



Beschlussbuchabschrift

aus dem Protokollbuch des Marktgemeinderats des Jahres 2019

Sitzung vom 19.03.2019, **Sitzungsraum** Haus des Gastes, 2. Obergeschoss, Burgstraße 6, 91327 Gößweinstein.

Die Sitzung war **öffentlich**.

Mitglieder: 17
Anwesend: 16

4. **Aufstellung des Bebauungsplanes "Bösenbirkig-Gewerbegebiet" auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1639 (Teilfläche), 1640 und 1647, Gmkg. Stadelhofen**
- A. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**
 - B. Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**
 - C. Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**
 - D. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Gößweinstein hat in der Sitzung am 18.09.2018 folgenden Beschluss gefasst:

„Dem vorliegenden Entwurf des Ingenieurbüros Weyrauther vom 18.09.2018 zur Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1639 (Teilfläche), 1640 und 1647, Gmkg. Stadelhofen, wird mit der beschlossenen Änderung bei B. II. 5. zugestimmt.

Der Entwurf ist Grundlage der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.“

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Bösenbirkig-Gewerbegebiet“ in der Zeit vom 15.10.2018 bis 15.11.2018 durchgeführt.

Gleichzeitig erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB sowie die Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstiger Träger der öffentlichen Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Die Stellungnahmen wurden den Marktgemeinderat zusammengefasst überlassen. Die Beschlussvorschläge sind nachfolgend abgebildet.

Beschlussvorschläge zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger, die im Rahmen der Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind.

A. Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gaben keine Stellungnahme ab:

- Regierung von Oberfranken, Höhere Naturschutzbehörde

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Naturpark Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst
- Vodafone-Kabel Deutschland GmbH
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Wiesentgruppe
- Gemeinde Ahorntal
- Markt Egloffstein
- Markt Pretzfeld

B. Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden äußerten keine Einwendungen:

- Regierung von Oberfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Stellungnahme vom 07.11.2018
- Regierung von Oberfranken, Bergamt, Stellungnahme vom 23.10.2018
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, Stellungnahme vom 05.11.2018
- Amt für Landwirtschaft und Forsten, Abt. Forstwirtschaft, Stellungnahme vom 23.10.2018
- Gewerbeaufsichtsamt, Stellungnahme vom 30.10.2018
- Industrie- und Handelskammer, Stellungnahme vom 26.10.2018
- Handwerkskammer für Oberfranken, Stellungnahme vom 13.11.2018
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Stellungnahme vom 11.10.2018
- PLEdoc, Stellungnahme vom 11.10.2018
- TenneT TSO GmbH, Stellungnahme vom 11.10.2018
- Gemeinde Obertrubach, Stellungnahme vom 25.10.2018
- Stadt Pottenstein, Stellungnahme vom 30.11.2018
- Stadt Waischenfeld, Stellungnahme vom 11.10.2018
- Markt Wiesenttal, Stellungnahme vom 02.11.2018

Beschluss:

Es wird Kenntnis von den Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden genommen, die keine Stellungnahme abgegeben oder keine Einwände geäußert haben.

Abstimmungsergebnis: 16:0

C. Folgende Fachstellen haben Bedenken oder Anregungen vorgebracht:

1. Zur Stellungnahme des Landratsamtes Forchheim vom 15.11.2018:

FB 41, Bauamt

Ziffer 7.3 der Festsetzungen bezeichnet Maßnahmen für Ausgleich I evtl. Ortsrandeingrünung, ohne diese näher darzustellen. Dies dürfte dem Umstand geschuldet sein, dass insbesondere die externen Flächen noch nicht feststehen (siehe Begründung).

In Ziffer 1 der Begründung wird die Flur-Nr. 1963 (Teilfläche) erwähnt. Hiesigen Erachtens handelt es sich um die Flur-Nr. 1639.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird vom Marktgemeinderat Gößweinstein zur Kenntnis genommen. Die Maßnahmen für Ausgleich, Eingrünungs- und Vermeidungsmaßnahmen befinden sich zur Zeit in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Sämtliche abgestimmte Maßnahmen werden in Plan und Begründung mit aufgenommen. Bei der unter Ziffer 1 der Begründung stehenden Flurnummer handelt es sich um die Flur-Nr. 1639. Die Begründung wird dementsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: 16:0

FB 42, Naturschutz

Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wird die Aufplanung eines Gewerbegebiets bei Bösenbirkig sehr kritisch gesehen, da dies mit einer Zersiedlung der Landschaft und mit einem Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild einhergeht.

Das vorgesehene Gewerbegebiet bei Bösenbirkig kann zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds führen. Der Ortsteil Bösenbirkig ist derzeit in seinem optischen Erscheinungsbild überwiegend von Bauernhöfen und einigen wenigen Wohnhäusern geprägt und stellt einen typisch ländlich geprägten Siedlungsbereich dar. Die gewerblichen Bauten werden mit hoher Wahrscheinlichkeit als optischer Fremdkörper in der ländlich geprägten Umgebung wahrgenommen werden.

Dem Markt Gößweinstein wird dringend empfohlen vor einer Aufplanung eines Gewerbegebiets bei Bösenbirkig, das letztlich zu einer Zersiedlung der Landschaft führt, zunächst der Aufplanung in dem Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand des Hauptorts den Vorrang zu geben und dort die bauliche Entwicklung durch Aufstellung eines Bebauungsplans für die ca. 1,5 ha große, im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte und noch nicht bebaute Fläche voranzutreiben.

