



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

Begründung

Entwurf vom 28. August 2018

Vorhaben

Projekt-Nr.: 1.17.38
Projekt: Aufstellung eines Bebauungsplanes
für das Allgemeine Wohngebiet „Mühlacker III“

Gemeinde:

Weißbrunn

Landkreis:

Kronach

Vorhabensträger:

Gemeinde Weißenbrunn

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Anschrift:
Am Kehlgraben 76
96317 Kronach

Telefon:
(0 92 61) 60 62-0

Telefax:
(0 92 61) 60 62-60

Email:
info@ivs-kronach.de

Web:
www.ivs-kronach.de

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE	3
1.1. LAGE IM RAUM	3
1.2. EINWOHNERZAHL, GEMARKUNGSFLÄCHE.....	3
1.3. STANDORT FÜR GEWERBE UND DIENSTLEISTUNG, INFRASTRUKTUR.....	3
1.4. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	4
2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES „MÜHLÄCKER III“	4
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN	4
3.1. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	4
3.2. FACHPLANUNGEN	5
3.3. SCHUTZZONEN	5
3.4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	5
4. ÖRTLICHE PLANUNGEN	5
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
4.2. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN.....	5
4.3. VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN	5
5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET	6
5.1. LAGE IM GEMEINDEGEBIET	6
5.2. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	6
5.3. TOPOGRAPHIE	6
5.4. KLIMATISCHE VERHÄLTNISSE.....	6
5.5. HYDROLOGIE	6
5.6. VEGETATION.....	7
5.7. UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE, BÖDEN, ALTLASTEN.....	7
5.8. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG	7
6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF	8
6.1. FLÄCHENBILANZ	8
6.2. BAULICHES KONZEPT.....	8
7. VERKEHRSKONZEPTION	8
8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT.....	8
8.1. PFLANZLISTE FÜR BÄUME	8
8.2. PFLANZLISTE FÜR STRÄUCHER.....	9
8.3. PFLANZLISTE FÜR RANKPFLANZEN	9
9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
10. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	9
10.1. ENTWÄSSERUNG	9
10.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, GAS UND TELEFON.....	10
10.3. MÜLLENTSORGUNG.....	11
10.4. BODENORDNUNG	11
11. KOSTEN UND FINANZIERUNG	11
12. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE	11
12.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	11
12.2. ERFORDERNISSE DER KIRCHEN UND RELIGIONSGEMEINSCHAFTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS	12
12.3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE.....	12
12.3.1. <i>Landschafts- und Naturschutz</i>	12
12.3.2. <i>Landwirtschaft</i>	12

12.3.3. Lärmschutz	12
12.3.4. Luftreinhaltung.....	12
12.4. WIRTSCHAFT.....	13
12.5. BELANGE DER VERTEIDIGUNG UND DES ZIVILSCHUTZES	13
13. ENTWURFSVERFASER	13

1. Angaben zur Gemeinde

1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Weißenbrunn liegt im Süden des Landkreises Kronach, etwa fünf Kilometer von der Kreisstadt Kronach entfernt. Das Gemeindegebiet liegt auf einer Höhe zwischen 480 Metern über NN (Gemeindeteil Wildenberg) und 295 Metern über NN (Gemeindeteil Hummendorf). Die Gemeinde besteht aus dem Pfarrdorf Weißenbrunn, den Kirchdörfern Gössersdorf und Hummendorf, den Dörfern Eichenbühl, Friedrichsburg, Grün, Neuenreuth, Reuth, Thonberg und Wildenberg, den Weilern Sachspfeife und Schlottermühle sowie den Einzeln Böhlbach, Buch, Flöhberg, Hohenwart, Holzhaus, Kaltbuch, Neutennig, Obertennig, Plösenthal, Rangen, Rucksgasse, Rucksmühle, Schaufel, Sorg, Untertennig und Wustung.

