



Landratsamt Haßberge – Postfach 14 01 – 97431 Haßfurt

BAURCONSULT  
Raiffeisenstraße 3  
97437 Haßfurt

Ihre Zeichen	176509-01
Ihre Nachricht v.	20.02.2018
Sachgebiet	III/2 – Bauamt
Unsere Zeichen	<b>BV-Nr.: 20003/18</b>
Sachbearbeitung	Herr Fischer
Erreichbarkeit	s. Öffnungszeiten
Telefon	09521/27-252
Fax	09521/27-661
E-Mail	bauamt@hassberge.de
Datum	22.03.2018

Vollzug der Baugesetze;

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "An der Bischwinder Straße" der Gemeinde Burgpreppach;
  2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Burgpreppach;
- Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 20.02.2018 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

#### *a) 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Bischwinder Straße“:*

Das Planzeichen für die Festsetzung der Baugrenze in den Teilbereichen A und C unterscheidet sich von dem des Teilbereiches B. Es wird empfohlen, das Planzeichen des Teilbereiches B auch bei den Teilbereichen A und C zu verwenden.

Außerdem sollte bei den verbindlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden, dass Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Anderenfalls müsste im Genehmigungsverfahren für das Errichten der Stellplätze außerhalb der festgesetzten Baugrenzen eine entsprechende Befreiung erteilt werden.

Ferner ist die Erwähnung der Wasserflächen (vgl. Nr. 8.0 der zeichnerischen Festsetzungen) entbehrlich, da diese im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nicht festgesetzt werden.



Des Weiteren darf auf die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB hingewiesen werden. Nach dieser Vorschrift soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen sollte geprüft werden, inwieweit andere Flächen beispielsweise wiedernutzbar gemacht werden können. In diesem Zusammenhang ist die Zielvorgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu beachten.

b) *2. Änderung des Flächennutzungsplanes:*

Es wird darauf hingewiesen, dass das Planzeichen für die Darstellung der Regenrückhaltung in der zeichnerischen Darstellung nicht enthalten ist.

2. Kreisbaumeister

Es bestehen keine weiteren Einwände.

3. Kreisbrandrat

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

a) Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten:

[http://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/iib9\\_liste\\_der\\_technischen\\_baubestimmungen\\_20140101.pdf](http://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/iib9_liste_der_technischen_baubestimmungen_20140101.pdf)

b) Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die Trinkwasserverordnung (TrinkwV), 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) muss je nach Nutzung (z. B. Wohngebiet, Gewerbegebiet) in der erforderlichen Menge durch die Gemeinde/Stadt vorgehalten werden.

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 wenden Sie sich bitte an Herrn Dressel, Tel. 09521/27-193.

#### 4. Immissionsschutz

Die geplanten Mischgebietsbauflächen bzw. Baufenster liegen vom Ortskern Burgpreppach aus gesehen am südlichen Ortsrand, westlich der Bischwinder Straße. Aktuell ist die nördliche Teilfläche (Fl.Nr. 413) des betreffenden Plangebietes als Sondergebiet für Fremdenbeherbergung ausgewiesen. Da von Seiten des Grundstückseigentümers von der vorgesehenen Planung abstandgenommen wurde, soll dort nun die Bebauung mit einer privaten Wohnnutzung geschaffen werden. Auf der Erweiterungsfläche nach Süden hin soll die Möglichkeit für die Ansiedlung eines gewerblichen Lkw-Betriebes geschaffen werden.

Aus fachlicher Sicht bestehen gegen die geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes sowie die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Bischwinder Straße“ durch die Marktgemeinde Burgpreppach keine grundsätzlichen Bedenken.

#### *Hinweis:*

Von immissionsschutzfachlicher Seite ist darauf hinzuweisen, dass in Hinblick auf das vorgesehene Mischgebiet, die Vorgaben zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Richtwerte, Mindestabstände) immer nur einen Kompromiss darstellen. Dieser erfordert sowohl von den Bewohnern, wie auch von den Gewerben ein hohes Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme.

Aufgrund der gleichrangigen Nutzung von Wohnen und Gewerbe ist hier künftig seitens der Nachbarschaft ein relativ hohes Maß an (Lärm-)Immissionen zu tolerieren, während bei den Gewerbetreibenden (v. a. innerhalb der Nachtzeit) deutliche Betriebseinschränkungen möglich sind.

