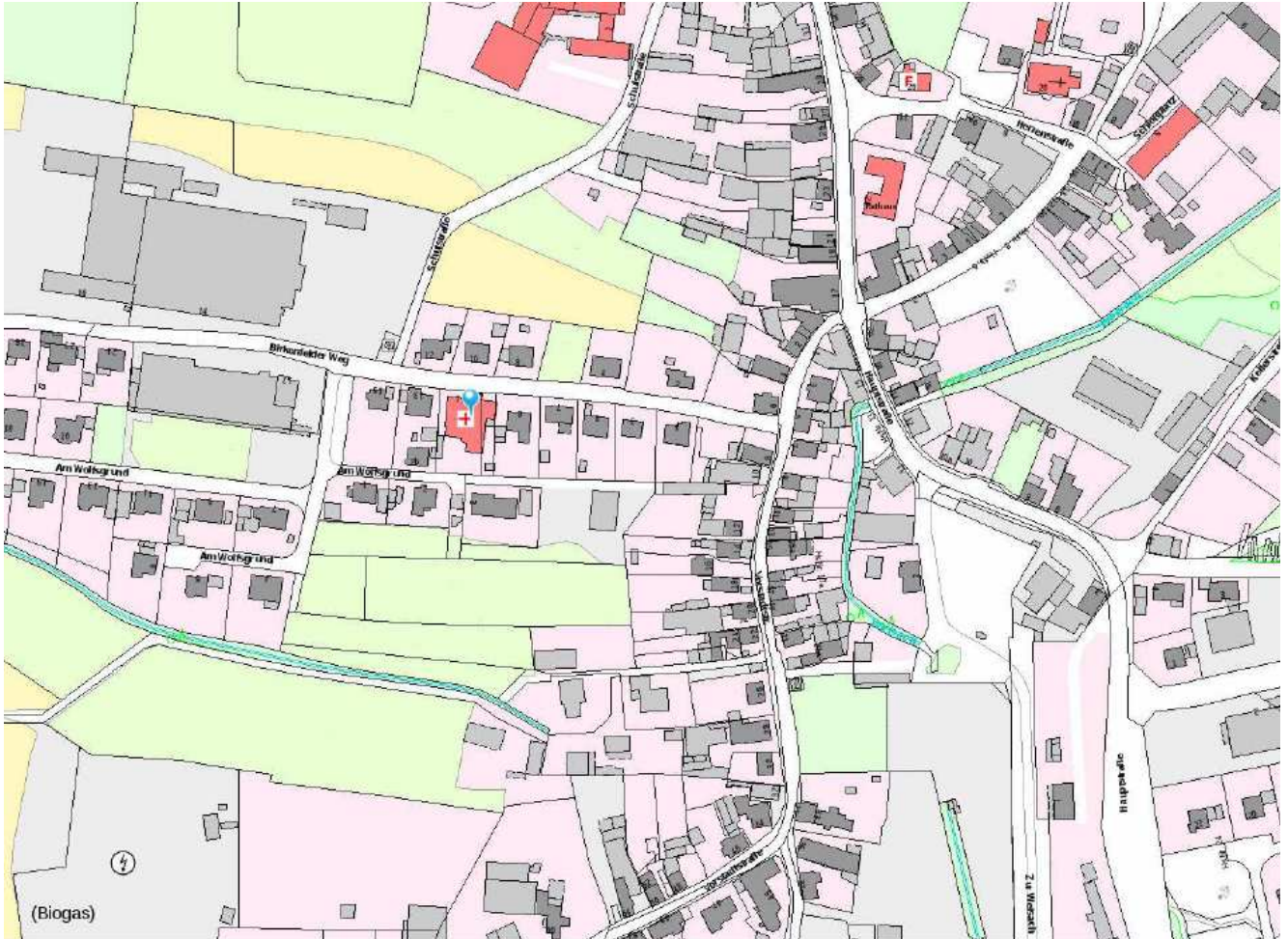
Nachbargemeinden sind, von Norden beginnend im Uhrzeigersinn: Schweickershausen, Heldburg (Thüringen), Seßlach (Oberfranken), Pfarrweisach, Burgpreppach, Hofheim i. UFr., Bundorf, Sulzdorf a. d. Lederhecke und Ermershausen.

Die Marktgemeinde Maroldsweisach gliedert sich in 17 Ortsteile.



Übersichtskarte, unmaßstäblich

Das Planungsgebiet mit einer Größe von 2.379,93 m² liegt im Westen der bebauten Ortslage an der Straße Birkenfelder Weg.



TOP-Karte aus BayernAtlas, unmaßstäblich

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 344 m ü.NN.

Die betroffene Flurnummern lauten: Fl.Nr. 222, 223 und 224 der Gemarkung Maroldsweisach

4.2 Geographische Übersicht / Landschaft

Die Lage im Mittelgebirgszug Haßberge im Fränkischen Keuper-Liasland zeichnet sich durch eine wechselvolle Landschaft am Fuß des Zeilberges im sanfthügeligen Naturraum mit wechselnder Geologie von Ablagerungen von harten Keupersandsteinen bis weichen, leicht verwitterbaren Tonen des Gipskeuper. Überwiegend sind Tonsteine mit Steinmergel und Gipslagen einschließlich Schilfsandstein, nach Südosten zunehmend Sandsteine, anzutreffen. Bodenkundlich gehört der staubsandige Lehm, z.T. mit sandig-kiesiger Beimengung, z.T. tonig zu Böden mit guter nachschaffender Kraft ohne kohlen-sauren Kalk im Oberboden, vorwiegend Braunerden hoher Basensättigung.

