

IVS - Norbert Köhler

Von: Vos, Jochen, Dr. (Reg Oberfranken) <Jochen.Vos@reg-ofr.bayern.de>
Gesendet: Dienstag, 31. August 2021 09:08
An: IVS - Norbert Köhler
Betreff: BPlan "Neundorf-Mitte", M. Mitwitz - Ihr Schr. v. 18.08.2021

Hallo, lieber Herr Köhler,

zu betreffendem Entwurf folgende Hinweise aus baurechtlicher Sicht mit der bitte um Kenntnisnahme und Berücksichtigung:

- Zur Ergänzung der Flächennutzungsplanfertigung der Regierung von Oberfranken wird nach Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung, §§ 13b, 13a Abs. 2 Nr. 2 Hs. 3 BauGB, um Mitteilung und Übermittlung einer Planzeichnung in der berechtigten Fassung gebeten.
Nach unserem internen RIS ist die Fläche derzeit als gemischte Baufläche und nicht – wie in 4.1 der Begründung ausgeführt – als Wohnbaufläche dargestellt.
- Die Festsetzungen 1.1.5 und 2.2 widersprechen sich im Hinblick auf die Festsetzung der Höhe von Garagen. Es sind bei Festsetzung 2.2 (obere und untere) Bezugspunkte anzugeben, § 18 Abs. 1 BauNVO.

Vielen Dank und viele Grüße

Dr. Jochen Vos

Regierung von Oberfranken
Sachgebiet 24
Ludwigstraße 20
95444 Bayreuth
Tel. : 0921 604-1485
Fax. : 0921 604-41258
Jochen.Vos@reg-ofr.bayern.de
www.regierung.oberfranken.bayern.de

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Neundorf-Mitte“
der Marktgemeinde Mitwitz**

Vermerk

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans "Neundorf-Mitte" der Marktgemeinde Mitwitz gibt das SG 34 Städtebau der Regierung von Oberfranken folgende Anregungen und Hinweise:

- Die Marktgemeinde Mitwitz beabsichtigt, im Süden des Ortsteils Neundorf, westlich des bestehenden Ortsrands in Verlängerung des Gartenäckerweges einen Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufzustellen. Der Geltungsbereich von ca. 0,7 ha umfasst voraussichtlich neun Bauparzellen für Einfamilienhäuser und wird bislang landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche).
- Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vgl. § 1a BauGB) ist die Notwendigkeit der zusätzlichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für bauliche Nutzungen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können (vgl. § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB).

Gem. Begründung bestehen im Bereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen sechs freie Bauplätze. Aussagen zu sonstigen Innenentwicklungspotentialen fehlen.

Die Marktgemeinde erstellt aktuell mit Hilfe der Städtebauförderung ein Innenentwicklungskonzept, in dem die Innenentwicklungspotentiale (Baulücken, Leerstände, Brachflächen, Nachverdichtungspotentiale) für die Gesamtgemeinde erfasst und Maßnahmen zu deren Aktivierung abgeleitet werden. Wir bitten die Ergebnisse in die Begründung mit aufzunehmen.

Flächenneuausweisungen sind bedarfsgerecht zu bemessen. Hinweise für entsprechende Berechnungs- und Entwurfsgrundlagen liefern die "Planungshilfen für die Bauleitplanung 2020/21" des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (online erhältlich über www.bestellen.bayern.de unter der Artikel-Nr. 03500281)

sowie die Auslegungshilfe Bedarfsnachweis, online verfügbar unter [AH Bedarfsnachweis.pdf \(landesentwicklung-bayern.de\)](https://www.landesentwicklung-bayern.de/AH_Bedarfsnachweis.pdf).

Der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs aufgrund des Ersatzbedarfs kann nicht in Gänze gefolgt werden. Ausgehend von einem Abgang von 0,5 % des Wohnungsbestandes pro Jahr ergibt sich wie dargestellt ein Bedarf von 60 Wohnungen in 10 Jahren. Dieser rechnerische Bedarf kann jedoch teilweise auf den Grundstücken mit Abgang von Gebäuden gedeckt werden, darüber hinaus ergeben sich aus dem zu erwartenden Bevölkerungsrückgang von 130 Personen ebenfalls ca. 60 Wohnungen, die (rechnerisch) nicht mehr benötigt werden und voraussichtlich leer stehen werden.