Sollte der Markt Gößweinstein an der Aufplanung des Gewerbegebiets bei Bösenbirkig festhalten so ist aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege zu dem vorgelegten Bebauungsplanvorentwurf folgendes festzustellen:

Zu den Festsetzungen

Im Vorentwurf sind keine Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, obwohl in der Begründung auf S. 11 ausgeführt wird, dass „es gilt, das Baugebiet möglichst gut in die Landschaft einzubinden“. Die vorgesehene Festsetzung Ziffer 7.1, wonach je 300 m² bebaubarer Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist, ist nicht ausreichend für eine effektive Eingrünung des einen Fremdkörper in der Landschaft darstellenden Gewerbegebiets. Aus hiesiger Sicht ist zusätzlich die Festsetzung einer das Baugebiet begrenzenden Heckenstruktur aus heimischen Bäumen und Sträuchern erforderlich.

Im Vorentwurf fehlt die in der Begründung auf S. 12 ausgeführte Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge.

Der Vorentwurf sollte noch ergänzt werden um eine Festsetzung bzgl. der für die Außenbeleuchtung zu verwendenden Lampentypen, um auszuschließen, dass die Beleuchtung als Lichtfalle für nachtaktive Insekten wirkt.

Im Vorentwurf ist die Ausgestaltung der „Sickerfläche“ (Festsetzung Ziffer 6) inhaltlich zu konkretisieren. Dieser Bereich kann lediglich dann mit dem Faktor 0,4 als Ausgleichsfläche anerkannt werden, wenn es sich dabei um eine naturnah gestaltete und extensiv gepflegte Fläche handelt. Aufgrund der fehlenden Angaben im Vorentwurf kann die Anrechenbarkeit als Ausgleichsfläche derzeit nicht abschließend beurteilt werden.

Im Vorentwurf fehlt derzeit noch die Festsetzung der erforderlich werdenden externen Ausgleichsfläche.

Zur Eingriffsbilanzierung

Mit dem Kompensationsfaktor 0,3 bleibt der Vorentwurf hinter den Vorgaben aus dem „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zurück. Der Faktor 0,3 ist der untere Wert der auf S. 13 des Leitfadens aufgeführten „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren und als solcher nur dann angebracht, wenn umfassende Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden.

Da die o. a. Festsetzungen zur Eingrünung, Versickerungsfähigkeit der Flächen, und zur Beleuchtung der Freiflächen fehlen, ist allenfalls der Kompensationsfaktor 0,45 angebracht, was zu einer Kompensationsflächenerfordernis von 3.520 m² führt.

Davon können bei entsprechend naturnaher Gestaltung und Pflege des Versickerungsbeckens 417 m² abgezogen werden

Beschluss:

Die Stellungnahme wird vom Marktgemeinderat Gößweinstein zur Kenntnis genommen. Obwohl die Nachfrage an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet dauerhaft vorhanden ist, kann die Gemeinde die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen bei weitem nicht decken. Weder die im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen noch andere sinnvolle Flächen stehen der Gemeinde zur Verfügung. Im Bereich von Bösenbirkgig hat der Markt die Möglichkeit Grund zu erwerben und eine konkrete Anfrage von einem ansiedlungswilligen Unternehmen vorliegen. Aus diesem Grund, besteht dort ein Bedarf für die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten, sind mittlerweile diverse Eingrünungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. So entsteht an der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Mulde. Im Bereich und entlang dieser Mulde werden Hecken bzw. Bäume auf privaten Grund zur Eingrünung festgesetzt. Am südlichen Rand des Plangebietes wird ein mit Sträuchern und Bäumen bepflanzter und als Eingrünung und Blendenschutz dienender Wall entstehen. Um eine effektivere Eingrünung zu erhalten, wird der m²-Wert (bebauter Grundstücksfläche) für einen zu pflanzenden Baum in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde angepasst. Soweit es die Zufahrten auf die Gewerbeflächen zulassen, werden im Bereich der östlichen und nördlichen Plangebietsgrenze Bäume ohne Standortbindung empfohlen. Um einen möglichst geringen Kompensationsfaktor zu erreichen, werden weitere Vermeidungsmaßnahmen wie die Versickerfähigkeit der Flächen und die Beleuchtung der Freiflächen in der Satzung aufgenommen. Sämtliche Maßnahmen befinden sich zur Zeit in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und werden in Plan und Begründung mit aufgenommen. Um eine Anrechenbarkeit des Versickerungsbeckens als Ausgleichsfläche zu erhalten, werden die naturnahe Gestaltung und die extensive Pflege des Beckens näher in der Begründung beschrieben und im Plan festgesetzt. Zur Deckung des restlichen Kompensationserfordernisses sind noch weitere externe gemeindeeigene Ausgleichsflächen notwendig, die mit entsprechenden naturschutzrechtlichen Aufwertungsmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde belegt werden.

Abstimmungsergebnis: 16:0

FB 44, Umweltschutz:

Bodenschutz

Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim nicht aufgeführt. Sollten der Gemeinde jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt Er-

kenntnisse vorliegen, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim zu informieren.

Sachverhalt

Der Markt Gößweinstein plant die Ausweisung eines ca. 0,9 ha großen Gewerbegebietes am südlichen Rand des Ortsteils Bösenbirkig.

Die nördlich an das Plangebiet anschließende Bebauung ist im Flächennutzungsplan des Marktes Gößweinstein als Gemischte Baufläche dargestellt. Ca. 125 m nordwestlich wurde ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (Bebauungsplan Bösenbirkig 1).

