

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Hinweis des Landratsamtes:

Bei der Kollision verschiedener Belange können sich die Stellungnahmen der Fachstellen des Landratsamtes widersprechen. Das Landratsamt darf sich widersprechende Stellungnahmen seiner Fachstellen nicht untereinander abwägen.

1. Gemeinde

Weilersbach

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Im oberen Eylein

Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB): **17.03.2017**

2. Träger öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift u. Tel.-Nr.)

**LRA FORCHHEIM, Dienststelle Ebermannstadt, FB. 44 (Umweltschutz,
Abfallrecht, Wasserrecht) Postfach, 91317 Ebermannstadt
Frau Vogler Tel. 09191/864411, Fax 09191/86-884411
E-Mail christine.vogler@lra-fo.de**

2.4. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Rechtsgrundlage

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999
Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU Boden und Altlasten) vom 03.12.2001

Bodenschutz

Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim nicht aufgeführt. Sollten der Gemeinde jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt Erkenntnisse vorliegen, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim zu informieren.

- 2.5. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 Teil 1 (Ausgabe Juli 2002) mit dem zugehörigen Beiblatt 1, nach Maßgabe der Bekanntmachung des BayStMI – Vollzug des Baugesetzbuches und des Bundesimmissionsschutzgesetzes; Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau vom 3. August 1988 (Nr. II B 8-4641.1-001/87) – zur Anwendung empfohlen. Für die Ermittlung der Schallimmissionen der verschiedenen Arten von Schallquellen wird unter Ziffer 2 dieser DIN 18005 Teil 1 auf einschlägige Rechtsvorschriften und Regelwerke verwiesen.

Sachverhalt

Die Gemeinde Weilersbach plant die Ausweisung eines Mischgebietes am Südost-Rand der Gemeinde nördlich des Kreuzungsbereiches B 470 / FO 11 in der Gemarkung Unterweilersbach.

Nach dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weilersbach liegt das Plangebiet innerhalb einer Gemischten Baufläche. Nordwestlich schließt sich Wohnbaufläche, südwestlich – nur getrennt durch eine z.T. bebaute Bauzeile – eine derzeit noch unbebaute Gewerbliche Baufläche an.

Bezüglich der durch die angrenzende B 470 sowie die FO 11 auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurde eine schalltechnische Berechnung des Ingenieurbüros Stefan Leistner, Bayreuth, vorgelegt, auf deren Grundlage in Teilabschnitten entlang der südöstlichen und südwestlichen Grenze des Plangebietes eine 3 m hohe Lärmschutzwand sowie für einen Teilbereich des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen (z.T. eingeschossige Bauweise, Schallschutzfenster, Raumorientierung) festgesetzt wurden.

Bewertung der Immissionssituation

Lt. Begründung vom 20.01.2017 ist es Ziel der Bauleitplanung, eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung zu verhindern und den Zuzug junger Familien zu ermöglichen. Eine geplante Ansiedelung von Gewerbe wird nicht thematisiert.

Auf Seite 18 (Umweltbericht) ist im Absatz: „Schutzgut Mensch“ sogar ausdrücklich von der Entstehung des geplanten Wohngebietes die Rede. Dies legt den Schluss nahe, dass hier eigentlich ein Allgemeines Wohngebiet entstehen soll und eine gemischte Struktur weder gewünscht noch zu erwarten ist.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf einen Beschluss des BVerwG (Beschl. v. 16.03.2000, ZfBR 2000, 353), wonach ein Bebauungsplan, der ausschließlich wegen bestehender Immissionskonflikte ein Misch- oder Dorfgebiet festsetzt, um die Orientierungswerte der DIN 18005 zu unterschreiten, obwohl von der Gemeinde „eigentlich“ ein Wohngebiet gewollt wird und die Entstehung einer Mischnutzung nach Lage der Dinge auch gar nicht zu erwarten ist, einen „Etikettenschwindel“ darstellt, der zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führt.

Die Gebietseinstufung muss daher der beabsichtigten und zu erwartenden Entwicklung angepasst werden.

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes anstelle eines Allgemeinen Wohngebietes würden sich zwar für die jeweiligen Baugrundstücke geringere Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 ergeben, auf die quantitative Lärmbelastung für die Bewohner bzw. die daraus resultierende Wohnqualität dagegen hat die Gebietseinstufung keinen Einfluss.

