

Bekanntmachung

- Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB -

Der Gemeinderat von Weilersbach hat in seiner Sitzung am 18.9.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes (BBP) mit der Bezeichnung

„Im oberen Eylein“

beschlossen.

In der Gemeinderatssitzung vom 20. Januar 2017 wurde der Aufstellungsbeschluss konkretisiert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Grundstücke Fl. Nrn. 75, 76, 77, 78, 79, 80, 80/2, 81, 83/2, 87/9, 90 und 91 der Gemarkung Unterweilersbach vollständig und die Fl. Nrn. 73/1, 84, 87/1, 92 und 112/19 der Gemarkung Unterweilersbach zum Teil.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im oberen Eylein“ ist wie folgt umgrenzt:

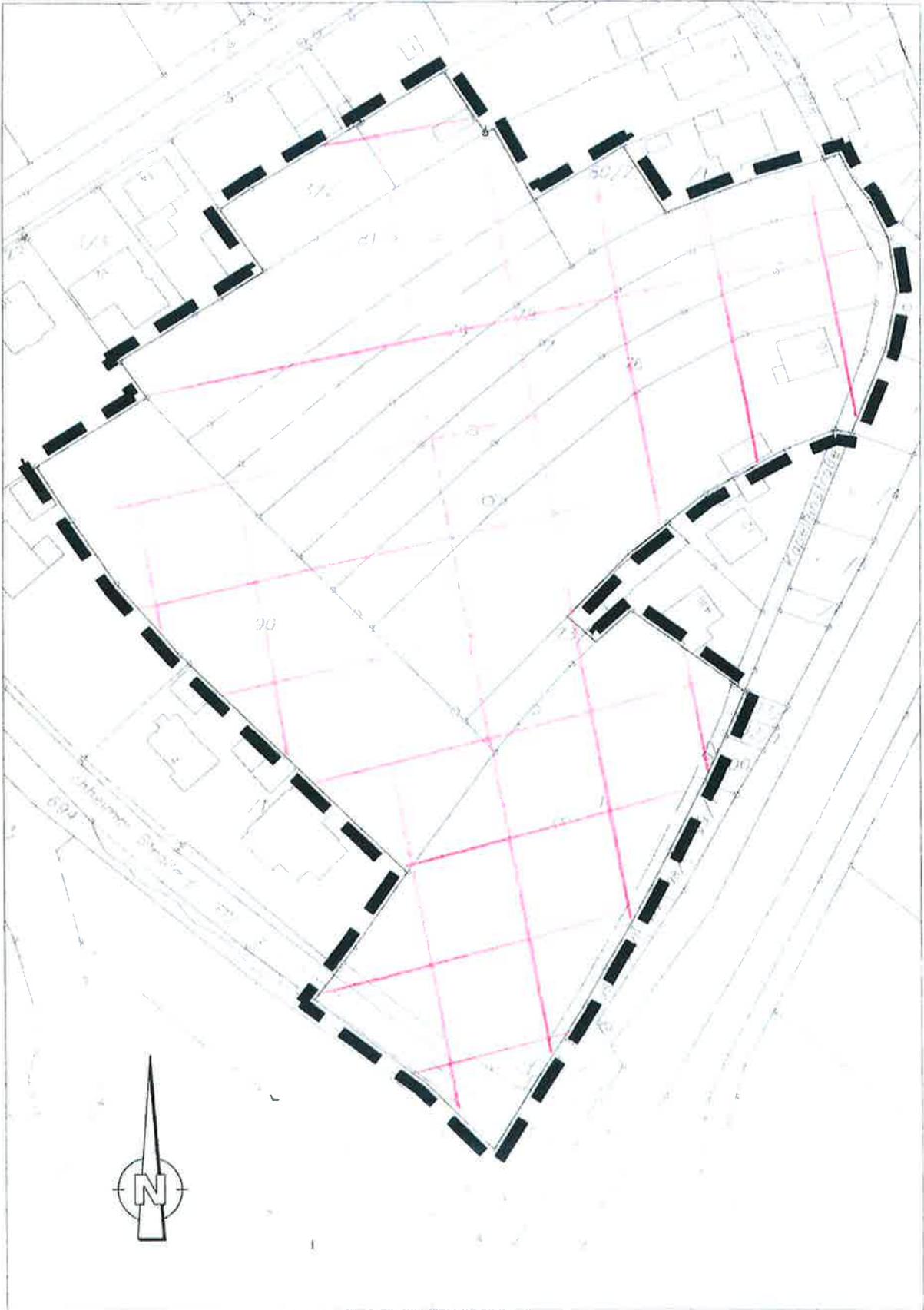
Im Norden: von der bestehenden Bebauung an der Forchheimer Straße und an der Kapellenstraße

im Westen: von der bestehenden Bebauung an der Forchheimer Straße bzw. der Forchheimer Straße (Kreisstraße FO 11)

im Süden bzw. Südosten: von der Kapellenstraße bzw. der B 470

im Osten bzw. Nordosten: von der Bebauung an der Kapellenstraße bzw. der Kapellenstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf dem angefügten Lageplan kariert gekennzeichnet.