Da die Aktivierung bestehender Flächenpotentiale in der Regel nur langfristig gelingt, kann der Ausweisung von Wohnbauflächen zur kurzfristigen Bedarfsdeckung von Bauwilligen in begrenztem Umfang zugestimmt werden. Jedoch ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass durch ein weiteres Flächenangebot insbesondere die Zielsetzung, innerörtliche Bestandsimmobilien und Leerstände zu entwickeln um einen attraktiven, belebten Ortskern zu erhalten, erschwert.

Weiter verweisen wir darauf, dass nicht bedarfsgerechte Flächenausweisungen einen Ausschlussgrund für die Förderinitiative "Innen statt Außen" darstellen.

- Der geplante Ankauf der Flächen durch die Kommune und die Baupflicht im Rahmen der Kaufverträge wird ausdrücklich begrüßt.
- Im nord-östlichen Geltungsbereich ist die Baugrenze zu vervollständigen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass (private) Grünflächen nicht an der Berechnung des Baugrundstücks als Grundlage der GRZ teilnehmen. Auf die Möglichkeit, Pflanzflächen festzusetzen, wird hingewiesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 35 BauGB).
- Die textlichen Festsetzungen zur Höhe der Garagen in Nr. 1.1.5 (6 m) und Nr. 2.2 (5 m) widersprechen sich und sind entsprechend anzupassen.
- Wir bitten die Bezeichnung der eingetragenen Höhenlinien (aktuell alle 302,5) zu überprüfen.
- Es wird angeregt, die bislang als Hinweis Nr. 4.2 formulierte Empfehlung zur Begrenzung der Bodenversiegelung versickerungsfähiger Materialien für Zufahren, Wege und Stellplätze zu nutzen, verbindlich zu regeln und eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.
- Der Bebauungsplan enthält bisher keine Festsetzungen für die unbebauten privaten Grundstücksflächen (z.B. mindestens 1 großkroniger Laubbaum je 500 m² Grundstücksfläche). Wir bitten zudem den Ausschluss von "Schottergärten" ("Nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig.") zu prüfen.

Bayreuth, 17.09.2021
Regierung von Oberfranken
ROF-SG34 (Regierung von Oberfranken - Sachgebiet 34)

Maier
Baurätin



BUND
Naturschutz
in Bayern e.V.

BUND Naturschutz in Bayern e.V.-Kreisgruppe Kronach-Amtsgerichtsstr. 19, 96317 Kronach

IVS GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Kreisgruppe Kronach
Amtsgerichtsstr. 19
96317 Kronach

Tel. 09261 94404
Fax 09261 506460

kronach@bund-naturschutz.de
www.kronach.bund-naturschutz.de

Kronach, 10.09.2021

Markt Mitwitz

Projekt Nr. 1.05.21

Aufstellung eines Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet „Neundorf-Mitte“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an der Bauleit-Planung Neundorf Mitte.

Folgende Überlegungen und Anregungen bitten wir zu berücksichtigen:

1. Bevor eine Bebauung tatsächlich stattfindet, sollten unbedingt die genannten Baulücken geschlossen werden
2. Neben einer Regenwassernutzung sollte dringend eine PV- Nutzung auf den Dachflächen empfohlen (vorgeschrieben) werden
3. Gerade in einer kompakten Neubausiedlung sollte der Bau eines geeigneten Blockheizkraftwerks (mit Holzhackschnitzelbefeuerung) für die zukünftigen Häuser erwogen werden.
4. Bei der Gestaltung der Gärten sollten Kiesgärten unterbunden werden

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Elisabeth Hoffmann
1.Vorsitzende der BN-Kreisgruppe Kronach

IVS - Norbert Köhler

Von: Marion.Specht@lra-kc.bayern.de
Gesendet: Dienstag, 14. September 2021 15:40
An: IVS - Norbert Köhler
Betreff: Aufstellung eines Bebauungsplanes für das allgemeine Wohngebiet "Neundorf -Mitte", Markt Mitwitz frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1, § 13 b BauGB

Landratsamt Kronach www.landkreis-kronach.de
SG 30 - Bauen
Tel. (0 92 61) 6 78-2 59
Fax (0 92 61) 6 78-2 11