Darstellung und Bewertung der Immissionssituation

Unter Nr. 5 der Begründung (Immissionsschutz) wird darauf verwiesen, dass die anzusiedelnden Betriebe die Vorgaben der Lärmschutzverordnung und der Ruhezeiten berücksichtigen müssen. Allerdings gibt es in Bayern weder eine allgemeine Lärmschutzverordnung noch gesetzliche Ruhezeiten. Bei der TA-Lärm, die vermutlich gemeint ist, handelt es sich lediglich um eine Verwaltungsvorschrift; die hier genannten Immissionsrichtwerte werden erst rechtsverbindlich, wenn sie in konkreten Genehmigungsbescheiden festgeschrieben werden. Die Aussage, dass immissionsschutzrechtliche Probleme in dem Gewerbegebiet deshalb nicht zu erwarten sind, entbehrt somit jeder Grundlage und erlaubt keine objektive Beurteilung der zu erwartenden Geräuschsituation.

Vom Plangebiet gehen künftig Gewerbelärmemissionen aus, die auf die anschließende gemischte Baufläche und das Wohngebiet einwirken. Im Rahmen der Planung ist sicherzustellen, dass diese Lärmemissionen – unter Berücksichtigung einer evtl. Vorbelastung durch bestehende Anlagen – an den maßgeblichen Immissionsorten nicht zu Orientierungswert- bzw. Immissionsrichtwertüberschreitungen führen oder dazu beitragen.

Hierzu bedarf es einer schalltechnischen Untersuchung und ggf. einer daraus resultierenden Geräuschkontingentierung für das Plangebiet. Die DIN 18005 sieht für Prognoseberechnungen die Annahme von entsprechenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln für Gewerbegebiete vor, sofern die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass durch die Zulassung von Betriebswohnungen innerhalb des Gewerbegebietes zusätzliche Immissionsorte geschaffen werden, die u.U. zu weiteren Nutzungseinschränkungen führen können.

Unter Nr. 8 der Hinweise wird auf mögliche Geruchsmissionen durch eine bestehende Pferdekoppel im westlichen Bereich des Plangebietes verwiesen. Entsprechende Ausführungen fehlen aber in der Begründung. Das betreffende Grundstück ist zu benennen, Art und Umfang der Nutzung sind darzustellen und konkret zu bewerten.

Hinweis zu Festsetzung Nr. 8: Es handelt sich um die Staatsstraße 2685 (nicht wie angegeben 2658).

Beschluss:

Die Stellungnahme zum Bodenschutz wird vom Marktgemeinderat Gößweinstein zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis bei Altlastverdacht ist in den textlichen Festsetzungen schon aufgenommen.

Die Stellungnahme zur Immissionssituation wird vom Marktgemeinderat Gößweinstein zur Kenntnis genommen. Mittlerweile ist das Ingenieurbüro Stefan Leistner beauftragt, ein schalltechnisches Gutachten in Absprache mit dem Landratsamt Forchheim zu erstellen. Die daraus resultierenden Forderungen werden in Plan und Begründung mit aufgenommen. Der unter Nr. 8 stehende Hinweis auf mögliche Geruchsmissionen durch eine bestehende Pferdekoppel im westlichen Bereich des Plangebietes wird in Plan und Begründung herausgenommen, da mittlerweile keine Pferdekoppel mehr existiert.

Abstimmungsergebnis: 16:0

Abfallwirtschaft:

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

Beschluss:

Die Stellungnahme wird vom Marktgemeinderat Gößweinstein zur Kenntnis genommen. Die östlich am Gewerbegebiet vorbeiführende Gemeindeverbindungsstraße ist mittels Prüfung durch das Ingenieurbüro Weyrauther mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug durchgängig befahrbar. Eine Festsetzung hinsichtlich separater Stellplätze für Müllbehälter ist daher nicht notwendig.

Abstimmungsergebnis: 16:0

2. Zur Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Kronach vom 22.10.2018

1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Mit dem Anschluss des Gebietes an die öffentliche Wasserversorgung des Marktes Gößweinstein 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, Niederschlagswasserbeseitigung

Mit dem Anschluss des Gebietes an die öffentliche Abwasserbeseitigung über die Mischwasserkanalisation besteht Einverständnis. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten und ggf. ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen- ein Absetz- und Regenrückhaltebecken ist vor Einleitung vorzusehen.

3. Oberflächengewässer, 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, Bodenschutz

Es wird empfohlen, eine Anfrage bezüglich eventueller Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes 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, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Gößweinstein nimmt die Stellungnahme hinsichtlich Wasserversorgung und Grundwasserschutz, Gewässerschutz und Abwasser zur Kenntnis.

Zum Abfangen von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser bzw. für das Oberflächenwasser des Gewerbegebietes ist am westlichen Rand des Geltungsbereiches eine Mulde vorgesehen. Dadurch wird ein Abfließen des Niederschlagswassers auf die angrenzenden Grundstücke des Geltungsbereiches verhindert. Gleichzeitig dient diese Mulde dazu das Oberflächenwasser dem Sickerbecken zuzuführen.

Der Marktgemeinderat Gößweinstein nimmt die Stellungnahme hinsichtlich der Altlasten, der Deponien und des Bodenschutzes zur Kenntnis. Entsprechende Hinweise bei Altlastenverdacht sind bereits in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 16:0

3. Zur Stellungnahme des Staatlichen Bauamts Bamberg, FB Straßenbau vom 14.11.2018

Die vorliegende Bauleitplanung berührt die Staatsstraße 2685. Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Gegen die Aufstellung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Bamberg, Bereich Straßenbau, keine Einwände, wenn die nachfolgend genannten Punkte in die textlichen Festsetzungen übernommen werden:

Bauverbot

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Staatsstraßen besteht gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot und gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG in einem Abstand bis 40 m eine Baubeschränkung.

Die Anbauverbotszone und die Baubeschränkungszone sind im Bauleitplan bereits dargestellt.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Eine Ausnahmbefreiung von der Anbauverbotszone von 20,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann nur für Anlage der Regenrückhaltebecken/Sickerbecken erteilt werden.

Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS).

Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen:

„Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den gewerblich genutzten Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nicht zulässig. Das Baugebiet ist ausschließlich über die Gemeindeverbindungsstraße zu erschließen.“

Die Einmündung von Erschließungsstraßen des Baugebietes in die Gemeindeverbindungsstraße bzw. Zufahrten aus dem Baugebiet zur Gemeindeverbindungsstraße müssen vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße einen Abstand von mindestens 30 m aufweisen.

Eine direkte Zufahrt vom Gewerbegebiet über den in der Anbauverbotszone verlaufenden landwirtschaftlichen Weg zur Staatsstraße muss ausgeschlossen sein. Dies ist durch bauliche Maßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes sicher zu stellen (z. B. durch Anordnung der Baulinien für die künftigen Gebäude/Hochbauten oder durch entsprechende Ausbildung der inneren Erschließung).

Der bestehende innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in der Anbauverbotszone verlaufende landwirtschaftliche Weg, der auch der betrieblichen Unterhaltung der Regenrückhaltebecken/Sickerbecken dient, ist richtliniengemäß auszubauen (Schleppkurven usw.) und durch entsprechende Verkehrszeichen nach StVO als beschränkt öffentlicher Weg zu beschildern.

Sichtflächen

Die im Bebauungsplanentwurf beidseitigen Sichtflächen sind zur der besseren Erkennbarkeit der Darstellung nur für die baugebietsseitige Einmündung der Gemeindeverbindungsstraße aus Bösenbirkig und für den baugebietsseitig einmündenden landwirtschaftlichen Weg darzustellen. Die Schenkellängen der Sichtdreiecke betragen 3 m / 110 m, wobei die 3 m vom Fahrbahnrand wegzumessen sind und der Zielpunkt der 110 m jeweils in der Mitte des zuführenden Fahrstreifens liegt. Die im Plan dargestellten Sichtfelder sind dahingehend nochmals zu überprüfen.

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

Lärmschutz

Zur Beurteilung des Schallschutzes im Städtebau teilen wir folgende Daten auf der Grundlage der Verkehrszählung 2015 mit:

Gesamtverkehr (DTV)	2.476 Kfz/24h
Leichtverkehr (LV)	2.394 Kfz/24h
Schwerverkehr (SV)	82 Kfz/24h

Straßenbezeichnung: St 2685

Zählstelle bei Abschnitt 220 Station 1,087 (Nr. 62349603)

mittlerer stündlicher Verkehr	tags:	147 Kfz/h
	nachts:	15 Kfz/h
Lkw-Anteil	tags:	3,16 %
	nachts:	6,36 %

Die für die Berechnung erforderlichen Daten über die jeweilige Straßenlängsneigung und den Straßenbelag sind in der Örtlichkeit zu erheben.

Sonstiges

I. Az.:

Soweit entlang der Staatsstraße Einfriedungen errichtet werden, sind diese ohne Tür- und Toröffnungen zur Staatsstraße hin zu erstellen. Der Abstand der Einfriedungen zum Fahrbahnrand der Staatsstraße ist mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg abzustimmen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Auf die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) und auf die Freihaltung der Sichtflächen wird verwiesen.

Die geplanten Regenrückhaltebecken/Sickerbecken liegen teilweise innerhalb der frei zu haltenden Sichtflächen. Die Begrünung und Bepflanzung der Regenrückhaltebecken/Sickerbecken hat so zu erfolgen, dass die vorgenannten Anforderungen an die Sichtflächen nicht beeinträchtigt werden.

Der Staatsstraße und deren Entwässerungseinrichtungen darf kein Oberflächenwasser aus dem Baugebiet zugeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse der Straßenentwässerung dürfen weder verändert noch beeinträchtigt werden.

Bei der Bemessung der Regenrückhaltebecken/Sickerbecken ist auch die maximale Höhe des Wasserstandes zu ermitteln und zu überprüfen, ob nach den RPS 2009 ein Fahrzeug-Rückhaltesystem erforderlich ist.

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Wir bitten um Übersendung eines Marktgemeinderatsbeschlusses, sobald unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Beschluss:

Im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung ist der Kontakt zum Staatlichen Bauamt aufgenommen worden, um die wichtigsten Eckpunkte zu besprechen und zu klären.

Zu Bauverbot)

Die Stellungnahme hinsichtlich des Bauverbotes wird vom Marktgemeinderat Gößweinstein zur Kenntnis genommen. Die Anbauverbotszone von 20 m und die Baubeschränkungszone von 40 m sind im Planteil bereits dargestellt. Innerhalb von 10 m zum Fahrbahnrand sind keine Bäume vorgesehen. Die Forderung bezüglich Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind schon in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Zu Erschließung)

Die Stellungnahme hinsichtlich der Erschließung wird vom Marktgemeinderat Gößweinstein zur Kenntnis genommen. Die Erschließung der geplanten Gewerbegrundstücke erfolgt ausschließlich über die Gemeindeverbindungsstraße bzw. über die Ortsstraße. Ein entsprechender Einfahrts- und Ausfahrtsbereich ist im Bebauungsplan dargestellt. Der entsprechende Satz zu den unmittelbaren Zugängen oder Zufahrten wird in der Satzung mit aufgenommen. Der Zufahrtsbereich aus dem Gewerbegebiet zur Gemeindeverbindungsstraße weist vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße einen Abstand von mindestens 35 m auf. Durch einen im Süden verlaufenden begrünten Wall wird sichergestellt, dass eine direkte Zufahrt vom Gewerbegebiet über den in der Anbauverbotszone verlaufenden landwirtschaftlichen Weg zur Staatsstraße ausgeschlossen wird. Dieser landwirtschaftliche Weg bzw. Unterhaltungsweg ist mittels Schleppkurve überprüft und im Bebauungsplan entsprechend dargestellt und wird als beschränkt öffentlicher Weg beschildert.

