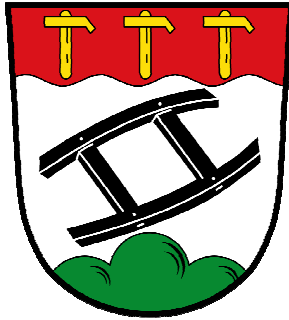


MARKT MAROLDSWEISACH
LANDKREIS HASSBERGE



Begründung

zur

**Einbeziehungssatzung
Teilfläche Fl.Nr. 15
zum
Innenbereich**

Gemarkung Allertshausen

Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf – Stand: 21.07.2020

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Allgemeines	3
2. Planungsziele	3
3. Verfahren der Einbeziehungssatzung zum Innenbereich	3
Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	4
4. Lage und Umgrenzung des Plangebiets	5
4.1 Lage im Raum	5
4.2 Geographische Übersicht / Landschaft	7
5. Einbeziehungssatzung zum Innenbereich	8
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.2 Bauweise	9
6. Erschließung	9
6.1 Verkehrserschließung	9
6.2 Wasserversorgung / Kanal	9
6.3 Brandschutz	10
7. Emissionen	11
7.1 Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen	11
7.2 Grundwassergefährdung	11
8. Immissionen	11
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung	12
Anhang I: Pflanzliste	13

1. Allgemeines

Der Markt Maroldsweisach beabsichtigt eine Teilfläche der Fl.Nr. 15 der Gemarkung Allertshausen zum Innenbereich zuzuordnen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Fl.Nr. 15 mit einer Fläche von 2.850,00 m², auf welchem drei Bauplätze mit einer Fläche von 1 x 1.050 m² (35 x 30m) und 2 x 900 m² (30 x 30m) vorgesehen sind.

Die Einbeziehungssatzung Teilfläche Fl.Nr. 15 der Gemarkung Allertshausen zum Innenbereich ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (M) ausgewiesen; ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

2. Planungsziele

Der vorliegende Entwurf bildet die rechtliche Grundlage für die Bebauung im Mischgebiet.

3. Verfahren der Einbeziehungssatzung zum Innenbereich

Mit der Einbeziehungssatzung Teilfläche Fl.Nr. 15 der Gemarkung Allertshausen zum Innenbereich werden für die Bebauung textliche Festsetzungen festgelegt, sodass die Einbeziehungssatzung 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 der Einbeziehungssatzung 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

Bekanntmachung Aufstellung, Anlehnung an § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB		31.07.2020
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB	vom 24.08.2020 bis	28.09.2020
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		14.08.2020
Gelegenheit der betroffenen Öffentlichkeit zur Stellungnahme zum Entwurf der Einbeziehungssatzung, § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt. Abs. 2 BauGB	vom 24.08.2020 bis	28.09.2020
Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen, § 1 Abs. 7 BauGB	
Satzungsbeschluss, § 10 Abs. 1 BauGB	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, § 10 Abs. 3 BauGB	

4. Lage und Umgrenzung des Plangebietes

4.1 Lage im Raum

Der Ortsteil Allertshausen im Markt Maroldsweisach liegt im Landkreis Haßberge, Regierungsbezirk Unterfranken, im Naturpark Haßberge, am Fuß des Zeilbergs.

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

Im Westen befindet sich die Staatsstraße St 2284, die als Verbindung nach Süden und nach 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

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 der Einbeziehungssatzung befindet sich in der Region Main-Rhön (3) und im Naturpark Haßberge (NP-00003).

Als potentielle natürliche Vegetation kann man das Plangebiet zum Bergseggen-Hainsimsen- im Komplex mit Bergseggen-Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Waldlabkraut-Eichen-Hainbuchenwald und Weißfingerkraut-Traubeneichenwald zählen.