<mailto:marion.specht@lra-kc.bayern.de>

Sehr geehrter Herr Köhler,

zum Bebauungsplanentwurf mit Planungsstand vom 21.03.2021 dürfen wir folgende Stellungnahme abgeben:

1. Immissionsschutzrecht

In der Begründung wird unter Nr. 12.7.2 auf angrenzende Gewerbebetriebe hingewiesen. Der Abstand zum Betrieb der Gärtnerei/Baumschule nördlich des Planungsbereichs scheint ausreichend, so dass hier keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Die erwähnte Zylinderschleiferei südlich des Planungsbereichs grenzt unmittelbar an, so dass hier eine nähere Betrachtung zu möglichen Lärmkonflikten erforderlich scheint.

Evtl. lassen sich schon durch eine Betrachtung der betrieblichen Aktivitäten (Arbeitszeiten Maschinenlaufzeiten, betrieblicher Verkehr etc.) Konflikte der benachbarten Nutzungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine vertiefende schalltechnische Untersuchung durch ein Fachbüro erforderlich.

2. Kreisstraßen

das geplante Baugebiet „Neundorf-Mitte“ soll mit einer Straßenraumbreite von 5,50 m, über den „Gartenäckerweg“ an das Straßennetz, Kreisstraße KC 14, angebunden werden.

Der Gartenäckerweg teilt sich in zwei Straßencharakterisierungen auf.

Aus dem Baugebiet geradeausfahrend als Wohnweg mit einer Straßenraumbreite von 4,70 m bis 4,90 m zwischen den Einfriedungen, direkt auf die Kreisstraße KC 14 und rechtsabbiegend als Wohnstraße mit einer Straßenraumbreite von 5,50 m bis 5,55 m, weiterführend auf den Wacholderweg, Fahrbahnbreite ca. 5,40 m und über die Prof. Bauer Straße auf die Kreisstraße KC 14.

Für eine verkehrssichere die Anbindung eines neuen Baugebietes sollten in den Zubringerstraßen die Begegnungsfälle PKW/PKW, min. 4,75 (eingeschränkt 4,10 m), sowie LKW/PKW, min. 5,55 m, (eingeschränkt 5,00 m) ermöglicht werden. Zu Beachten ist auch der ruhende Verkehr.

Die Geradeausanbindung über den Wohnweg Gartenäckerweg ist für eine verkehrssichere Erschließung aufgrund der geringen Fahrbahnbreite, hier ist nur der Begegnungsfall PKW/PKW und punktuell mit Einschränkung möglich, nicht geeignet. Ein weiteres Ausschlusskriterium ist die Anbindung des Wohnweges an die Kreisstraße KC 14, die nicht als Einmündung, sondern als Grundstückszufahrt angelegt.

Bei einer Erschließung des Baugebietes über den Wacholderweg und der Prof.-Bauer-Straße mit einer Straßenraumbreite von min. 5,40 m, ist auch der Begegnungsfall LKW/PKW möglich, dies sollte entsprechend dargestellt oder beschrieben werden. Weiterhin empfehlen wir, die Befahrbarkeit der Zubringerstraßen über die entsprechenden Schleppkurven, Müllfahrzeug, LKW usw., zu überprüfen.

Das Baugebiet wird mit einer Straßenraumbreite von 5,50 m an den Gartenäckerweg angebunden. Zwischen den Einfriedungen der Flur Nr. 252/3 und 48 beträgt die mögliche Fahrbahnbreite, ohne weiteren Grunderwerb, ca. 4,40 m. Hier würde ein Gefahrenpunkt im Einmündungsbereich entstehen. Besonders im Einmündungsbereich ist sicherzustellen, dass der Vorfahrtsberechtigte an den Wartenden gefahrlos vorbeifahren kann.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Empfehlungen für eine verkehrssichere Erschließung des künftigen Baugebietes, bestehen seitens des Sachgebietes 31, Kreisstraßen, keine Einwände.

3. Wasserrecht

Entwässerung:

Die Entwässerung des Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen. Das Baugebiet wurde bei der Ermittlung des Einzugsgebietes der Verbandskläranlage bereits berücksichtigt und ist in der Abwasserklassifizierung entsprechend erfasst.

