

**2. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Hartberg-Schottenäcker“****Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurde keine Stellungnahme abgegeben:

- Regierung von Oberfranken, Bayreuth
 - o Höhere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Forchheim, Ebermannstadt
 - o Immissionsschutz
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg
- Bundesverwaltungsamt, München
- IHK für Oberfranken, Bayreuth
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth
- Markt Egloffstein
- Markt Pretzfeld
- Gemeinde Ahorntal
- Gemeinde Obertrubach
- Kreisheimatpfleger Ebermannstadt
- Kreisbrandrat

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwendungen:

- Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, Bamberg
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- Stadt Waischenfeld – *keine weitere Beteiligung erforderlich*
- Stadt Pottenstein – *keine weitere Beteiligung erforderlich*
- Stadt Ebermannstadt – *keine weitere Beteiligung erforderlich*
- Markt Wiesenttal

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Regierung von Oberfranken, Bayreuth
- Landratsamt Forchheim, Ebermannstadt
 - o Untere Bauaufsichtsbehörde
 - o Untere Naturschutzbehörde
 - o Bauen und Umwelt
 - o Umweltschutz, Abfallrecht
 - o Müllabfuhr
 - o Bauen technisch
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg
- Wasserwirtschaftsamt Kronach
- Handwerkskammer für Oberfranken, Bayreuth – *keine weitere Beteiligung erforderlich*
- Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Wichsensteingruppe, Obertrubach

Regierung von Oberfranken – 09.09.2025

Vorhaben

Das Ziel der Planung ist die bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnbauflächen im Markt Gößweinstein (ca. 4.300 Einwohner), Ortsteil Morschreuth, durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hartberg-Schottenacker“. Dadurch können ca. 4 Bauparzellen mit ca. 8 Wohneinheiten entstehen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 0,28 ha auf. Er umfasst die Fl. Nrn. 99 Teilfläche (TF), 99/1 (TF), 464 (TF), 465 (TF), 466 (TF), 466/1 (TF), 467 (TF), 467/1, 467/2 (TF), 468 (TF), 468/1 (TF) der Gemarkung Morschreuth.

Raumplanerische Bewertung

Zur Planung bestehen Festlegungen als konkrete fachliche Vorgaben aufgrund verbindlicher Ziele der Raumordnung (Z) und zu berücksichtigende Grundsätze der Raumordnung (G) durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) und den Regionalplan Oberfranken-West (RP 4), deren Ausführungen gem. § 1 Abs. 4 BauGB bei der Planung entsprechend zu beachten sind.

Gegen die Planung ergehen keine grundsätzlichen Einwände.

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB zur Herleitung der Planung in der Begründung an geeigneter Stelle wiedergegeben werden können.

Bei künftigen Planungen sollten die Aspekte bedarfsorientierter Wohnangebote, bzw. allgemein flächensparende, kompakte Wohnformen im Gemeindegebiet sowie der Bau von Mehrpersonen- bzw. Mehrfamilienhäusern ebenfalls bedacht werden. Nach hiesiger Auffassung mangelt es oftmals in kleinen Gemeinden im ländlichen Raum an modernen, barrierefreien Wohnraumangeboten – egal ob zur Miete oder als Eigentum – jenseits des Einfamilienhaus-Segments. Dies betrifft im Übrigen nicht nur die Zielgruppe älterer Menschen, sondern genauso zuziehende Arbeitskräfte oder junge Menschen (vgl. RP 4 B VI 4.1 G).

Hinweise durch nachrichtliche Übermittlung

Von Seiten der im Hause beteiligten Fachstellen werden die folgenden Hinweise zur Berücksichtigung im weiteren Verfahren nachrichtlich übermittelt.

Sachgebiet 32 (Baurecht)

1. Die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich sollte vor dem Hintergrund des Flächensparens und des Vorrangs der Innenentwicklung genauer begründet werden. Flächenneuausweisungen sind bedarfsgerecht zu bemessen. Wir verweisen hinsichtlich der Bedarfsberechnung auf die „Planungshilfen für die Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr und bitten um dahingehende Ergänzung in der Begründung.
2. Zur Sicherung der Erschließung sollten auf den vorderliegenden Grundstücken Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (mit Geh- und Fahrtrechten zu belastende Flächen) festgesetzt werden.

Weitergehende Hinweise zum Natur- und Immissionsschutz sowie Wasserrecht erfolgen durch die jeweils zuständigen Behörden.

