



Landratsamt Bayreuth, 95440 Bayreuth
poststelle@waischenfeld.bayern.de

Stadt Waischenfeld
Marktplatz 1
91344 Waischenfeld

Unser Zeichen: FB44-302/2024

Ansprechpartner:

Telefon: 0921 728-

Telefax: 0921 728-

E-Mail:

Datum

25.04.2024

Vorhaben: Aufstellung des Bebauungsplanes "Breitenlesau-Nord", Ortsteil Breitenlesau, Stadt Waischenfeld
Grundstück: Waischenfeld, Breitenlesau
Gemarkung: Breitenlesau
Flurstück(e): 2017/1, 481/23, 895, 896/6, 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Bayreuth nimmt im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur **Aufstellung des Bebauungsplanes „Breitenlesau-Nord“** (Stand: 12.03.2024) wie folgt Stellung:

I. Baurecht

1. Wir empfehlen dringend die Planzeichnung inkl. Präambel, den zeichnerischen/textlichen Festsetzungen, den Hinweisen und den Verfahrensvermerken auf einer Planurkunde zusammenzufassen. Der Planteil eines Bebauungsplanes muss durch eine Art „gedanklicher Schnur“ mit dem ausgefertigten Text der Satzung derart verknüpft sein, dass seine Identifizierung ohne Weiteres möglich ist, so dass jeder Zweifel an der Zugehörigkeit des nicht gesondert ausgefertigten Teils zum ausgefertigten Satzungsteil ausgeschlossen ist (BayVGh, Urteil vom 10.10.2018, 2 N 16.1285).
2. Bezüglich der Gebäudehöhen sollten ggf. Angaben über den zulässigen Kniestock (unter Berücksichtigung der jeweiligen Dachform u. Dachneigung) ergänzt werden. Diese Angaben wären in der Nutzungsschablone zu ergänzen.
3. Die Angaben über die Straßenverkehrsflächen sollten präzisiert und innerhalb der Planzeichnung symbolisch/farbllich voneinander abgegrenzt werden. Dabei wäre zu

Dienstgebäude:

Markgrafenallee 5
95448 Bayreuth

Telefon: 0921 7280
Telefax: 0921 728880

E-Mail: poststelle@lra-bt.bayern.de
Internet: www.landkreis-bayreuth.de

Bankverbindungen:

Sparkasse Bayreuth
IBAN: DE36 7735 0110 0570 0012 06

Postbank Nürnberg
IBAN: DE11 7601 0085 0019 8108 51

Gläubiger-ID: DE97LRA00000048275

Öffnungszeiten:

Mo: 7:30 bis 14:00 Uhr
Di: 7:30 bis 14:00 Uhr
Mi: 7:30 bis 12:00 Uhr
Do: 7:30 bis 17:00 Uhr
Fr: 7:30 bis 13:00 Uhr



unterscheiden zwischen „öffentlicher Straßenverkehrsfläche“ (-> Staatstraße, Gemeinde Straße) und ggf. „privater Straßenverkehrsfläche“ (-> Feldweg/Forstweg etc.).

4. Laut textlichen Festsetzungen (S. 6) sollten im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes **alle Dachformen** für zulässig erklärt werden. **Hiervon raten wir dringend aufgrund der exponierten Lage direkt am Ortseingang sowie der gewachsenen dörflichen Struktur ab.** Die Dachformen sollten auf übliche Formen/Gestaltungen festgelegt werden (z. B. Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Walmdach, Krüppelwalmdach). Dachformen wie bspw. Zeltdach, Mansarddach, Tonendach, Flachdach, Sheddach etc. sollten dringend ausgeschlossen werden.
5. Wir empfehlen weitergehende Anforderungen/Festsetzungen bzgl. der Fassadengestaltung aufzunehmen. Auch hierbei sollte aufgrund der o. g. Gründe auf eine ortsbildeinfügende Gestaltung geachtet werden.
6. Die Angaben zu den Verfahrensvermerken sind zu ergänzen. Diese sollten entsprechend auf der gemeinsamen Planurkunde (=Bebauungsplan inkl. zeichnerischer/textlicher Festsetzungen) eingefügt werden.

II. Abfallrecht

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch darauf verwiesen, dass eine Durchfahrtsbreite von 3,60 m für die Müllfahrzeuge gegeben ist. Wendeanlagen sollten einen Durchmesser von 25 m nicht unterschreiten.