Für die vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung über den neu zu erstellenden Niederschlagswasserkanal in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn mit aussagekräftigen Antragsunterlagen in 4-facher Ausfertigung entsprechend der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) beim Landratsamt Kronach zu beantragen.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserversickerung auf den Baugrundstücken wird auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) hingewiesen. Sollten die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Versickern von Niederschlagswasser nicht vorliegen, so ist für die Niederschlagswasserversickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

4. Abfallwirtschaft

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Abfallwirtschaft des Landkreises Kronach keine Einwände.

Das Planungsgebiet wird durch Anbindung an die vorhandenen Straßen erschlossen. Aufgrund der geplanten Straßenführung und der Wendefläche ist die Anfahrt mit den zur Zeit üblicherweise eingesetzten Müllfahrzeugen möglich (3- bzw. 4-Achser).

5. Verkehrsrecht

Bundes-, Staats- und Kreisstraßen werden von der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Neundorf-Mitte“ des Marktes Mitwitz (Planungsstand: 12. März 2021) nicht berührt.

Aus verkehrsrechtlicher Sicht ist – nachdem die Stellung der Garagen nicht vorgegeben ist - beim 2. Absatz der Festsetzung unter 2.2 zu bedenken, dass in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Einfriedungen, sowie Bepflanzungen entstehen werden, die bei der Ausfahrt von Pkw aus Garagen und Stellplätzen eine ausreichende Sicht auf den öffentlichen Verkehr verhindern werden, was durchaus problematisch und unfallträchtig sein kann.

Für Rückfragen stehe ich gerne Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Marion Specht

IVS - Norbert Köhler

Von: Daniel Kassel <Daniel.Kassel@BayerischerBauernVerband.de>
Gesendet: Donnerstag, 16. September 2021 10:58
An: IVS - Norbert Köhler
Cc: Kronach; IVS - Info
Betreff: Stellungnahme Bayerischer Bauernverband - Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Neundorf-Mitte", Markt Mitwitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes als sonstiger Träger öffentlicher Belange bei der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Neundorf-Mitte" des Marktes Mitwitz:

Aus Sicht der Land- und Forstwirtschaft liegen keine Einwendungen vor.

Jedoch wollen wir auf folgendes hinweisen:

Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in unbedingt notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Planung der Bauflächen und deren Ausgleichsflächen auf der „Grünen Wiese“ stellen immer einen erheblichen Flächenverbrauch dar, daher ist auf eine sinnvolle Platzierung der Gebäude sowie einer entsprechend verdichteten Bebauung zu achten, um möglichst viele Parzellen zu schaffen. Auch bei Ausgleichsflächen muss auf das Mindestmaß reduziert werden, um Flächen weiterhin zur Lebensmittelerzeugung nutzen zu können.

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Daniel Kaßel (B. Sc.)
Fachberater

Bayerischer Bauernverband
Kreisverband Kulmbach
Kreisverband Bayreuth

Tel. 0921 - 76462-17 - Fax 0921 - 76462-19

<mailto:Daniel.Kassel@BayerischerBauernVerband.de>
<https://www.bayerischerbauernverband.de>



Exklusiv informiert - Informationsdienste online bestellen
<https://www.BayerischerBauernVerband.de/Newsletter>
<https://www.BayerischerBauernVerband.de/BauernInfos>



Eingegangen

20. Sep. 2021

WWA Kronach - Postfach 17 63 - 96307 Kronach

IVS GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

IVS Ingenieurbüro GmbH

Ihre Nachricht
18.08.2021
1.05.21

Unser Zeichen
5-4622-KC-12433/2021

Bearbeitung +49 9261 502-301
Dr. Matthias Schrepfermann

Datum
16.09.2021

Projekt-Nr.: 1.05.21

Projekt: Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Neundorf-Mitte“, Markt Mitwitz, Landkreis Kronach

Hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) - beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o. g. Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen:

1. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen, vorsorgender Bodenschutz

1.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb uns bekannter Altlastenflächen. Schadensfälle aus Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind uns im betroffenen Gebiet ebenfalls nicht bekannt.

Hinsichtlich etwaiger weiterer, ggf. noch nicht kartierter Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kronach empfohlen.

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 vorsorglich hingewiesen.