1.2. Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Die Gemeindefläche umfasst 26,4 km², die Bevölkerungszahl liegt bei 2.921 am 31. Dezember 2016. Die Einwohnerzahl der Gemeinde Weißenbrunn fiel von 3.261 am 27. Mai 1970 auf 3.084 am 25. Mai 1987; von da an stieg die Bevölkerungszahl von 3.172 am 31. Dezember 1991 über 3.224 am 31. Dezember 1992 auf 3.239 am 30. Juni 1993 kontinuierlich an. Seit 1993 ist jedoch ein leichter Bevölkerungsrückgang auf 3.228 am 31. Dezember 1995 und 3.212 am 31. Dezember 1996 zu verzeichnen. Zwischenzeitlich stieg die Einwohnerzahl jedoch wieder auf 3.222 am 31. Dezember 1997 an. Die weitere Entwicklung: 3.216 Einwohner am 31. Dezember 1998, 3.222 Einwohner am 31. Dezember 1999, 3.210 Einwohner am 31. Dezember 2000, 3.193 am 31. Dezember 2001, 3.110 am 31. Dezember 2004 und 3.091 am 31. Dezember 2006. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 111 Einwohnern pro km² (Landkreis Kronach 104, Regierungsbezirk Oberfranken 147, Freistaat Bayern 184).

Die Gemeinde Weißenbrunn wird versuchen, in den nächsten Jahren die Bevölkerungszahlen zu stabilisieren, und mit aktiver Wohnbaupolitik einem weiteren Rückgang entgegenwirken, sofern dies die Mittel der Gemeinde zulassen; mittelfristig wird eine Einwohnerzahl von etwa 3.000 angestrebt.

1.3. Standort für Gewerbe und Dienstleistung, Infrastruktur

Die Gemeinde Weißenbrunn ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) als Kleinzentrum ausgewiesen. In der Gemeinde sind gegenwärtig 67 Handwerksbetriebe ansässig. Es finden sich eine Brauerei, eine Imkerei, eine Brennerei, Schreinereien, zwei Bauunternehmen, die Quarzsandwerke und ein Transportunternehmen.

Weiterhin sind dort Gasthöfe und Pensionen, Bäckereien, eine Metzgerei, Lebensmittelgeschäfte, Getränkevertrieb, Friseurgeschäfte, Geschäfte für Textilwaren, Blumen, Brauereibedarf, Musikinstrumente und Elektrobedarf angesiedelt.

Die Gemeinde verfügt über eine Post, Banken und Sparkassen, Mehrzweckhaus, Gemeindebücherei, Sportgelände mit Bolz- und Kinderspielplatz, Turnhalle, Freibad, evangelisches Pfarramt, Kindergarten, Grund- und Hauptschule, drei Ärzte, zwei Zahnärzte und Apotheke.

1.4. Überörtliche Verkehrsanbindung

Die Gemeinde ist nicht an das Schienennetz für Personenverkehr der Deutschen Bahn angeschlossen; der nächste Bahnhof mit Personenbeförderung befindet sich in Neuses, etwa vier Kilometer entfernt bzw. in Kronach, etwa fünf Kilometer entfernt. Öffentliche Bushaltestellen befinden sich in allen größeren Gemeindeteilen.

Die Gemeinde Weißenbrunn liegt an der Bundesstraße 85, Saalfeld-Kronach-Kulmbach-Bayreuth-Amberg-Schwandorf-Cham-Regen-B 12 (Passau). Weitere wichtige Verbindungsstraßen der Gemeinde sind die Kreisstraßen KC 5 (B 173-Neuses-Hummendorf-Reuth-B 85) sowie die Kreisstraßen KU 22/KC 6 (B 85-Gössersdorf-Eisenwind-Rugendorf) bzw. KU 22/KC 12 (B 85-Wötzelsdorf-Fischbach-Vogtendorf-Kronach).

