



**Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
„Seniorenzentrum Kronacher Teich“**

**1. Änderung**

Gemeinde Föritztal / Landkreis Sonneberg

**BEGRÜNDUNG**

**ENTWURF**

23.5.2023

# INHALT

- 1. Räumlicher Umfang und Grundlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans**
  - 1.1 Erfordernis zur Änderung des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
  - 1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
  - 1.3 Verfahrensart
  - 1.4 Rechtsgrundlagen
  
- 2. Planungsinhalte**
  - 2.1 Art der baulichen Nutzung
  - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 2.3 Verkehrsflächen
  - 2.4 Ver- und Entsorgung
  - 2.5 Flächen für Wald
  - 2.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 2.7 Anpflanzen und Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - 2.8 Bodenordnende Maßnahmen
  
- 3. Kosten und Finanzierung**
  
- 4. Umweltbericht**

## **1. Räumlicher Umfang und Grundlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

### **1.1 Erfordernis zur Änderung des rechtskräftigen Vorhabenbez. Bebauungsplans**

Die Bestandsgebäude der Seniorenpflegeeinrichtung am Kronacher Teich dienten ab 1971 als Stützpunkt der DDR-Grenzkompanie und wurden 1995 renoviert und für die neue Nutzung hergerichtet. Mitte der 2010er Jahre zeigte sich, dass die Grenzen der Nutzung erreicht waren und die Einrichtung nicht mehr den Anforderungen sowohl von den räumlichen Nutzungen, als auch der technischen Ausstattung genügte.

Der damalige Betreiber, die Regiomed-Kliniken GmbH trieb daher die Planung für einen modernen Ersatzneubau voran; die planungsrechtliche Grundlage dafür wurde durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum Kronacher Teich“ geschaffen, der am 20.9.2017 Rechtskraft erlangte.

Der neue Vorhabenträger, die Medinos-Immobilien GmbH, stellte die Bautätigkeit am Neubauvorhaben aufgrund der Kostenentwicklung jedoch ein und trat von seinem Vorhaben zurück.

Zwischenzeitlich hat sich mit der Marienplatz 6 Verwaltungs GmbH, Matthias Dobler, Hagenwiesen 70, 73105 Dürnau, ein neuer Vorhabenträger gefunden, der in die Bedingungen des vormaligen Durchführungsvertrages einsteigen und die Maßnahme fertigstellen will.

Im Gegensatz zur bisherigen Planung sollen jedoch die Bestandsgebäude für die Unterbringung von Pflegepersonal sowie ergänzende Dienstleistungen wie Ärzte, Physiotherapeuten etc. erhalten bleiben. Neben damit verbundenen kleinen Anpassungen der überbaubaren Fläche und des Erhalts der Bestandsgebäude ändern sich damit Rahmenbedingungen des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die eine Änderung erforderlich machen.

Der neue Vorhabenträger stellte mit Schreiben vom 30.3.2023 an die Gemeinde Förkitztal den Antrag zur Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er ist bereit, für die Maßnahme einen mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und zur Realisierung seines Vorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Förkitztal hat daher in seiner Sitzung am 23.5.2023 beschlossen, den rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum Am Kronacher Teich“ in der Fassung vom 20.9.2017 zu ändern.

Die planerischen Rahmenbedingungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Regionalplanung, Landschafts- und Flächennutzungsplan) sind umfassend in der o.g. rechtskräftigen Vorlage beschrieben.

### **1.2 Lage und Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**

Das zu beplanende Areal befindet sich im Ortsteil Oerlsdorf der Gemeinde Förkitztal im Landkreis Sonneberg und umfasst das Flurstück 341/1.

Es hat eine Fläche von ca. 3,3 ha und liegt i.M. bei etwa 344 m ü.NN.

Westlich des Plangebiets liegt der Kronacher Teich, im Osten wird das Planungsgebiet von einer Waldfläche begrenzt.

Im Süden befindet sich Oerlsdorf als Ortsteil der Gemeinde Förkitztal. Landwirtschaftliche Flächen sind im Norden und Süden vorzufinden.

Das Plangebiet wird von der öffentlichen Straße „Zum Kronacher Teich“ erschlossen; die Liegenschaft hat die Haus-Nr. 34.

