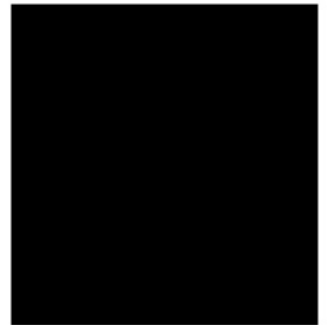




Bebauungsplan „Grund“, Dittelbrunn
Planung v. 21.07.2022

Sehr geehrter



das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt-Bereich Landwirtschaft, nimmt wie folgt Stellung zur vorgelegten Planung.

Bewirtschafter, der von Bebauung betroffenen Grundstücke, sollten möglichst frühzeitig auf den Flächenverlust hingewiesen werden. Inwieweit noch längerfristige Pachtverträge mit Anspruch auf Pachtaufhebungsentschädigung bestehen, ist dem Amt nicht bekannt, sollte aber geklärt werden.

Die Beschreibung Ziff. 2.2.4.1. Flächennutzung ist, nach unseren Unterlagen, nichtzutreffend. Bei den Flächen mit den Flur Nr. 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1100, 1097, 1096, 1095, 1094 sowie 1185, 1187 handelt es sich um Ackerland.



Flur Nr. 1087 ist erkennbar ein Grünweg. Wir bitten die Gemeinde Dittelbrunn die Planung diesbezüglich zu korrigieren.



Flächenverlust und Bodenqualität:

Es wird hier überwiegend ertragsfähiges Ackerland überplant. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen sind die Möglichkeiten einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen; landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Bodenschutzklausel, § 1a Abs. 2 BauGB).

Wir bitten die Gemeinde Dittelbrunn ihre Planung zu überdenken.

Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen:

Bei der Ausweisung gesetzlich notwendiger Ausgleichsflächen ist auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft besonders Rücksicht zu nehmen.



Die planerisch dargestellten Ausgleichsflächen sind großzügig dimensioniert. Die Flächen sollten vorrangig in landw. Nutzung verbleiben. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen sind die Möglichkeiten einer Wiedernutzbar-machung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen; land-wirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Bodenschutzklau-sel, § 1a Abs. 2 BauGB).

Bodenveränderungen:

Eingriffe in Böden sind, soweit möglich zu vermeiden bzw. minimieren. Der Boden soll nach Abschluss der Baumaßnahme und der Rekultivierung möglichst vollständig wiederhergestellt werden und seine natürli-chen Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG wahrnehmen können.

In der Planung werden die Verwendung und der Einbau von unbelebtem Boden nicht beschrieben. Dies sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden.

Rückbau-Gewerbe:

Nach Beendigung der Nutzung ist ein vollständiger Rückbau vorzunehmen, damit eine landwirtschaftliche Nutzung uneingeschränkt wieder erfolgen kann. Eine Rückbauverpflichtung ist deshalb erforderlich.

Angrenzende land- und forstwirtschaftliche Flächen:

Die geplanten Pflanzmaßnahmen dürfen angrenzende land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen nicht be-einträchtigen. Regelmäßige Pflege (Rückschnitt) der Anpflanzungen ist durch den Bauherrn sicher zu stel-len.

Er muss sichergestellt sein, dass die ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender land- und forstwirtschaftli-cher Nutzflächen uneingeschränkt fortgeführt werden kann. Staub-/Lärm-/Geruchsentwicklungen bei land-wirtschaftlicher Bewirtschaftung sind hinzunehmen.

Wege:

Die bestehenden Wege müssen für die Landwirtschaft weiterhin uneingeschränkt nutzbar sein.

Der Grünweg auf Flur Nr. 1087 ist für die Land- und Forstwirtschaft zu erhalten. Falls dies nicht möglich sein sollte, ist der bestehende Weg am westlichen Rand des Plangelandes auf Flur Fr. 1094 weiterzuführen und mit der Planstrasse A zur Heeresstrasse zu verbinden.



Von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt, Bereich Landwirtschaft, be-stehen grundsätzlich keine weiteren Einwände gegen die vorgelegte Planung.

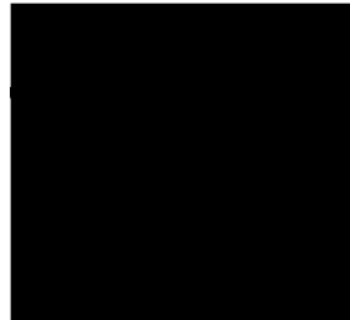
Vom Bereich Forsten erhalten Sie eine separate Stellungnahme.

Bei Veröffentlichung unseres Schreibens bitten wir Sie die Grundsätze des Datenschutzes zu beachten. Damit ist die Veröffentlichung personenbezogener Daten, hier der Namen und Kontaktdaten der Sachbear-beiter/-innen der jeweiligen Behörden als Ersteller umweltbezogener Stellungnahmen, nicht erforderlich, um die Zwecke der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB zu erfüllen. Die personenbezogenen Daten der Sachbearbeiter/-innen müssen daher vor der Veröffentlichung der Stellungnahmen im Rahmen der Auslegung geschwärzt bzw. anderweitig entfernt werden. Ausreichend ist die Veröffentlichung des Wort-lauts der jeweiligen behördlichen Stellungnahmen, um problematische umweltbezogene Gesichtspunkte

der Planung offenzulegen, sowie zur Zuordnung die Bezeichnung der jeweiligen Behörde. Ein Auskunftsrecht des Bürgers beim Sachbearbeiter/bei der Sachbearbeiterin der jeweiligen Behörde ist nicht gegeben.

Mit freundlichen Grüßen





Bebauungsplan „Grund“ in Dittelbrunn

Sehr geehrter 

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes nimmt der Bereich Forsten Stellung wie folgt:

Weder im Bebauungsplan selbst noch in seiner textlichen Begründung werden die Baumfallgefahr und Abstandsnotwendigkeit hinsichtlich des westlich angrenzenden Waldbestandes thematisiert.

In unserer Stellungnahme vom 04.06.2020 zum Vorentwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich „Grund“ GT Dittelbrunn hatten wir dazu ausgeführt:

„Mittelbare Waldbetroffenheit“

Sowohl die geplanten Wohnbauflächen als auch die Gemischten Bauflächen grenzen westlich unmittelbar an Wald an. Wie bereits im Vorentwurf des Flächennutzungsplans erläutert, bedarf es wegen der Baumfallgefahr einer von Bebauung freizuhaltenden Schutzzone. Diese bezieht sich auf Gebäude, die für den ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Unter hiesigen Verhältnissen ist i. d. R. ein Abstand solcher Gebäude zum Wald von 30 Meter angebracht. Wir schlagen vor, dass sich Gemeinde und Forstverwaltung im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes zu der Thematik im Detail austauschen. Dann werden wir auch die bestehenden Baumhöhen messen und die in der Zukunft zu erwartenden Baumhöhen abschätzen.

Zum Thema Baumfallgefahr kann bereits heute Folgendes mitgeteilt werden:

- Der Wald ist dem Gebiet in Windrichtung hangseitig vorgelagert.
- Die Böden sind gut durchwurzelbar.
- Das Gelände ist teilweise menschlich überformt.



- Es dominiert die grundsätzlich wurzelstabile Baumart Eiche, die allerdings zumindest teilweise aus Stockausschlag stammt (Wurzelgesundheit?).
- In dem Wald stehen einzelne abgestorbene Eichen.
- Bei den vereinzelt beigemischten Nadelbäumen gibt es stärkere Absterbeerscheinungen.
- Windwurfgefahr bei Laubbäumen besteht insbesondere bei sommerlichen Gewittern (Angriffsfläche der belaubten Kronen).“

Die Stellungnahme wurde im Wesentlichen in den Entwurfsstand 28.09.2020 der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes „Grund“ GT Dittelbrunn aufgenommen (Seite 23):

„Waldflächen

Vom Wald auf den Flurstück-Nummern 1063 und 1093 besteht zum Teil erheblicher Kronenüberhang (etwa bis zu 10m) auf die geplante Gemischte Baufläche (M) der Flächennutzungsplanänderung. Vorsorglich wird bereits in der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes darauf hingewiesen, dass wegen der Baumfallgefahr zu den westlich angrenzenden Waldflächen eine von der Bebauung freizuhaltende Schutzzone zu beachten sein wird. Der Waldabstand ist im Einvernehmen mit dem zuständigen Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten abzuklären und zu definieren.