Sachgebiet 34 (Städtebau)

Im Ortsteil Morschreuth wird eine Erweiterung der Wohnbaufläche des B-Plans „Hartberg-Schottenäcker“ um eine Grundstückstiefe (aktuell Außenbereich, zum Teil landwirtschaftlich, zum Teil für Privatgärten genutzt) angestrebt. Anlass ist die aktuelle Nachfrage eines Grundstücksbesitzers.

Eine gewisse Unschärfe des wirksamen Flächennutzungsplans im Maßstab 1:5.000 wird vermutet, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes von der Gemeinde als nicht notwendig gesehen wird. Hierzu ist die Prüfung des LRA Forchheim abzuwarten.

Der B-Plan soll geändert werden: geplant ist ein Bereich WA 2 für Einzel- und Doppelhäuser mit 2 Vollgeschossen, max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück, Länge max. 16 m (Eingriffsfläche 2.140 qm). Die vier neuen Grundstücke sollen von der Morschreuth-Hutstraße durch private Wege erschlossen werden. Verbindliche Vereinbarungen mit den Eigentümern der vorderen Grundstücke sollen getroffen werden.

Der Begründung ist keine Erläuterung zum grundsätzlichen Bedarf nach neuen Wohnbauflächen zu entnehmen.

Im Sinne der Ziele der Innenentwicklung und des Selbstbindungsbeschlusses der Marktgemeinde Gößweinstein (siehe auch ISEK 2018, Vitalitäts-Check 2.1 zur Innenentwicklung, ISA-Fördervoraussetzungen) ist darzulegen, inwiefern das vorhandene und zuletzt 2021 erfasste Innenentwicklungspotential mobilisierbar ist. Rechnerisch sei für die zukünftige Gemeindeentwicklung ausreichend Bauland innerhalb der Kommune vorhanden. Dieses Bauland müsste vorab aktiviert werden. Allein im Ortsteil Morschreuth wurden 2021 11 Baulücken, 3 geringfügig bebaute Grundstücke, 1 leerstehendes Wohngebäude und 8 Wohngebäude mit Leerstandsrisiko erfasst.

Die gewählten Wohnformen (Einzel- und Doppelhäuser) sind auf kleinen Parzellen noch vertretbar. Es stellt sich trotzdem die Frage, ob diese Wohnbautypologie dem Bedarf nach Wohnraum für alle Generationen gerecht werden kann. Eine Diversifizierung der Haustypen sowie flächensparende Bauformen sollen angestrebt werden.

Darüber hinaus sind keine Festsetzungen zu Klimaanpassungsmaßnahmen (Begrünung, Verringerung der Versiegelung, Regenwasserbewirtschaftung...) genannt. Möglicherweise sind diese in dem wirksamen Bebauungsplan „Hartberg-Schottenäcker“ enthalten. Die Gestaltung der Kante zur freien Landschaft im Norden mit Begrünungsmaßnahmen wäre zu empfehlen.

Fazit

Es wird auf die raumplanerische Bewertung verwiesen sowie um Kenntnisnahme und entsprechende Würdigung der Stellungnahmen von SG 32 und SG 34 gebeten.

Diese Stellungnahme beschränkt sich nicht nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und Erkenntnisse aus dem Rauminformationssystem, sondern bezieht auch andere von der Regierung wahrzunehmende Aufgaben ein.

Die abschließende Abwägung der jeweiligen fachlichen Aspekte obliegt dem Markt Gößwein-stein als Träger der Planungshoheit.

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtswirksamen Fassung des entsprechenden Bauleitplans bzw. der entsprechenden Satzung mit zugehöriger vollständiger Begründung, ggf. zusammenfassender Erklärung sowie Bekanntmachungsnachweis auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs „Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans bzw. einer Satzung nach BauGB“ an folgende E-Mail-Adresse:

poststelle@reg-ofr.bayern.de.

Landratsamt Forchheim, Untere Bauaufsichtsbehörde – 07.08.2025

Bei den Teilgrundstücken, welche aufgrund der Änderung des dem Gebiet zugrunde liegenden Bebauungsplans dem „Allgemeinen Wohngebiet“ zugeordnet werden, handelt es sich um Hinterliegergrundstücke aus Sicht der Verkehrsfläche „Morschreuth-Hutstraße“. Eine wegemäßige Erschließung ist laut Erläuterung der Gemeinde über eine Grundstücksverschmelzung geplant, jedoch anhand der derzeitigen Grundstücksaufteilung/en nicht vorhanden.