Der nächste Verkehrsflughafen befindet sich in Hof-Pirk (Flughafen Hof-Plauen) in einer Entfernung von etwa 40 Kilometern.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes „Mühläcker III“

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde selbst verfügt derzeit nur über keine eigenen Grundstücke, die sie Bauwilligen zur Verfügung stellen kann. Die unbebauten, erschlossenen Grundstücke sind alle im Eigentum von privaten Besitzern. Aus diesem Grund beschloss der Gemeinderat eine Erweiterung des Baugebietes Mühläcker. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung und der Ausweisung von Ausgleichs- und Ersatzflächen wird abgesehen.

Ziel des Bebauungsplanes ist somit, Bauwilligen Bauplätze anbieten zu können und somit eine Abwanderung und dem bereits deutlich erkennbaren Bevölkerungsrückgang entgegen zu wirken.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1. Raumplanung und benachbarte Gemeinden

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Mittelbereich Kronach, in dem auch die Gemeinde Weißenbrunn mit ihren Gemeindeteilen liegt, gehört nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP 2013) zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird ... bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt ... Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen.

Die Gemeinde Weißenbrunn ist im Regionalplan für die Planungsregion Oberfranken-West (4) als Kleinzentrum ausgewiesen. Das Kleinzentrum Weißenbrunn soll im Versorgungs- und Siedlungskern in seiner Grundversorgungsfunktion für den Nahbereich gesichert und bedarfsgerecht weiter ausgebaut werden. Insbesondere soll angestrebt werden, die Sicherung der Versorgungsinfrastruktur, die Schaffung weiterer nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze sowie der Ausbau des Dienstleistungsangebots im Einzelhandel.

Nachbargemeinden sind die Stadt Kronach und der Markt Küps im Landkreis Kronach sowie die Stadt Kulmbach, die Gemeinde Rugendorf und der Markt Mainleus im Landkreis Kulmbach.

3.2. Fachplanungen

Über vorrangige Fachplanungen im Planungsgebiet ist derzeit nichts bekannt.

3.3. Schutzzonen

Über Schutzzonen im Planungsgebiet ist derzeit nichts bekannt.

3.4. Nachrichtliche Übernahmen

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhenschichtlinien udglm.).

4. Örtliche Planungen

4.1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das überplante Gebiet als Wohbaufläche dargestellt.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Für das betroffene Gebiet der Gemeinde Weißenbrunn existiert kein städtebaulicher Rahmenplan.

4.3. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mühläcker III“ grenzt im Südosten der Bebauungsplan „Mühläcker I“, im Nordosten der Bebauungsplan „Mühläcker II“ an.

5. Angaben zum Plangebiet

5.1. Lage im Gemeindegebiet

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde.

5.2. Beschreibung und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Nordwesten von landwirtschaftlichen Flächen, im Osten vom Wirtschaftsweg Flur-Nummer 600, im Südosten vom Ortsrand der Gemeinde und im Süden und Südwesten von der „Alten Straße“ begrenzt.

5.3. Topographie

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe zwischen 322 Metern über NHN an der Alten Straße und 334 Metern über NHN (Wirtschaftsweg Flur-Nummer 600).

Das Planungsgebiet wird derzeit als landwirtschaftlich genutzt. Es befindet sich am nördlichen Rand des Leßbachtals am Südhang des Kronacher Berges.

5.4. Klimatische Verhältnisse

Klimatisch herrscht, mit Ausnahme höher gelegener Bereiche, im Gemeindegebiet eine etwas rauere Variante des Maintalklimas vor. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge liegt zwischen 650 und 900 mm; die Durchschnittstemperaturen zwischen 7,5 und 8,0°C; Hauptwindrichtungen sind West und Südwest. Die Hagelgefahr ist gering, Spätfröste sind häufig.

