

Gemeinde Rauhenebrach
Herrn 1. Bürgermeister Bäuerlein
Untersteinbach
Hauptstraße 1
96181 Rauhenebrach
DEUTSCHLAND

Ihre Zeichen	
Ihre Nachricht v.	
Fachbereich	32 – Bauamt
Unsere Zeichen	32.1 – 610/1 – BV-Nr.: 20007/24
Sachbearbeitung	Frau Wagner
Erreichbarkeit	Mo.-Do. 8.30-12.30 Uhr
Telefon	09521/27-252
Fax	09521/27-101
E-Mail	bauamt@hassberge.de
Datum	25.09.2024

Baurecht;
Teilaufhebung mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Fürnbach II"

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 25.07.2024 wurde das Landratsamt Haßberge als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es wird gebeten, im weiteren Verfahren nachfolgende Bedenken und Anregungen zu überprüfen und beschlussmäßig abzuhandeln bzw. umzusetzen:

1. Baurecht

Wir weisen Sie darauf hin, dass § 3 BauGB zum 07.07.2023 geändert wurde. Diese Änderung betrifft unter anderem auch § 3 Abs. 2 BauGB. Hier heißt es, dass die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet zu veröffentlichen sind.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Satz 1 sind eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung der in Satz 1 genannten Unterlagen, zur Verfügung zu stellen.

Die nach § 4 Absatz 2 BauGB Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden. Die Internetseite oder Internetadresse, unter der die in Satz 1 genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen; in der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen,



Landratsamt Haßberge
Am Herrenhof 1
97437 Haßfurt
Mo-Fr: 08:30 – 12:30 Uhr
Do: 14:00 – 17:00 Uhr

Kontakt:
Telefon 09521 27-0
Fax 09521 27-101
E-Mail post@hassberge.de
WWW www.hassberge.de

Bankverbindung:
Sparkasse Schweinfurt-Haßberge
IBAN: DE91 7935 0101 0190 0000 26
SWIFT/BIC: BYLADEM1KSW
Steuernummer: 249/114/50158



- dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
- dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und
- welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten nach Satz 2 bestehen.

Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen; die nach Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen.

Die Verfahrensvermerke sind ebenfalls an die Bestimmungen der geltenden Vorschriften anzupassen. Hier sollte eine Ergänzung erfolgen, dass die entsprechenden Unterlagen auch im Internet veröffentlicht wurden.

Auf § 1 Abs. 5 BauGB wird hingewiesen. Danach sollen Bauleitpläne u. a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Sie dienen u.a. auch dazu, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind u. a. die Belange des Umweltschutzes und insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB). Mit der Klimaschutznovelle von 2011 hat die Bundesregierung die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben und hat ihm damit endgültig eine städtebauliche Bedeutung zuerkannt (§§ 1 Abs. 5 Satz 2, 1a Abs. 5 BauGB). Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist schon seit der BauGB-Novelle 1998 ein ganz wesentliches Ziel der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Die Nutzung der Solarenergie wird den städtebaulichen Zielen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in besonderer Weise gerecht. In § 9 Abs. 1 Nr. 23b) findet sich hierzu eine entsprechende Rechtsgrundlage, durch die Festsetzungen für die verbindlichen Installation von Anlagen zur Solarenergienutzung zulässig sind.

Beispielhaft könnte demzufolge das Folgende festgesetzt werden:

1. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Aus Sicht des Landratsamts ist zweifelhaft, ob die bestehenden Festsetzungen im Hinblick auf die Belange Klimaschutz und Klimaanpassung ausreichen. Die Festsetzung einer Pflicht zur Installation von Anlagen zur Solarenergienutzung könnte hier ein Defizit in der Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes beheben. Gleichwohl könnten auch andere Maßnahmen dazu beitragen, die Belange des Klimaschutzes in ausreichendem Maß zu berücksichtigen.

Auf die Informationen des Bayer. Landesamtes für Umwelt wird verwiesen (siehe: https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/klimaschutz_bauleitplanung/index.htm).

Auch verweisen wir auf den Bericht „Klimaschutz in der Verbindlichen Bauleitplanung“ des Deutschen Instituts für Urbanistik gGmbH. Dieser ist unter folgendem Link abrufbar:



https://difu.de/sites/default/files/bericht_klimaschutz_bauleitplanung_fuer_veroeffentlichung_langfassung_isp.pdf.

Die im Bebauungsplanentwurf (Planstand 11.06.2024) eingezeichneten Baugrenzen sind an die Bestandsgebäude anzupassen. Grundsätzlich ist anzumerken, dass genehmigungspflichtige Bauvorhaben nicht allein durch die Berücksichtigung im Bebauungsplan legalisiert werden. Es müssen hier alle bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

In der Begründung des Bebauungsplanes sollten Informationen zur Nutzung des Bestandsgebäudes auf Flurnummer 157 ergänzt werden. Insbesondere sollten auch Aussagen zur Verträglichkeit im Wohngebiet mit aufgeführt werden.