Zu Sichtflächen)

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind für 70 km/h bei sämtlichen Einmündungen in die Staatsstraße - auch für die Einfahrt der Gemeindeverbindungsstraße bzw. für den baugebietsseitigen

einmündenden landwirtschaftlichen Weg - überprüft und zeichnerisch dargestellt. Für die Freihaltung der Sichtflächen wird der geforderte Textabschnitt in der Satzung sinngemäß mit übernommen.

Zu Lärmschutz)

Zur Beurteilung u. a. des Verkehrslärmes ist das Ingenieurbüro Stefan Leistner beauftragt, um ein schalltechnisches Gutachten in Absprache mit dem Landratsamt Forchheim zu erstellen. Diesbezügliche Forderungen werden in der Satzung mit aufgenommen.

Zu Sonstiges)

Falls eine Einfriedung entlang der Staatsstraße benötigt wird, wird diese mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) werden – auch im Bereich des Sickerbeckens - beachtet. Die Bepflanzung und Begrünung der RRB werden so durchgeführt, dass die Anforderungen an die Sichtflächen nicht beeinträchtigt werden.

Das Oberflächenwasser wird über eine Mulde einem Sickerbecken zugeführt. Durch die geplante Versickerung wird die vorhandene Straßenentwässerung nicht beeinträchtigt.

Abstimmungsergebnis: 16:0

4. Zur Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abt. Landwirtschaft, vom 17.10.2018

Die für die Planung einbezogene Fläche umfasst ca. 0,89 ha, wobei die Flur-Nrn. 1640 und 1647 als Ackerland bewirtschaftet werden. Die Flur-Nr. 1639 ist ein Wirtschaftsweg. Die Ackerfläche hat mit einer Bodenzahl von 52 Bodenpunkten und der Bodenart Lehm durchaus gute Bodenqualitäten. Die beiden Flächen sind aber rel. klein und ungünstig geformt (Flur-Nr. 1640). Der vorhandene Wirtschaftsweg wird nach Süden verlegt. Hier ist darauf zu achten, dass dieser auch mit moderner Landtechnik befahren werden kann.

Auf die angrenzende Landwirtschaft wird bereits unter Punkt 5 (Immissionsschutz) der Begründung (Vorentwurf) hingewiesen. Nach unserer Kenntnis befindet sich auch keine immissionsrelevante landwirtschaftliche Tierhaltung in der Nähe des geplanten Gewerbegebietes.

Mit einer etwaigen Einfriedung (Einzäunung) sollte ein ausreichender Abstand (min. 0,5 m) zur landwirtschaftlichen Nutzfläche im Westen (Flur-Nr. 1647/2) eingehalten werden, damit die Fläche auch weiterhin ohne Behinderung vollständig bewirtschaftet werden kann.

Ansonsten bestehen seitens des AELF Bamberg (Bereich Landwirtschaft) gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Bösenbirkig- Gewerbegebiet“ keine Bedenken.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Gößweinstein nimmt die Hinweise in der Stellungnahme hinsichtlich der Bodenqualität der landwirtschaftlichen Flächen und der Befahrbarkeit des Wirtschaftsweges zur Kenntnis. Der unter Nr. 8 stehende Hinweis auf mögliche Geruchsmissionen durch eine bestehende Pferdekoppel im westlichen Bereich des Plangebietes wird in Plan und Begründung herausgenommen, da mittlerweile keine Pferdekoppel mehr existiert. Am direkten westlichen Rand des Plangebietes ist keine Einfriedung, sondern eine Mulde vorgesehen, die ausreichend Abstand für eine Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (Flur-Nr. 1647/2) bietet.

Abstimmungsergebnis: 16:0

5. Zur Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 12.11.2018

I. Az.:

Die Zufahrten zu den umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücken müssen während und nach der Bauzeit gewährleistet bleiben.

Soweit im Planungsgebiet Drainagen vorhanden sein sollten, müssen diese dann nach Abschneidung entsprechend neu gefasst und angebunden werden, damit es zu keinen Vernäsungen im angrenzenden landwirtschaftlichen Gebiet kommt. Bei Aufschüttungen und Abgrabungen an den Baugrundstücken ist darauf zu achten, dass sich durch Veränderungen der Abflussverhältnisse des Oberflächenwassers keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke ergeben.

Rein vorsorglich weisen wir noch darauf hin, dass bei Bepflanzungs- und Eingrünungsmaßnahmen entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wirtschaftswegen die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten sind, dass es zu keiner Beeinträchtigung der Flächen kommt. Entlang von Wegen ist zu beachten, damit das Lichtraumprofil für landwirtschaftliche Fahrzeuge und überbreite Erntemaschinen frei gehalten wird. Insbesondere bei der Pflanzung von Laubbäumen ist zu beachten, dass die Kronen der Bäume sehr schnell wachsen und dann in die Fahrbahn hineinragen. Ein rechtzeitiger Rückschnitt ist vorzunehmen.

Unsere landwirtschaftlichen Betriebe sind auf Grund und Boden als wichtigsten Produktionsfaktor unbedingt angewiesen. Durch die vorgelegte Planung werden landwirtschaftliche Nutzflächen für die geplante Baumaßnahme selbst, aber auch für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen und stehen somit für die Produktion nicht mehr zur Verfügung. Deswegen muss alles unternommen um die Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft so gering wie möglich zu halten. Wir beantragen, den Ausgleichsflächenbedarf auf das unvermeidbare Mindestmaß zu begrenzen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Gößweinstein nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Die Hinweise hinsichtlich der Zufahrten auf umliegende landwirtschaftliche Flächen und der Funktionsfähigkeit durch die Baumaßnahmen beschädigter Drainagen werden zur Kenntnis genommen.

