

Landratsamt Bamberg

Staatliches Landratsamt
Bauleitplanung



Landratsamt Bamberg | 96045 Bamberg

Architekturbüro



Hausanschrift
Ludwigstraße 23, 96052 Bamberg
Tel. 0951/85-0
www.landkreis-bamberg.de

Ⓜ Haltestelle
Bahnhof/Post

Bankverbindung
Sparkasse Bamberg
IBAN-Nr. | DE58 7705 0000 0000 0710 01
SWIFT-BIC | BYLADEM1SKB

Öffnungszeiten
Mo 7:30 - 16:00 Uhr
Di 7:30 - 14:00 Uhr
Mi 7:30 - 16:00 Uhr
Do 7:30 - 17:30 Uhr
Fr 7:30 - 12:00 Uhr
Wir wollen Ihnen gezielt helfen:
Bitte vereinbaren Sie daher einen
Termin.

| Unser Zeichen
41.2-6102-004216

| Sachbearbeiter/-in | Tel. 0951 | Fax 0951 | Zimmer | E-Mail



23. Februar 2022

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Ost“
Gmkg. Oberhaid, Gemeinde Oberhaid
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beim Landratsamt Bamberg ist abgeschlossen und hat Folgendes ergeben:

Naturschutz:

Die Fläche ist fast vollständig mit Gehölzen zugewachsen, die offensichtlich vollständig gerodet werden sollen. Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen sind jedenfalls nicht im Plan enthalten. Die Gehölze haben eine große Bedeutung bei der Durchgrünung des Siedlungsgebietes und sind voraussichtlich Lebensraum für verschiedene Vogelarten.

Es muss im Zuge der Bauleitplanung sichergestellt werden, dass die artenschutzrechtlichen Verbote eingehalten werden. Hierzu ist von einem Gutachter festzustellen, ob Quartiere von streng geschützten Arten und Nistplätze von Vogelarten durch die Planung zerstört werden und wie ggf. darauf reagiert werden muss (Festsetzung sog. CEF-Maßnahmen). Das Gutachten ist der UNB zur Prüfung vorzulegen und die Maßnahmen im B-Plan festzusetzen.

Immissionsschutz:

Das südlichste Tinyhaus würde einen neuen maßgeblichen Immissionsort (nächstgelegenes Wohnhaus) gegenüber dem südlich gelegenen Gewerbegebiet „Bahnhof“ darstellen. Entweder ist die Baugrenze so weit nach Norden zu verschieben, dass kein neuer maßgeblicher Immissionsort entsteht oder es ist aufzuzeigen, dass an dem geplanten Wohnhaus, 0,5 m vor dem zum

Gewerbegebiet nächstgelegenen schutzbedürftigen Raum, die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 (= Immissionsrichtwerte der TA Lärm) eingehalten werden.

Wasserrecht:

Da das Wasserwirtschaftsamt Kronach, als Träger öffentlicher Belange, ebenfalls im Verfahren beteiligt worden ist, sind eventuelle ergänzende Vorgaben der Fachbehörde vorrangig zu berücksichtigen!

Sachverhalt:

Die Gemeinde Oberhaid hat am 19.10.2021 beschlossen, den Bebauungsplan " Ost " Gem. Oberhaid aufzustellen.

Der Vorhabensbereich erstreckt sich über die Fl.Nr. 216/2 und 220/1.

Vorhabensträger ist die HNI Investment GmbH.

Standort:

Das Vorhaben liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet noch in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Wassersensible Bereiche sind ebenso nicht berührt.

Wasserversorgung:

Die Erschließung erfolgt über bereits bestehende Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde. Nähere Aussagen wurden nicht getroffen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die FWO.

Abwasserentsorgung:

Die Erschließung erfolgt über bereits bestehende Abwasseranlagen der Gemeinde Oberhaid. Nähere Aussagen wurden nicht getroffen.

Die Kläranlage wurde 1989 errichtet. Der Bescheid der Kläranlage ist aus dem Jahr 2020. Die Kläranlage ist für 5000EW ausgelegt.