Jeder Bauleitplan muss die ihm zuzurechnenden Konflikte bewältigen, also die betroffenen Belange untereinander zu einem gerechten Ausgleich bringen. Das gilt sowohl für die bereits bestehenden als auch für die durch die Planung neu aufgeworfenen Konflikte. Der Bauleitplan hierbei der Plandurchführung nur das überlassen, was diese an zusätzlichem Interessenausgleich tatsächlich zu leisten vermag. (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 1 Rn. 115)

Das Gebot der Konfliktbewältigung kann dadurch verletzt werden, dass die nur durch die Planung mögliche Konfliktlösung in das Baugenehmigungsverfahren verlagert wird. Die Gemeinde muss - um das Gebot der Konfliktbewältigung nicht zu verletzen - hinreichend sicher darauf vertrauen können, dass in einem anderen Verfahren für die offen gebliebenen Fragen eine sachgerechte Lösung gefunden werden wird (BVerwG ZfBR 2012, 25 – Einzelhandel).

Kein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung besteht, wenn die planerische Festsetzung nicht zwangsläufig zu einem untragbaren Ergebnis führt, vielmehr ein Ausgleich noch im Baugenehmigungsverfahren nach § 15 Abs. 1 BauNVO u. U. durch Auflagen und/oder unter Berücksichtigung der Anwohner möglich ist.

Da – gerade auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht – ein Konfliktpotential mit dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet nicht ausgeschlossen ist, muss sich der Bebauungsplan in seiner Begründung mit dem Nebeneinander von nicht legalisiertem Bestandsbau und dem intendierten Allgemeinen Wohngebiet befassen.

Die Gemeinde müsste sich also in der Begründung zum Bebauungsplan damit auseinandersetzen, welche Auswirkungen durch den nicht legalisierten Bestand auf das Allgemeine Wohngebiet zu erwarten sind und ob unzumutbare Auswirkungen durch etwa Auflagen im Baugenehmigungsverfahren verhindert werden können.

Bei Rückfragen steht Ihnen Frau Wagner, Tel. 09521/27-252, zur Verfügung.

2. Immissionsschutz

Zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan wird aus immissionsschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Gemeinde plant einen Teil des Bebauungsplans „Fürnbach II“ aus dem Jahr 2001 aufzuheben. Dabei sollen konkret die Baugrundstücke (Parzellen 1 – 5) auf den Flurstücken 151, 152 und 153 der Gemarkung Fürnbach entfallen. Die restlichen Parzellen sollen anders angeordnet werden, aber im Grunde genommen bleibt der Geltungsbereich gleich.



Bei einer Ortsbegehung wurden keine landwirtschaftlichen Betriebe in unmittelbarer Nähe festgestellt, die durch das allgemeine Wohngebiet eingeschränkt werden könnten. Somit sind grundsätzlich mit der Änderung und der Teilaufhebung keine immissionsschutzfachlichen Auswirkungen im Vergleich zum jetzigen Zustand zu erwarten.

Allerdings fällt auf, dass im geänderten Bebauungsplan im Vergleich zu dem vorherigen Bebauungsplan ein Gebäude auf dem Flurstück 157 der Gemarkung Fürnbach eingezeichnet ist. In der Begründung vom 11.06.2024 wird hierzu keine Aussage getroffen. Es wird auch in der Begründung nicht darauf eingegangen, ob dadurch Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Nach Rücksprache mit dem Bauamt des Landratsamtes Haßberge und der Gemeinde handelt es sich bei dem Gebäude um eine Unterstellhalle, die ohne Genehmigung errichtet wurde.

Da die Halle in dem Bebauungsplan eingezeichnet ist, möchte die Gemeinde aus hiesiger Sicht die rechtlichen Voraussetzungen schaffen, dieses zu legalisieren. Sofern die Gemeinde die Halle auf dem Flurstück legalisieren möchte, sollten weitere Informationen zur Nutzung jener und insbesondere zur Verträglichkeit in dem Wohngebiet in der Begründung mit aufgeführt werden. Es wird hier auf die Ausführungen unter Ziffer 1 Baurecht verwiesen.

Solange Unklarheiten über das Flurstück 157 der Gemarkung Fürnbach bestehen, wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht die Planung als kritisch eingestuft.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Kajtazovic, Tel. 09521/27-212 zur Verfügung.

3. Wasserrecht

Mit der Änderung werden keine wasserrechtlichen Belange geändert und keine neuen wasserrechtlichen Belange berührt.

