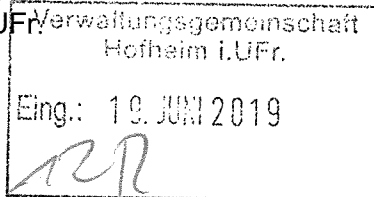


Landratsamt Haßberge – Postfach 14 01 – 97431 Haßfurt

Gemeinde Bundorf  
Herrn Ersten Bürgermeister Endres o.V.i.A.  
Obere Sennigstraße 4  
97461 Hofheim i. UFr.



Ihre Zeichen	
Ihre Nachricht v.	
Sachgebiet	III/2 – Bauamt
Unsere Zeichen	III/2 – 610/1 – BV-Nr.: 20012/19
Sachbearbeitung	Frau Müller
Erreichbarkeit	s. Öffnungszeiten
Telefon	09521/27-361
Fax	09521/27-101
E-Mail	bauamt@hassberge.de
Datum	13.06.2019

Vollzug der Baugesetze;  
Aufstellung des Bebauungsplanes für das Baugebiet Sonnenhügel (Wohnhaus mit Tierhaltung)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Endres,

mit Schreiben vom 29.04.2019 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

Bzgl. der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ist eine Eingrenzung „zur Wohnbebauung mit Tierhaltung“ nicht zulässig. Es gilt der sog. Typenzwang gem. § 1 Abs. 3 S. 1 BauNVO. Sofern bestimmte Punkte des § 6 BauNVO ausgenommen werden sollen, können diese Ausnahmen entsprechend aufgenommen werden. Es kann insbesondere eine Modifizierung nach § 1 Abs. 5, 6 BauNVO vorgenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bzgl. der Tierhaltung eine untergeordnete Nebenanlage nach § 14 BauNVO geprüft werden kann.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist § 30 BauGB einschlägig. Eine Zulässigkeit nach § 34 und § 35 BauGB ist daher nicht gegeben.

Die Verfahrensvermerke sind zu überarbeiten. Es fehlen sowohl die Informationen zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB als auch nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Zudem sollte der Tag der ortsüblichen Bekanntmachung (vgl. § 3 Abs. 2 BauGB: öffentliche Auslegung) in den Verfahrensvermerken ergänzt werden, sodass diese besser nachzuvollziehen sind.

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 buergerservice@hassberge.de  
WWW www.hassberge.de

Sparkasse Schweinfurt-Haßberge  
Konto-Nr.: 190000026 BLZ: 7935 0101  
IBAN: DE91 7935 0101 0190 0000 26  
SWIFT/BIC: BYLADEM1KSW  
Steuernummer: 249/114/50158



Die gestrichelte Linie im Bereich der Erschließungsstraße, Planung, ist in der Legende (Planzeichen als Festsetzung) zu erläutern. Zudem ist für die Leitungen der Kanalisation der Pfeil mit aufzunehmen.

## 2. Immissionsschutz

Die Gemeinde Bundorf plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Baugebiet Sonnenhügel (Wohnbebauung mit Tierhaltung) am östlichen Ortsrand von Bundorf auf einem Teil des Grundstücks Flur-Nr. 682. Hierbei soll Wohnbebauung mit Tierhaltung (Pferde) im Baugebiet zulässig sein.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind Abstände zu Wohngebieten doppelt so groß wie **in Dorfgebieten**. Somit kann aufgrund von Gerüchen und Staub eine **erhebliche Belästigung** der künftigen Bewohner von Vornherein **nicht ausgeschlossen** werden.

Wenn an der Pferdehaltung festgehalten werden sollte, dann wäre eine Einstufung des Gebietes zu einem Dorfgebiet empfehlenswert, da hier solche Tierhaltungen möglich sind.

Nördlich des Vorhabens befinden sich lediglich Wohnnutzungen und ein Werkstoffhof. Aus hiesiger Sicht wäre aber bei ausreichendem Abstand und bei geringen Aktivitäten auf dem Platz wohl keine Überschreitung der zulässigen Richtwerte in dem neuen Wohngebiet zu erwarten.

