

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Weiherseetal – Sondergebiet
Lebensmitteleinzelhandel“**

Ortschaft Ebrach, Fl. Nr. 526 + Teilfläche 526/2

Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag

der Verwaltung zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB
sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
eingegangenen Stellungnahmen

I. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

1. Im Rahmen der Sitzung

II. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

1. Schreiben des Staatlichen Bauamt Bamberg vom 20.03.2023

Die vorliegende Bauleitplanung tangiert die Bundesstraße 22.

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt außerhalb der Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Aus Sicht des Staatlichen Bauamt Bamberg ist der Bebauungsplan aus verkehrssicherheits- und bautechnischen Belangen aufgrund folgender Punkte abzulehnen:

1. Der Anbauverbotsstreifen von 20,0 m (§ 9 Abs. 1 FStrG) ist zwar im Plan eingezeichnet, wird aber nicht berücksichtigt. In der Anbauverbotszone dürfen keine baulichen Anlagen wie z.B. Gebäude, Parkplätze etc. errichtet werden.
2. Es gibt keine Schlepplkurnachweise für den Einfahrts- und Ausfahrtsbereich auf die Bundesstraße 22. Diese sind zwingend erforderlich, da z.B. ausfahrende LKWs nicht in die Gegenspurr ausscheren dürfen.
3. Es fehlt der Nachweis, ob die erforderlichen Sichtfelder eingehalten werden.
4. Es fehlt der Nachweis, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 22 nicht durch Fahrzeuge vom Parkplatz geblendet werden.
5. Werbeanlagen bedürfen einer Sondererlaubnis.
6. Es fehlt die Detailplanung nach den anerkannten Regeln der Technik für den Anschluss an die Bundesstraße
7. Der Bundesstraße 22 bzw. deren Entwässerungsanlagen, darf kein Fremdwasser zugeleitet werden.
8. Es fehlen Aussagen zur Geh- und Radwegführung im Bereich der Zufahrt von der B22.
9. Es muss eine Linksabbiegespur auf der B22 auf Kosten der Kommune bzw. des Antragstellers errichtet werden.

1. Stellungnahme der Verwaltung:

1. Die Bauverbotszone wurde mit dem Staatlichen Bauamt auf 8 m vom Fahrbahnrand abgesprochen. Ab da beginnen die Parkplätze.
2. Die Schlepplkuren werden ergänzt.
3. Die Sichtfelder werden eingehalten.
4. An der Grundstücksgrenze zur B22 wird eine Bepflanzung oder Zaun mit Sichtschutzelementen angebracht.
5. Werbeanlagen werden bei der Genehmigungsplanung berücksichtigt.
6. Die Detailplanung ist bereits durch das IB Höhnen & Partner geschehen.
7. Die Entwässerungsplanung wird ausgefertigt und berücksichtigt den genannten Punkt.
8. Es wird eine direkte Fußweganbindung von der Querungshilfe und vom östlichen Gewehwegende auf das Grundstück vorgesehen.
9. Aufgrund der Tatsache, dass lediglich zwei Lkw-Bewegungen der Norma pro Tag stattfinden ist mit keiner deutlichen Verkehrszunahme zu rechnen.

**2. Schreiben des Bayerischen Bauernverband
vom 28.03.2023**

Aus landwirtschaftlicher Sicht gibt es keine Bedenken. Die vorgesehene Fläche wird schon viele Jahre nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich eher um einen nicht offiziell ausgewiesenen Parkplatz für das Schwimmbad und den Fußballplatz bzw. für die Kirchweih. Angrenzend ist auch nur der Fußballplatz und die Bundesstraße bzw. Ortstraßen.

2. Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverband wurde zur Kenntnis genommen.

**3. Schreiben der Regierung von Oberfranken
Bergamt Nordbayern
vom 17.03.2023**

Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

3. Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberfranken wurde zur Kenntnis genommen.

**4. Schreiben vom Regionalen Planungsverband
vom 30.03.2023**

Gegen die vorliegende Planung des Marktes Ebrach, Landkreis Bamberg, bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Einwände. Auf Anmerkungen der landesplanerischen Stellungnahme wird verwiesen.

4. Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverband wurde zur Kenntnis genommen.

**5. Schreiben vom Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten Bamberg
vom 03.04.2023**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg äußert keine Bedenken oder Anregungen zu der oben genannten Bebauungsplanänderung.

5. Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg wurde zur Kenntnis genommen.

**6. Schreiben von der IHK für Oberfranken
Bayreuth vom 14.04.2023**

Gegen die Planung erheben wir keine Einwendungen.

6. Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme der IHK Oberfranken Bayreuth wurde zur Kenntnis genommen.