Ansprechpartner: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

III. Kreisbrandrat

Keine Bedenken aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes, wenn folgende Punkte beachtet werden:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit und Ausführung muss hierfür für Fahrzeuge bis zu einer Achslast von 10 t ausgelegt sein. Grundsätzlich ist DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und Art. 15 (3) BayBO zu beachten.

Bei Sackstraßen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur unbehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 16 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

In Bezug auf evtl. geplante, verkehrsberuhigte Zonen wird darauf hingewiesen, dass Hindernisse wie Aufplasterung, Blumen- und Pflanzkübel oder der Einbau von Schwellen die Zufahrt für die Feuerwehr nicht behindern dürfen. Die Einhaltung der gemäß BayFwG vorgegebenen Hilfsfrist von 10 Minuten muss gewährleistet sein.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese planerisch innerhalb der Hilfsfrist vor Ort sein können. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Die notwendige Löschwassermenge ist durch den Ausbau der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydrantennetz) entsprechend dem Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen.

Wenn die notwendige Löschwassermenge über die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage nicht sichergestellt werden kann, ist die Löschwasserversorgung anderweitig, z. B. über unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 sicherzustellen. Ob eine, über den Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge erforderlich ist, hängt von der Bauweise und Nutzung der Gebäude ab und kann erst im konkreten Einzelfall festgelegt werden.

Die Abstände zwischen Bauten und Hochspannungsleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 entsprechen.

Die genannten Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den vorbeugenden, baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

Ansprechpartner: [REDACTED], E-Mail: [REDACTED]
[REDACTED]

IV. Naturschutz

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Die Stadt Waischenfeld beabsichtigt die Aufstellung des BPlans „Breitenlesau-Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde

nun das erforderlichen Fachgutachten zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Form eines Umweltberichtes durch das Ingenieurbüro Weyrauther vorgelegt.

Nach Durchsicht der Unterlagen ergeben sich folgende Anmerkungen:

Die Maßnahmen zum Artenschutz Punkt Nr. 8.4 S. 4 der textlichen Festsetzungen sind zu streichen. Die erwähnten invasiven Rankhilfen *Aristolchia macrophylla*; *Polygonum au-bertii* dürfen nicht verwendet werden und sind zu streichen.

Ansonsten besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis mit dem Vorhaben.

Ansprechpartnerin:

E-Mail:

V. Behindertenbeauftragter

In den Unterlagen zum Bebauungsplan „Breitenlesau-Nord“ werden keine Aussagen zur Barrierefreiheit gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass der geplante Mehrzweckstreifen für Menschen mit Sehbehinderung möglicherweise schwer zu erkennen ist. Lt. 5.1 DIN 18040-3 müssen sich Gehwege taktil und visuell von niveaugleichen Funktionsbereichen abgrenzen. Daher sollte ein optisch kontrastierender Belagwechsel und ein Trennstreifen (z.B. Kleinsteinpflaster oder eine Aufwölbung) zwischen Fahrbahn und niveaugleichem Mehrzweckstreifen vorgesehen werden.

Außerdem ist eine Überquerungsstelle geplant. Diese sollte nach 5.3 DIN 18040-3 ausgeführt werden; idealerweise als getrennte Überquerungsstelle. Falls auf der St 2186 mit hohem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, sollte die Überquerungsstelle darüber hinaus mit einer Ampelanlage ausgestattet werden. Die Querung sollte mit Bodenindikatoren nach DIN 32984 gekennzeichnet sein. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Bodenindikatoren für Menschen mit Sehbehinderung unmissverständlich sind.

Ansprechpartner:

E-Mail:

VI. Wasserrecht

Auf die beigefügte Stellungnahme des Fachbereichs 43 – Wasserrecht wird verwiesen.

Ansprechpartnerin:

E-Mail:

VII. Sonstiges

Von Seiten der weiteren Fachstellen (FB 40 – Bodenschutzrecht, FB 45 – Immissionschutzrecht, FB 50 – Gesundheitswesen) wurden keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen.

Die Kommunalaufsicht (FB 20 – Kommunales) war im Rahmen der Behördenbeteiligung zunächst nicht zu beteiligen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass mit der Aufstellung von Bauleitplanungen verbundene kommunalrechtliche als auch haushalts- und abgabenrechtliche Aspekte durch die Kommune eigenverantwortlich zu beachten sind. Konkrete Fragestellungen hierzu wären bei Bedarf unter Darlegung der eigenen Rechtseinschätzung der Kommune direkt an die Kommunalaufsicht am Landratsamt Bayreuth (Fachbereich 20) heranzutragen.