Die Festlegung von Auflagen für den Betrieb des Lkw-Unternehmens erfolgt im baurechtlichen Genehmigungsverfahren. Eine Beschränkung der lärmrelevanten Tätigkeiten auf die Tagzeit kann im Vorfeld ohne detaillierte Angaben zur geplanten Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Raithel, Tel. 09521/27-198.

#### 5. Wasserrecht

Das Grundstück Fl.Nr. 413 wird hinsichtlich der Entwässerung an den gemeindlichen Kanal angeschlossen. Somit besteht kein wasserrechtlicher Erlaubnistatbestand.

Beim Grundstück Fl.Nr. 411/1 soll die Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Dabei soll, weil der Untergrund nicht ausreichend sickerfähig ist, auf dem Grundstück ein Regenrückhaltebecken geschaffen werden, über das das Niederschlagswasser gedrosselt in den angrenzenden Graben geleitet wird. Angesichts der Größe des Grundstücks (4.000 m<sup>2</sup>) und einer hohen geplanten Versiegelung ist davon auszugehen, dass die Dachflächen und Verkehrsflächen die über das RRB abgeleitet werden sollen, insgesamt größer als 1000 m<sup>2</sup> sind. Somit scheidet eine erlaubnisfreie Niederschlagswassereinleitung nach der TRENNOG aus. Die geplante Niederschlagswassereinleitung aus der Fl.Nr. 411/1 bedarf somit einer wasserrechtlichen Erlaubnis.



Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Janik, Tel. 09521/27-235.

## 6. Naturschutz

### a) *1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Bischwinder Straße“:*

Der Markt Burgpreppach plant die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Bischwinder Straße“. Der Geltungsbereich im südlichen Anschluss an die Ortslage auf einer Ackerfläche, die östlich an das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone Naturpark Haßberge“ angrenzt.

Der Bebauungsplan wurde mit der unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt. Der Eingriff aus artenschutzrechtlicher Sicht abgeprüft. Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes besteht grundsätzlich Einverständnis.

Allerdings wird im Umweltbericht zum Ausdruck gebracht, dass eine Landschaftsbildbeeinträchtigung insbesondere nach Süden durch die Einsehbarkeit des Baugebietes gegeben ist.

Insofern hätte eine Eingrünung zur Südseite zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes erfolgen müssen. Dies ist nicht erfolgt; die Planung sollte dahingehend überarbeitet werden, zur Südseite des Baugebietes eine dreireihige Hecke oder mindestens 2 großkronige heimische Laubbäume vorzusehen.

Weiterhin ist im Bebauungsplan aufzunehmen, dass mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist, der die Vorgaben des Bebauungsplanes konkretisiert (Anlage der Ausgleichsfläche, Bepflanzungsplanung für das Baugrundstück, Regenrückhaltebecken).

### b) *2. Änderung des Flächennutzungsplanes:*

Der Markt Burgpreppach plant die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Bischwinder Straße“. Der Geltungsbereich im südlichen Anschluss an die Ortslage auf einer Ackerfläche, die östlich an das Landschaftsschutzgebiet „Schutzzone Naturpark Haßberge“ angrenzt.

Hierzu wird der Flächennutzungsplan geändert.

Der Bebauungsplan wurde mit der unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt (Eingriffsbeurteilung, artenschutzrechtliche Prüfung). Mit der Änderung besteht Einverständnis.

Das Baugebiet schließt an die vorhandene Bebauung im südlichen Anschluss an, auf der West- und Ostseite ist das Baugebiet durch vorhandene geschützte Gehölzstrukturen gut eingebunden.

Eine Eingrünung zur offenen Landschaft auf der Südseite sollte ergänzt werden.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Lauer, Tel. 09521/27-223.

## 7. Abfallrecht

Es liegen keine Anhaltspunkte über etwaige Deponien bzw. Altablagerungen vor. Aus abfallrechtlicher Sicht besteht insofern Einverständnis.



Sollten bei den durchzuführenden Grabungsarbeiten Verdachtsmomente auf etwaige Altdeponien, Altablagerungen oder schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, sind diese Arbeiten einzustellen und das Landratsamt Haßberge, staatl. Abfallrecht, unverzüglich zu benachrichtigen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Oppelt, Tel. 09521/27-247.

#### 8. Erschließungsrecht

Die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke gehören bei straßenbeitragsrechtlich relevanten Maßnahmen am „Bischwinder Weg“ zum Abrechnungsgebiet.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Rückert, Tel. 09521/27-286.

Mit freundlichen Grüßen

Filberich  
Regierungsrat