7. Schreiben vom Bayernwerk Netz GmbH vom 13.04.2023

7. Stellungnahme der Verwaltung:

In dem betroffenen Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass im betroffenen Bereich von uns betriebene Anlagen vorhanden sind. Wir haben zu Ihrer Information einen Übersichtsplan im Maßstab 1:1.000 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Wir bitten Sie folgende Anlagen in den Planungsunterlagen zu berichtigen, bzw. zu ergänzen, mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren und die nachfolgend, angegebene Schutzzonenbereiche in den Unterlagen aufzunehmen. 20 kV-Kabel mit Schutzzonenbereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die Übernahme der Leitungen in den Bebauungsplan nicht davon entbindet, weitergehende Detailplanungen erneut mit uns abzustimmen. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel. 0951/30932-330. Entsprechende Schutzmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden. Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinien GW315

Der Schutzzonenbereich wird in der Planung berücksichtigt. Die Leitungen wurden zeichnerisch angedeutet dargestellt.

und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

. Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

. Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Bauleitplanung und weiteren Verfahrensschritte zu beteiligen.

8. Schreiben vom LRA Bamberg vom 19.04.2023

Immissionsschutz: Laut Begründung und den Hinweisen im Bebauungsplan zur Erschließung ist geplant, die Anlieferungszeiten auf die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr (Tageszeit) zu beschränken. Damit soll offensichtlich möglichen Lärmbelastigungen durch Nachtanlieferungen an der nächstgelegenen Wohnbebauung in nordöstlicher Richtung vorgebeugt werden. Ergänzende Angaben zu den von dem geplanten

8. Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Immissionstechnischer Bericht wurde erstellt.

Dieser konnte positiv abgeschlossen werden. Die Richtwerte am nächstgelegenen Wohnhaus Würzburger Straße. 30 werden am Tage sehr gut eingehalten. In der Nacht sind keine lärmrelevanten Aktivitäten vorgesehen. (IB Makowka & Hanik GbR.)

Einkaufsmarkt konkret ausgehenden Lärmeinwirkungen wurden bisher nicht gemacht. Folglich wird angeregt, durch eine konkrete schalltechnische Untersuchung noch nachzuweisen, dass an dem nächstgelegenen Wohnhaus Würzburger Str. 30 (FINr. 84/12) keine unzulässigen Lärmimmissionen vorliegen, d. h. aufgrund der Vorbelastungen um 6 reduzierte Immissionsrichtwerte von tagsüber 54 dB(A) und nachts 39 dB(A) eingehalten werden (ausgehend von einer noch detailliert abzuklärenden Einstufung von voraussichtlich als Mischgebiet).

Bodenschutz:

Die von der Planung betroffenen Grundstücke Fl.-Nrn. 526 und 526/2 (TF) der Gemarkung Ebrach sind im Altlasten-, Bodenschutz und Dateninformationssystem nicht erfasst. Für die im Planungsgebiet liegenden Flächen besteht insofern kein Altlastenverdacht. Auch für schädliche Bodenveränderungen liegen insofern keine Anhaltspunkte vor.

Mit dem textlichen Hinweis Nr. 2.2 unter „C. Nachrichtliche Übernahme“ besteht Einverständnis. Es wird darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass Bodenaushub nicht vermieden oder innerhalb der Baufläche wiederverwendet werden kann, abhängig vom gewählten Entsorgungsweg die rechtlichen

und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten, LAGA M 20, DepV) zu beachten sind. Um Kostensteigerungen zu vermeiden, sollte die Entsorgung von überschüssigem Erdaushub mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen geplant werden.

Insgesamt bestehen aus der Sicht des Bodenschutzes gegen die eingereichte Planung in der vorliegenden Form keine Einwände.

Wasserrecht: Sachverhalt:

Der Markt Ebrach beabsichtigt die Ausweisung eines neuen Sondergebietes „Lebensmitteleinzelhändler“ für die Ansiedlung einer Norma-Filiale auf der Flur-Nummer 526 sowie auf Teilen der Flur-Nummer 526/2 Gmkg. Ebrach.

Standort:

Das Vorhaben liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet

Die Information über die Auswirkung eines wassersensiblen Bereiches wird zu Kenntnis genommen und dementsprechend berücksichtigt.

noch in einem Trinkwasserschutzgebiet, jedoch teilweise im wassersensiblen Bereich.

Die Auswirkungen eines wassersensiblen Bereichs können unterschiedlich sein. In der Regel handelt es sich dabei um Flächen, die mit einer unbekanntem statistischen Wahrscheinlichkeit überschwemmt werden können oder bei denen es zu hohen und/oder wechselnden Grundwasserständen kommen kann. Dies sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Trinkwasserversorgung:

Nach der Begründung kann an die kommunale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Hierzu bestehen keine Bedenken.