Es wird empfohlen, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ein Trennsystem zur Abwasserbeseitigung zu errichten. Auch wenn die Abwasserbeseitigung im weiteren Verlauf (zunächst) über einen Mischwasserkanal erfolgt, kann ein späterer Anschluss an ein zukünftiges Trennsystem problemlos erfolgen.

Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen keine Bedenken zu dem vorliegenden Bebauungsplan. Das Wasserwirtschaftsamt ist bezüglich einer wasserwirtschaftlichen Stellungnahme zu beteiligen.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Förster, Tel. 09521/27-235 zur Verfügung.

4. Naturschutz

Es wurden von der Grünplanerin Frau Glanz sowohl ein Umweltbericht, eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung als auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt.

Gemäß dem Umweltbericht ist nur eine geringe Erheblichkeit auf die Schutzgüter zu erwarten. Bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verbleibt weder ein Defizit noch ein Überschuss an Kompensation. Es wurden Festsetzungen für Pflanzmaßnahmen gemacht.



Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind, wenn Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Fällung von Bäumen außerhalb der Vogelbrutzeit) und CEF Maßnahmen (vorgezogene Artenschutzmaßnahmen wie Aufhängen von Kästen für Vögel und Fledermäuse) berücksichtigt werden.

Somit besteht von hiesiger Seite mit der Teilaufhebung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Fürnbach II“ unter den vorgenannten und in den Bebauungsplan integrierten Auflagen Einverständnis.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Husslein, Tel. 09521/27-321 zur Verfügung.

5. Abfallrecht

Es liegen keine Anhaltspunkte über etwaige Altdeponien oder sonstige Altlasten im Planungsbereich vor. Insofern besteht aus abfallrechtlicher Sicht Einverständnis mit der Realisierung des Vorhabens.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass eine fehlende Eintragung von Flächen im Altlastenkataster das Vorhandensein einer möglichen Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigung nicht definitiv ausschließt.

Nachfolgender Text sollte deshalb als Hinweis mit aufgenommen werden:

Sollten bei durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen auftreten, sind diese Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Haßberge - Staatliches Abfallrecht - zu benachrichtigen.

Bei Rückfragen steht Ihnen Frau Barth, Tel. 09521/27-249 zur Verfügung.

6. Kreisbrandrat

Seitens des Brandschutzes sollten zu dem vorliegenden Planentwurf folgende Punkte berücksichtigt werden.

Sofern im Geltungsbereich Gebäude errichtet werden, bei denen der Fußboden eines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, mehr als 7 m über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Flucht- und Rettungsweg durch bauliche Maßnahmen zu sichern (wichtig bei Dachböden, die ausgebaut werden oder dafür ausgelegt/vorbereitet sind).

Darauf kann dann verzichtet werden, wenn die Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist über Rettungsgeräte verfügt, mit denen sie an den höheren Gebäuden Anleitern kann und entsprechende Zufahrten, Bewegungs- und Aufstellflächen auf den Grundstücken vorgesehen sind. (Bei Gebäuden geringer Höhe ist dies z.B. die tragbare vierteilige Steckleiter.)

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Dressel, Tel. 09521/27-193 zur Verfügung.



7. Kreisbaumeister

Es bestehen keine Einwände.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Will, Tel. 09521/27-311 zur Verfügung.

8. Denkmalschutz

Denkmalfachliche Belange sind nicht tangiert, daher werden keine Einwendungen erhoben.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Joos, Tel. 09521/27-274 zur Verfügung.

9. Gesundheitsamt

Seitens des Gesundheitsamtes kann dem im Betreff genannten Vorhaben zugestimmt werden.

Das Vorhaben kommt in keinem Wasserschutzgebiet zum Liegen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Anbindung an das bestehende Ortsnetz Fürnbach. Derzeit wird der Ortsteil Fürnbach über die Brunnen Theinheim und Prölsdorf versorgt. Zukünftig soll ein Anschluss an die Wasserversorgung der Aurach-Gruppe erfolgen.

Abwässer werden über den bestehenden unterirdischen Mischwasserkanal Flur Nr. 168 entsorgt, ebenso das Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser wird zuvor, abhängig von der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens, einer Versickerungsanlage oder einer Regenrückhaltung zugeführt.

Bei Rückfragen steht Ihnen Frau Dr. Bauer-Armbruster, Tel. 09521/27-400 zur Verfügung.

10. Tiefbauverwaltung

Es wurde keine Stellungnahme seitens der Fachstelle abgegeben.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Schanz, 09521/942-611 zur Verfügung.

11. Erschließungsrecht

Es wurde keine Stellungnahme seitens der Fachstelle abgegeben.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Rückert, Tel. 09521/27-286 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Hohmann
Regierungsrat



Nach Auslauf

Herrn Landrat Schneider (per E-Mail)

Mit der Bitte um Kenntnisnahme