Landratsamt Forchheim, Untere Naturschutzbehörde – 08.09.2025

Für die angegebene Kompensationsfläche fehlen im Umweltbericht sowie im Bebauungsplan Angaben zu Arten und Sorten der Obstbäume sowie weitere Informationen zur Herstellung und Pflege der Fläche. Darüber hinaus ist die derzeitige Ausgleichsfläche als Ortsrandeingrünung und somit als Ausgleich für das Landschaftsbild nicht ausreichend.

Aufgrund der, baulich bedingten, daraus resultierenden erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist es erforderlich, im Norden und Westen des Geltungsbereiches eine Eingrünung durch Pflanzung von Sträuchern – mindestens 3-reihig (und freiwachsend) - zu etablieren, um Eingriffe in das Landschaftsbild zu minimieren. Bitte hier auch ein Pflanzschema vorgeben, so dass mindestens 3 Straucharten und je 1 Heisterart im Verbund/Wechsel gepflanzt werden, um Artenarmut vorzubeugen (Hinweise dazu auch auf der Internetseite des LRA FO>FB42>Naturschutz>Hecken und Feldgehölze).

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die dreireihige Heckenstruktur mit Überhältern unverzichtbar für die Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft. Sie dient als wichtiges Gliederungselement, das die Übergänge zwischen bebauten und unbebauten Flächen harmonisiert und die visuelle Dominanz des Baugebietes reduziert. Diese Struktur trägt somit wesentlich zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei und gewährleistet, dass die Eigenart der Landschaft gewahrt bleibt.

Die Heckenstruktur mit Überhältern schafft einen funktionalen Zusammenhang zwischen den Ausgleichsmaßnahmen und den eingriffsbedingten Beeinträchtigungen. Sie ist so konzipiert, dass sie die Wirkungen des Eingriffsvorhabens in den Hintergrund treten lässt und unter die Schwelle der Erheblichkeit drückt. Dies wird durch die optische Gestaltung und die räumliche Anordnung der Heckenstruktur erreicht, die die Sichtbeziehungen im betroffenen Landschaftsraum aufrechterhält und die ästhetischen Qualitäten des Landschaftsbildes erhält.

Die Einbindung des Baugebietes in die freie Landschaft ist ein zentrales Ziel der grünordnerischen Maßnahmen. Die dreireihige Heckenstruktur mit Überhältern trägt dazu bei, dass das Baugebiet nicht als Fremdkörper wahrgenommen wird, sondern harmonisch in die umgebende Landschaft integriert wird. Dies wird durch die Schaffung eines optischen Beziehungsgefüges erreicht, das die Übergänge zwischen bebauten und unbebauten Flächen fließend gestaltet.

Die dreireihige Heckenstruktur mit Überhältern ist besonders effektiv, da sie eine dichte und stabile Struktur bietet, die für die ökologische Funktion und die ästhetische Wirkung entscheidend ist. Diese Dimensionierung ist notwendig, um die erforderliche Dichte und Stabilität zu gewährleisten, die für den Windschutz, die Verhinderung von Bodenerosion und die Bereitstellung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen erforderlich ist. Aus naturschutzfachlicher Sicht wäre es sogar wünschenswert, wenn die Heckenstruktur mehr als drei Reihen aufweisen würde vorgenannten Effekte zu verstärken.

Die Planung seitens der Gemeinde, die ohne entsprechende Ortsrandeingrünung oder eine geringe dimensionierte Eingrünung, wie beispielsweise kleinkronigen Obstgehölzen integriert in die Ausgleichsfläche, vorsehen würde, ist nicht ausreichend, um den gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden. Solche Maßnahmen würden die notwendige Einbindung des Baugebietes in die Landschaft nicht gewährleisten und könnten die visuelle Dominanz des Baugebietes nicht ausreichend reduzieren. Die ästhetischen Qualitäten des Landschaftsbildes bleiben nicht erhalten und die Eigenart der Landschaft wäre gefährdet.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die aktuell festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere die dreireihige Heckenstruktur mit Überhältern, den Anforderungen an den Ausgleich bzw. Ersatz der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gerecht werden. Sie sind sowohl rechtlich als auch aus naturschutzfachlicher Sicht notwendig, um die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft zu gewährleisten und die ästhetischen Qualitäten des Landschaftsbildes zu erhalten. Eine Planung ohne diese Maßnahmen oder mit geringer dimensionierter Alternativen würde den naturschutzrechtlichen Anforderungen nicht genügen und die notwendige Einbindung sowie Aufwertung des Landschaftsbildes nicht erreichen, weshalb wir etwaige dahingehende Planungen ablehnen würden.

Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass in Bezug auf die frühere Änderung des Bauleitplans „Hartberg – Schottenacker“ noch ein Defizit hinsichtlich der Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen und der Entwicklung von Extensivgrünland auf dem Flurstück 1079 der Gemarkung Morschreuth besteht. Wir bitten Sie daher, dieses Defizit planerisch zu berücksichtigen und darzustellen, wo und in welcher Form die Obstbaum-Hochstämmen nun auf dem entsprechenden Grundstück gepflanzt werden sollen und wie die Herstellung und Pflege der Obstbäume sowie des Extensivgrünlands erfolgt.

Zudem ist in dem betreffenden Teil des Bebauungsplans eine Bebauung in zweiter Reihe geplant, eine Ortsdurchgrünung fehlt jedoch in der bisherigen Planung.

Da sich der Bebauungsplan außerhalb von Natura 2000-Gebieten befindet, ist eine weitere Umweltprüfung dahingehend nicht erforderlich.

Aufgrund fehlender Strukturen und Habitatpotenzial ist lediglich von einer Habitatbetroffenheit von Fledermäusen und europäischen Vogelarten auszugehen. Für potenziell vorkommende besonders geschützte Arten sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für bau-, anlagen- und betriebsbedingte Prozesse bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu treffen, sodass der besondere und allgemeine Artenschutz gewährleistet werden.

Landratsamt Forchheim, Bauen und Umwelt – 10.09.2025

Flächennutzungsplan (Entwicklungsgebot):

Die Begründung ist hinsichtlich der Passage zur Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) anzupassen. Vorliegend handelt es sich um keine „Unschärfe“ (S. 4). Die Bauflächen kommen klar in einem Bereich zum Liegen, in dem der FNP landwirtschaftliche Flächen ausweist. Eine parallele Änderung des FNP ist dennoch nicht erforderlich:

Das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) bleibt im Ergebnis gewahrt. Entwickeln bedeutet, dass das grobmaschige Raster der Darstellung des FNP im Bebauungsplan durch detailliertere Festsetzungen konkretisiert und ausgestaltet wird. Entwickeln bedeutet aber nicht nur ein Umsetzen im Sinn einer Verfeinerung der Regelungen und Steigerung ihrer Verbindlichkeit, sondern lässt im Rahmen der festgelegten Grundzüge in gewissem Umfang auch ein Abweichen zu. Entscheidend ist, dass die planerische Konzeption des FNP im Bereich des Bebauungsplans gewahrt bleibt (vgl. z.B. König, Baurecht Bayern, 5. Aufl. 2015, Rn. 41 m.w.N.; s.a. Runkel, in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB 151 EL August 2023, § 8 Rn. 34 ff.). Im - stets zu beachtenden - konkreten Einzelfall kann dies nach hiesiger Ansicht bejaht werden:

In der Regel gehört zu der vom Bebauungsplan einzuhaltenden Grundkonzeption des FNP zwar die Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander und zu den von Bebauung freizuhaltenden Gebieten. Die Einbeziehung eines „Randstreifens“ der im FNP dargestellten Fläche für die Landwirtschaft in das Gebiet eines Bebauungsplans kann nach der Rechtsprechung des

BVerwG aber noch vom Begriff des „Entwickelns“ i.S. von § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB gedeckt sein. Entscheidend ist dabei die Größenordnung, in der der Bebauungsplan vom FNP abweicht. Dabei kann es je nach den Umständen des Einzelfalles darauf ankommen, in welchem Verhältnis die Größe eines geplanten Baugebiets zur Größe des gesamten Gemeindegebiets oder eines Ortsteils steht (BVerwG, NVwZ 2000, 197). Gemessen hieran fällt die schmale Verschiebung der geplanten Bauflächen (ca. 2.300 qm) in den Bereich der im FNP ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen im Verhältnis zum Gemeindegebiet bzw. Ortsteil noch nicht ins Gewicht. Auch ansonsten gibt der Flächennutzungsplan - soweit ersichtlich - keine näheren Anhaltspunkte für die genaue Festlegung des bisherigen Verlaufs.

Im Zuge einer späteren Gesamtfortschreibung des FNP muss dieser aber entsprechend anzu-
passen.

Erschließungssituation:

Die Erschließung soll über die Morschreuth-Hutstraße erfolgen. Durch Verschmelzung von Flurstücken sollen die vorderen Grundstücke jeweils um die Tiefe der vorgesehenen Erweiterung mit den dahinterliegenden Grundstücken angepasst / vergrößert werden (7.1 der Begründung).