Zudem könnte die künftige Wohnbebauung auch noch zusätzlicher Lärmbelastung durch - in einem Mischgebiet zulässige – nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ausgesetzt werden.

Zwar wird bei einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet der Bereich ausgeweitet, in dem passiver Schallschutz aufgrund von Orientierungswertüberschreitungen erforderlich wird. Allerdings erfüllen Fenster, die die derzeit geltenden Anforderungen bezüglich des Wärmeschutzes einhalten, meist auch die Voraussetzungen für die Schallschutzklasse 3, so dass sich hierdurch für die Bauwerber i.d.R. kein Mehraufwand ergibt.

Im Übrigen verweisen wir – insbesondere bezüglich der vorgesehenen aktiven Schallschutzmaßnahmen - auf die Mail von Herrn Biendarra an die WEYRAUTHER Ingenieurgesellschaft mbH, H. Tristan Schüttler, vom 18.01.2017.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass sich durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle Einschränkungen hinsichtlich der künftigen Nutzung der im F-Plan vorgesehen gewerblichen Baufläche südwestlich des Plangebietes ergeben können, z.B. in Form einer Beschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe innerhalb des nordöstlichen Bereiches bzw. einer entsprechenden Emissionskontingentierung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens. Einschränkungen ist dieses Gebiet allerdings – zumindest in einem Teilbereich- auch schon durch die bestehende Wohnbaufläche im Norden unterworfen.

Festsetzungen für den Bauleitplan

Aufgrund der in jüngster Zeit verstärkt auftretenden Lärmbeschwerden über Wärmepumpen in Wohngebieten wird empfohlen, folgende Festsetzung (bei Ausweisung als WA-Gebiet) mit aufzunehmen:

„Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführung, Wärmepumpen o.ä.) sind so auszulegen, zu installieren und zu betreiben, dass die von ihnen verursachten Teilbeurteilungspegel i.S.d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm am nächstgelegenen Wohnhaus Werte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschreiten.

Der Nachweis über die Einhaltung dieser Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm.“

Hinweis

Mit dem unter 7.1 festgesetzten Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ ist nicht nur die für die Lärmschutzwand vorgesehene Fläche zu kennzeichnen, sondern auch der Bereich, in dem die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden und demnach passiver Lärmschutz (Raumorientierung, Schallschutzfenster) erforderlich ist.

Anlagen: keine

Ebermannstadt, den 14.03.2017

Vogler



WWA Kronach - Postfach 17 63 - 96307 Kronach

Weyrauther Ing.-Ges. mbH
Markusstr. 2
96047 Bamberg



Ihre Nachricht
09.02.2017

Unser Zeichen
4-4622-FO-1543/2017

Bearbeitung +49 9261 502-247
Günther Prem

Datum
20.02.2017

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)
Gemeinde Weilersbach, Landkreis Forchheim
Bebauungsplan „Im oberen Eylein“, mit integriertem Grünordnungsplan
Scoping und Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4.1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,
zur Aufstellung des Bebauungsplanes nimmt das Wasserwirtschaftsamt Kronach wie folgt Stellung:

1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Mit dem Anschluss des Gebietes an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Weilersbach besteht Einverständnis. Wasserschutzgebiete bzw. deren Schutzzonen oder Quellschutzgebiete sind nicht berührt.

Angaben zu Grundwasserständen liegen dem Wasserwirtschaftsamt nicht vor. Der Schutz vor hohen Grundwasserständen oder drückendem Wasser obliegt dem Unternehmer/Bauherrn.



2. Gewässerschutz, Abwasser

Mit dem Anschluss des Gebietes an die öffentliche Abwasserbeseitigung über die Mischwasserkanalisation des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung Ehrenbach-Weilersbach besteht Einverständnis.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten, Sickertest werden empfohlen und ein wasserrechtliches Verfahren ist durchzuführen.

3. Gewässerentwicklung, Überschwemmungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebieten. Wassersensible Bereiche sind ebenfalls nicht berührt.

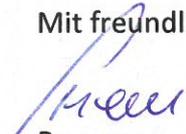
Nicht geprüft wurde die Gefährdung des Gebietes hinsichtlich oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers.