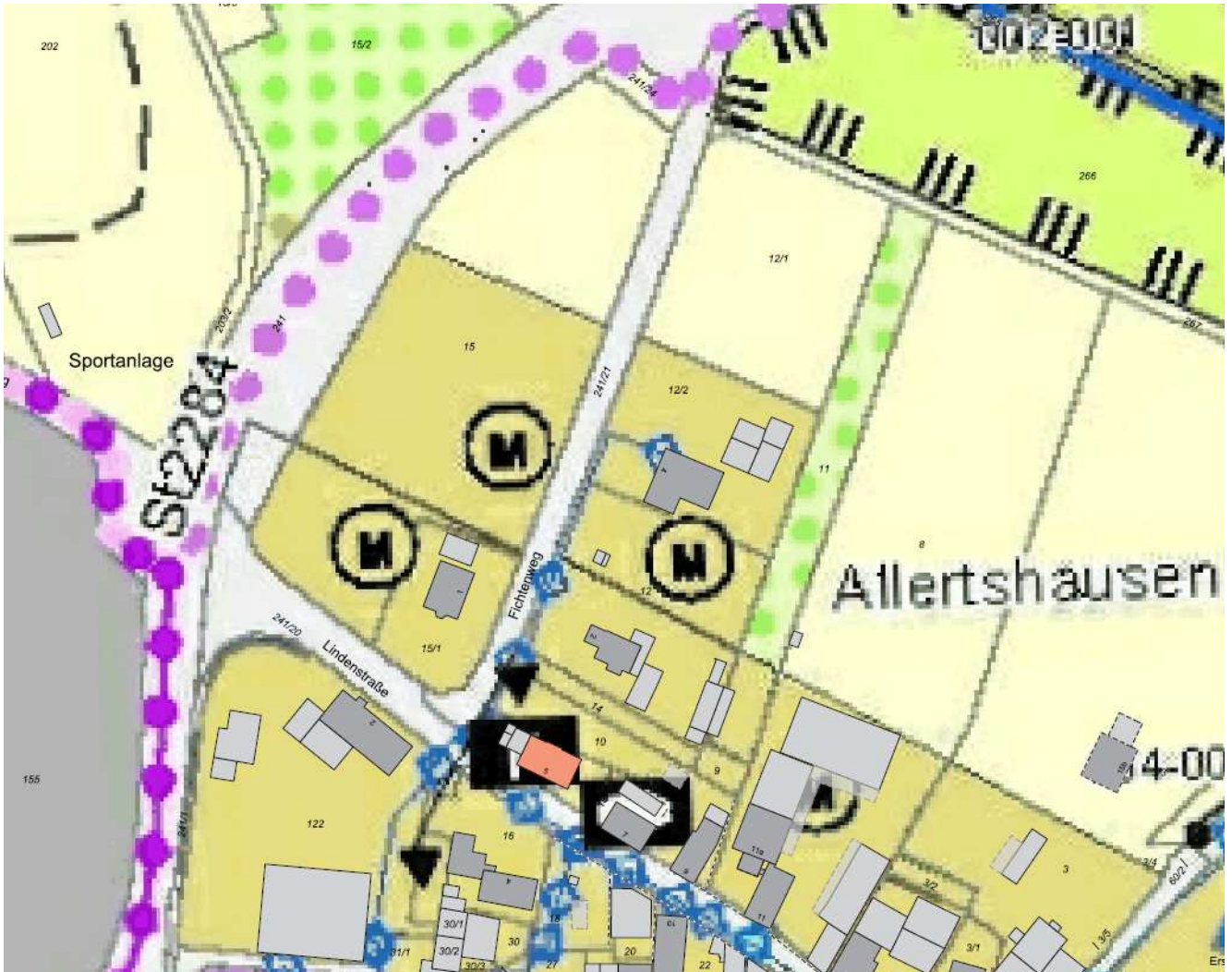
Vorherrschender Hainsimsen-Buchenwald mit Übergängen zu und im Wechsel mit anspruchsvolleren Buchenwaldgesellschaften (v. a. Waldmeister-Buchenwald).

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. Einbeziehungssatzung zum Innenbereich

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

Die Einbeziehungssatzung zum Innenbereich wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stellt sich wie folgt dar:



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Markts Maroldsweisach, unmaßstäblich

Für das im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesene Teilstück der Fl.Nr. 15 der Gemarkung Allertshausen ist kein Bebauungsplan vorhanden, weshalb die Einbeziehungssatzung zum Innenbereich für eine künftige Bebauung notwendig ist.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Planfläche wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen.

Für das Mischgebiet werden folgende baulichen Nutzungen festgesetzt:

Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8

5.2 Bauweise

Für das Mischgebiet (MI) wird nach § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße Fichtenweg in die Lindenstraße nach Westen auf die St 2284 zur im Süden gelegenen Ortslage Maroldsweisach.

Die ca. 50 m entfernte, westlich gelegene Staatsstraße St 2284 erreicht man über den Fichtenweg und die Lindenstraße.

Das Plangebiet wird über den Fichtenweg erschlossen.