Westlich des Vorhabens auf der Flur-Nr. 703 und südlich auf der Flur-Nr. 717/16 befinden sich wohl Holzlagerplätze. Der Fachstelle ist jedoch nicht bekannt, ob diese Plätze nur zur Lagerung von Holz dienen oder ob evtl. sogar Holzsägearbeiten bzw. andere lärm erzeugende Tätigkeiten durchgeführt werden. Sollte das der Fall sein, so könnten dies in Zukunft eingeschränkt werden, da durch das Wohngebiet eine neue schutzwürdige Bebauung heranrückt.

Zusätzlich befinden sich westlich des geplanten Wohngebietes mehrere landwirtschaftliche Gebäude. Im Rahmen der Ausweisung von schutzwürdigen Räumen ist darauf zu achten, dass es an den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben zu keinen Einschränkungen im genehmigten Nutzungsumfang oder der geplanten Betriebsentwicklung kommt. Bei einer geplanten, schutzwürdigen Bebauung auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass rechtlich mögliche Tierhaltungen auf den benachbarten Anwesen nicht eingeschränkt werden. Hierzu wäre ggf. das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu hören. Aufgrund der nicht bekannten Nutzung und genauen Umfangs dessen können Zielkonflikte mit einer geplanten Wohnbebauung nicht ausgeschlossen werden.

Südlich des geplanten Vorhabens in einem Abstand von 85 m befindet sich ein Fußballplatz. Der Unterzeichner geht davon aus, dass das Fußballfeld sowohl für Trainingszwecke als auch für Fußballspiele genutzt wird. Ob in diesem Vereinsheim auch andere Aktivitäten (Veranstaltungen, Partys, evtl. auch zum Teil in der Nachtzeit) stattfinden, ist nicht bekannt. Nähere Angaben liegen hierzu nicht vor.

Durch das Heranrücken des Wohngebietes zum Fußballplatz ist aus hiesiger Sicht nicht sichergestellt, ob die zulässigen Orientierungswerte eingehalten werden können. Somit kann durch das Vorhaben nicht ausgeschlossen werden, dass entweder die Aktivitäten auf dem Platz eingeschränkt werden oder die künftigen Bewohner erheblich belästigt werden.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Kajtazovic (09521/27-212) zur Verfügung.

## 3. Naturschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparkes Haßberge, dort jedoch nicht innerhalb der Schutzzone. Andere Schutzgebietstypen nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Bei dem



überplanten Gebiet handelt es sich um intensiv genutztes Ackerland mit einzelnen Gehölzen auf Säumen im nördlichen Bereich. Es liegen keine gesetzlich geschützten Biotope i.S.d. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG vor.

Durch die intensive Ackernutzung in Verbindung mit der nahen Bebauung und einem entsprechend hohen Druck an Spaziergängern, insbesondere mit Hunden, ist nicht mit einer Besiedelung der Fläche durch bodenbrütende Vogelarten zu rechnen. Es ist insgesamt, wie im Umweltbericht dargelegt, nicht mit der Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten zu rechnen (siehe S. 19, Begründung zum Bebauungsplan). Allerdings wird davon ausgegangen, dass die im Umweltbericht erwähnte verbesserte Eignung für Bodenbrüter nicht erreicht wird (siehe S. 15, Begründung zum Bebauungsplan), jedoch wird eine vermehrte Besiedelung durch heckenbrütende Vogelarten erwartet.