5.5. Hydrologie

Südlich des Planungsgebietes verläuft der Leßbach, ein Gewässer III. Ordnung. In der südwestlichen Ecke des Planungsgebiets befand sich laut historischer Karten ein Teich, der offenbar verfüllt wurde. Es sollte geprüft werden, mit welchen Materialien diese Verfüllung erfolgte.

Aufgrund der von Nordosten einfallenden Hanglage kann es bei Stark- und Dauerregen zu wild abfließendem Oberflächenwasser kommen, das schadlos abzuführen ist.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Leßbaches befindet sich weiter südlich, zwischen Bach und Bundesstraße. Die niedrigeren Teile des Gebiets liegen im wassersensiblen Bereich des Leßbaches, der den natürlichen Einflussbereich des Wassers kennzeichnet, in dem es zu Überschwemmungen durch Ausuferungen oder zu einem Wasserabfluss infolge von extremen Niederschlagsereignissen kommen kann.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Über Grundwasserstände liegen keine Angaben vor; es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass zeitweise in den tiefer liegenden Bereichen das Grundwasser relativ hoch ansteht.

5.6. Vegetation

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Südwesten und Nordosten befindet sich erhaltenswerter Gehölzbestand, der in das Gestaltungskonzept integriert wurde.

5.7. Untergrundverhältnisse, Böden, Altlasten

Das Gebiet um Weißenbrunn und das Planungsgebiet gehören naturräumlich zum Obermainischen Hügelland.

Die Bodenart im Planungsgebiet ist schwerer Lehm; die Ertragsfähigkeit ist schlecht, die Ackerzahlen liegen zwischen 30 und 39, was für den Landkreis Kronach durchschnittliche Werte darstellt.

Geologisch stehen im tieferliegenden Bereich alluviale Talböden an, die aus Wechsellagerungen von Kies, Sand und Lehm bestehen.

In höherliegenden Bereichen trifft man auf periglazialen Wanderschutt aus Buntsandstein. Diese Schicht kann mehrere Meter stark sein und ist in der Regel von sandigen Elementen überdeckt.

In den Talauen haben sich in der Regel im Bereich schwankender Grundwasserspiegel Gleyböden gebildet, die nur für Grünlandnutzung geeignet sind. In höherliegenden Bereichen haben sich bindige Braunerden mit Übergängen zu Pelosolen gebildet. Auch diese Böden eignen sich am Besten für Grünlandnutzung.

In der Altlastenkartierung für die Gemeinde Weißenbrunn sind für das Planungsgebiet keine Altlast-Verdachtsflächen eingetragen. Dies schließt allerdings nicht aus, dass im Zuge von Baumaßnahmen auf den im Geltungsbereich liegenden Grundstücken Altablagerungen zu Tage treten. In diesem Fall sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren, um über weitere Maßnahmen zu entscheiden.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen.

5.8. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gebiet „Mühlacker III“ umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen folgender Grundstücke der Gemarkung Weißenbrunn:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
595	---	595/1	---
596	---	597	---
598	---	598/1	---
598/18	---	598/19	---
598/25	---	600	TF, Wirtschaftsweg

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Verkehrswege in Privatbesitz.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich kein Gebäudebestand.

6. Städtebaulicher Entwurf

6.1. Flächenbilanz

Wohnbaufläche:	12.780 m ²
Verkehrsfläche:	3.240 m ²
öffentliche Grünfläche:	2.420 m ²
private Grünfläche:	1.850 m ²
landwirtschaftliche Fläche:	4.990 m ²
Summe :	25.280 m ²

6.2. Bauliches Konzept

Entlang einer Parallelstraße zur Straße Spatzengrund sollen insgesamt 17 Baugrundstücke für Wohnbebauung entstehen. Außerdem sollen zwei Bauparzellen des Baugebiets „Mühlacker I“ in den Plan einbezogen werden, um eine neue Parzellierung dieser Grundstücke zu ermöglichen.