Das Gebiet soll als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.

Der Planentwurf wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 15.03.2019 für die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. für die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Begründung und Umweltbericht zum Planentwurf mit umweltbezogenen Informationen, in wie weit naturschutzfachliche Schutzgebiete, Boden-, Kultur-, Baudenkmale und/oder landschaftsprägende Denkmale vorliegen bzw. von der Planung betroffen sind sowie mit umweltbezogenen Informationen zu den Aspekten und Schutzgütern Klima/Luft, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch, Kultur und Sachgüter. Weiterhin enthält die Begründung Informationen zum Thema „Abwasserentsorgung“ und „Niederschlagswasser“, zur Trinkwasserversorgung des Plangebietes, zum Thema „Immissionsschutz“, zum Thema „Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ sowie zu den gestalterischen Zielen der Grünordnung und zum Thema „Grünflächen“. Der Umweltbericht schließt mit Angaben zu der bei der Erstellung des Berichtes verwendeten Methodik, mit Hinweisen auf potenzielle Schwierigkeiten bei der Datenerfassung bzw. auf Datenlücken, mit Angaben zum Monitoring (Überwachung) sowie mit einer allgemein verständlichen Zusammenfassung.

Darüber hinaus liegen folgende Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen vor:

- Stellungnahme des LRAs Forchheim, FB 32 Straßenverkehr, vom 17.3.2017 mit Hinweisen zur Erschließung des Plangebietes, zum Thema Sichtflächen und Parken und mit der Empfehlung zur Errichtung eines Gehweges
- Stellungnahme des Landratsamtes Forchheim FB 63 Müllabfuhr vom 1.3.2017 zur Müllabfuhr im Baugebiet
- Stellungnahme des LRAs Forchheim, FB 44, vom 14.3.2017 mit Hinweisen zu Bodenschutz (Altlasten) und Immissionsschutz
- Stellungnahme des LRAs Forchheim, FB 52 Tiefbauabteilung, vom 15.3.2017 mit Hinweisen zu Straßenplanung und Entwässerung
- Stellungnahmen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, vom 17.03.2017 mit Hinweisen zu bodendenkmalpflegerischen Belangen
- Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bamberg, vom 27.2.2017 mit Hinweisen zu den überplanten landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie mit Anmerkung zur Eingriffsbilanzierung (Höhe der Kompensationsfaktoren)
- Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands, Forchheim, vom 13.03.2017 mit Hinweisen zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen (Flächenentzug), mit Anmerkung zur Eingriffsbilanzierung (Höhe der Kompensationsfaktoren)
- Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung der Ehrenbach-Weilersbach Gruppe vom 29.10.2018 zur Abwasserentsorgung und zur Niederschlagswasserbehandlung
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 20.2.2017 zur Trinkwasserversorgung, Abwasser, Niederschlagswasser und Gewässerschutz

Der Planentwurf des Bebauungsplanes „Im oberen Eylein“ mit integriertem Grünordnungsplan (BBP/GOP), mit Begründung und Umweltbericht sowie die bisher vorliegenden Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen liegen in der Zeit vom

24.06.2019 bis 26.07.2019

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, Abluftführung, 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

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

100)

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 eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit 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:

Beim Konflikt 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, e-mail-Adresse und Tel.-Nr.)

**Landratsamt Forchheim – FB 52 Tiefbau,
Tiefbauamt, Am Ludwigskanal 1, 91330 Eggolsheim, eric.haagen@lra-fo.de,
Tel. 09191/86-5209**

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

FB 52:

1. Die Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße FO 11 ist straßenmäßig zu befestigen und auf einer Länge von mindestens 30 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße FO 11 mit einem staubfreien Belag zu versehen. Die Radien der Einmündungsstellen müssen mindestens $R = 10$ m betragen.
2. Der Abstand zwischen dem geplanten Bauvorhaben und dem Fahrbahnrand der Kreisstraße FO 11 muss mindestens 15,00 m betragen. Diese Bauverbotszone ist von jeder Bebauung freizuhalten.
3. Für die Maßnahme wird gemäß Art. 18 BayStrWG die Sondernutzungserlaubnis erteilt. Die Sondernutzungserlaubnis ist gemäß Art. 19 BayStrWG gebührenfrei.
4. Die Zufahrt zur Kreisstraße FO 11 darf nur über die im Bebauungsplan dargestellte Erschließungsstraße erfolgen. Weitere direkte Zufahrten dürfen zur Kreisstraße FO 11 nicht angelegt werden.
5. Das im beiliegenden Lageplan rot eingetragene Sichtfeld an den Einmündungen der Erschließungsstraße in die Kreisstraße FO 11 ist von geschlossenen Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln und sonstigen Gegenständen, die eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße FO 11 überschreiten, freizuhalten.

6. Die Notwendigkeit einer Linksabbiegespur gem. RAL Ausgabe 2012 ist gegeben (siehe hierzu Blatt 44 Tabelle 28). Mit der Bauleitung und örtlichen Bauüberwachung ist ein qualifiziertes Ingenieurbüro zu beauftragen.
7. Die Entwässerungseinrichtungen der Erschließungsstraße sind so herzustellen, dass weder Oberflächenwasser der Kreisstraße FO 11 zugeleitet, noch Wasserabfluss der Kreisstraße sowie der angrenzenden Grundstücke beeinträchtigt werden kann. Gegebenenfalls sind an der Einmündung Einlaufschächte anzubringen.
8. An der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße ist längs der Kreisstraße FO 11 eine 5-zeilige Großsteinpflastermulde anzulegen.
9. Die Höhenlage der Erschließungsstraße ist der Höhenlage der Kreisstraße FO 11 so anzupassen, dass die Längsneigung der Erschließungsstraße auf 30 m ab Fahrbahnrand der Kreisstraße 1,5 % nicht übersteigt.
10. Die durch den Bau der Erschließungsstraße anfallenden Kosten, sowie die Kosten für notwendige Ausbauarbeiten an der Kreisstraße FO 11 trägt der Antragsteller.
11. Für alle Schäden, die dem Landkreis Forchheim im Zusammenhang mit den Bauarbeiten entstehen, haftet der Bauherr, der die Arbeiten so durchzuführen hat, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs möglichst wenig beeinträchtigt wird.
12. Der Antragsteller ist verpflichtet, die Straßen während der Ausführung der Bauarbeiten in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten. Die verursachten Verschmutzungen sind unverzüglich zu beseitigen.
13. Sowohl der Beginn, als auch die Beendigung der Bauarbeiten ist der Straßenbauverwaltung anzuzeigen.
14. Vor Verkehrsübergabe der neuen Erschließungsstraße ist bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde in Absprache mit dem Tiefbauamt die Anordnung der Verkehrsbeschilderung zu beantragen.
15. Die Funktionalität des bestehenden Geh- und Radweges muss erhalten bleiben. Dieser muss in Absprache mit der Stadt Forchheim entsprechend beschildert und speziell für die Fahrradfahrer markiert werden.
Inwieweit die Kombination eines Geh- und Radweges mit einer Zufahrtsstraße verkehrstechnisch durchführbar ist, muss mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde, sowie mit der Polizeiinspektion Forchheim abgestimmt werden.
16. An den bestehenden Entwässerungsanlagen der Kreisstraße FO 11 dürfen keine Änderungen vorgenommen werden.
17. Die Zufahrt zum geplanten Baugebiet darf erst in einem Abstand von 30 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße B 470 angelegt werden.
18. Sämtliche dem Straßenbaulastträger durch das geplante Bauvorhaben entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Antragstellers.
19. Der Wasserabfluss der Kreisstraße FO 11 muss stets gewährleistet sein.

20. Auf den zukünftigen Umbau des Knotenpunktes der B 470/FO 11 zu einem Kreisverkehrsplatz mit Führung des Radverkehrs wird hingewiesen. Beeinträchtigungen und Auflagen für das spätere Genehmigungsverfahren dürfen nicht erfolgen.
21. Vorstehende Auflagen müssen vor Verkehrsübergabe der Erschließungsstraße erfüllt sein.

Anlagen: keine

Eggolsheim, den **15.03.2017**

Haagen
Haagen, Tiefbauamt

1e1
LPA 730
03. MRZ 2017

**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 eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit 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:

Beim Konflikt 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): **15.03.2017**

2. Träger öffentlicher Belange
Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, e-mail-Adresse und Tel.-Nr.)

Landratsamt Forchheim – FB 63 Müllabfuhr

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

FB 63:

Die Müllbehälter sind an durchgängig befahrbaren Straßen (bzw. mit Wendeanlage gemäß RAST 3-achsige Müllfahrzeuge) bereitzustellen. Separat ausgewiesene Stellplätze sind hier nachzuweisen.