Wir bitten darum, uns über den weiteren Fortgang dieser Bauleitplanung zu informieren.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.





An:
Landratsamt Bayreuth
FB 44
Markgrafenallee 5
95448 Bayreuth

Unser Zeichen: FB43-649/2/31

Ansprechpartner:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:

Datum
25.04.2024

Stellungnahme Fachbereich 43 Aufstellung BPlan "Breitenlesau-Nord"

Ansprechpartner	Aufgabenbereich:	
[Redacted]	<u>Fachbereichsleitung</u>	
[Redacted]	<ul style="list-style-type: none"> - Wasserschutzgebiete - Trinkwasserversorgung 	
<input checked="" type="checkbox"/> Aufgabenbereich nicht betroffen	<input type="checkbox"/> in Vertretung für:	<input type="checkbox"/> keine Einwände <input type="checkbox"/> Bedenken <input type="checkbox"/> keine Einwände, wenn nachstehendes übernommen wird
Stellungnahme:		

Ansprechpartner FSW	Aufgabenbereich	
[Redacted]	<u>Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft (FSW)</u>	
[Redacted]	<ul style="list-style-type: none"> - Vollzug d. Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen - Errichtung u. wesentliche Änderung v., Wohngebäuden, die - - nach Art. 20 zu begutachten sind nach §78 Abs. 5 WHG zu beurteilen sind nach den Festsetzungen einer Verordnung (WSG) zu beurteilen sind 	
<input type="checkbox"/> Aufgabenbereich nicht betroffen	<input type="checkbox"/> in Vertretung für:	<input type="checkbox"/> keine Einwände <input type="checkbox"/> Bedenken <input type="checkbox"/> keine Einwände, wenn nachstehendes übernommen wird
Stellungnahme:		
12.81		

Ansprechpartner	Aufgabenbereich:
[Redacted]	<ul style="list-style-type: none"> - Abwasserbeseitigung (privat u. öffentlich) - Anforderung an die Einleitung von Abwasser aus Kleinkläranlagen

A12.81

Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

§ 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten einzuhalten.

Auf eine Anzeigepflicht nach § 40 AwSV für nach § 46 Abs. 2 oder Abs. 3 AwSV prüfpflichtige Anlagen mindestens sechs Wochen vor Baubeginn wird hingewiesen. **Dies wird durch eine Baugenehmigung nicht ersetzt.** Eine Errichtung ist erst nach Ablauf von sechs Wochen nach Eingang der vollständigen Anzeigeunterlagen möglich, es sei denn, das Landratsamt hat den Baubeginn eher freigegeben. Musterformulare für eine Anzeige nach § 40 AwSV sind auf der Internetseite des Landratsamtes Bayreuth zum Download erhältlich.

		
<input type="checkbox"/> Aufgabenbereich nicht betroffen	<input type="checkbox"/> in Vertretung für:	<input type="checkbox"/> keine Einwände <input type="checkbox"/> Bedenken <input checked="" type="checkbox"/> keine Einwände, wenn nachstehendes übernommen wird
<p>Stellungnahme:</p> <p><u>Schmutzwasser</u> Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Waischenfeld galt bis 31.12.2020. Die Antragsunterlagen für die Folgeerlaubnis der Kläranlage Waischenfeld befinden sich derzeit in Überprüfung auf Vollständigkeit und Brauchbarkeit.</p> <p>Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage, sowie die Dichtheit der Kanalisation ist eigenverantwortlich zu gewährleisten und bei den Planungen miteinzubeziehen.</p> <p><u>Niederschlagswasser</u> Hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</p> <p>Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer,</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser bzw. - die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sowie - die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten sind. <p>Können diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für die Ableitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.</p> <p>Auf die Anwendung des § 55 Abs. 2 WHG wird hingewiesen.</p> <p>Ggf. wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof hingewiesen.</p>		

Ansprechpartner	Aufgabenbereich:	
	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Anlagengenehmigung nach § 36 WHG i. V. m Art. 20 BayWG</i> - <i>Bauwasserhaltung</i> - <i>Gewässerrandstreifen</i> 	
<input type="checkbox"/> Aufgabenbereich nicht betroffen	<input type="checkbox"/> in Vertretung für:	<input type="checkbox"/> keine Einwände <input type="checkbox"/> Bedenken <input checked="" type="checkbox"/> keine Einwände, wenn nachstehendes übernommen wird
<p>Stellungnahme:</p> <p>Sollte während der Baumaßnahme das Grundwasser vorübergehend abgesenkt werden müssen (Bauwasserhaltung), stellt dies Gewässerbenutzungen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 WHG dar. Hierfür ist rechtzeitig 3 Monate vorher ein Antrag auf beschränkte Erlaubnis gem. Art. 15 Abs. 2 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BayWG bei der unteren Wasserbehörde am Landratsamt Bayreuth einzureichen.</p>		