### 1.3 Verfahrensart

Die zu erfüllenden gesetzlichen Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind hier gegeben:

Nach § 13 Abs. 1 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren angewendet werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die angestrebte Änderung berührt aufgrund ihrer Geringfügigkeit die Grundzüge der Planung nicht. Die im Zuge des rechtsgültigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässige Neubebauung wird weiter realisiert; lediglich die Bestandsgebäude, die ursprünglich durch den Neubau ersetzt werden sollten, bleiben erhalten und dienen weiterhin dem Planungsziel, der Betreuung eines Seniorenzentrums mit (neu:) Unterkünften für Mitarbeiter/innen sowie der Bereitstellung von Räumen für Ärzte, Physiotherapeuten etc, die die Zielrichtung Seniorenzentrum unterstützen. Die bestehenden Erschließungsflächen bleiben ebenfalls erhalten. Die Grenze der überbaubaren Flächen wird geringfügig verändert, um die bestehenden Verkehrsflächen mit abzudecken. Dafür erfolgt eine im Flächenumfang gleichwertige Reduzierung der überbaubaren Fläche an anderer Stelle. Die Flächenbilanz ändert sich somit nicht.

Das vereinfachte Verfahren ist außerdem nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht anwendbar, wenn die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht; dies ist im vorliegenden Fall zu verneinen, da die Planänderung bereits auf einem Bauleitplanverfahren aufbaut, das eine Umweltprüfung beinhaltet. Die Rahmenbedingungen für umweltbezogene Themen ändern sich durch die vorliegende Anpassung nicht. Es erfolgen keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft, und die im rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Bedingungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Das vereinfachte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, welche die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, sprich FFH- und Vogelschutzgebiete, sind. Solche Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Des Weiteren dürfen nach § 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Dies kann in diesem Fall ebenfalls verneint werden.

Im Ergebnis steht somit fest, dass der Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB keine rechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen.

In diesem Verfahren wird deshalb gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden abgesehen. Diese wurden bereits umfänglich im vorangegangenen Bauleitplanverfahren beteiligt.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer erneuten Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen und in diesem Zusammenhang auf den Umweltbericht des rechtskräftigen Bebauungsplans verwiesen.

### 1.4 Rechtsgrundlagen

- Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

- Neufassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

## **2. Planungsinhalte**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die bisherige Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum bleibt erhalten, wird jedoch um den Zusatz einschließlich Räume zur Unterbringung von Pflegepersonal, Ärzten, Physiotherapeuten etc. ergänzt. Der Neubau ersetzt und erweitert die bisherige Pflegeeinrichtung; die Bestandsgebäude sollen zukünftig für die genannten Zwecke ertüchtigt und weiter genutzt werden.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt für die GRZ weiterhin 0,3 und für die GFZ 0,4.

Die Geschosshöhe orientiert sich an den Bestandsgebäuden und wird auf drei Geschosse begrenzt.

Die überbaubare Fläche wird durch eine Baugrenze umfasst, die bislang auch die Bestandsgebäude abdeckte, jedoch nicht alle bestehenden Verkehrsflächen, für die nach der ursprünglichen Planung ein Rückbau und eine Anpassung an die Neubebauung vorgesehen war.

Für die Flächenbilanz erfolgt daher eine Anpassung der überbaubaren Fläche mit einer geringfügigen Erweiterung nach Osten, aber Rücknahmen im Norden und Süden. Der Flächentausch ist für die Größe der überbaubaren Fläche bilanzneutral.

Die nicht überbaubaren Flächen sind in ihrem weitläufig parkähnlichen Charakter zu erhalten, zu entwickeln und zu pflegen. Die fußläufige Erschließung des Areals ist zulässig.

### **2.3 Verkehrsflächen**

Alle Erschließungen für ruhenden und fahrenden Verkehr sowie die Zugänge zu den Gebäuden sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Zufahrt auf die überbaubare Fläche wird durch eine ausgewiesene private Verkehrsfläche definiert. Sie entspricht der bestehenden Anbindung an die öffentliche Waldstraße mit Anbindung an die Dorflage Oerlsdorfs.