Die freizuhaltende Schutzzone bezieht sich auf Gebäude, die für den ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Unter den hiesigen Verhältnissen ist lt. Stellungnahme des zuständigen Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schweinfurt i. d. R. ein Abstand solcher Gebäude zum Wald von 30 Metern angebracht. Gemeinde und Forstverwaltung sollen sich im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes zu der Thematik im Detail austauschen. Durch die Forstverwaltung werden hierzu die bestehenden Baumhöhen gemessen und die in Zukunft zu erwartenden Baumhöhen abgeschätzt.

Zum Thema Baumfallgefahr wird durch die Forstverwaltung Folgendes mitgeteilt:

- Der Wald ist dem Gebiet in Windrichtung vorgelagert.
- Die Böden sind gut durchwurzelbar.
- Das Gelände ist teilweise menschlich überformt.
- Es dominiert die grundsätzlich wurzelstabile Baumart Eiche, die allerdings zumindest teilweise aus Stockausschlag stammt (Wurzelgesundheit?).
- In dem Wald stehen einzelne abgestorbene Eichen.
- Bei den vereinzelt beigemischten Nadelbäumen gibt es stärkere Absterbeerscheinungen.
- Windwurfgefahr bei Laubbäumen besteht insbesondere bei sommerlichen Gewittern (Angriffsfläche der belaubten Kronen).“

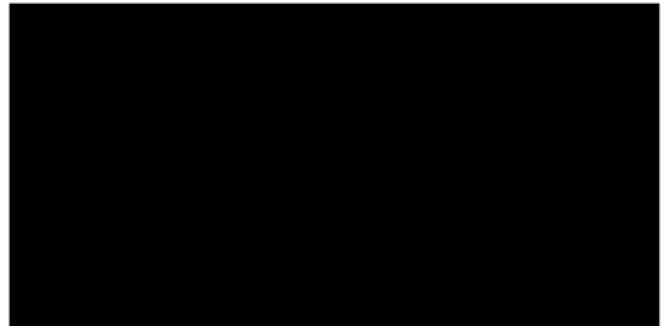
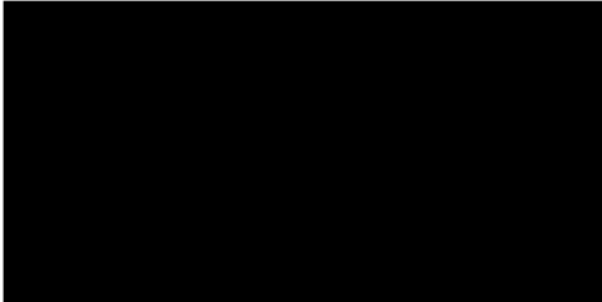
Der aktuelle Sachstand in der Angelegenheit stellt sich aus unserer Sicht wie folgt dar:

- Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Dittelbrunn keinen Kontakt zur Forstverwaltung aufgenommen, um sich zum Thema „Gebäudeabstand zum Wald“ auszutauschen.
- Der Vorentwurf lässt voraussichtlich Gebäude, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, innerhalb der potenziellen Baumfallzone zu:
 - Die Baugrenze liegt walddahin.
 - Auf Bauplatznummer 7 ist ein Wohnhaus direkt an der walddseitigen Baugrenze eingezeichnet.
- Die angrenzenden Waldgrundstücke stehen i. e. L. in Privateigentum. Zum Baugebiet hin, können für die Eigentümer Bewirtschaftungsschwernisse entstehen.
- Östlich angrenzend an den Wald im Bereich der durchgängigen öffentlichen Grünfläche ist lt. Begründung zum Bebauungsplan ein Abfanggraben geplant. Hinsichtlich der Neuanlage eines Entwässerungsgrabens sind unseres Erachtens folgende Aspekte zu klären:
 - Wie haben die Privatwaldbesitzer ihr eingeschlagenes Holz bisher abgefahren, wie können sie das künftig?
 - Welche Auswirkungen hat die Entwässerung auf die Vitalität des angrenzenden Waldes hinsichtlich:
 - Wurzelbeschädigungen der weit überhängenden Randbäume bei Anlage des Grabens (Beeinträchtigung der Standsicherheit, Reduzierung der Wurzelmasse zur Wasserversorgung)
 - Austrocknung des Bodens im Waldrandbereich (Hitze-/Trockenjahre nehmen zu, gerade ältere Bäume können sich schwer anpassen, wenn ihre Wasserversorgung – in diesem Fall aktiv – beeinträchtigt wird.
 - Erhöht sich dadurch die Baumfallgefahr Richtung Baugebiet mittelfristig?
 - Welche Auswirkungen auf das Eigentum der Privatwaldbesitzer hat die Maßnahme?

Nachdem aus forstlicher Sicht mehrere grundlegende offene Fragen bestehen, schlagen wir zur Lösung einen zeitnahen gemeinsamen Ortstermin vor. Anschließend werden wir diese Stellungnahme ergänzen und konkretisieren.

Mit freundlichen Grüßen





Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grund“ in Dittelbrunn

Sehr geehrter  sehr geehrte Damen und Herren,

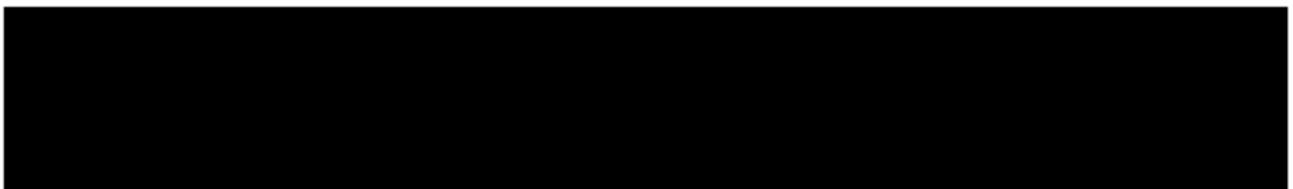
zunächst erlauben wir uns informativ den Hinweis, dass sich in der Nähe des Plangebiets „Grund“ landwirtschaftliche Hofstellen befinden, von denen Lärm-, Staub- oder Geruchsemissionen in das geplante Baugebiet getragen werden können. In der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grünlandflächen und Ackerflächen durch die Landwirtschaft werden dabei folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Festmist- sowie Gülledüngung
- Pflanzenschutzspritzungen
- Heuwerbung und Silagebereitung sowie
- sonstige emittierende Maßnahmen, insbesondere zur Erntezeit.

Daher ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen (insbesondere durch Gülle- und Festmistdüngung) entstehen, insbesondere hinsichtlich der künftigen Anwohner des Bebauungsplans „Grund“.

Daher sollte bei der Aufstellung der Bauleitplanung sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan schriftlich und deklaratorisch darauf hingewiesen werden, dass die landwirtschaftlichen Tätigkeiten, wie hier die Grünland- und Ackerlandbewirtschaftung, für sich den verfassungsrechtlichen Eigentumsschutz nach Art. 14 Grundgesetz (GG) in Anspruch nehmen können, so dass eventuelle Beeinträchtigungen durch Emissionen von der künftigen Wohnbevölkerung entschädigungslos hingenommen werden müssen.

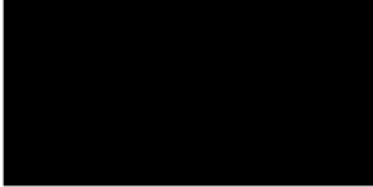
.../2

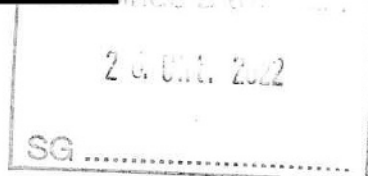
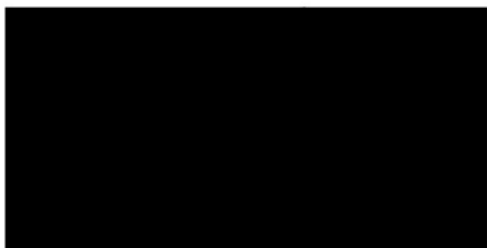


Ganz allgemein sollte die Bauleitplanung so ausgerichtet sein, dass zwischen der zukünftigen Wohnbebauung und den landwirtschaftlichen Flächen ein ausreichender Abstand eingehalten wird, so dass Beeinträchtigungen durch Emissionen soweit wie möglich ausgeschlossen werden.