4. Altlasten, Deponien

Es wird empfohlen, eine Anfrage bezüglich eventueller Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans beim Landratsamt Forchheim vorzunehmen, sofern noch nicht geschehen.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Mit freundlichen Grüßen


P r e m
Baudirektor



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg
Schillerplatz 15, 96047 Bamberg



An die
Weyrauther Ing.-Gesellschaft mbH
Markusstraße 2
96047 Bamberg

Name
Georg Bauer
Telefon
0951/8687-32
Telefax
0951/8687-17
E-Mail
georg.bauer@aelf-ba.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 09.02.2017
Unser Zeichen BA-L2.2-4612-136-Ba

Bamberg
27.02.2017

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)
Gemeinde Weilersbach, Landkreis Forchheim
Bebauungsplan „Im oberen Eylein“, mit integriertem Grünordnungsplan
Scoping und frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4.1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das AELF Bamberg (Bereich Landwirtschaft) nimmt zu den Planungen wie folgt Stellung:

Die einbezogenen Flächen (ca. 2,1 ha) werden hauptsächlich als Ackerflächen bewirtschaftet, die in der „Landwirtschaftlichen Standortkartierung“ (LSK) als Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft bewertet werden. Es handelt sich dabei um hochwertige Lehmböden mit Boden/Ackerzahlen über 80 Bodenpunkten. Sehr viel bessere Ackerböden wird es im Landkreis Forchheim nicht geben. Es ist daher darauf zu achten, dass mit diesem landwirtschaftlichen Grund und Boden sparsam umgegangen wird (§ 1a (2) BauBG).

„Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“. Es ist zu prüfen, ob die Möglichkeit besteht, Gebäudeleerstand, Baulücken bzw. Brachflächen vorrangig zu nutzen.

Dies gilt auch für die Ausweisung von Ausgleichsflächen für den Naturschutz. Der Bedarf von 0,83 ha (Faktor 0,4 + 0,9) erscheint uns für die Inanspruchnahme bester Ackerböden als zu hoch. Dabei sollte die Pflege bzw. Aufwertung von bestehenden Naturschutzflächen, einer weiteren Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen vorgezogen werden. Hochwertige landwirtschaftliche Ackerflächen sollten zusätzlich nicht in Anspruch genommen werden.

Seite 1 von 2

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Weilersbach wird der Geltungsbereich allerdings bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Zudem wird das Plangebiet bereits von bestehender Wohnbebauung umgeben, so dass eine intensive landwirtschaftliche Nutzung nur noch begrenzt möglich ist.

Landwirtschaftliche Hofstellen mit immissionsrelevanter Tierhaltung befinden sich nach unserer Kenntnis nicht in der Nähe der geplanten Wohnbebauung.

Werden die Anregungen und Bedenken beachtet, bestehen seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg (Bereich Landwirtschaft) keine Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplan „Im oberen Eylein“ der Gemeinde Weilersbach.

Mit freundlichen Grüßen



Georg Bauer
Landw. Amtsrat

**Bayerischer
Bauernverband****Kreisverband
Forchheim**Bayerischer Bauernverband · Geschäftsstelle Forchheim
Hans-Böckler-Straße 3 · 91301 ForchheimWeyrauther
INGENIEURGESELLSCHAFT
Markusstraße 2
96047 BambergAnsprechpartner: Geschäftsstelle Forchheim
Telefon: 09191 97868-0
Telefax: 09191 97868-68
E-Mail: Forchheim@
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 13.03.2017

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
09.02.2017

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)
Gemeinde Wellersbach, Landkreis Forchheim
Bebauungsplan „Im oberen Eylein“ mit integriertem Grünordnungsplan
Scoping und frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,
die oben genannte Planung wurde uns als Träger öffentlicher Belange zur Prüfung und Stellungnahme vorgelegt.