Zum Abfangen von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser ist am westlichen Rand des Geltungsbereiches eine Mulde vorgesehen. Dadurch soll ein Abfließen des Oberflächenwassers auf die angrenzenden Grundstücke des Geltungsbereiches verhindert werden. Zudem gewährt die Mulde einen ausreichenden Abstand für eine Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (Flur-Nr. 1647/2).

Ein ausreichender Abstand bei Bepflanzungs- und Eingrünungsmaßnahmen entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wirtschaftswegen wird beachtet. Ein ausreichendes Lichtraumprofil für landwirtschaftliche Fahrzeuge und überbreite Erntemaschinen wird eingehalten.

Die Hinweise zum Flächenverbrauch für die Planung und für die Ausgleichsflächen werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 16:0

6. Zur Stellungnahme des „Bundesverwaltungsamtes“ vom 11.10.2018

keine Einwendungen

Bitte bei zukünftigen TÖB-Beteiligungen ausschließlich die unten genannten Kontaktdaten des BAIUDBw in Bonn verwenden.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Referat Infra I 3
Fontainengraben 200
53123 Bonn
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Beschluss:

Die Stellungnahme wird vom Marktgemeinderat Gößweinstein zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 16:0

7. Zur Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 07.11.2018

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass die Anlagen unseres Unternehmens nicht richtig eingezeichnet sind bzw. fehlen. Wir haben zu Ihrer Information einen Übersichtsplan im Maßstab 1 : 1000 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Je nach Leistungsbedarf könnten die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der elektrischen Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt wer-

den. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125.

Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH senden Sie bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-bamberg@bayernwerk.de, per Fax an 0951/30932-223 oder an die obenstehende Postadresse. Telefonische Anfragen bitte an 0951/30932-338.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin am Bauleitplanverfahren und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Gößweinstein nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Leitungen werden aus den mitgeschickten Planunterlagen nachrichtlich übernommen. Die am östlichen Geltungsbereich verlaufende Leitung liegt auf der Grundstücksgrenze. Durch die Planung werden der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt.

Für den Fall, dass eine Fläche für eine Transformatorstation benötigt wird, wird diese Station im Nordwesten des Geltungsbereiches vorgesehen (Symbol im Plan).

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird beachtet.

Abstimmungsergebnis: 16:0

8. Zur Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 10.10.2018

Gegen die oben aufgeführte Planung haben wir keine Einwände.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens, die aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich sind. Dieser Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien in Gewerbegebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen.

Die Prüfung und Erschließung des Gebietes kann nur aufgrund von konkreten Angaben zur Bebauung, zum Bedarf der Gewerbeeinheiten und dem zeitlichen Ablauf der Erschließung durchgeführt werden.

Wir bitten um weitere Informationen.

Vorbehaltlich dieser Prüfung wird die genaue Trassierung unserer Anlagen vor Baubeginn in Absprache mit den anderen Versorgungsträgern erfolgen.

Aus diesem Grund und zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune noch in der Planungsphase, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich mit uns in Verbindung setzt. Bitte teilen Sie uns auch mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Gößweinstein nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Ein entsprechender Text zur Unterbringung der Telekommunikationslinien wird als Bestandteil der textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan aufgenommen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird beachtet.

Abstimmungsergebnis: 16:0

9. Zur Stellungnahme des Kreisbrandrates vom 09.11.2018

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere jedoch die Arbeitsblätter „W405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und „W331 Hydrantenrichtlinien“. Das Vorhandensein der benötigten Löschwassermengen ist nachzuweisen und auf Basis der Nutzung des Gewerbegebietes anzupassen bzw. nach besagter Richtlinie neu zu berechnen.

In Bezug auf die Ausführung des Art. 5 der Bayerischen Bauordnung sind die Richtlinien über Flächen der Feuerwehr vollumfänglich zu berücksichtigen.

Beschluss:

Die Stellungnahme zu den Arbeitsblättern W405 und W331 nimmt der Marktgemeinderat Gößweinstein zur Kenntnis. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt die Berechnung der benötigten Löschwassermenge. Erst dann wird festgelegt, ob die Trinkwasserversorgung oder ob ein extra gebauter Löschwasserbehälter den Bedarf an Löschwasser deckt. Im Zuge der Baugenehmigung ist darauf zu achten, dass die Ausführung des Art. 5 der Bayerischen Bauordnung berücksichtigt ist.

Abstimmungsergebnis: 16:0

10. Bürgerbeteiligung

10.1. Besprechung mit den Einwendungsführern gegen ein geplantes Gewerbegebiet in Bösenbirkig am 31.01.2019 im Dachgeschoss des Haus des Gastes in Gößweinstein

Beginn: 18.30 Uhr

Ende: 20.30 Uhr

Teilnehmer:

Einwendungsführer:

Frau Hildegund Grüner und Tochter Susanne Wiemann
Herr Herbert Berner und Gattin Hildegund Berner
Herr Norbert Schriefer und Sohn Florian Schriefer

Ingenieurgesellschaft Weyrauther:

Herr Brust und Herr Hellmich

Markt Gößweinstein:

Erster Bürgermeister Zimmermann und Geschäftsleiter Thiem

Nicht teilgenommen haben die ebenfalls eingeladenen Einwendungsführer Carolin Strohmer-Zoubek und Max Strohmer

Die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fristgerecht eingegangenen Einwendungen der Einwendungsführer gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und die Erstellung eines Bebauungsplanes „Bösenbirkig-Gewerbegebiet“ sind zum Großteil nur mit „aus grundsätzlichen Erwägungen“ begründet worden.