7. Verkehrskonzeption

Die Zufahrt erfolgt von Westen her über die „Alte Straße“ und von Osten über eine Verlängerung der Straße „Am Kindergarten“; der bestehende Fußweg Flur-Nummer 598/21 wird ins Planungsgebiet hinein verlängert.

8. Grün- und Freiflächenkonzept

Der Gehölzbestand im Südwesten und Nordosten des Planungsgebietes wird großteils erhalten und in das Gestaltungskonzept integriert. Zur freien Landschaft hin werden Baum- und Strauchgruppen gepflanzt.

Auf den Privatgrundstücken ist je 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm. Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Bei allen Pflanzmaßnahmen zur freien Landschaft hin ist die nachfolgende Pflanzliste anzuwenden.

8.1. Pflanzliste für Bäume

Schwarzerle	alnus glutinosa
Esche	fraxinus excelsior
Silberpappel	populus alba
Schwarzpappel	populus nigra
Traubenkirsche	prunus padus
Silberweide	salix alba

8.2. Pflanzliste für Sträucher

Hasel, Haselnuss	corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	euonymus europaeus
Faulbaum	frangula alnus
Rote Heckenkirsche	lonicera xylosteum
Kreuzdorn	rhamnus catharicus
Stachelbeere	ribes uva-crispa
Ohrweide	salix aurita
Grauweide	salix cinerea
Bruchweide	salix fragilis
Purpurweide	salix purpurea
Korbweide	salix viminalis
Schwarzer Holunder	sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	viburnum opulus

8.3. Pflanzliste für Rankpflanzen

Acker-, Brom-, Kratzbeere	rubus caesius
Echtes Geißblatt, Jelängerjelieber	lonicera caprifolium
Efeu	hedera helix
Waldgeißblatt	lonicera periclymenum
Waldrebe	clematis vitalba

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan „Mühläcker III“ werden folgende verbindliche Festsetzungen getroffen:

1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.
2. **Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:**
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung:
Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl
Anzahl der Vollgeschosse
Gebäudehöhe

2.3. Überbaubare Grundstücksflächen:
Baugrenzen

10. Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1. Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser wird in den bestehenden Kanal DN 200 beim Sportheim eingeleitet, der in den Hauptsammler entlang der Bundesstraße einmündet und über diesen der zentralen Kläranlage des Abwasserverbandes Kronach-Süd zugeführt.

Niederschlagswasser von den Dächern und von befestigten Flächen wird, soweit es nicht auf den Grundstücken versickert werden kann, in einem getrennten System gesammelt und in ein neu zu errichtendes Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Das Versickern bzw. Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen ist unter bestimmten Voraussetzungen erlaubnisfrei. Eine Erlaubnis des Landratsamtes Kronach nach Art. 15 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) ist für den jeweiligen Einleiter dann nicht erforderlich, wenn die Vorschriften der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) vom 1. Januar 2000 in der jeweils gültigen Fassung sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17. Dezember 2008 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) vom 17. Dezember 2008 in der jeweils gültigen Fassung eingehalten werden.

Die Klassifizierung des Abwasserkonzeptes der Gemeinde Weißenbrunn ist anzupassen.

Die Gemeinde Weißenbrunn hat am 26. November 2015 eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser in verschiedene Gewässer erhalten. In diesem Wasserrechtsverfahren wurde die Notwendigkeit von Regenrückhaltebecken festgestellt. Diese konnten wegen fehlender Grundstücke an den bestehenden Einleitungsstellen nicht verwirklicht werden. Mittlerweile hat die Gemeinde ein Konzept für Standortvorschläge für Regenrückhaltebecken von Oktober 2017 vorgelegt. Das geplante Baugebiet wurde in diesem Konzept nicht erfasst und liegt außerhalb des berücksichtigten Entwässerungsbereiches.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf grundsätzlich einer Erlaubnis. Aus den weiteren Planungen bezüglich der Regenrückhaltungen ergibt sich, ob die bestehende Erlaubnis für die Niederschlagswassereinleitungen angepasst werden muss oder kann oder, ob für das Planungsgebiet ein separates Verfahren durchgeführt werden muss. In diesem Fall ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Rechtsbehörde einzureichen.