Die bebaubare Fläche wird mit einer Größe von 6975 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,4 angegeben, die Versiegelung durch die Zufahrtsstraße zusätzlich mit 390 m<sup>2</sup>. Somit ergibt sich eine Fläche von 7365 m<sup>2</sup>, für die Ausgleich zu leisten ist (siehe S. 21, Begründung zum Bebauungsplan). Die benötigte Ausgleichsfläche berechnet sich nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Dieser zieht für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs eine Grenze bei einer GRZ von 0,35. Je nachdem ob dieser Wert über- oder unterschritten wird, ist unterschiedlich viel Ausgleich zu erbringen. Im vorliegenden Fall wird dieser Wert überschritten. Es wird von einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A) gesprochen, daher wird ein etwas höherer Ausgleich erforderlich. Allerdings wird in den vorliegenden Unterlagen der Eingriff in den Bereich „niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B)“ eingeordnet (siehe S. 20, Begründung zum Bebauungsplan). Dies ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht nachvollziehbar und bedarf der Anpassung. Da die Eingriffsschwere dennoch als nicht allzu hoch anzusehen ist, wird die Verwendung des Faktors 0,3, dem niedrigst möglichen Faktor, für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs vorgeschlagen, nicht - wie in den aktuellen Unterlagen enthalten - der Faktor 0,2. So ergibt sich ein Flächenbedarf von 2210 m<sup>2</sup>. Dies stellt einen zusätzlichen Bedarf von 260 m<sup>2</sup> gegenüber der aktuellen Planung dar.

Da eine dreireihige Hecke mit eingestreuten Großbäumen auf einer Breite von 5 m bei gleichzeitiger Beachtung eines Pflanzabstandes von 2 m zu landwirtschaftlichen Flächen nicht den fachlichen Ansprüchen entspricht, wird vorgeschlagen, den Grünstreifen rundherum um jeweils 1 m zu verbreitern. Dadurch ergibt sich für die Ausgleichsfläche eine Größe von ca. 2310 m<sup>2</sup>. Damit wäre der benötigte Ausgleich erbracht.

Es wird vorgeschlagen, bei einzustreuenden Bäumen das Hauptaugenmerk auf Bäume 2. Ordnung zu legen, da die Platzverhältnisse für eine regelmäßige Pflanzung von Großbäumen als zu beengt angesehen werden. Es sind heimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zu verwenden.

Weiterhin ist die Ausgleichsfläche durch den Satzungsgeber an das bayerische Landesamt für Umwelt zu melden.

Bei Berücksichtigung der oben genannten Punkte kann der Bebauungsplan aus naturschutzfachlicher Sicht mitgetragen werden.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Lauer (09521/27-223) zur Verfügung.



#### 4. Abfallrecht

Der Bebauungsplan wurde eingesehen.

Aus abfallrechtlicher Sicht besteht hiermit grundsätzlich Einverständnis. Erkenntnisse auf etwaige Deponien oder Altlasten in dortigen Bereich liegen der Fachstelle Abfallrecht nicht vor. Sofern bei etwaigen Grabungsarbeiten auf Altablagerungen oder Deponien gestoßen wird, sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge, Staatl. Abfallrecht, unverzüglich zu unterrichten.

Bei Rückfragen steht Ihnen Herr Oppelt (09521/27-247) zur Verfügung.

#### 5. Kreisbrandrat

Seitens des Brandschutzes sollten zu den vorliegenden Unterlagen folgende Punkte berücksichtigt werden:

- a. Flächen für die Feuerwehr und Anforderungen an die Zugänglichkeit baulicher Anlagen, siehe BayTB: A 2.2 und A 2.2.1.1
- b. Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die Trinkwasserordnung (TrinkvW), DIN Normen (z.B. DIN 1988-xx) und die Merk- und Arbeitsblätter des DVGW zu beachten.  
W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung  
W 331 Ausbau, Einbau und Betrieb von Hydranten
- c. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite (DN) 80 eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit Nennweite DN 80 vorhanden sind.
- d. Die Löschwasserversorgung (siehe W405) für ein Gewerbegebiet muss mindestens 96m<sup>3</sup>/h über zwei Stunden betragen und ist durch die Gemeinde als Grundschutz vorzuhalten.  
Bei unzureichender Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Netz sind zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung unterirdische Löschwasserbehälter mit dem erforderlichen Fassungsvermögen einzuplanen.
- e. Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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. 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 (09521/27-193) zur Verfügung.

#### 6. Wasserrecht

Es bestehen keine Einwände.

#### 7. Kreisbaumeister

Es bestehen keine Einwände.



8. Tiefbau

Es bestehen keine Einwände.

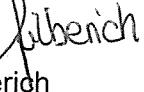
9. Erschließungsrecht

Es bestehen keine Einwände.

10. Denkmalschutz

Es bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

  
Filberich  
Regierungsrat