Ansprechpartner		Aufgabenbereich:	
<div style="background-color: #cccccc; height: 15px; width: 100%;"></div> <div style="background-color: #cccccc; height: 25px; width: 100%;"></div>		- <i>Gewässerausbau</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Aufgabenbereich nicht betroffen		<input type="checkbox"/> in Vertretung für:	<input type="checkbox"/> keine Einwände <input type="checkbox"/> Bedenken <input type="checkbox"/> keine Einwände, wenn nachstehendes übernommen wird
Stellungnahme:			

Ansprechpartner		Aufgabenbereich:	
<div style="background-color: #cccccc; height: 15px; width: 100%;"></div> <div style="background-color: #cccccc; height: 25px; width: 100%;"></div>		- <i>Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> Aufgabenbereich nicht betroffen		<input type="checkbox"/> in Vertretung für:	<input type="checkbox"/> keine Einwände <input type="checkbox"/> Bedenken <input type="checkbox"/> keine Einwände, wenn nachstehendes übernommen wird
Stellungnahme:			



WWA Hof - Jahnstraße 4 - 95030 Hof

WEYRAUTHER Ingenieurgesellschaft mbH
Markusstraße 2
D- 96047 Bamberg

Ihre Nachricht
20.03.2024

Unser Zeichen
1-4622-BT-4594/2024

Bearbeitung [REDACTED]
poststelle@wwa-ho.bayern.de

Datum
24.04.2024

Stadt Waischenfeld, Bebauungsplan "Breitenlesau-Nord": frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Nachbargemeinden (§§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

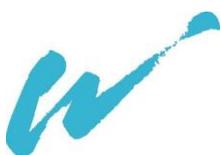
zu Ihrem Schreiben vom 20.03.2024 nimmt das Wasserwirtschaftsamt Hof wie folgt Stellung.

1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Das geplante Wohngebiet kann an die öffentliche Wasserversorgungsanlage des ZV Aufseßgruppe angeschlossen und daraus ausreichend versorgt werden. Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

2. Bodenschutz, Grundwasser

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.



Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung sowie Deponieverordnung) maßgeblich.

3. Abwasserbeseitigung und Gewässerschutz

Die Entscheidung zur Entwässerung im Trennsystem, sowie die Festsetzungen zur Flächenentsiegelung, Empfehlung zu begrünten Dächern und Fassaden, sowie zur Regenwassernutzung werden begrüßt.

Für den Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage wird auf die entsprechenden technischen Standards (u.a. DIN 1989, Teil 1 bis 4) hingewiesen. Dabei ist insbesondere auf die Trennung des Brauchwassernetzes von dem des Trinkwassers zu achten.

Hinsichtlich der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers weisen wir darauf hin, dass ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren für das Versickern erforderlich werden kann sofern die Grenzen des erlaubnisfreien Gemeingebrauchs überschritten sind. Näheres hierzu findet man in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (kurz: NWFreiV) und den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (kurz: TRENGW). Die Erlaubnis wäre beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.

4. Gewässerentwicklung, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete

Nach unserem Kenntnisstand wird der Geltungsbereich des Vorhabenbereiches von Oberflächengewässern und daraus eventuell resultierenden Überschwemmungsgebieten nicht tangiert.

Infolge von Starkregenereignissen kann es jedoch auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten zu Überflutungen kommen. Dies sollte bei der weiteren Planung grundsätzlich Berücksichtigung finden. Etwaige daraus resultierende Gegenmaßnahmen dürfen die Situation für Dritte nicht verschlechtern. Oberflächenwasser sollte in der regulären Entwässerungs- und Außenanlagenplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet und darf nicht planmäßig in Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).

Zur Vermeidung von Hochwasserrisiken sollte die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFB EG) mindestens 25 cm über dem Geländeanschluss liegen.