Mit Schreiben des Marktes Gößweinstein vom 18.01.2019 wurden die Einwendungsführer deshalb eingeladen, die Einwendungen gemeinsam zu erörtern.

Folgende Argumente gegen das Gewerbegebiet wurden vorgetragen:

1. Widerspruch gegen die Verlegung des landwirtschaftlichen Weges, Teilfläche Fl.Nr. 1639, Gmkg. Stadelhofen, da dieser schon immer wie jetzt befahren wurde. Gegen eine Verlegung werde man sich mit allen Mitteln wehren. Es bestünde keine Garantie durch das staatliche Bauamt, dass der neue Weg immer genutzt werden dürfe.
2. Belastung der sehr schmalen Ortsstraße (2,50 m) Fl.Nrn. 1651/6 und 1649/1, Gmkg. Stadelhofen, (Straße bei den Hs.Nrn. Bösenbirkig 7, 11 und 13) durch anliefernde Lkw's, welche mangels Wendemöglichkeiten im Gewerbegebiet diese Straße zum Verlassen des Gewerbegebietes nutzen würden. Die Straße würde hierdurch beschädigt und die Kosten hätten die Anlieger zu zahlen.
3. Das Vorhandensein eines Gewerbegebietes in der Nachbarschaft wäre wegen des Lärm und der Aussicht nicht vorteilhaft.
4. Ein Gewerbegebiet passt landschaftlich nicht an den hierfür vorgesehen Platz. Der schönste Platz in der Marktgemeinde Gößweinstein würde verschandelt.
5. Ein Bauwerber wolle die zu bauende Halle nicht für sich nutzen, sondern wolle diese vermieten. Er hätte die Möglichkeit, die Halle auch auf einem anderen im gehörenden Grundstück zu errichten. Dies würde aber aus Gründe der Nähe zum Wohnhaus nicht gewünscht.
6. Das Gewerbegebiet würde zu einem Wertverlust der sich in der näheren Umgebung befindlichen Grundstücke führen.
7. Es würde eine Verlust von Lebensqualität erfolgen.
8. Die Attraktivität für junge Familien, sich in Bösenbirkig niederzulassen, ginge verloren.
9. Die ursprüngliche Aussage, es würde ein „Kleingewerbegebiet“ entstehen, stimme nicht, da jetzt ein „öffentliches Gewerbegebiet“ entstehen würde.
10. Man wäre bereits beim Kanalbau über den Tisch gezogen worden, da der Kanal stinke und der Markt nichts dagegen tun würde. Eine Zustimmung der Grundstückseigentümer zum Kanalbau würde deshalb jetzt nicht mehr erfolgen. Es wird befürchtet, dass bei negativen Folgen durch das Gewerbegebiet der Markt Gößweinstein nicht handeln würde.

Man wolle dem bekannten Bauwerber keine Steine in den Weg legen. Ein Gewerbegebiet dieses Ausmaßes wird jedoch abgelehnt.

Den Argumenten wurde wie folgt entgegnet:

Zu 1: Es wird ein Ersatzweg angelegt, welchem der Großteil der betroffenen Nutzer zugestimmt hat. Auch die Nutzung des bisherigen Weges könnte vom staatlichen Bauamt untersagt werden.

Zu 2: Durch verkehrsrechtliche Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan kann ein Befahren der Straße durch anliefernde Lkw's untersagt werden.

Zu 3: Es wird ein Lärmschutzgutachten hinsichtlich der Auswirkungen des Gewerbegebietes erstellt werden.

Zu 4: Es erfolgen Maßnahmen zur Eingrünung, welche mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Einschnitte in die Landschaft sollen so minimiert werden.

Zu 5: Eine vorgesehene Vermietung einer Halle ist dem Markt Gößweinstein nicht bekannt.

Zu 9: Die angeführten Aussagen wurden nicht vom Markt Gößweinstein getätigt, da es diese Begrifflichkeiten rechtlich nicht gibt. Es wurde immer von einem Gewerbegebiet gesprochen.

Zu 10: Vom Markt Gößweinstein werden bereits seit Jahren Maßnahmen ergriffen, die Geruchsbelästigung zu reduzieren.

Beschluss:

Es wird ein Ersatzweg angelegt, welchem der Großteil der betroffenen Nutzer zugestimmt hat. Dies ist jedoch Inhalt eines weiteren Verfahrens. Zudem könnte auch die Nutzung des bisherigen Weges vom staatlichen Bauamt untersagt werden.

Durch verkehrsrechtliche Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein Befahren der Straße durch anliefernde Lkw's untersagt werden.

Es wurde bereits die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens hinsichtlich der Auswirkungen des Gewerbegebietes beauftragt. Die Ergebnisse werden im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Es erfolgen Maßnahmen zur Eingrünung, welche mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Einschnitte in die Landschaft sollen so minimiert werden.

Eine mögliche Vermietung einer Halle ist für das Bauleitplanungsverfahren nicht relevant.

Ein Wertverlust der sich in der näheren Umgebung befindlichen Grundstücke ist nicht erkennbar. Ein Verlust der Lebensqualität und eine Attraktivitätsverlust des Ortes Bösenbirkig ist nur in geringen Maße zu erwarten.

Die angeführten Aussagen hinsichtlich eines „Kleingewerbegebietes“ wurden nicht vom Markt Gößweinstein getätigt, da es diese Begrifflichkeiten rechtlich nicht gibt. Es wurde immer von einem Gewerbegebiet gesprochen.