1.2 Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür bei Bedarf von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Bei Zulieferung von Bodenmaterial, das i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

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, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

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

2. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Wasserschutzgebiete für die öffentliche Wasserversorgung. In östlicher und südlicher Richtung liegt in etwa 80 m Entfernung das Wasserschutzgebiet für die künftige öffentliche Wasserversorgung, festgesetzt mit Verordnung des Landratsamtes Kronach vom 21.01.1987 für den Träger Freistaat Bayern. Der Inhalt dieser Verordnungen ist zu beachten.

Der Vorhabensbereich befindet sich im vorgeschlagenen wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet VR Mitwitz T3. Eine rechtsverbindliche Übernahme dieses Vorranggebiets in den Regionalplan Oberfranken West ist allerdings noch nicht erfolgt.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser in ausreichender Menge und Qualität ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung des Marktes Mitwitz sichergestellt.

Weitere Grundwasseraufschlüsse sind uns in diesem Bereich nicht bekannt.

Den Brandschutz bitten wir mit dem zuständigen Kreisbrandrat abzustimmen.

3. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb des Einzugsgebietes der Abwasseranlage Steinachtal. Die Entwässerung in Neundorf erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser soll über ein eigenes Leitungsnetz abgeführt und in die bestehende Sammelleitung eingeleitet und der Kläranlage zugeführt werden. Die Einleitung des Schmutzwassers in den vorhandenen Schmutzwasserkanal ist grundsätzlich möglich. Dabei ist die vorgesehene Erweiterung des Planungsbereiches bei den weiteren Planungen für die Schmutzwasserbehandlung des Marktes Mitwitz mit zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser

Geplant ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden.

Der Vorhabensbereich befindet sich außerhalb des Einzugsgebietes der Abwasseranlage Steinachtal und ist damit wasserrechtlich nicht behandelt. Wird durch das Planungsgebiet eine neue Einleitungsstelle geschaffen, bedarf es grundsätzlich einer Genehmigung für das Einleiten von Niederschlagswasser.

Sodass die Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) berücksichtigt werden, ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht über die kommunale Abwasseranlage entsorgt wird, ist folgendes zu beachten:

Die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung ist bei nicht öffentlich entsorgten Bauvorhaben durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen. Das auf den Dachflächen bzw. den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden. Die flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone hat dabei Vorrang vor der linienförmigen oder punktuellen Versickerung bzw. der Einleitung in ein oberirdisches Gewässer. Dazu muss die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens überprüft werden.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist auf folgendes hinzuweisen:

Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG.

Hierfür sind beschränkte wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß § 8 Abs. 1 WHG in Verbindung mit Art. 15 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) notwendig. Dies gilt nicht, wenn und soweit die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser unter die Erlaubnisfreiheit nach § 46 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung fällt. Dies gilt ebenfalls nicht bei gemeingebräuchlicher Einleitung in Oberflächenwasser nach § 25 Nr. 1 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) in der jeweils gültigen Fassung.

In diesem Zusammenhang prüft der sachkundige Planer der Entwässerungsanlage, ob die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Versickern von Niederschlagswasser vorliegen. Die o. g. Technischen Regeln (NWFreiV mit TRENGW) grenzen dabei die erlaubnisfreie Benutzung ab und geben Anforderungen an Planung, Bau und Betrieb der Entwässerungsanlagen vor.

Falls beschränkte wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich werden, sind diese beim Landratsamt Kronach unter Vorlage entsprechender Antragsunterlagen in 4-facher Ausfertigung zu beantragen.

Für die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung wird dabei insbesondere auch auf die fachlichen Vorgaben

- des DWA Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser),
- des DWA Arbeitsblattes A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) und
- des DWA Arbeitsblattes A 102 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer)
- des DWA Arbeitsblattes A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) hingewiesen.

4. Oberirdische Gewässer / Überschwemmungsgebiete

Oberflächengewässer oder wasserbauliche Vorhaben unsererseits sind vom Planungsgebiet nicht berührt.