Abwasserentsorgung:

Zur Schmutzwasserentsorgung werden keine Angaben gemacht. Dies ist nachzuholen.

Sofern die Entsorgung des Schmutzwassers über die kommunale Kläranlage geplant ist, hat die Gemeinde sicherzustellen, dass diese über ausreichend freie Reinigungskapazitäten verfügt.

Niederschlagswasserentsorgung:

Zur Entsorgung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlags werden keine Angaben gemacht, lediglich das Niederschlagswasser der Straßen- und Parkflächen „ist über geeignete Entwässerungseinrichtungen aufzufangen und in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten“. Ob dieser ausreichend leistungsfähig ist, ist dem FB Wasserrecht nicht bekannt und durch die Gemeinde sicherzustellen.

Auch die geplante Entsorgung des restlichen Niederschlagswassers ist darzustellen.

Sofern der Untergrund ausreichend versickerungsfähig ist, wäre aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers über eine dezentrale Versickerung auf dem Grundstück selbst der Einleitung in ein Oberflächengewässer oder in die kommunale Regenwasserkanalisation / Mischwasserkanalisation vorzuziehen.

Ob der Untergrund für die Versickerung des Niederschlagswassers geeignet ist, ist nicht bekannt; Erkenntnisse über die Versickerungsfähigkeit des Bodens können über Baugrunduntersuchungen gewonnen werden.

In der Entwässerungsplanung ist die Kapazität der Kläranlage und der Kanalisation zu überprüfen und nachzuweisen. Die Entwässerungsplanung ist beauftragt und wird erstellt.

Laut Bodengutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers mit Hilfe einer oberflächennahen Versickerung (z.B. Oberflächen- oder Rigolenversickerung) nicht möglich.

Bei der Entwässerungsplanung wird abgestimmt, wie wir mit den Ergebnissen weiter verfahren können.

Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (auch das Einleiten in das Grundwasser über Versickerung) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis, eine erlaubnisfreie Entwässerung im Rahmen der NWFreiV scheidet aller Voraussicht nach wegen der großen befestigten Flächen aus.

Diese wasserrechtliche Erlaubnis muss vor der Inbetriebnahme der entsprechenden Anlage vorliegen.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass vor der Versickerung eine Vorreinigung des Niederschlagswasser nötig wird.

Dacheindeckung:

Dacheindeckungen sind nicht vorgegeben bzw. ausgeschlossen.

Grundsätzlich gilt:

Dachbegrünungen sind wasserwirtschaftlich betrachtet die Ideallösung für Dacheindeckungen.

Dachziegel

aus Beton oder Ton sind, ebenso wie Photovoltaikanlagen, unbedenklich.

Der Einsatz von Metalldächern kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht problematisch sein. Vor allem,

wenn es sich um unbeschichtete oder ungeeignet beschichtete Metalldächer aus Zink, Blei oder Kupfer handelt. Über die Zeit werden Schwermetall-Ionen gelöst und gelangen so in das Grundwasser oder Oberflächengewässer. Schwermetalle sind für viele Organismen bereits in sehr geringen Mengen giftig.

Dacheindeckungen aus Blei, Kupfer und Zink oder sonstige Metalldächer mit ungeeigneten Beschichtungen

können zudem auch zu erhöhten Anforderungen an die Niederschlagswasserentsorgung führen.

Von einer geeigneten Beschichtung kann ausgegangen werden, wenn die Beschichtung die Korrosivitätskategorie

C3 sowie die Schutzdauer M nach DIN EN 55634 einhält.

Flächenversiegelung:

Um das anfallende Niederschlagswasser möglichst gering zu halten, sollte möglichst wenig Fläche versiegelt werden. Insbesondere Parkplätze, Stellplätze oder weniger frequentierte Wege können

Eine Dachbegrünung scheidet aufgrund der Nutzung als Lebensmittelhändler aus um keine Ungezieferbrücke herzustellen. Des Weiteren ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von 10 Grad geplant. Photovoltaik ist geplant.

Die Parkflächen werden gepflastert. Die Straßenflächen werden asphaltiert. Die Bodenversiegelung wird auf das unumgängliche Maß beschränkt.

bspw. über Rasengittersteine oder spezielle Pflastersteine mit großen Fugen so gestaltet werden, dass ein Teil des Niederschlagswassers bereits hier versickern kann.