Der Aufstellung der Bauleitplanung wird ansonsten grundsätzlich zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen





Vollzug der Baugesetze;

Aufstellung des Bebauungsplanes „Grund“ der Gemeinde Dittelbrunn für den Gemeindeteil Dittelbrunn

Anlagen: 1 fachtechnische Stellungnahme des Kreisbauamts
1 fachtechnische Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Kreisbauamt und die Untere Immissionsschutzbehörde haben die Planung (Datum des Planentwurfs: 21.07.2022) mit den beiliegenden fachtechnischen Stellungnahmen beurteilt.

Im Übrigen wird folgendes mitgeteilt:

1. In den Bereichen 1 und 2 stimmen die Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse und der GRZ in der zeichnerischen Darstellung und der Zeichenerklärung unter Ziff. 4 nicht überein. Um Überprüfung wird gebeten.
2. Die in der zeichnerischen Darstellung in den Bereichen MI und SO verwendeten Symbole für die Gebäude finden sich in der Zeichenerklärung nicht wieder. Um Überprüfung wird gebeten.
3. Die gesetzlichen Grundlagen unter Ziff. II sind nicht aktuell.
BauGB: i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Änd. des EnergiewirtschaftsG zur Einführung von Füllstandsvorgaben für Gasspeicheranlagen sowie zur Änd. von § 246 des BauGB vom 26.4.2022 (BGBl. I S. 674)
BauNVO: i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
PlanzV: vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
BayBO: i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
4. Bei der unter III Ziff. 4 festgesetzten max. zulässigen Traufpunkte sollte ein auch nach Beginn der Baumaßnahme nachvollziehbarer und möglichst unveränderlicher unterer Bezugspunkt für die Berechnung angegeben werden.

5. Es ist fraglich ob die unter III Ziff. 8.1 verpflichtende Festsetzung zu Retentionszisternen und PV-Anlagen eine Rechtsgrundlage in Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO finden.
Die Rechtsgrundlage im Hinblick auf die Abfallbeseitigung wäre die Rechtsgrundlage Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO (anstatt Nr. 3).
Um Überprüfung und Überarbeitung wird gebeten.
6. Es sollte erläutert werden auf was sich „Form und Farbe“ unter III Ziff. 8.4 bezieht (Dach? Außenwände?).
7. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wird im Amtsblatt der Gemeinde (und nicht des Landkreises) öffentlich bekannt gemacht. Um Überarbeitung der Verfahrensvermerke wird gebeten.
8. Teile des Plangebietes befindet sich innerhalb von Flächen für die Wasserwirtschaft. Den Stellungnahmen der Wasserrechtsbehörden ist daher besonderes Gewicht beizumessen.
9. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Für die im Bebauungsplan festgesetzten Sonderbauflächen stellt der Flächennutzungsplan (14. Änderung) gemischte Bauflächen (M) dar. Aus Ziff. 1.4 der Begründung sollte noch hervorgehen, dass die Gemeinde Dittelbrunn den Bebauungsplan dennoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ansieht.
10. Vor dem Hintergrund der Erforderlichkeit der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB), dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs (§ 1 a Abs. 2 BauGB) und der vorrangigen Entwicklung des Innenbereichs (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) sollte die Inanspruchnahme neuer Flächen möglichst an Hand eines Bedarfsnachweises belegt werden. Als Hilfestellung für die Erstellung von Bedarfsnachweisen für die Aufstellung von Bebauungsplänen wird auf die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ der Regierung von Unterfranken verwiesen (siehe hierzu auch die Rundmail an die Gemeinden vom 26.08.2021). Der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde ist hierzu ein besonderes Gewicht beizumessen. Es wird darauf hingewiesen, dass Verstöße gegen Ziele der Raumordnung nicht der gemeindlichen Abwägung unterliegen!
11. In Ziff. 4.1 der Begründung wird als Planungsziel die Errichtung von Wohngebäuden und demographischer Infrastruktur angegeben. Auf die im MI-Gebiet zulässigen (und für die Wahrung des Gebietscharakters auch erforderlichen) gewerblichen Vorhaben wird nicht eingegangen. Um Überarbeitung wird gebeten.
12. Ausweislich der Begründung (Ziff. 4.2) sind im WA-Gebiet 2 Bauparzellen für Mehrfamilienwohnhäuser vorgesehen. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan hierzu fehlt jedoch. Um Überprüfung und Überarbeitung wird gebeten.

ANGEK. 21. OKT. 2022

**Vollzug der Wassergesetze;
Bebauungsplan „Grund“ Gemeinde Dittelbrunn**

Anlage:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes „Grund“ der Gemeinde Dittelbrunn ergeht aus wasserrechtlicher Sicht folgende Stellungnahme:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird zum derzeitigen Planungsstand abgelehnt.

Der überplante Bereich befindet sich nach eigener Auskunft im Bebauungsplan und im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan auf Flächen, die in der Vergangenheit überschwemmt wurden. Mithin also im faktischen Überschwemmungsgebiet des Marienbaches.

Grundsätzlich werden bauliche Anlagen und Bebauungspläne innerhalb von Überschwemmungsgebieten abgelehnt bzw. äußerst kritisch bewertet.

Eine hydraulische Berechnung eines Hochwasserereignisses liegt dem Landratsamt Schweinfurt nicht vor. Im vorliegenden Fall spricht man von einem sog. faktischen Überschwemmungsgebiet. Die Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet ist über § 77 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie im Rahmen der planerischen Abwägung über § 1 Abs. 6 Nr. 12 Baugesetzbuch (BauGB) zu beachten.

Gemäß § 77 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG (Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen werden) in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten (Erhaltungsgrundsatz). Eine Ausnahme von diesem allgemeinen Erhaltungsgebot ist nach § 77 Satz 2 WHG nur möglich, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen und rechtzeitig notwendige Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

Über den Schutz von Rückhalteflächen hinaus sind Belange des Hochwasserschutzes in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB.

§ 77 WHG ist als Planungsleitsatz (vgl. Beschluss des BayVGH vom 26.01.2009, Az.: 1 B 07.151) von der Gemeinde im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu berücksichtigen. In die Abwägung ist insbesondere der materielle Gehalt von § 78 Abs. 2 WHG einzustellen.

Gem. § 78 Abs. 2 Satz 1 WHG kann die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Ziffern 1 – 9 kumulativ erfüllt werden. Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummern 3 – 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen (§ 78 Abs. 2 Satz 2 WHG).

Wäre also die Ausweisung nach § 78 Abs. 2 WHG im bereits festgesetzten Überschwemmungsgebiet zulässig, dann ist sie das im faktischen Überschwemmungsgebiet erst recht. Werden die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG nicht erfüllt, ist dieser Umstand ebenfalls in die planerische Abwägung einzustellen und entsprechend zu bewältigen. Andernfalls ist die Bauleitplanung fehlerhaft, verbunden mit den entsprechenden Rechtsfolgen.

Die Entscheidung über den Bebauungsplan ist eine Abwägungsentscheidung, bei der die Gemeinde Dittelbrunn alle durch die Bauleitplanung berührten öffentlichen und privaten Belange gerecht gegen- und untereinander abzuwägen hat, § 1 Abs. 7 BauGB.

Nach § 77 WHG sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Hieraus folgt, dass der verlorengegangene Retentionsraum grundsätzlich umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden muss. Dieser ist nach Beendigung der Maßnahme entsprechend nachzuweisen.

Wir weisen nochmals ausdrücklich darauf hin, dass sich auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet hohe Risiken ergeben.

Aus dieser Stellungnahme oder auch weiter noch zu erteilenden Genehmigungen etc. können keine Ansprüche auf staatliche Hilfe bei Hochwasserschäden, auf Durchführung von Unterhaltungs- und Ausbaumaßnahmen am Gewässer oder auf Erstellung von Hochwasserschutzanlagen hergeleitet werden. Es besteht kein Anspruch auf Schadensersatz für Schäden, die auf Hochwasser, hoch anstehendes Grundwasser oder Verkläuerungen zurückzuführen sind.

Weiter liegt das Grundstück im wassersensiblen Bereich gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete für den Bereich Dittelbrunn.

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Eine definierte Jährlichkeit des Abflusses kann bei diesen Flächen jedoch nicht angegeben werden.

Auch auf potentielle Probleme mit ablaufendem Hang- und Schichtenwasser müssen wir hinweisen.