Das Referat „Wasserrecht“ des Landratsamtes Kronach weist darauf hin, dass bei Titanzinkdächern über 50 m² für die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Sollten im Zuge der Durchführung vorhandene Wegseitengräben oder auch nur zeitweilige wasserführende Kleingewässer gekreuzt werden, sind diese von Ablagerungen freizuhalten und nach Möglichkeit zu überbrücken. Sofern dies nicht möglich ist und stattdessen eine Verrohrung vorgesehen werden muss, ist diese zur Sicherstellung eines schadlosen Wasserabflusses in Abstimmung mit der Gemeinde Weißenbrunn als Unterhaltungsverpflichtetem ausreichend groß zu dimensionieren, sohlgleich einzubringen, so kurz wie möglich zu halten und regelmäßig zu unterhalten.

Sofern Drainagen durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wieder herzustellen bzw. entsprechender Ersatz zu schaffen.

10.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telefon

Die Trinkwasserversorgung kann über die gemeindlichen Wasserversorgungsanlagen und die Wasserleitungen DN 100 in der „Alten Straße“ und die Straße „Am Kindergarten“ sichergestellt werden. Es ist vorgesehen, die beiden Leitungen über einen Ringschluss zu verbinden.

Der Feuerschutz kann sichergestellt werden. Der Löschwasserbedarf von 48 m³ für eine Löschzeit von zwei Stunden mit einem Fließdruck von 1,5 bar kann aus dem öffentlichen Netz gewährleistet werden. Als zusätzliche Löschwasserquelle steht etwa 200 Meter südlich des Gebiets der Leßbach zur Verfügung.

Hydranten sind in einem Abstand von etwa 100 Metern anzuordnen. Es sollten Überflurhydranten verwendet werden. Die Anordnung der Hydranten ist mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Für das Baugebiet ist ein Hydrantenplan zu erstellen und der Feuerwehr zur Verfügung zu stellen.

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen. Für die Versorgung sind Flächen für Kabeltrassen, Verteilerschränke etc. vorzusehen.

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Gebiets eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in ihr Grundstück bestellen.

Das Planungsgebiet kann an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland angeschlossen werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom, auf die bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen ist. Bestand und Betrieb der TK-Anlagen muss weiterhin gewährleistet bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Freishaltung oder Bereitstellung von Telekommunikations-Dienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Erschließungsmaßnahmen anderer Versorger ist es erforderlich, dass sich Vorhabensträger rechtzeitig mit der Telekom in Verbindung setzen.

10.3. Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung im Planungsgebiet wird durch den Landkreis Kronach und die von diesem beauftragten Unternehmen sichergestellt, sofern Abfälle anfallen, die dem Anschluss- und Benutzungszwang nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises unterliegen. Die Anfahrt erfolgt über die „Alte Straße“ oder die Straße „Am Kindergarten“.

10.4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Kosten und Finanzierung

Die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen werden durch die Gemeinde finanziert und dann satzungsgemäß auf die Bauwerber umgelegt.

12. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze

12.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt; auf die Hinweise in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird verwiesen.

12.2. Erfordernisse der Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts

Diese Erfordernisse werden von den Kirchen selbst festgestellt und können somit in der Regel von der Gemeinde kaum abgewogen werden.

12.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

12.3.1. Landschafts- und Naturschutz

Das Planungsgebiet berührt keine nach Naturschutzrecht geschützten Bereiche; eine Flächenversiegelung erfolgt in gewissem Umfang.

Der Gehölzbereich im Nordosten ist teilweise biotopkartiert, wird von der Maßnahme jedoch nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist in der Bauleitplanung somit nicht zu berücksichtigen.