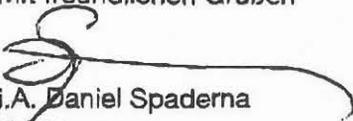
Grundsätzlich besteht aus landwirtschaftlicher Sicht Einverständnis mit der Planung, jedoch sind einige Einwendungen und Bedenken aus Sicht der Landwirtschaft zu beachten:

Land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen müssen besser geschützt werden. Bislang wird der Flächenverbrauch oft unterschätzt. Jeden Tag gehen in Bayern rund 20 Hektar landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Damit verschwinden der Fläche nach jeden dritten Tag zwei Betriebe. Seit 1970 hat die landwirtschaftliche Nutzfläche in Bayern um 500.000 Hektar abgenommen. Das entspricht der heutigen Acker- und Grünlandfläche Niederbayerns. Nutzflächen müssen deshalb besser geschützt und notwendige Baumaßnahmen flächenschonender durchgeführt werden. Die Ausweisung von Ausgleichsflächen für die neu geplante Maßnahme ist zu unterlassen bzw. auf den geringstmöglichen Ausgleichsfaktor zurückzunehmen, um der Landwirtschaft nicht noch mehr Flächen als unbedingt nötig zu entziehen. Alternativ sollte ein Ausgleich in Geld erfolgen, mit dem bereits vorhandene Ausgleichs- und Biotopflächen ökologisch aufgewertet und gepflegt werden können.

Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an, mit Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Maschinen und Tätigkeiten ist daher auch während der Abend- und Nachtstunden und an Wochenenden sowie an Feiertagen zu rechnen. Neben Lärm ist auch mit Gerüchen und Staubemissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren, eine abschließende Stellungnahme ist erst möglich, wenn nähere Planungen über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorliegen.

Mit freundlichen Grüßen


i.A. Daniel Spaderna
Fachberater**Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts**

Hans-Böckler-Straße 3 · 91301 Forchheim · Telefon 09191 97868-0 · Telefax 09191 97868-68

Forchheim@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer: 143/241/01099
Sparkasse Forchheim · Konto 8 565 · BLZ 763 510 40 · IBAN: DE61 7635 1040 0000 0085 65 · BIC: BYLA DE M1 FOR

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT KIRCHEHRENBACH

Landkreis Forchheim

Mitgliedsgemeinden

Kirchehrenbach

Leutenbach

Weilersbach



4

Verwaltungsgemeinschaft Kirchehrenbach, 91356 Kirchehrenbach

Gemeinde Weilersbach

Unsere Zeichen
6327 / 31523

Sachbearbeiter
Klemens Denzler

Zimmer
04

Durchwahl Nr.
09191 / 7989 - 10

Kirchehrenbach, den
29.10.2018

Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Ehrenbach-Weilersbach-Gruppe; Stellungnahme zum Bebauungsplan "Im oberen Eylein"

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Ehrenbach-Weilersbach-Gruppe weist die Gemeinde Weilersbach darauf hin, dass der Abwasserzweckverband neue Plangebiete nur noch im Trennsystem erschließt. Auf Grund der stark gestiegenen Einleitungskosten des Abwassers nach Forchheim und der stark begrenzten Einleitungswassermenge ist es nicht mehr möglich, neu zu erschließende Baugebiete/Mischgebiete in das System des Abwasserzweckverbandes zu entwässern.

Die Erschließungsplanung für das neue Baugebiet sollte daher im Trennsystem erfolgen. Für die Ausbildung des Trennsystems sind ausreichende Flächen für die Regenrückhaltung des Niederschlags- und Oberflächenwassers im Bebauungsplan auszuweisen.

Inwieweit Versickerungen bei der Berechnung der erforderlichen Regenrückhaltevolumina berücksichtigt werden können ist auf Grund des hohen Grundwasserstandes durch ein geologisches Gutachten vorab zu klären.

Auf Grund der geringen Kanaltiefen der Sammelkanäle ist die Entwässerung von Kellergeschossen im Baugebiet im natürlichen Gefälle voraussichtlich nicht möglich.

Zusätzliche Pumpwerke werden zur Erschließung neuer Baugebiete aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr errichtet.

Rathaus:

Hauptstraße 53
91356 Kirchehrenbach

Telefon:
0 91 91 / 79 89 0

Telefax:
0 91 91 / 79 89 90

Parteiverkehr:
Montag - Freitag
von 8.00 - 12.00 Uhr
Donnerstag zusätzlich von
14.00 - 18.00 Uhr

Bankverbindungen:
Sparkasse Forchheim
IBAN DE58 7635 1040 0000 1321 00
BIC BYLADEM1FOR
Volksbank Forchheim
IBAN DE62 7639 1000 0005 4130 01
BIC GENODEF1FOH

Für Rückfragen stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung.

Mit freundlichem Gruß



Johannes Schnitzerlein
Verbandsvorsitzender