Sofern die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen geplant, genehmigt und umgesetzt sind und der Nachweis erbracht wurde, dass die überplanten Flächen nun hochwasserfrei sind, steht einer Festsetzung des Bebauungsplanes aus wasserrechtlicher Sicht nichts entgegen. Dazu muss jedoch zwingend der Nachweis vorliegen, dass das überplante Gebiet hochwasserfrei ist.

Zum jetzigen Stand der Planung wird das Vorhaben aus wasserrechtlicher Sicht daher abgelehnt.



Landratsamt Schweinfurt · Postfach 14 50 · 97404 Schweinfurt



**Vollzug der Wassergesetze;
Bebauungsplan „Grund“ Gemeinde Dittelbrunn**

Anlage:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes „Grund“ der Gemeinde Dittelbrunn ergeht aus wasserrechtlicher Sicht folgende Stellungnahme:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wird zum derzeitigen Planungsstand abgelehnt.

Der überplante Bereich befindet sich nach eigener Auskunft im Bebauungsplan und im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan auf Flächen, die in der Vergangenheit überschwemmt wurden. Mithin also im faktischen Überschwemmungsgebiet des Marienbaches.

Grundsätzlich werden bauliche Anlagen und Bebauungspläne innerhalb von Überschwemmungsgebieten abgelehnt bzw. äußerst kritisch bewertet.

Eine hydraulische Berechnung eines Hochwasserereignisses liegt dem Landratsamt Schweinfurt nicht vor. Im vorliegenden Fall spricht man von einem sog. faktischen Überschwemmungsgebiet. Die Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet ist über § 77 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie im Rahmen der planerischen Abwägung über § 1 Abs. 6 Nr. 12 Baugesetzbuch (BauGB) zu beachten.

Gemäß § 77 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG (Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen werden) in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten (Erhaltungsgrundsatz). Eine Ausnahme von diesem allgemeinen Erhaltungsgebot ist nach § 77 Satz 2 WHG nur möglich, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen und rechtzeitig notwendige Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Über den Schutz von Rückhalteflächen hinaus sind Belange des Hochwasserschutzes in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB.



§ 77 WHG ist als Planungsleitsatz (vgl. Beschluss des BayVGH vom 26.01.2009, Az.: 1 B 07.151) von der Gemeinde im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu berücksichtigen. In die Abwägung ist insbesondere der materielle Gehalt von § 78 Abs. 2 WHG einzustellen.

Gem. § 78 Abs. 2 Satz 1 WHG kann die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Ziffern 1 – 9 kumulativ erfüllt werden. Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummern 3 – 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen (§ 78 Abs. 2 Satz 2 WHG).

Wäre also die Ausweisung nach § 78 Abs. 2 WHG im bereits festgesetzten Überschwemmungsgebiet zulässig, dann ist sie das im faktischen Überschwemmungsgebiet erst recht. Werden die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG nicht erfüllt, ist dieser Umstand ebenfalls in die planerische Abwägung einzustellen und entsprechend zu bewältigen. Andernfalls ist die Bauleitplanung fehlerhaft, verbunden mit den entsprechenden Rechtsfolgen.

Die Entscheidung über den Bebauungsplan ist eine Abwägungsentscheidung, bei der die Gemeinde Dittelbrunn alle durch die Bauleitplanung berührten öffentlichen und privaten Belange gerecht gegen- und untereinander abzuwägen hat, § 1 Abs. 7 BauGB.

Nach § 77 WHG sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Hieraus folgt, dass der verlorengegangene Retentionsraum grundsätzlich umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden muss. Dieser ist nach Beendigung der Maßnahme entsprechend nachzuweisen.

Wir weisen nochmals ausdrücklich darauf hin, dass sich auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet hohe Risiken ergeben.

Aus dieser Stellungnahme oder auch weiter noch zu erteilenden Genehmigungen etc. können keine Ansprüche auf staatliche Hilfe bei Hochwasserschäden, auf Durchführung von Unterhaltungs- und Ausbaumaßnahmen am Gewässer oder auf Erstellung von Hochwasserschutzeinrichtungen hergeleitet werden. Es besteht kein Anspruch auf Schadensersatz für Schäden, die auf Hochwasser, hoch anstehendes Grundwasser oder Verklausungen zurückzuführen sind.

Weiter liegt das Grundstück im wassersensiblen Bereich gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete für den Bereich Dittelbrunn.

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Eine definierte Jährlichkeit des Abflusses kann bei diesen Flächen jedoch nicht angegeben werden.

Auch auf potentielle Probleme mit ablaufendem Hang- und Schichtenwasser müssen wir hinweisen.

Sofern die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen geplant, genehmigt und umgesetzt sind und der Nachweis erbracht wurde, dass die überplanten Flächen nun hochwasserfrei sind, steht einer Festsetzung des Bebauungsplanes aus wasserrechtlicher Sicht nichts entgegen. Dazu muss jedoch zwingend der Nachweis vorliegen, dass das überplante Gebiet hochwasserfrei ist.

Zum jetzigen Stand der Planung wird das Vorhaben aus wasserrechtlicher Sicht daher abgelehnt.

Mit freundlichen Grüßen



**Vollzug des BauGB und des BImSchG;
Aufstellung des Bebauungsplanes „Grund“ der Gemeinde Dittelbrunn für den
Gemeindeteil Dittelbrunn (Stand 21.07.2022)**

Stellungnahme

Die Gemeinde Dittelbrunn plant am nordwestlichen Ortsrand von Dittelbrunn ein WA-Gebiet, ein MI-Gebiet und ein SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung Pflegeheim. Im WA-Gebiet wird zudem für die Abwasserentsorgung eine Fläche als Regenrückhaltebecken festgesetzt. Insgesamt werden 20 Bauparzellen geschaffen (Hinweis: die Parzelle 7 ist doppelt genannt). Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Plangebiet weitgehend, bis auf das SO-Gebiet, dargestellt.

An das Plangebiet schließt sich südlich das WA-Gebiet „Westliches Ortsgebiet“ an. Östlich benachbart sind die Flächen des Marienbachs mit dem öffentlichen Mehrgenerationenpark, die Hauptstraße (SW 8) sowie das WR-Gebiet „Süßberg“ und das WA-Gebiet „Nordöstliches Baugebiet“. Im Norden grenzt die Heeresstraße und im Übrigen der Außenbereich an.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind in der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Der Lärmschutz wird hierbei in der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- konkretisiert. Die Einhaltung der darin, abhängig vom Schutzgrad der betroffenen Bebauung, genannten Orientierungswerte wird empfohlen, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Die den Immissionsschutz betreffenden Belange sind im Umweltbericht darzulegen und dienen als Grundlage der Abwägung durch die Gemeinde. Hinsichtlich möglicher Lärmeinwirkungen wurden bisher keine detaillierten Ausführungen in der Begründung bzw. in einem Umweltbericht gemacht.

Nach der Prüfung der Unterlagen wird aus der Sicht des Immissionsschutzes auf Folgendes hingewiesen:

- SO-Gebiet

Die geplante Sonderbaufläche ist aufgrund der vorgesehenen Zweckbestimmung Pflegeheim zum Wohnen und Pflegen vorgesehen. In der Begründung wird davon ausgegangen, dass der Schutzgrad vergleichbar einem MI-Gebiet sei. Aufgrund der Tendenz zur Pflegeanstalt wird angemerkt, dass zu prüfen wäre, ob der Schutzgrad eines WA-Gebietes heranzuziehen ist.

Altenheime und Pflegewohnanlagen, die vorrangig dem Wohnen dienen, sind auch in Mischgebieten zulässig.

- MI-Gebiet

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aufgrund der festgesetzten Zulässigkeit aller Nutzungen im MI-Gebiet wird ein Störpotential für das WA-Gebiet und das SO-Gebiet, insbesondere zur Nachtzeit, nicht ausgeschlossen. Inwieweit eine Nutzungsmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe oder eine Gliederung des MI-Gebietes vorgesehen ist, wurde in der Begründung nicht ausgeführt.

- Festsetzung Ziffer 11

Unter Ziffer 11 werden Immissionsrichtwerte für den Betrieb haustechnischer Anlagen, z.B. Wärmepumpen, vorgegeben. Eine Festsetzung zu Immissionen ist unzulässig. Da der Betrieb dieser Anlagen mit Geräuschen verbunden ist und zur Vermeidung erheblicher Belästigungen durch Lärm in der Nachbarschaft wird vorgeschlagen, die Vorgaben für den Lärmschutz in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Ergänzend wird der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten, der LAI - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, Beschluss vom 24.03.2020, zur Anwendung empfohlen.