Wie unter Punkt 11.1 der Begründung zum Vorentwurf beschrieben liegt das Planungsgebiet außerhalb von natürlichen Überschwemmungsgebieten.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Schrepfermann

Verteiler

1. Landratsamt Kronach, Sachgebiet Umwelt, Güterstraße 18, 96317 Kronach
2. Markt Mitwitz, Coburger Straße 14, 96268 Mitwitz
3. Herrn Kreisbrandinspektor Harald Schnappauf, c/o StBA BA - SSt KC, im Hause

IVS - Norbert Köhler

Von: krauss@bayreuth.ihk.de
Gesendet: Montag, 20. September 2021 17:15
An: IVS - Norbert Köhler; krauss@bayreuth.ihk.de
Cc: cordes@bayreuth.ihk.de; a.zimmermann@bayreuth.ihk.de
Betreff: Stellungnahme zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Neundorf-Mitte" - Markt Mitwitz



Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 BauGB. Geplant ist, in Neundorf-Mitte ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, um der Nachfrage von Bauwilligen zu entsprechen.

Das geplante Baugebiet grenzt im Norden an eine Baumschule und im Süden an das Motorencenter Reißerweber e.K. an. Vor allem die letztgenannte Firma liegt mit ihrer Werkhalle unmittelbar neben den neuen Bauflächen. In der Begründung wird dieser Umstand unter dem Punkt "Gewerbelärm" zwar erwähnt, aber auch, "dass nicht untersucht wurde, inwieweit von diesen Betrieben umweltschädliche Auswirkungen auf das Plangebiet hervorgerufen werden können".

Da hinreichend bekannt ist, dass es regelmäßig zu Konflikten zwischen Wohnbebauung und bestehenden Gewerbebetrieben kommt, insbesondere wenn sie so nah aneinandergrenzen, überrascht dies etwas. Gerade von einem Motorencenter ist davon auszugehen, dass es zu Geräuschemissionen kommt. Hier können die Grenzwerte bei einem benachbarten Allgemeinen Wohngebiet schnell überschritten sein, mit der Folge, dass der seit längerem bestehende Betrieb Einschränkungen erfährt oder gar absiedeln muss.

Insofern halten wir vor Festsetzung eine Klärung der Frage für erforderlich, ob es hinsichtlich des direkt angrenzenden Betriebes zu Problemen für diesen kommen kann. Sofern noch nicht geschehen, halten wir hier eine entsprechende Kontaktaufnahme mit dem Firmeninhaber diesbezüglich für erforderlich und auch die Lärmsituation sollte überprüft werden. Wenn sich hieraus ergibt, dass der unbeschränkte Fortbestand des Unternehmens nicht wie bisher sichergestellt werden kann, müssten entsprechende Untersuchungen folgen und gegebenenfalls die Planung angepasst oder mit entsprechenden Auflagen versehen.

Freundliche Grüße

Ursula Krauß
IHK für Oberfranken Bayreuth
Bahnhofstraße 25
95444 Bayreuth
Tel: 0921886-212



AELF-CK • Goethestraße 6 • 96450 Coburg

Per Mail

IVS GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

n.koehler@ivs-kronach.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Ihr Schreiben vom 18.08.2021

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-CK-F3-4612-4-2-2

Name
Louis Kalikstein

Telefon
09221 5007 3027

Stadtsteinach, 22.09.2021

Vollzug der Baugesetze;

**Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet
„Neundorf-Mitte“, Markt Mitwitz, Landkreis Kronach
hier: Stellungnahme des AELF Coburg-Kulmbach im Rahmen der Be-
teiligung der Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Vorgang nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
(AELF) Coburg-Kulmbach wie folgt Stellung:

Bereich Forsten

Ansprechpartner: Louis Kalikstein, Forstamtsstr. 4, 95346 Stadtsteinach (Tel.: 09221/5007-27)

Wald i. S. d. § 2 Bundeswaldgesetz (BwaldG) i. V. m. Art. 2 des Bayerischen
Waldgesetzes (BayWaldG) ist von den Planungen nicht betroffen. Aus forst-
fachlicher und aus waldrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen
das Vorhaben.

Bereich Landwirtschaft

Ansprechpartner: Annegret Weber, Trendelstr. 7, 95326 Kulmbach (Tel.: 09221/5007-1311)

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht sprechen keine Einwände gegen das
Vorhaben.

Um Zusendung des Genehmigungsbescheides per E-Mail (poststelle@aelf-
ku.bayern.de) wird gebeten. Bei Antwort auf dieses Schreiben bitte das oben
aufgeführte Geschäftszeichen angeben.

Mit freundlichen Grüßen

Seite 1 von 2

gez.
Louis Kalikstein
Forstrat