6.2 Wasserversorgung / Kanal

Wasserversorgung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt durch die gemeindeeigene Wasserversorgung und wird nach den aktuell geltenden technischen Vorschriften ausgeführt.

Niederschlagswasser

Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Anfallendes Niederschlagswasser sollte, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, vorzugsweise versickert oder zum Zweck der Gartenbewässerung zurückgehalten werden. Bei der Versickerung sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Abwasser

Der Anschluss an den vorhandenen Abwasserkanal ist im Bauantrag mittels Entwässerungsantrag sicherzustellen.

6.3 Brandschutz

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

- a. Flächen für die Feuerwehr und Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen, siehe BayTB: A 2.2 und A 2.2.1.1
- b. Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die Trinkwasserverordnung (TrinkvW), DIN Normen (z.B. DIN 1988-xx) und die Merk- und Arbeitsblätter der DVGW zu beachten.
W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung
W 331 Ausbau, Einbau und Betrieb von Hydranten
- c. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite (DN) 80 eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit Nennweite DN 80 vorhanden sind.
- d. Die Löschwasserversorgung (siehe W405) für ein Gebiet mit niedriger, in der Regel freistehender Bebauung muss mindestens 48 m³/h über zwei Stunden betragen und ist durch die Gemeinde als Grundschutz vorzuhalten.
- e. Sofern im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschoßes, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über dem 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.)

7. Emissionen

7.1 Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen

Nutzungen im Mischgebiet dürfen keinen störenden Lärm erzeugen.

In Allertshausen befinden sich landwirtschaftliche Betriebe und die an das geplante Mischgebiet angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Diese landwirtschaftliche Tätigkeit hat eigentumsrechtlichen Bestandsschutz und die auftretenden Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen, ackerbaulichen Bewirtschaftung, besonders in der Erntezeit, sind hinzunehmen und grundsätzlich zu dulden.

7.2 Grundwassergefährdung

Nutzungen im Mischgebiet dürfen das Grundwasser nicht gefährden.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 40 der Anlagenverordnung – AwSV vom April 2017 umgehend anzuzeigen. Ansonsten gilt ganz allgemein ebenfalls die AwSV vom April 2017 beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, diese ist eigenverantwortlich einzuhalten.

8. Immissionen

Wegen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können in den neu zu bebauenden Bereichen des Mischgebietes Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der insgesamt 2.850,00 m² großen Fläche nordwestlich der Gemarkung Allertshausen ist das Mischgebiet (MI) auf dem Grundstück Teilfläche Fl.Nr. 15 mit drei Bauplätzen von 1 x 1.050 m² (35 x 30m) und 2 x 900 m² (30 x 30m) 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 Mischgebiet (MI) auf dem Grundstück Teilfläche Fl.Nr. 15, Gemarkung Allertshausen für sinnvoll erachtet.

Markt Maroldsweisach, den

Veitshöchheim, den 21. Juli 2020

Wolfram Thein
Erster Bürgermeister



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

Anhang I: Pflanzliste:

Die folgenden Pflanzlisten enthalten standortgerechte Arten sowie Angaben zur erforderlichen Mindestgröße bei Anpflanzungen auf privaten Grünflächen, u.a. für die zweireihige Randpflanzung aus Kleinbäumen und Sträuchern zur Eingrünung der geplanten Bauplätze.

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn	H, 2xv, 12-14
Carpinus betulus	-	Hainbuche	H, 2xv, 12-14
Prunus avium	-	Vogelkirsche	H, 2xv, 12-14
Sorbus aucuparia	-	Eberesche	H, 2xv, 12-14
Pyrus communis	-	Wildbirne	H, 2xv, 12-14
Malus silvestris	-	Wildapfel	H, 2xv, 12-14
Prunus avium	-	Vogelkirsche	H, 2xv, 12-14
Sorbus torminalis	-	Elsbeere	H, 2xv, 12-14
Sorbus domestica	-	Speierling	H, 2xv, 12-14

Sträucher

Cornus mas	-	Kornelkirsche	vStr, 60-100
Corylus avellana	-	Haselnuss	vStr, 60-100
Crateagus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn	vStr, 60-100
Crateagus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn	vStr, 60-100
Ligustrum vulgare	-	Gemeiner Liguster	vStr, 60-100
Prunus spinosa	-	Schlehe	vStr, 60-100
Rosa canina	-	Hundsrose	vStr, 60-100