- Regenrückhaltebecken

Im WA-Gebiet ist ein offenes Regenrückhaltebecken vorgesehen. Aufgrund der Nähe zu den schutzwürdigen Nutzungen wird gebeten darzulegen, ob Geruchs- und Lärmbelästigungen, z.B. durch mögliche technische Einrichtungen, Betriebsweise des Regenrückhaltebeckens zu befürchten sind.

- Mögliche Rauchgasbelästigung durch Festbrennstoffe

Durch die zulässige Bauweise mit unterschiedlicher Geschosshöhe im WA-Gebiet ist die Errichtung von unterschiedlich hohen Gebäuden in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander möglich. Zur Vermeidung von Rauchgasbelästigungen werden aus fachlicher Sicht nachfolgende Anforderungen zur verbindlichen Beachtung für erforderlich erachtet:

Sofern Lüftungsöffnungen (Fenster und Türen ins Freie) im Bereich der Kaminmündungen von Feuerstätten benachbarter Gebäude errichtet werden, soll mindestens eine Lüftungsöffnung je schutzbedürftigem Wohnraum bei Lüftung über Fenster von benachbarten Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15 m entfernt sein bzw. die Oberkante der Lüftungsöffnung mindestens 1 m niedriger liegen als die Kaminmündung.

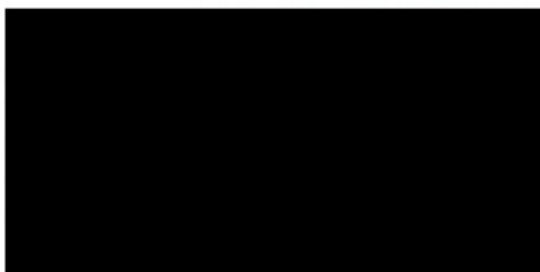
- Verkehrslärm

Einwirkender Verkehrslärm in das Plangebiet von umliegenden Verkehrswegen ist immer ein Abwägungsbelang. Wenn auf eine Immissionsprognose verzichtet werden soll ist zumindest eine überschlägige Betrachtung anhand von Verkehrsmengen vorzunehmen um darzulegen, dass bezüglich Verkehrslärm die nach DIN 18005 empfohlenen Orientierungswerte bei weitem eingehalten werden.

Im Rahmen des Abwägungsprozesses wird es aus der Sicht des Immissionsschutzes für erforderlich gehalten, sämtliche möglichen Einwirkungen auf das Plangebiet hinsichtlich der Art und des Umfangs zu ermitteln und in ihrem Ausmaß zu bewerten. Die Ausführungen sind in der Begründung und im Umweltbericht entsprechend zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen





**Bau- und Naturschutzrecht;
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zur Aufstellung des
Bebauungsplans „Grund“ der Gemeinde Dittelbrunn**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Schweinfurt nimmt zu o. g. Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung:

1. Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Bestandteile der Natur

Natura 2000-Gebiete i. S. d. § 32 BNatSchG, weitere Schutzgebiete nach den §§ 23-29 BNatSchG sowie nach § 30 BNatSchG/Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG geschützte Flächen liegen nicht innerhalb der vorliegenden Planung.

2. Artenschutz

Im Zug der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dittelbrunn wurde vom Büro FABION GbR im Jahr 2019 ein Fachgutachten den speziellen Artenschutz betreffend erstellt. Unter anderem war Inhalt des Gutachtens die Erfassung mehrerer Obstbäume, die aufgrund ihrer Strukturen als Habitatbäume kartiert und im Flächennutzungsplan als zu erhalten festgesetzt wurden. Im vorliegenden Bebauungsplan „Grund“ sind die Habitatbäume dahingegen nicht länger dargestellt bzw. festgesetzt.

Um im Zug der fortschreitenden Planung bzw. deren Umsetzung darüber hinaus keine Verbotstatbestände i. S. d. § 44 BNatSchG zu erfüllen, sind bezüglich des Artenschutzes folgende Punkte zu beachten:

- a) Wie bereits in der Stellungnahme zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans angemerkt, sind die Bäume im Bebauungsplan darzustellen und durch ein Erhaltungsgebot als Habitatbäume festzusetzen. Sollten besagte Habitatbäume aufgrund der Planungsrealisierung mit hinreichender Begründung gefällt werden müssen, ist das weitere Vorgehen mit der



unteren und ggfs. mit der höheren Naturschutzbehörde zu erörtern (auf Punkt 2. der Stellungnahme zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird verwiesen).

- b) Die Baufeldfreimachung der landwirtschaftlichen Flächen hat unter der Herstellung einer Schwarzbrache (eingeebener und vegetationsfreier Zustand) spätestens bis zum 1. März im Jahr des jeweiligen Baubeginns zu Beginn der Brutzeit zu erfolgen, um der potentiellen Besiedlung durch Feldvögel trotz der geringen Habitataignung vorzubeugen. Die Fläche ist durch Grubbern und Einebnen etwa alle 2-3 Wochen bis zur Realisierung der Maßnahmen aufrechtzuerhalten.

3. Baurechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Landschaftsplanung/Grünordnung

Die Umsetzung bzw. Ausführung der vorliegenden Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz anlässlich der Bauleitplanung zu entscheiden. Weiterhin sind gem. § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinn der Eingriffsregelung nach BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Entwurf ist weder Eingriffsbilanzierung, noch der damit einhergehende Kompensationsumfang und dementsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Inhalt der Planung. Insofern kann zu diesem Gesichtspunkt aktuell noch keine Stellungnahme erfolgen.

Bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie der Grünordnung sind darüber hinaus folgende Anmerkungen zum Bestandteil der weiteren Planung zu machen:

- a) Zunächst wird auf die Umsetzung des Punktes 3 der Stellungnahme zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen. Neben der flächenmäßigen Darstellung und späteren Realisierung der Grünordnung, ist die Standortwahl auf öffentlichen Flächen anzustreben. Eine ökologisch und landschaftsästhetisch wirkungsvolle Ortsrandeingrünung auf privaten Flächen bürdet den Grundstücksbesitzern ein Pflanz- bzw. Erhaltungsgebot auf, welches meist als reglementierend empfunden und daher i. d. R. nicht bzw. nicht fachgerecht umgesetzt wird.
- b) Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die Wahl der Flächen sowie die darauf umzusetzenden Maßnahmen sind eng mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- c) Für den weiteren Planungsverlauf wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 40 BNatSchG bei Einsaaten und Anpflanzungen nur Pflanzen in der freien Natur ausgebracht werden dürfen, die „ihren genetischen Ursprung in dem betreffenden Gebiet haben“. Somit ist bei Bäumen und Gehölzen ausschließlich auf das Herkunftsgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“ zurückzugreifen. Das Saatgut ist aus dem Ursprungsgebiet 11 „Südwestdeutsches Bergland“ zu beziehen. Entsprechende Nachweise sind nach der Realisierung der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

4. Fazit

Zu gegenständlichem Verfahren ist von Seiten des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine abschließende Stellungnahme möglich, da die o. g. Punkte noch im Verlauf der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Eine Eingriffsbilanzierung einschließlich Kompensationsumfang und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist vorzulegen.

Die Gemeinde Dittelbrunn wird gebeten die naturschutzfachliche Stellungnahme im weiteren
Verfahrensverlauf zu berücksichtigen.

Bei Rückfragen können Sie sich gerne an uns wenden.





**Aufstellung des Bebauungsplans „Grund“ mit integrierter Grünordnung
Gemeinde Dittelbrunn, OT Dittelbrunn, Landkreis Schweinfurt
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Landesplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird beabsichtigt, am nördlichen Ortsrand von Dittelbrunn auf einem Geltungsbereich von 3,4 Hektar ein Allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet und eine Sonderbaufläche für ein Pflegeheim auszuweisen. Vorgesehen sind insgesamt 20 Parzellen, davon 10 Parzellen für Einzel- und Doppelhäuser, 2 Parzellen für Mehrfamilienwohnhäuser und 7 Parzellen für eine gemischte Nutzung. Im Flächennutzungsplan sind die Gebiete bereits entsprechend gewidmet.

Die Regierung von Unterfranken als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange zu dem Bauleitplanentwurf Stellung. Maßstab für diese Stellungnahme sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Bayerischen Landesplanungsgesetz (Art. 6 BayLplG), im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan der Region Main-Rhön (RP3) festgesetzt sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Art. 3 BayLplG). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§1 Abs. 4 BauGB).

1. Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Zielen und Grundsätzen in 3.1 und 3.2 LEP, der Ziele B II 1.1. Abs 2 und B II 2.2 RP3 sowie Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig und flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen.

1.1 Demographischer Wandel

Die Planung eines Pflegeheimes ist mit Blick auf die alternde Bevölkerung Unterfrankens prinzipiell zu begrüßen. Sie entspricht dem Ziel 1.2.1 LEP wonach der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung zu beachten ist. Das Vorhaben trägt dazu bei, dass soziale Dienste der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen flächendeckend vorgehalten werden können bzw. der vorhandene Versorgungsstand an Einrichtungen der Altenhilfe erhalten, gesichert und an einen sich ändernden Bedarf angepasst wird (vgl. Ziele 8.1. LEP, Ziel B V 1 RP3).

Ebenfalls begrüßt wird die Planung verschiedener Bau- und Wohnformen, die neben Einfamilienhäusern auch Doppel- und Mehrparteienhäuser vorsieht. So können unterschiedliche Lebensbedürfnisse verschiedener Altersgruppen berücksichtigt werden.

1.2 Bedarfsnachweis

Um den oben genannten Festlegungen gerecht zu werden, ist allerdings eine Prüfung notwendig, ob für die neuen Siedlungsflächen der geplanten Dimension ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die aktuelle [Auslegungshilfe](#) zu „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, an welcher sich bei der Erstellung eines Bedarfsnachweises orientiert werden soll. Der Flächenbedarf ist demnach konkret und nachvollziehbar darzulegen. Es sind insbesondere Angaben zur Struktur der Gemeinde und des Landkreises, zu bestehenden Flächenpotentialen, zum prognostizierten Bedarf sowie zu den zu erwarteten Folgekosten erforderlich. Auch soll dargelegt werden, welche Bemühungen zur Behebung von Leerständen und Aktivierung von Baulücken seitens der Kommune unternommen werden.

Der vorliegenden Planung fehlt ein ausführlicher Bedarfsnachweis. Damit das Vorhaben den o.g. raumordnerischen Festlegungen entsprechen kann, ist dieser im Rahmen der Planbegründung nachzuführen. Dabei wäre u.a. darauf einzugehen, welche Nutzung für die 7 Parzellen des Mischgebietes vorgesehen sind, die einen Großteil der Planung ausmachen.

2. Waldfunktionen

Im Westen schneidet das Plangebiet leicht eine Waldfläche. Diese Waldfläche ist im Waldfunktionsplan für den Landkreis Schweinfurt als Wald mit der Funktion „Lebensraum“ und „Bodenschutz“ dargestellt. Waldflächen und Waldfunktionen sollen entsprechend den Festlegungen 5.4.2 LEP und B III 2.1 RP3 erhalten, gesichert und verbessert werden. Hinsichtlich der betroffenen Waldfunktionen sind die Feststellungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten maßgeblich. Eine Beteiligung wird als erforderlich erachtet.

3. Angrenzendes Biotop

Die erwähnte, westlich gelegene Waldfläche ist zudem Teil des Biotops mit der Nummer 5927-0015-001 „Waldstücke am nordwestlichen Ortsrand von Dittelbrunn“. Das Biotop grenzt direkt an das Vorhabengebiet an und ist in der Planzeichnung bereits dargestellt. Gemäß den Grundsätzen 7.1.5 und 7.1.6 LEP sollen ökologisch bedeutsame Naturräume, etwa ökologisch wertvolle Grünlandbereiche, sowie Lebensräume für wildlebende Arten gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden. Gemäß Ziel 7.1.6 ist ein zusammenhängendes Netz von Biotopen zu schaffen und zu verdichten. Aufgrund der angeführten Betroffenheiten ist der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde ein besonderes Gewicht beizumessen.

4. Lage im Hochwassergebiet

Der östliche Bereich des Plangebietes wird von Hochwassergefahrenflächen überlagert. Diese sind über den [BayernAtlas](#) einsehbar. Bereits ein häufiges Hochwasserereignis betreffe vorgesehene Gebäude und Verkehrswege, die Gefahrenflächen gemäß HQ_{extrem} betreffen sogar einen Großteil des überplanten Areals. Nach dem Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen u.a. die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert sowie Rückhalteräume an Gewässern freigehalten werden. Der Stellungnahme des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes kommt daher besondere Bedeutung zu.

Im Ergebnis entspricht die Bauleitplanung nur dann den Erfordernissen der Raumordnung, sofern ein hinreichend konkreter Bedarfsnachweis dargelegt wird und sofern das AELF sowie die zuständige Wasserwirtschafts- und Naturschutzbehörde der Planung, ggf. unter Maßgaben, zustimmen.

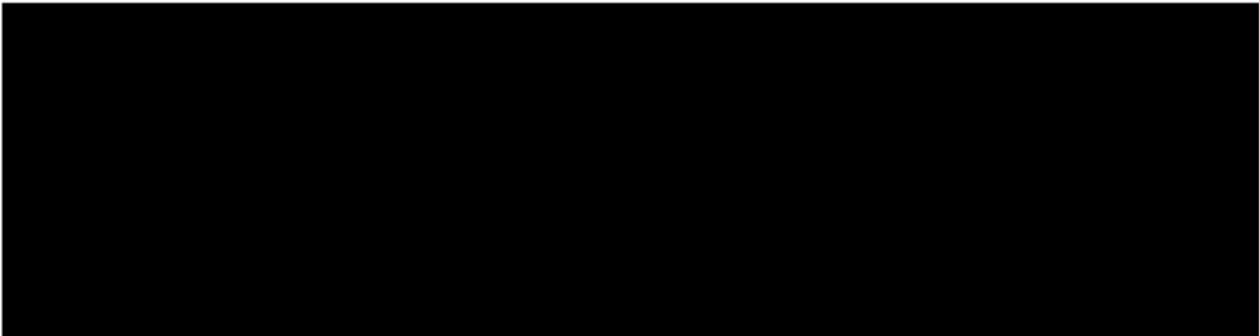
Hinweise:

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 bzw. § 200 a Satz 2 BauGB müssen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich liegen, mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein. Zur Prüfung, ob dies der Fall ist, benötigen wir die Kenntnis der genauen Lage der externen Ausgleichsfläche und bitten daher, diese auch in der Planzeichnung kartographisch darzustellen.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Mit freundlichen Grüßen





**Aufstellung des Bebauungsplans „Grund“ mit integrierter Grünordnung
Gemeinde Dittelbrunn, OT Dittelbrunn, Landkreis Schweinfurt
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Regionalplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird beabsichtigt, am nördlichen Ortsrand von Dittelbrunn auf einem Geltungsbereich von 3,4 Hektar ein Allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet und eine Sonderbaufläche für ein Pflegeheim auszuweisen. Vorgesehen sind insgesamt 20 Parzellen, davon 10 Parzellen für Einzel- und Doppelhäuser, 2 Parzellen für Mehrfamilienwohnhäuser und 7 Parzellen für eine gemischte Nutzung. Im Flächennutzungsplan sind die Gebiete bereits entsprechend gewidmet.

Der im Betreff genannte Bauleitplanentwurf wurde nach regionalplanerischen Gesichtspunkten überprüft. Danach ist Folgendes festzustellen:

1. Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß den Zielen und Grundsätzen in 3.1 und 3.2 LEP, der Ziele B II 1.1. Abs 2 und B II 2.2 RP3 sowie Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig und flächensparend erfolgen, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen.

1.1 Demographischer Wandel

Die Planung eines Pflegeheimes ist mit Blick auf die alternde Bevölkerung Unterfrankens prinzipiell zu begrüßen. Sie entspricht dem Ziel 1.2.1 LEP wonach der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung zu beachten ist. Das Vorhaben trägt dazu bei, dass soziale Dienste der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen flächendeckend vorgehalten werden können bzw. der vorhandene Versorgungsstand an Einrichtungen der Altenhilfe erhalten, gesichert und an einen sich ändernden Bedarf angepasst wird (vgl. Ziele 8.1. LEP, Ziel B V 1 RP3).

Ebenfalls begrüßt wird die Planung verschiedener Bau- und Wohnformen, die neben Einfamilienhäusern auch Doppel- und Mehrparteienhäuser vorsieht. So können unterschiedliche Lebensbedürfnisse verschiedener Altersgruppen berücksichtigt werden.