Niederschlagswasserentsorgung:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird empfohlen, zwingend die Sammlung von anfallendem Niederschlagswasser in Zisternen vorzuschreiben.

Da Zisternen jedoch nur ein begrenztes Auffangvolumen haben und somit eine vollständige Entsorgung des Niederschlagswassers allein über Zisternen nicht gesichert ist, muss neben Zisternen eine zuverlässige Niederschlagswasserentsorgung gewährleistet sein.

Sofern der Untergrund ausreichend versickerungsfähig ist, wäre aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Entsorgung des (überschüssigen) anfallenden Niederschlagswassers über eine dezentrale Versickerung auf dem eigenen Grundstück der Einleitung in ein Gewässer oder in einen kommunalen Regenwasserkanal vorzuziehen und dadurch die Grundwasserneubildung zu unterstützen.

Erkenntnisse über die Versickerungsfähigkeit des Bodens können über Baugrunduntersuchungen gewonnen werden.

Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (auch das Einleiten in das Grundwasser über Versickerung) bedarf grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Bei schadloser Niederschlagswasserentsorgung unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV nebst technischen Regeln TRENGW oder TREN OG ist jedoch keine wasserrechtliche Erlaubnis nötig.

Unabhängig von der Genehmigungspflicht sind für die Errichtung und den Betrieb der Versickerungsanlagen die Arbeitsblätter DWA-A 138 und DWA-A 102 sowie das Merkblatt DWA-M 153 anzuwenden.

Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist ggf. vor einer Einleitung vorzubehandeln.

Versiegelung:

Um das anfallende Niederschlagswasser möglichst gering zu halten, soll auf eine möglichst geringe Flächenversiegelung geachtet werden.

Dies wäre z.B. durch die Gestaltung von Flächen mit durchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen, die eine Versickerung des Niederschlages zulassen, erreichbar.

Sofern nutzungsbedingt möglich (beispielsweise bei Fußwegen, gering genutzten Parkplätzen, Flächen ohne Umgang mit wassergefährdenden Stoffen etc.), sollte dies bei der jeweiligen Detailplanung berücksichtigt werden.

Dacheindeckung:

Dacheindeckungen sind nicht vorgegeben bzw. Blechdächer sind zugelassen.

Grundsätzlich gilt:

Dachbegrünungen sind wasserwirtschaftlich betrachtet die Ideallösung für Dacheindeckungen.

Dachziegel aus Beton oder Ton sind, ebenso wie Photovoltaikanlagen, unbedenklich.

Darüber hinaus kann durch eine Dachbegrünung der Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers entschärft und reduziert werden.

Der Einsatz von Metalldächern kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht problematisch sein, vor allem, wenn es sich um unbeschichtete Metalldächer handelt.

Über die Zeit werden Schwermetall-Ionen gelöst und gelangen so in das Grundwasser oder Oberflächengewässer. Schwermetalle sind für viele Organismen bereits in sehr geringen Mengen giftig.

Dacheindeckungen aus Blei, Kupfer und Zink können zudem auch zu erhöhten Anforderungen an die Niederschlagswasserentsorgung führen.

Daher wird empfohlen, Metalldächer (zumindest Dächer aus Zink, Blei und Kupfer) aus dem Bebauungsplan auszuschließen oder zumindest entsprechende Anforderungen an deren Beschichtung zu stellen.

Metalldächer sind nur dauerhaft beschichtet zulässig.

Von einer geeigneten Beschichtung kann ausgegangen werden, wenn die Beschichtung die Korrosivitätskategorie C3 sowie die Schutzdauer M nach DIN EN 55634 einhält.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Es ist nicht bekannt, ob in dem Gebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden soll.

Bei dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Bundes-Anlagenverordnung AwSV und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen grundsätzlich zu beachten und einzuhalten.

Für Bau, Betrieb und Überwachung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen des § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV, Stand 18. April 2017, BGBl. I S. 905) und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen. Andere Vorschriften, insbesondere die des Bau-, Gewerbe- und Immissionsschutzrechts bleiben hiervon unberührt.