5. Altlasten

Im Bereich des o.g. Vorhabens sind uns derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Hinsichtlich Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wird jedoch ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Abteilungsleiter

Stadt und Landkreis Bayreuth

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

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Stadt Waischenfeld Marktplatz 1, 91344 Waischenfeld
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	Stadt Waischenfeld, Bebauungsplan "Breitenlesau-Nord": frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Nachbargemeinden (§§ 4 Abs. 1 und 2 Abs. 2 BauGB)
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet <u>Breitenlesau Nord</u>
	<input checked="" type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
	<input type="checkbox"/> Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) <u>24.04.2024</u>
2.	Träger öffentlicher Belange Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg
	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, E-Mail-Adresse und Tel.-Nr.) AELF Bayreuth, Adolf-Wächter Str. 10-12, 95447 Bayreuth, poststelle@aelf-bm.bayern.de, 0921/591-0
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

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

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorliegenden Bebauungsplan nimmt das AELF Bayreuth-Münchberg wie folgt Stellung:

Die Flurnummer 2017/1, Gemarkung Breitenlesau, auf der die geplante Bebauung „Breitenlesau-Nord“ verwirklicht werden soll, wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023, wird dem Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen eine hohe Bedeutung zugemessen, da diese nicht nur Produktionsstandort für hochwertige Nahrungsmittel und Rohstoffe sind, sondern auch Funktionen für die Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft übernehmen.

Ein weiterer Grundsatz des Landentwicklungsprogrammes ist, dass land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete in ihrer Flächensubstanz erhalten werden sollen. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Aus Sicht des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bayreuth-Münchberg wäre es deshalb wünschenswert, zunächst die vorhandenen Baulücken im Dorfgebiet zu schließen, bevor weitere landwirtschaftliche Flächen der Nutzung entzogen werden.

Auf folgendes wird hingewiesen:

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass die betroffenen Landwirte / Bewirtschafter rechtzeitig informiert werden. Die Erreichbarkeit (Zufahrten) angrenzender landwirtschaftlicher Flächen muss gewährleistet bleiben. Die ungehinderte Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen muss gewährleistet sein, auch während der Bauzeit.

Bayreuth, 17.04.2024

Ort, Datum



Unterschrift, Dienstbezeichnung



Bayerischer Bauernverband · Geschäftsstelle Bayreuth
Adolf-Wächter-Straße 1 a · 95447 Bayreuth

Weyrauther Ingenieurgesellschaft mbH
Markusstr. 2
96047 Bamberg

Ansprechpartner: Geschäftsstelle Bayreuth
Telefon: 0921 76462-0
Telefax: 0921 76462-19
E-Mail: Bayreuth@
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 26. April 2024

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail vom 20.03.2024

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
5140/BT

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) Bebauungsplan „Breitenlesau-Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan Scoping und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB Unsere Stellungnahme – Bedenken und Anregungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Überlauf des Regenwassersickerbeckens mündet in die angrenzende und tieferliegende landwirtschaftlich genutzte Fläche außerhalb des Planungsgebietes. Dies kann, wenn auch nur sehr selten, dazu führen, dass die Bewirtschaftung die Bewirtschaftung erschwert und auch Ertragseinbußen zu befürchten sind. Auch der Wert der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche kann dadurch nicht ausgeschlossen werden. Hinweise auf eine Duldungsverpflichtung oder eine Entschädigungsregelung konnten wir in den Planungsunterlagen nicht finden.

Die Eintragung einer beschränkten Grunddienstbarkeit mit einer damit verbundenen Entschädigungsregelung wird empfohlen.

Der Einmündungsbereich des Feldweges mit der Flurnummer 2020 wurde in die Planung einbezogen, was von uns grundsätzlich begrüßt wird. Die Ausgestaltung sollte, ob befestigt, teilbefestigt oder unbefestigt, landwirtschaftlichen Gegenverkehr zulassen. Dies bedeutet, dass neben der Fahrbahn beidseitig keine Gehölze auf einer Breite von möglichst acht Meter gepflanzt werden sollten!

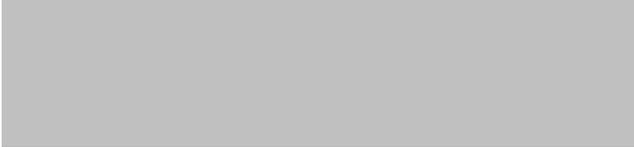
Auf Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sollte hingewiesen werden. Einfriedungen an der Grundstücksgrenze zu der landwirtschaftlichen Fläche sollte nur mit einem geeigneten Abstand zulässig sein, damit die „Pflege“ beidseitig eines Zaunes vom jeweiligen Eigentümer auf eigenem Grund und Boden ermöglicht wird.

.../2

Eine nur noch eingeschränkte chemische Pflanzenschutzmittelausbringung wegen gesetzlicher Abstandsauflagen wirken sich nachteilig auf die angrenzende Landbewirtschaftung aus.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Fachberater