1.2 Bedarfsnachweis

Um den oben genannten Festlegungen gerecht zu werden, ist allerdings eine Prüfung notwendig, ob für die neuen Siedlungsflächen der geplanten Dimension ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. In diesem Zusammenhang verweist der Regionale Planungsverband Main-Rhön auf die aktuelle [Auslegungshilfe](#) der Landesentwicklung zu „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, an welcher sich bei der Erstellung eines Bedarfsnachweises orientiert werden soll. Der Flächenbedarf ist demnach konkret und nachvollziehbar darzulegen.

Der vorliegenden Planung fehlt ein ausführlicher Bedarfsnachweis. Es wird darum gebeten, diesen im Rahmen der Planbegründung nachzuführen. Dabei wäre u.a. darauf einzugehen, welche Nutzung für die 7 Parzellen des Mischgebietes vorgesehen sind, die einen Großteil der Planung ausmachen.

2. Waldfunktionen

Im Westen schneidet das Plangebiet leicht eine Waldfläche. Diese Waldfläche ist im Waldfunktionsplan für den Landkreis Schweinfurt als Wald mit der Funktion „Lebensraum“ und „Bodenschutz dargestellt. Waldflächen und Waldfunktionen sollen entsprechend den Festlegungen 5.4.2 LEP und B III 2.1 RP3 erhalten, gesichert und verbessert werden. Hinsichtlich der betroffenen Waldfunktionen sind die Feststellungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten maßgeblich. Eine Beteiligung wird als erforderlich erachtet.

3. Angrenzendes Biotop

Die erwähnte, westlich gelegene Waldfläche ist zudem Teil des Biotops mit der Nummer 5927-0015-001 „Waldstücke am nordwestlichen Ortsrand von Dittelbrunn“. Das Biotop grenzt direkt an das Vorhabengebiet an und ist in der Planzeichnung bereits dargestellt. Gemäß den Grundsätzen 7.1.5 und 7.1.6 LEP sollen ökologisch bedeutsame Naturräume, etwa ökologisch wertvolle Grünlandbereiche, sowie Lebensräume für wildlebende Arten gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden. Gemäß Ziel 7.1.6 ist ein zusammenhängendes Netz von Biotopen zu schaffen und zu verdichten. Aufgrund der angeführten Betroffenheiten ist der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörde ein besonderes Gewicht beizumessen.

4. Lage im Hochwassergebiet

Der östliche Bereich des Plangebietes wird von Hochwassergefahrenflächen überlagert. Diese sind über den [BayernAtlas](#) einsehbar. Bereits ein häufiges Hochwasserereignis beträfe vorgesehene Gebäude und Verkehrswege, die Gefahrenflächen gemäß HQextrem betreffen sogar einen Großteil des überplanten Areals. Nach dem Grundsatz 7.2.5 LEP sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen u.a. die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert sowie Rückhalteräume an Gewässern

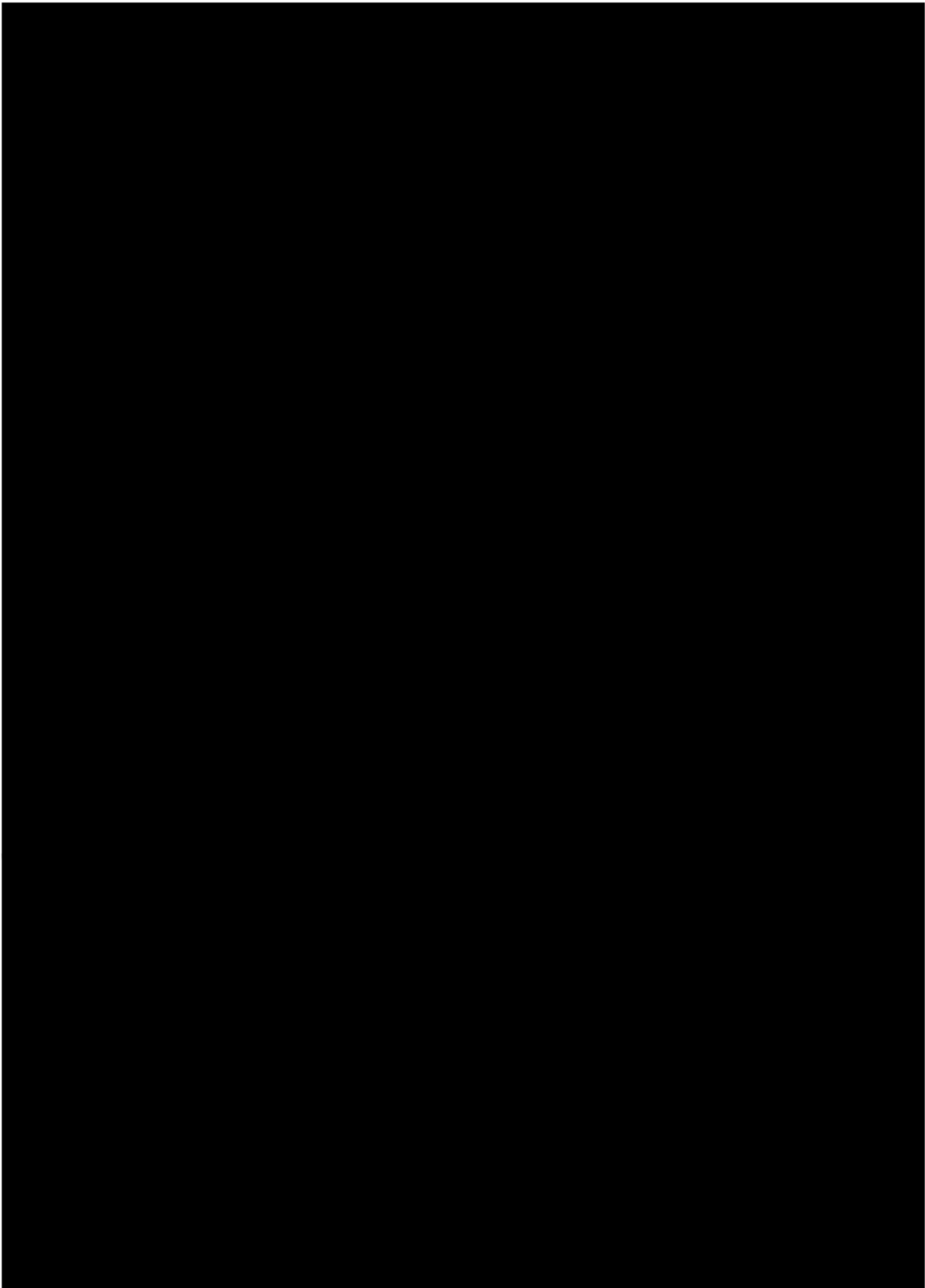
...