12.3.2. Landwirtschaft

In der Nähe des Planungsgebietes befinden sich keine land- und forstwirtschaftlichen Betriebe. Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen, die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen hervorgerufen werden, sind von den Anwohnern hinzunehmen.

12.3.3. Lärmschutz

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes befinden sich keine Gewerbebetriebe, durch deren Emissionen das Wohnen beeinträchtigt werden könnte.

Die Bundesstraße 85 ist vom nächstgelegenen Punkt des Baugebietes etwa 300 Meter entfernt, so dass auch von dieser Seite keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Südwestlich des Planungsgebietes befindet sich der Fußballplatz des örtlichen Sportvereins (derzeit Kreisliga Coburg/Kronach 2). Zum Schutz vor störenden Geräuschimmissionen wurden für die Bebauung daher bestimmte Mindestabstände eingehalten.

Für das Gebiet wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 28. Mai 2018).

12.3.4. Luftreinhaltung

Die lufthygienische Vorbelastung in Westoberfranken ist vergleichsweise niedrig, dennoch ist jede Zunahme von selbst erzeugten Emissionen zu vermeiden bzw. auf das Unvermeidbare zu begrenzen; dies betrifft sowohl die Emission von Stickoxiden (Waldschäden) als auch den Ausstoß von Kohlendioxid (Treibhauseffekt).

Für den Bereich des Baugebietes bedeutet dies insbesondere, beim Bau alle Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren.

12.4. Wirtschaft

Belange der gewerblichen Wirtschaft werden nicht berührt.

Die Belange von Land- und Forstwirtschaft werden durch den Bebauungsplan berührt, weil landwirtschaftlich genutzte Flächen dauerhaft aus der Produktion genommen werden.

12.5. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes

Nach dem bisherigen Erkenntnisstand werden von der Bebauungsaufstellung Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes nicht berührt.

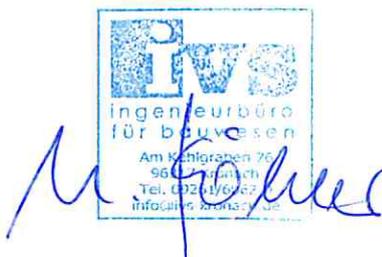
13. Entwurfsverfasser

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde beauftragt:

IVS Ingenieurbüro GmbH
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung
Am Kehlgraben 76

96317 Kronach

Telefon 09261/6062-0
Telefax 09261/6062-60



The image shows a blue square stamp with the logo of IVS Ingenieurbüro für Bauwesen. The logo consists of the letters 'ivs' in a stylized font, with 'Ingenieurbüro für Bauwesen' written below it. Underneath the stamp, there is a handwritten signature in blue ink that appears to read 'N. Köhler'.

Diplom-Geograph Norbert Köhler
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 28. August 2018
Aufgestellt: Kronach, im Juli 2018

Bauleitplanung

Satzung der Gemeinde Weißenbrunn über den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Mühläcker III“

Satzungsbeschluss:

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zur Bebauungsplanung wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Weißenbrunn in der Sitzung am behandelt. Nach diesem Abwägungsbeschluss werden die Planungsunterlagen überarbeitet; eine verfahrensmäßige Abdeckung der Änderung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung-GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057), und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) erlässt die Gemeinde Weißenbrunn folgende

Satzung:

§ 1

Der Bebauungsplan der Gemeinde Weißenbrunn für das Allgemeine Wohngebiet „Mühläcker III“, betreffend die unter Punkt 5.8. der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Grundstücke, nach der zum Bestandteil dieser Satzung erklärten Zeichnung mit verbindlichen Festsetzungen und der Begründung, gefertigt vom Ingenieurbüro IVS, in der Fassung vom 25. Juli 2017, geändert am und am wird hiermit beschlossen.

§ 2

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Weißenbrunn, den

.....
E. Herrmann
Erster Bürgermeister

.....
Dienstsiegel