Anlagen: keine

Pinzberg, den **01.03.2017**



Zenk

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

11.03.2017
27. MR. 2017

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 eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit 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:

Beim Konflikt 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 integriertem Grünordnungsplan
Im oberen Eylein
Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB): 17.03.2017

2. Träger öffentlicher Belange
Landratsamt Forchheim
91320 Ebermannstadt, Fachbereich 32 Straßenverkehr, Frau Dittrich,
E-Mail: Petra.Dittrich@lra-fo.de, Tel.: 09191/863200

2.3 Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Das Staatliche Bauamt Bamberg und der Landkreis Forchheim beabsichtigen, vorbehaltlich der Zustimmung der Regierung von Oberfranken folgende Maßnahme durchzuführen:

Umbau des Knotenpunktes der B 470 / FO 11 zu einem Kreisverkehrsplatz mit Führung des Radverkehrs auf Radwegen.

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

Die Anbindung an das geplante Baugebiet ist so anzulegen, dass zwischen der Ausfahrt des geplanten Kreisverkehrs und der Zufahrt zum Baugebiet „Im oberen Eylein“ ein ausreichender Abstand von mind. 30 m vorhanden ist - um einen Rückstau in den Kreisverkehr zu vermeiden und um ausreichende Sicht von der Ausfahrt aus dem Baugebiet in Richtung Kreisverkehr zu haben.

Die Zufahrt zum geplanten Baugebiet muss so ausgebaut sein, dass ein Abbiegen von der Kreisstraße in die Ortsstraße ohne Benutzung der Gegenfahrstreifen der untergeordneten Straße möglich ist. Begegnungsverkehr im Bereich der Einmündung muss möglich sein.

Die Sichtflächen im Bereich der Einmündungen sind einzuhalten. Die Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen deshalb nicht höher als 80 cm sein.

Seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde wird von der Anlegung eines Mehrzweckstreifens abgeraten, da diese Verkehrsfläche aufgrund des niveaugleichen Ausbaus auch zum Parken benutzt werden darf. Es ist damit zu rechnen, dass dieser Mehrzweckstreifen von Besuchern und auch von nicht unmittelbar angrenzenden Anliegern zum Parken benutzt wird. Durch eine solche einseitige Nutzung entfällt die Funktion als „Gehweg“ oder „befahrbarer Seitenstreifen“.

Anlagen: keine

Forchheim, den 17.03.2017



Dittrich

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



5

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

7.0

7



**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Bamberg**
mit Landwirtschaftsschule

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 Unser Zeichen
09.02.2017 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 haulische 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

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

Telefon 0951 8687-0
Telefax 0951 8687-17
E-Mail poststelle@aelf-ba.bayern.de
Internet www.aelf-ba.bayern.de

Besuchszeiten
Mo, Di, Mi, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
Do 08:00 – 12:00 Uhr
13:00 – 16:00 Uhr
und nach Vereinbarung

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**

8

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

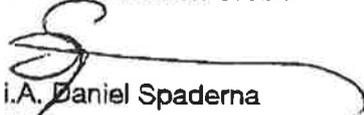
Grundsätzlich besteht aus landwirtschaftlicher Sicht Einverständnis mit der Planung, jedoch sind einige Einwendungen und Bedenken aus Sicht der Landwirtschaft zu beachten:

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



BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

6

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege • Postfach 10 02 03 • 80539 München

Weyrauther Ingenieurgesellschaft mbH

Markusstraße 2
96047 Bamberg

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Postfach 10 02 03
80076 München

Tel: 089/2114-356 oder -236

Fax: 089/2114-407

E-Mail: beteiligung@blfd.bayern.de

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom 09.02.2017

Unsere Zeichen

P-2017-661-1_S2

Datum

17.03.2017

Vollzug des Denkmalschutzgesetzes (DSchG)

Gde. Weilersbach, Lkr. Forchheim: Bebauungsplan "Im oberen Eylein"

Zuständige Gebietsreferenten:

Bodendenkmalpflege: Frau Dr. Martina Pauli

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

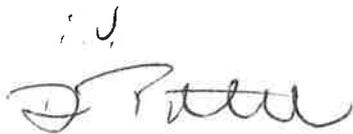
Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Jochen Haberstroh