Es finden sich weiterhin Löß, Lößlehm und Decklehm.

Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest.

Die mittlere wirkliche Lufttemperatur liegt bei 8° Celsius im Jahr, bei mittleren Niederschlagssummen zwischen 600 und 650 mm pro Jahr und einer mittleren Zahl der Sommertage von 30 bis 40 Tagen im Jahr. Das Plangebiet liegt anhand des Trockenheitsindex im Übergangsbereich von trocken bis mäßig feucht.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb eines Wasserschutz-, Naturschutz-, FFH- noch eines Natura 2000-Gebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Region Main-Rhön (3) und im Naturpark Haßberge (NP-00003).

Als potentielle natürliche Vegetation kann man das Plangebiet zum Typischen Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum typicum*) im Komplex mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald zählen.

Die Baumschicht wird ganz von der Rotbuche (*Fagus sylvatica*) beherrscht; dazwischen finden sich auch Stiel- und Traubeneichen, in höheren Lagen Bergahorne.

Die Krautschicht ist meist artenarm und auf Mittelgebirgsböden schwach entwickelt. Sie wird von Sauerhumuspflanzen wie Hainsimse, Drahtschmiele und unter beigemischter Eiche auch Heidelbeere gebildet.

5. Bebauungsplan

Das durch Planzeichen gekennzeichnete Planungsgebiet wurde in den letzten Jahren als Wohngebiet genutzt.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das bereits erschlossene Wohngebiet ist für den geplanten Anbau an das bestehende Seniorenpflegeheim aufgrund der Überschreitung der GRZ nicht zulässig, weshalb die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Sondergebiet Alten- und Pflegeheim notwendig ist.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Planfläche wird als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der zulässigen Nutzung als Alten- und Pflegeheim ausgewiesen.

Für das Sondergebiet werden folgende baulichen Nutzungen festgesetzt:

Vollgeschosse	III
Grundflächenzahl (GRZ)	1,0
Geschossflächenzahl (GFZ)	2,0

5.2 Bauweise

Für das Sondergebiet (SO) wird nach § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße Birkenfelder Weg nach Osten der Ortslage Maroldsweisach. Die ca. 200 bis 250 m entfernte, westlich gelegene Bundesstraße 279 erreicht man über die Vorstadtstraße.

Das Plangebiet wird über die Straße Birkenfelder Weg und Am Wolfsgrund erschlossen.

6.2 Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz werden im nachfolgenden Verfahren in Abstimmung mit den Brandschutzdienststellen festgesetzt.

1. Flächen für die Feuerwehr und Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen, siehe BayTB: A 2.2 und A 2.2.1.1

2. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschoßes, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern. Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden anleitern kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind. (Bei Gebäuden geringer Höhe ist dies z.B. die tragbare vierteilige Steckleiter.)

Folgende Hinweise zum Brandschutz des Fachberaters Brand- und Katastrophenschutz der Regierung von Unterfranken sind zu berücksichtigen:

- Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen Feuerwehr,
- Sicherstellung des zweiten Rettungswegs für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern mehr als acht Metern über Geländeoberfläche liegt, oder falls nicht vorhanden baulich über weitere Treppen (vgl. Art. 31 Abs. 3 Satz 1 BayBO),
- Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes,
- ausreichende Löschwasserversorgung
- ausreichende Erschließung auch bei einem Feuerwehreinsatz
- Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und anderen Gebieten hinsichtlich des Brandschutzes,
- wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich.

Die Brandschutzdienststellen stimmen sich zur Wahrung der Belange des abwehrenden Brandschutzes im Bauleitplanverfahren mit den Kommandanten der örtlich zuständigen gemeindlichen Feuerwehr ab.

7. Emissionen

7.1 Lärm

Nutzungen im Sondergebiet dürfen keinen störenden Lärm erzeugen.

8. Immissionen

Durch die Nutzung als Sondergebiet Alten- und Pflegeheim sind keine Immissionen zu erwarten

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der insgesamt 2.379,93 m² großen Fläche westlich in Maroldsweisach ist das Sondergebiet (SO) Alten- und Pflegeheim (Fl.Nrn. 222, 223 und 224, Gemarkung Maroldsweisach) geplant.

Es befinden sich keine Schutzgebiete auf den Grundstücken.


Durch die künftige Nutzung werden keine Emissionen erwartet.

Nach Prüfung und Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird der ausgewiesene Standort für das Sondergebiet (SO) Alten- und Pflegeheim (Fl.Nrn. 222, 223 und 224, Gemarkung Maroldsweisach) für sinnvoll erachtet.

Markt Maroldsweisach, den 26. Mai 2020

Veitshöchheim, den 25. Mai 2020

Wolfram Thein
Erster Bürgermeister



Jürgen Braun, Dipl.-Ing. (FH)
Landschaftsarchitekt bdlA