Die Realisierbarkeit der angedachten Grundstücksverschmelzungen ist vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens sicherzustellen. Geschieht dies nicht, wäre die Erschließung der jeweiligen dahinterliegenden Grundstücke ohne Weiteres nicht gesichert. So stünde das Planungserfordernis mangels baurechtlicher Umsetzbarkeit infrage.

Landratsamt Forchheim, Umweltschutz, Abfallrecht – 05.09.2025

- 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 die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim zu informieren.

Hinweise für den Bauleitplan

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Grundwasserverunreinigungen schließen lassen, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Forchheim umgehend 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.

Immissionssituation

Die Kreisstraße FO 30 westlich der geplanten Wohnbauflächen und das ca. 130m entfernte Sägewerk nördlich davon (Flur-Nr. 450 und 451, Gmkg. Morschreuth) können als Emittent von Geräuschen betrachtet werden. Es ist durch den Antragsteller zu untersuchen, ob diese beiden Emittenten eine erhebliche Störung der Bewohner der neuen Wohnbauflächen mit sich bringen. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in der Begründung des Bebauungsplanes mit aufzuführen.

Sollten diese Punkte nicht berücksichtigt werden, besteht die Gefahr eines Formfehlers des Bebauungsplanes.

Weitere Geräuschquellen innerhalb des Plangebietes können haustechnische Anlagen wie z.B. Luft-Wärmepumpen sein. Bei der Installation einer Anlage ist auf den Standort, den Abstand zum nächstgelegenen Wohnhaus sowie den Stand der Lärmschutztechnik zu achten. Folgende Festsetzung soll in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Festsetzungen für den Bauleitplan

Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort (nächst gelegenes Wohnhaus) im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der TA Lärm unter Nr. 6.1 e für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag von 49 dB(A) und für die Nacht von 34 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile obliegt dem jeweiligen Betreiber. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verlangt werden.

Landratsamt Forchheim, Müllabfuhr – 11.08.2025

FB 37:

Die Müllbehälter sind an durchgängig befahrbaren Straßen (bzw. mit Wendeanlage gemäß RAST 06, 3-achsige Müllfahrzeuge) bereitzustellen. Separat ausgewiesene Stellplätze sind hier nachzuweisen. Die Freihaltezonen (Schwenkbereiche) sind Teil der Wendeanlage (/Wendehammer) und müssen ebenfalls nutzbar sein.

Privatwege werden nicht angefahren.

Landratsamt Forchheim, Bauen technisch – 28.08.2025

Der Bebauungsplan lässt mit einer max. Kniestockhöhe von 1,50 m eine Dachneigung bis 48° zu. Damit ergibt sich am Ortsrand eine Gebäudehöhe von annähernd 9 m. Dies widerspricht dem Planungsziel einer unverhältnismäßigen Erhöhung der Hinterlieger-Grundstücke zur freien Landschaft. Die max. Dachneigung sollte auf 30° - max. 45° reduziert werden.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – 14.08.2025

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen 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 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

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 (2) BayDSchG:

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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

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).

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – 27.08.2025

In der hier konkret vorliegenden Planung handelt es sich bei den einbezogenen landwirtschaftlichen Flächen um Grünlandflächen mit einer leicht überdurchschnittlichen Bodenqualität. Die Grünlandzahl beträgt zumeist 51, der Landkreisdurchschnitt liegt bei 47 (vgl. Anlage „Durchschnittswerte der Acker - und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (Bay-KompV). Dazu verweisen wir auch auf Punkt 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen im Landesentwicklungsprogramm Bayern. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) auf das Planungsgebiet einwirken können.

Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ist nicht betroffen. Forstliche Belange sind nicht berührt.

Wasserwirtschaftsamt Kronach – 08.09.2025

1. Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz

Die Wasserversorgung des Planungsgebiets erfolgt durch Anschluss an das Netz des Zweckverbandes der Wichensteingruppe und kann somit als gesichert angesehen werden. Das Vorhaben liegt nicht in Wasserschutzgebieten, Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind ebenfalls nicht betroffen.

1.1 Vorsorgender Bodenschutz

Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender Link:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm

2. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz und Gewässerentwicklung

Im Planungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Nähe befinden sich keine Gewässer. Wassersensible Bereiche sind ebenfalls nicht betroffen.