Der Sachverhalt „Geruchsbelästigung“ betrifft nicht das geplante Gewerbegebiet.

Abstimmungsergebnis: 15:1

10.2. Einwendungsführer 1 (Max Strohmer, Obere Kreuzgasse 2, 90403 Nürnberg):

Ich, Max Strohmer, Eigentümer der Flur Nrn. 939; 1697; 1699 lege hiermit fristgerecht Einspruch ein gegen die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf einem benachbarten Grundstück, Fl.Nrn. 1639 (Teilfläche), 1640 und 1647, in Bösenbirkig.

Zusätzlich lege ich Einspruch gegen die geplante Verlegung des Gemeindeweges ein, um diesen Weg nutzen zu können, ist es wichtig dass er so bleibt wie er schon immer besteht.

Beschluss:

Die Einwendung hinsichtlich des Gewerbegebietes ist nicht begründet und wird zur Kenntnis genommen. Die Verlegung des Weges ist mit dem Großteil der Nutzer abgesprochen. Hierzu wird noch ein separates Verfahren eingeleitet werden.

Abstimmungsergebnis: 16:0

10.3. Einwendungsführer 2 (Carolin Strohmer-Zoubek, Soosweg 5, 90427 Nürnberg):

Ich, Carolin Strohmer-Zoubek, Eigentümer des Hofes Bösenbirkig 11 - Fl.Nrn. 1647/3, 1647/4 und 1647/5 lege hiermit fristgerecht Einspruch ein gegen die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf einem benachbarten Grundstück, Fl.Nrn. 1639 (Teilfläche), 1640 und 1647, in Bösenbirkig.

Zusätzlich lege ich Einspruch gegen die geplante Verlegung des Gemeindeweges ein, das bestehende Wegerecht soll so bleiben wie es seit Generationen besteht. Das auch im Hinblick auf eine Gefährdung der Nutzung bei einer Änderung.

Beschluss:

Die Einwendung hinsichtlich des Gewerbegebietes ist nicht begründet und wird zur Kenntnis genommen. Die Verlegung des Weges ist mit dem Großteil der Nutzer abgesprochen. Hierzu wird noch ein separates Verfahren eingeleitet werden.

Abstimmungsergebnis: 16:0

10.4. Einwendungsführer 3 (Herbert Berner, Schafhof 32, 96103 Hallstadt):

Wir lehnen die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Bebauungsplan Gewerbegebiet Bösenbirkig aus grundsätzlicher Erwägung ab.

Beschluss:

Die Einwendung ist nicht begründet und wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 16:0

10.5. Einwendungsführer 4 (Hildegund Grüner, Pezoldstraße 29, 91327 Gößweinstein):

Wir lehnen die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Bebauungsplan Gewerbegebiet Bösenbirkig aus grundsätzlicher Erwägung ab.

Beschluss:

Die Einwendung ist nicht begründet und wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 16:0

Beratung:

Herr Hellmich vom Büro Weyrauther stellt die geänderte Bebauungsplanung vor. In diese wurden im westlichen Bereich eine Mulde sowie eine Baumreihe festgesetzt. Weiterhin ist im südlichen Bereich ein Wall mit ebenfalls einer Baumreihe dargestellt. Zudem soll im östlichen Bereich ebenfalls eine Baumreihe entstehen. Auf Grund der noch nicht festgelegten Zufahrten zu

den Grundstücken stehen die Standorte hier noch nicht fest. Es soll jedoch je 250 m² bebaubarer Fläche ein Baum gepflanzt werden.

Welche Auswirkung das Gewerbegebiet auf ein mögliches Wohngebiet haben wird, soll durch das beauftragte Immissionsschutzgutachten geklärt werden. Das Ergebnis des Gutachtens ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes umzusetzen. Eine mögliche Rücknahme der Baugrenze ist hier nicht entscheidend. Vielmehr ergeben sich die Einschränkungen in der Nutzung aus dem Gutachten. Hier wird es wohl Unterscheidungen bei den Grenzwerten zwischen der Tag- und Nachtzeit geben.

Durch den vorgesehenen Wall, die eingeplante Mulde und die Eingrünungsmaßnahmen erfolgte ohnehin schon eine Reduzierung der nutzbaren Fläche.

Die möglichen Erschließungskosten sind nicht bekannt.

Sollten diese über Gebühr hoch sein, so bestehen Bedenken, dass die Grundstücke nicht verkauft werden können.

Es wird festgestellt, dass sich der Marktgemeinderat hier in einem Dilemma befinden würde. Zum einen kann hier ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden und die Grundstücke stehen zur entsprechenden Nutzung zur Verfügung. Zum anderen erfolgen durch dieses Gewerbegebiet Beeinträchtigungen der Bürger von Bösenbirkig. Letztlich überwiegt das Interesse an der Ausweisung eines Gewerbegebietes, da andere Grundstücke in der Gemeinde für diesen Zweck nicht zur Verfügung stehen.

Dass ein Treffen mit den Einwendungsführern stattgefunden hat, wird als äußerst positiv aufgefasst, wenngleich den Einwendungen nicht wie gewünscht begegnet werden kann.

Beschluss:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Bösenbirkig-Gewerbegebiet“ der Ingenieurgesellschaft Weyrauther, Bamberg, vom 18.09.2018 wird unter Berücksichtigung der vorab gefassten Beschlüsse gebilligt.

Er ist mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Abstimmungsergebnis: 16:0

Die Übereinstimmung mit dem Beschlussbuch des Marktgemeinderats wird hiermit amtlich beglaubigt.

Gößweinstein, den 21.03.2019

Markt Gößweinstein

Thiem

II. SG 2 zum weiteren Vollzug