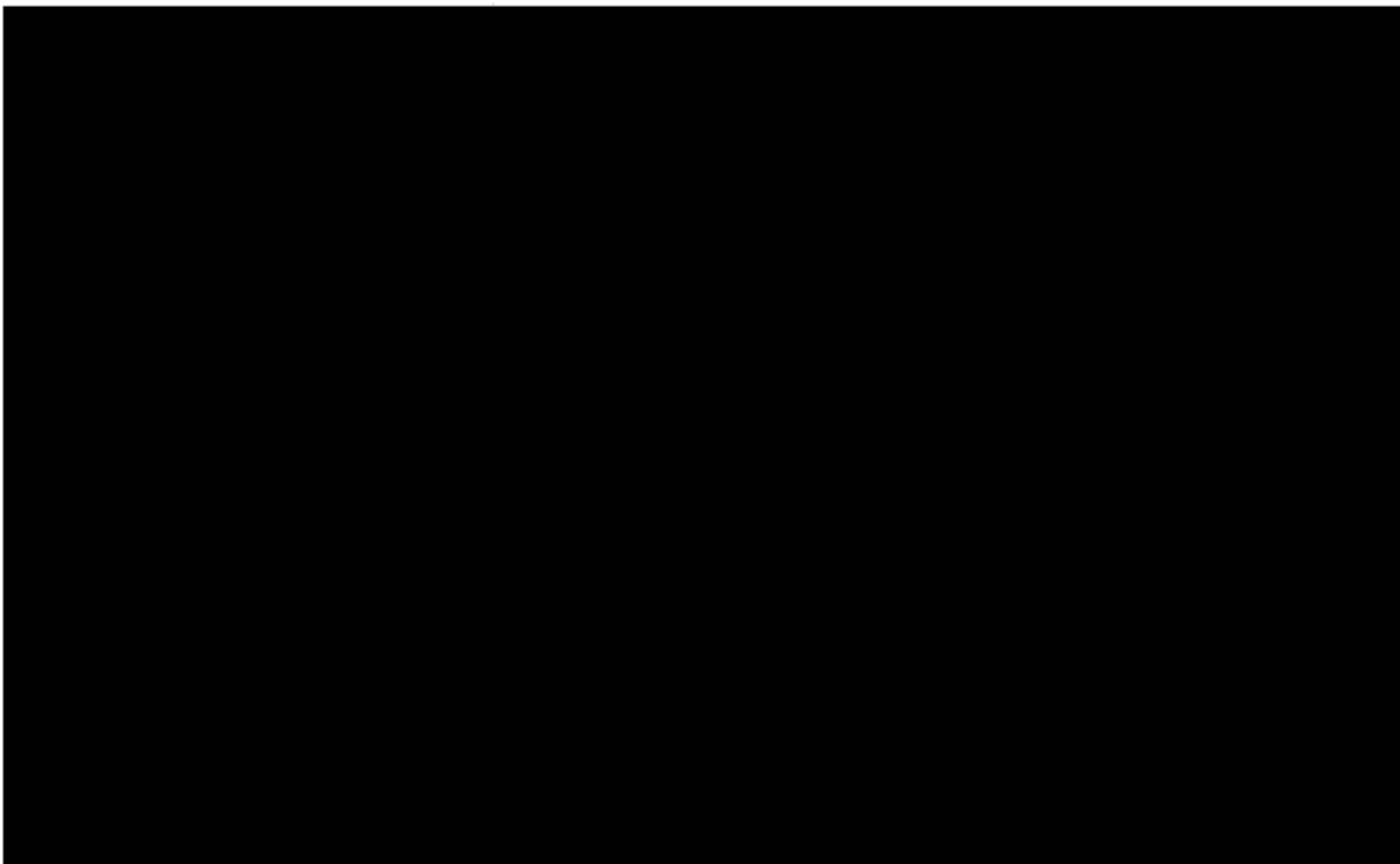
freigehalten werden. Der Stellungnahme des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes kommt daher besondere Bedeutung zu.

Im Ergebnis entspricht die Bauleitplanung nur dann den Erfordernissen der Regionalplanung, sofern ein hinreichend konkreter Bedarfsnachweis dargelegt wird und sofern das AELF sowie die zuständige Wasserwirtschafts- und Naturschutzbehörde der Planung, ggf. unter Maßgaben, zustimmen.

Mit freundlichen Grüßen









hinsichtlich des Bebauungsplans „Grund“ nehmen wir Bezug auf unsere gemeinsame Besprechung vom 09.08.2022 in Ihrem Hause.

Das Ergebnis des Gesprächs war, dass der Bebauungsplan „Grund“ dahingehend anzupassen ist, dass der Überschwemmungsbereich nicht von der Bebauung beeinträchtigt wird. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wurde als Möglichkeit genannt, dass die Umsetzung der baulichen Maßnahmen zum Bebauungsplan „Grund“ in zwei Stufen denkbar ist. In der ersten Stufe würden sich die baulichen Maßnahmen auf die Bereiche außerhalb des Überschwemmungsgebietes beschränken und in einer zweiten Stufe könnte nach der Umsetzung von Hochwasserschutz / Rückhaltemaßnahmen (Grundlage: HWSR-Konzept) das weitere Baugebiet erschlossen werden. Diese Vorgehensweise sollte durch die Gemeinde Dittelbrunn mit dem Landratsamt Schweinfurt abgestimmt werden.

Aus wasserwirtschaftlicher bzw. wasserrechtlicher Sicht wurden vergleichbare Fälle im Aufstellungsverfahren wie folgt bewertet:

„Teile des überplante Bereich befindet sich gemäß dem Bebauungsplan im berechneten Überschwemmungsgebiet des Marienbaches. Grundsätzlich werden bauliche Anlagen innerhalb von Überschwemmungsgebieten abgelehnt bzw. als sehr kritisch bewertet.

*Der Marienbach wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Hochwasserrisikomanagement-Plans hydraulisch berechnet. Eine hydraulische Berechnung eines Hochwasserereignisses liegt somit vor. Im vorliegenden Fall spricht man von einem sog. **berechneten Überschwemmungsgebiet**. Die Lage im berechneten Überschwemmungsgebiet ist über § 77 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie im Rahmen der planerischen Abwägung über § 1 Abs. 6 Nr. 12 Baugesetzbuch (BauGB) zu beachten.*

*Gemäß § 77 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG (Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen werden) in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten (**Erhaltungssatz**). Eine Ausnahme von diesem allgemeinen Erhaltungsgebot ist nach § 77 Satz 2 WHG nur möglich, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit entgegenstehen und rechtzeitig notwendige Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.*

Über den Schutz von Rückhalteflächen hinaus sind Belange des Hochwasserschutzes in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen, vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB. § 77 WHG ist als Planungsleitsatz (vgl. Beschluss des BayVGh vom 26.01.2009, Az.: 1 B 07.151) von der Gemeinde im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu berücksichtigen. In die Abwägung ist insbesondere der materielle Gehalt von § 78 Abs. 2 WHG einzustellen.

Gem. § 78 Abs. 2 Satz 1 WHG kann die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Ziffern 1 – 9 kumulativ erfüllt werden. Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummern 3 – 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen (§ 78 Abs. 2 Satz 2 WHG).

Wäre also die Ausweisung nach § 78 Abs. 2 WHG im bereits festgesetzten Überschwemmungsgebiet zulässig, dann ist sie das in einem faktischen bzw. berechneten Überschwemmungsgebiet erst recht. Werden die Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG nicht erfüllt, ist dieser Umstand ebenfalls in die planerische Abwägung einzustellen und entsprechend zu bewältigen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass die Bauleitplanung fehlerhaft ist, verbunden mit den entsprechenden Rechtsfolgen.

Die Entscheidung über den Bebauungsplan ist eine Abwägungsentscheidung, bei der die Gemeinde Dittelbrunn alle durch die Bauleitplanung berührten öffentlichen und privaten Belange gerecht gegen- und untereinander abzuwägen hat, § 1 Abs. 7 BauGB.

Nach § 77 WHG sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Hieraus folgt, dass der verlorengegangene Retentionsraum grundsätzlich umfangs-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden muss. Dieser ist nach Beendigung der Maßnahme entsprechend nachzuweisen.

Wir weisen nochmals ausdrücklich darauf hin, dass sich auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet hohe Risiken ergeben.

Aus dieser Stellungnahme oder auch weiter noch zu erteilenden Genehmigungen etc. können keine Ansprüche auf staatliche Hilfe bei Hochwasserschäden, auf Durchführung von Unterhaltungs- und Ausbaumaßnahmen am Gewässer oder auf Erstellung von Hochwasserschutzeinrichtungen hergeleitet werden. Es besteht kein Anspruch auf Schadensersatz für Schäden, die auf Hochwasser, hoch anstehendes Grundwasser oder Verklausungen zurückzuführen sind.“

HINWEISE:

- Der Maienbach wurde im Zusammenhang mit der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie hydraulisch berechnet und das Ergebnis dieser Berechnung in Karten dargestellt. Die Karten der jeweiligen Hochwasserereignisse (HQhäufig, HQ100 und HQextrem) bzw. die Überschwemmungsbereichsgrenzen können im **BayernAtlas unter dem Thema „Naturgefahren“** eingesehen werden.
- Grundsätzlich besteht von unserer Seite die Möglichkeit, die Daten aus dem Hochwasserrisikomanagement-Plan der Gemeinde Dittelbrunn zur Verfügung zu stellen.

Hier bitte ich darum, dass Sie sich mit [REDACTED]
[REDACTED] in Verbindung setzen.

- Hinsichtlich der Fragestellung, ob die Berechnung der Retentionsflächen für das Baugebiet anhand von Befliegungsdaten ausreichend genau ist oder nicht, ist durch das zu beauftragende Ingenieurbüro für Hydraulik zu beantworten. Zur Information: Das digitale Geländemodell (DGM) im Bereich von Dittelbrunn stammt aus dem Jahr 2016/2017.
- [REDACTED] von der Unteren Wasserrechtsbehörde erhält diese Mail in Cc. Wir bitten darum, sich mit der Rechtsbehörde am Landratsamt Schweinfurt abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