Zur Unterstützung eines kommunalen Starkregenrisikomanagements wurde am 1. Februar 2024 durch das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (unter <https://s.bayern.de/hios>) veröffentlicht. Die Hinweiskarte liefert erste Anhaltspunkte für mögliche Überflutungen infolge von Starkregen. Sie gibt Hinweise von Sturzflutgefahren, zeigt potenzielle Fließwege und überflutungsgefährdete Geländesenken auf, die in gemeindlichen Planungen und Konzeptionen für künftige

Bauvorhaben, Bewirtschaftungsweisen und zur bedarfsweisen Fortschreibung der Alarm- und Einsatzpläne in den Gemeinden mittelbar Berücksichtigung finden sollten.

Eine Verstärkung des Oberflächenabflusses infolge von Flächenversiegelung kann zu einer Verschärfung der Abflusssituation für den Ort selbst und für umliegende Ortschaften (Untertäger) führen. Dem ist durch geeignete Maßnahmen („Schwammstadt“) entgegenzuwirken.

Im vorliegenden Fall verzeichnet die HIOS-Karte im unmittelbaren Planungsumgriff keine verstärkten Abflüsse von Oberflächenwasser, aufgrund der Hanglage östlich (Flinz) muss aber angrenzend an die geplante Bebauung mit einem starken Oberflächenwasserabfluss gerechnet werden, gegenüber denen Vorsorgemaßnahmen zu prüfen sind.

Wir weisen darauf hin, dass gemäß § 37 WHG der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil eines höher- oder tieferliegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf. Nachteilige Auswirkungen auf das örtliche Abflussgeschehen und die Hochwasserrückhaltung sind grundsätzlich zu vermeiden. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

Ob ggf. abflussverzögernde Maßnahmen zur Reduktion des Oberflächenabflusses erforderlich sind, kann z.B. durch Erhebung von Daten zu den örtlich vorliegenden topographischen und hydrologischen Verhältnissen (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) oder durch eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung abgeschätzt werden.

Zur angemessenen Berücksichtigung von Sturzflutgefahren in der Bauleitplanung und Entwicklungsplanung wird auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ (www.stmuv.bay-ern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeits-hilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf) verwiesen.

3. Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung / Gewässerschutz

Mit der Abwasserentsorgung im Mischsystem besteht Einverständnis.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind folgende Regelwerke zu beachten:

- DWA-A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen) Eine zusätzliche stoffliche Immissionsbetrachtung über die Emissionsbetrachtung nach DWA-A 102 Teil 2 hinaus ist zunächst nur bei Einleitungen von Niederschlagswasser in leistungsschwache Oberflächengewässer angezeigt (für die Definition „leistungsschwache Oberflächengewässer“ sowie eine geeignete Vorgehensweise s. LfU-Merkblatt 4.4/22, Kap. 5).
- DWA-Merkblatt M 153 (für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung)
- DWA A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser).
- Technische Gründächer mit Rückhaltefunktion des Niederschlagswassers werden empfohlen (besonders bei schlechter Versickerung des Bodens oder bei Problemen mit Regenrückhaltungen).
- Zisternen zur Sammlung des Regenwassers und zur Bewässerung werden empfohlen.

Ein wasserrechtliches Verfahren ist gegebenenfalls durchzuführen.

4. Altlasten

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

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 Forchheim umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

5. Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Hinweise und Anmerkungen können wir der Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht zustimmen.

Handwerkskammer für Oberfranken – 29.08.2025

Wir gehen davon aus, dass die Interessen des Handwerks berücksichtigt werden und erachten deshalb eine weitere Beteiligung am Verfahren für nicht notwendig.

Bayernwerk Netz GmbH – 08.08.2025

Nach Einsicht der uns übersandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände bestehen, da im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens betrieben werden.

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 Anschlussmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Bauleitplanung und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Zweckverband zur Wasserversorgung der Wichsensteingruppe – 16.08.2025

Unsere Hauptleitung zur Wasserversorgung liegt in der Hutstraße (siehe Anlage). Laut unserer Geschäftsbedingungen ist der jeweilige Grundstückseigentümer bzw. Bauherr für die Hausleitung von der Hauptleitung bis zur Wasseruhr zuständig. Dies gilt auch für eine etwaige dingliche Sicherung.

Falls die Hausleitung/Anschlussleitung 40 m überschreitet (überlanger Hausanschluss) muss der Wasserzähler in einem Schacht an der Hauptleitung untergebracht werden.

Wir haben keine Einwände, sofern dies vom Bauherrn akzeptiert wird.