Bauleitplanung:

Die Ausarbeitung des vorliegenden Bauleitplanentwurfes weist formelle Mängel auf. Eine vollständige Überarbeitung gemäß den gesetzlichen Anforderungen ist erforderlich.

Beispielhaft wird auf Folgendes hingewiesen:

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Erforderlich in diesem Sinne ist die Bauleitplanung dann, wenn sich dies aus der planerischen Konzeption der Gemeinde ergibt. Die Vorschrift verhindert folglich in aller Regel eine Bauleitplanung, wenn diese von keiner erkennbaren Konzeption getragen ist.

Diese Erforderlichkeit gilt natürlich auch bei einer vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung.

Voraussetzung für die Erforderlichkeit eines Bauleitplans i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist daher, dass der Planung ein städtebauliches Konzept zugrunde liegt; dieses Konzept muss auch nach außen hin in einer nachvollziehbaren Weise in Erscheinung treten.

Aus den vorgelegten Unterlagen lässt sich nahezu kein planerisches Konzept der Gemeinde erkennen. In der Begründung werden lediglich die privaten Wünsche und Planungen des Grundstückseigentümers erwähnt. Dies ist allerdings kein gemeindliches städtebauliches Konzept.

Laut derzeitiger Begründung und mangels anderweitiger Ausführungen sollen mit der Bebauungsplanänderung anscheinend ausschließlich private Interessen verfolgt werden. Damit würde die Gemeinde allerdings das ihr zur Verfügung stehende Planungsinstrument des Baugesetzbuches in zweckwidriger Art und Weise einsetzen mit der Folge der Unzulässigkeit einer derartigen „Gefälligkeitsplanung“.

Sollten mit der Bebauungsplanänderung aber auch städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt werden, so sind diese unbedingt in der Begründung ausreichend anzugeben; andernfalls handelt es sich - wie erwähnt- um eine unzulässige Gefälligkeitsplanung.

Da sich im vorliegenden Fall die Bebauungsplanänderung nur auf ein Grundstück bezieht, muss natürlich genau begründet werden, warum und aufgrund welchen städtebaulichen Konzepts bzw. welcher gemeindlichen Zielsetzung die Änderungen/Festsetzungen nur für dieses Grundstück und nicht für alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten sollen.

Nach den Unterlagen handelt es sich um eine vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung. Dies hat zur Folge, dass nach § 12 BauGB auch ein entsprechend abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegen und ein Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen werden muss.

Inwieweit dies bereits geschehen ist, geht aus den Unterlagen ebenfalls nicht hervor. Auch diesbzgl. ist die Begründung entsprechend zu überarbeiten und zu ergänzen.

Voraussetzung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, dass Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag und vorgelegter vorhabenbezogener Bebauungsplan aufeinander abgestimmt sind und sich nicht widersprechen.

Der vom Vorhabenträger erarbeitete und mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der dazugehörige Durchführungsvertrag muss dabei vor Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) abgeschlossen werden.

Laut Titelblatt der Begründung handelt es sich um die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ost“, laut den Ausführungen in der Begründung handelt es sich um eine vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung und laut der Planausfertigung um den „Bebauungsplan...für den Bereich Obere Straße und Grabenseestraße“. Die Unterlagen sind hinsichtlich der gewählten Verfahrensart und der Bezeichnung einheitlich auszuarbeiten.

Bei sämtlichen Flurnummernangaben in der Begründung fehlt die Gemarkungsangabe.

Laut den Planungsunterlagen wird das Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Sonderregelungen des beschleunigten Verfahrens sind im Wesentlichen in § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB geregelt.

Somit kann zwar auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet werden, nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist allerdings bei einem derartigen Verzicht ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allge-

meinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Weder aus der Begründung noch aus den Verfahrensvermerken geht hervor, in welcher Zeit der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB gegeben wurde.

Die Unterlagen sind diesbezüglich ebenfalls zu ergänzen.

Verkehrswesen:

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Belange des Brandschutzes, des Rettungsdienstes und der Müllabfuhr sollten abgeklärt werden. Ferner sollte geprüft werden, ob ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen.

Mit freundlichen Grüßen

