



MARKT WEILBACH LANDKREIS MILTENBERG

1. Änderung/Teilaufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Seniorenpflege

**im Bereich der Fl. Nrn. 876/31 und
876/33 (Teilbereich)**

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Stand, Anlass und Ziel der Planung**
- 1.1 Stand der Bauleitplanung**
- 1.2 Anlass und Ziel der Planänderung**
- 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**
- 2.1 Rechtliche Grundlagen**
- 2.2 Flächennutzungsplan**
- 3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes**
- 4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise**
- 4.1 Städtebauliches Konzept**
- 4.2 Straßenerschließung, Ver- und Entsorgung**
- 4.3 Immissionsschutz**
- 4.4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
- 5 Umweltbericht mit Umweltprüfung**
- 5.1 Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft/Landschaftsbild und Kultur und sonstige Sachgüter**
- 6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- 7 Aufstellungsverfahren**
- 8 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis**

1 Stand, Anlass und Ziel der Planung

1.1 Stand der Bauleitplanung

Für die den Markt Weilbach besteht ein rechtsverbindlicher Vorhabenbezogener Bebauungsplan Seniorenpflege aus dem Jahr 2006.

Die Planung weist ein Seniorenpflegeheim mit Nebengebäuden, Stellplätzen und Grünflächen in einem Dorfgebiet (MD) aus.

Für die Grünfläche im südlichen Bereich war eine Einrichtung für Betreutes Wohnen geplant, aber dieses Bauvorhaben wurde bis heute nicht realisiert.

Um die Flächen nutzbar zu machen wurden die Grundstücke 876/31 und 876/33 verkauft. Auf dem Grundstück 876/33 soll ein Wohnhaus errichtet werden.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat am 19.06.2018 beschlossen die Grundstücke aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan herauszunehmen und keine weitere Bauleitplanung hierfür festzusetzen.

Der südlich gelegene Bereich soll ohne Bebauungsplan angegliedert werden, d.h., eine gewünschte Bebauung der freien Bauplätze richtet sich nach § 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

1.2 Anlass und Ziel der Planänderung

Die vorgenannten Bauflächen, die alle im ausgewiesenen Dorfgebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Seniorenpflege liegen, werden aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans herausgenommen und einem im Zusammenhang bebauten Ortsgebiet zugeführt. Somit sind vorgesehene Baumaßnahmen nach § 34 BauGB zulässig und zu planen. Die geplanten Gebäude müssen sich dann in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, d. h., Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die vorgesehene Überbauung der Grundstücksfläche sind hierauf abzustimmen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Der Markt Weilbach hat in seiner Sitzung am 19.06.2018 die 1. Änderung/Teilaufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Seniorenpflege" beschlossen.

Rechtsgrundlage für die Änderung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

3. Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.

4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Weilbach vom 18.02.1987 ist der Geltungsbereich des Änderungsumfangs als MD Fläche dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Änderung liegt im südlichen Teil des Bebauungsplanes parallel zur Bahnstrecke Miltenberg/Schneeberg.
Im Norden wird das Gebiet begrenzt durch das Seniorenpflegeheim, im Osten und Süden durch Wohnbebauung und im Westen durch die Bahnstrecke Miltenberg/Schneeberg.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern: 876/31 und 876/33 (Teilbereich)

Die Größe des Geltungsbereiches der Änderung beträgt ca. 0,092 ha und ist vollständig als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Aufhebung aller Festsetzungen des Bebauungsplans „Seniorenpflege“ im Geltungsbereich der Aufhebung vor.
Als Folge der Aufhebung der Festsetzungen werden Bauvorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt. Neubauvorhaben müssen sich dann nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen.

Für den Bereich der nicht zum Geltungsbereich dieser Aufhebung gehört bleiben alle Festsetzungen unverändert erhalten.

4.2 Straßenerschließung, Ver- und Entsorgung

Das Flurstück 876/33 wird durch einen Erschließungsweg der über die Flurstücke 876/36 und 111/1 führt und in die Hauptstraße mündet erschlossen.

Das Grundstück wird an die gemeindliche Mischwasserkanalisation, Wasserversorgungsanlage sowie an die Strom- und Telekommunikationsleitungen angeschlossen.

4.3 Immissionsschutz

Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung ist nicht erforderlich.

4.4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Es sind keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich, die Bebauung richtet sich nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung.

5 Umweltbericht (§ 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB) mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Auf die Ausarbeitung eines ausführlichen Umweltberichtes kann in diesem Änderungsverfahren verzichtet werden.

Es werden die Flächen der Fl.Nrn. 876/31 und 876/33 (Teilbereich) aus dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Seniorenpflege" herausgenommen und einem im Zusammenhang bebauten Ortsgebiet zugeführt.

5.1 Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft/Landschaftsbild und Kultur und sonstige Sachgüter

Auf die einzelnen Schutzgüter hat die Herausnahme der Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans keinen Einfluss.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	keine	keine	keine	keine
Tiere und Pflanzen	keine	keine	keine	keine
Boden	keine	keine	keine	keine
Wasser	keine	keine	keine	keine
Klima /Luft	keine	keine	keine	keine
Landschaft / Landschaftsbild	keine	keine	keine	keine
Kultur / sonstige Sachgüter	keine	keine	keine	keine

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Es ist keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erforderlich.

7 Aufstellungsverfahren

Der Markt Weilbach hat am 19.06.2018 die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seniorenpflege" beschlossen.

Der Beschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

Es wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom über die Planung informiert und um eine Stellungnahme bis gebeten:

1. Landratsamt Miltenberg
2. Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Unterfranken, Würzburg

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis zum beteiligt.

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

8 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.

Markt Weilbach: Flächennutzungsplan rechtskräftig 18.02.1987

Internet: BayernAtlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>



Markt Weilbach
Hauptstraße 59
63937 Weilbach

aufgestellt:

Weilbach, den 01.08.2018

.....
Bernhard Kern
1. Bürgermeister

Bearbeitung:

Ingenieurbüro Bernd Eilbacher

Bischoffstraße 62
63897 Miltenberg
Tel. 09371/ 7067
bauleitplanung@ibemil.de