Parkplätze sind in ausreichender Zahl auf den inneren Erschließungsflächen realisierbar.

### **2.4 Ver- und Entsorgung**

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsmedien können weiterhin nachgenutzt werden. Geringfügige Anpassungen sind zu vollziehen, um den erhöhten Bedarf durch die Neu- und Umbaumaßnahme zu decken.

#### Elektrizität

Stromversorgungsanlagen sind vorhanden und können genutzt werden. Eine Trafostation befindet sich unmittelbar an der südlichen Grundstücksgrenze.

#### Wärme

Erdgasversorgungsanlagen bestehen gemäß TEN Thüringer Energienetz nicht. Der Vorhabenträger plant Wärme durch eine nachhaltige und umweltfreundliche Pellet-Anlage zu erzeugen.

#### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist mit den vorhandenen Anschlüssen gesichert. Der Standort verfügt über einen Trinkwasserhausanschluss in der Dimension PE da 63. Das gegenwärtig vorhandene Seniorenheim wird über eine Wasserzähleinrichtung  $Q_3 = 10$  mit einem  $Q_{max} = 3,47$  l/s versorgt. Gemäß dem zu erwartenden Bedarf ist diese Kapazität auch für die Versorgung des geplanten Neubaus ausreichend.

### Abwasser

Der Standort ist abwasserseitig erschlossen und verfügt über einen Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation DN 200 PP „Waldstraße“. Die Schmutzwasser-Entwässerung erfolgt über ein Abwasserpumpwerk mit Druckleitung DN 50 PE-HD.

### Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Oberflächenwasser wird zur Löschwasservorhaltung nachgenutzt. Regenwasser, das nicht nachgenutzt werden kann, wird auf dem Grundstück versickert und/oder gemäß Genehmigung in den Kronacher Teich eingeleitet.

### Löschwasser

Die erforderliche Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup> Wasser ist im Hydrantennetz nicht ausreichend (ein Oberflurhydrant befindet sich in unmittelbarer Nähe der Zufahrt auf das Gelände). Der Vorhabenträger plant hierfür einen Löschwasserbehälter gem. DIN 14230 zu errichten, der nachhaltig mit Regenwasser gespeist wird.

### Entsorgung

Abfallbeseitigung erfolgt im üblichen Turnus, im Zuge der Beseitigung in der Ortslage Oerlsdorf.

## **2.5 Flächen für Wald**

Die bestehende Waldfläche wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, sondern wird als Bestand festgesetzt. Damit ist die weitere forstwirtschaftliche Nutzung und Entwicklung gewährleistet.

## **2.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Auf Grund der artenschutzrechtlichen Potentialbewertung wurden bereits in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans Vermeidungsmaßnahmen und zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, um eine Verletzung von Verbotstatbeständen gem. BNatSchG auszuschließen. Diese haben weiterhin Gültigkeit.

Der mit der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans verbundene Eingriff wurde seinerzeit bilanziert und eine entsprechende Summe zur Zahlung in den Kompensationsflächen- und Umsetzungspool Sonneberg vertraglich festgelegt. Der Eingang der Zahlung wurde am 19.11.2018 durch den Verband für Landentwicklung und Flurneuordnung Thüringen bestätigt.

Da die Änderung des Bebauungsplans die Flächenbilanz nicht verändert (weiterhin GRZ 0,3), entstehen dadurch keine neuen Kompensationserfordernisse.

## **2.7 Anpflanzen und Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Freiflächen des Grundstücks sind außerhalb der für Bebauung und Erschließung vorgesehenen Bereiche mit Sträuchern und Bäumen reichhaltig strukturiert. Diese sind zur grünordnerischen Einbindung des Bauvorhabens und als Naherholungsflächen für die Bewohner zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

## **2.8 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Bis zum Satzungsbeschluss zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Grundstück in den Besitz der Marienplatz 6 Verwaltungs GmbH, Hagenwiesen 70, 73105 Dürnau, übertragen worden. Der neue Eigentümer übernimmt die Pflichten aus dem Durchführungsvertrag, der die Umsetzung des Vorhabens regelt.

### **3. Kosten und Finanzierung**

Der Vorhabenträger übernimmt die mit der Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens verbundenen Kosten.