Bauleitplanung:

Die vorliegenden Entwurfsplanungen sind in folgenden Punkten zu überarbeiten bzw. zu berichtigen:

Die Angaben zum Bebauungsplanverfahren sind missverständlich. Laut Seite 1 der Begründung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, laut Planzeichnung dagegen um den Bebauungsplan „Weiherseetal – Sondergebiet Lebensmittel Einzelhandel“ bzw. um die „Änderung eines

Bebauungsplanes zur Ausweisung SO-Einzelhandel für den Neubau einer Norma Filiale in Ebrach“.

Die Unterlagen müssen hinsichtlich der gewählten Verfahrensart in sich schlüssig und eindeutig sein.

Es muss ersichtlich sein, ob es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, um eine vorhabenbezogene

Bebauungsplanänderung oder um einen „normale“ Bebauungsplanänderung (mit Nummerierung der entsprechenden Änderung) des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt.

Nach Nr. 1 Punkt „A. Planungsrechtliche Festsetzungen“ wird ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. In den „Zeichnerischen Festsetzungen“ ist

unter Punkt 1. allerdings ein Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO angegeben; eine entsprechende Berichtigung ist vorzunehmen.

Das festgesetzte Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist gemäß Planzeichenverordnung in der Farbe „Orange mittel“ darzustellen.

In den Unterlagen (insb. der Begründung) fehlen Angaben zum erforderlichen Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauNVO) bzw. zur aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Die Angaben zum Verfahrensablauf sind widersprüchlich. In der Begründung unter Punkt 1.2 „Verfahrensgang“

ist die frühzeitige Öffentlichkeits- und TöB-/Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB erwähnt, in den Verfahrensvermerken allerdings nicht.

Die Punkte wurden überarbeitet/ergänzt.

Die Punkte wurden überarbeitet/ergänzt.

Zudem wird auf Folgendes hingewiesen:
Sollte es sich um einen vorhabenbezogenen
Bebauungsplan bzw. eine vorhabenbezogene
Bebauungsplanänderung
handeln, müssen Vorhaben- und Erschließungsplan,
Durchführungsvertrag und
der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufeinander
abgestimmt sein, sie dürfen sich nicht widersprechen
und die rechtlichen Vorgaben des § 12 BauGB müssen
eingehalten werden.

Inwieweit die Planungen den Vorgaben des
Landesentwicklungsprogrammes entsprechen, ist von
der zuständigen höheren Landesplanungsbehörde
(Reg. v. Ofr.) zu beurteilen.

Verkehrswesen:

Der vorliegende Bereich liegt außerhalb der
straßenbaulichen Ortsdurchfahrt. Die Bauverbotszone
von 20 m zur B 22 ist nach § 9 Abs. 1 FStrG
einzuhalten. Ferner ist die Baubeschränkungszone von
40 m zur B 22 nach § 9 Abs. 2 FStrG zu beachten. Bei
der Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich
der Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone
ist die Zustimmung des Staatlichen Bauamtes
Bamberg erforderlich.

Im Bereich der vorgesehenen Stellplätze entlang der B
22 sind insbesondere Blendschutzvorrichtungen
vorzusehen, damit die Verkehrsteilnehmer auf der B
22 nicht durch Scheinwerferlicht geblendet
werden.

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über den
gemeindlichen „Schwimmbadweg“. Maßnahmen,
die sich auf den Verkehr der B 22 auswirken könnten,
sind mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg
abzustimmen.

Aus Sicht des Fachbereichs Gesundheitswesen
bestehen keine Bedenken.

Es werden entlang der
Grundstücksgrenze zur B22 als
Blendschutz Sträucher (gemäß Punkt
5.4 Liste 2) gepflanzt oder ein Zaun mit
Sichtschutzelementen erstellt.

Der Kreuzungsbereich wurde vom IB
Höhnen + Partner in Abstimmung mit
dem Straßenbauamt gelöst.

9. Schreiben von Deutsche Telekom Technik GmbH vom 20.04.2023

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine
grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der
Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer
Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Wir bitten Sie
dies bei Ihren Planungen entsprechend zu
berücksichtigen.

9. Stellungnahme der Verwaltung:

Die Telekommunikationsanlagen
werden berücksichtigt.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG.

Diese sind aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich.

Der Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen. Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, dass sich der Vorhabenträger rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline unter der kostenfreien Rufnummer 0800 / 330 1903 in Verbindung setzt.

Zum Zweck der Koordinierungsmöglichkeiten bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

10. Schreiben der Regierung von Oberfranken vom 20.04.2023

Stellungnahme SG 32

Der Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB). Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ist eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. In der

10. Stellungnahme der Verwaltung:

Begründung fehlen darüber hinaus (zumindest kurze) Ausführungen zum Durchführungsvertrag.

In den Verfahrensvermerken wird der § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB genannt. Ausweislich der Bekanntmachung liegt hier aber die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vor. Der Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB fehlt in den Verfahrensvermerken, dies ist zu ergänzen, da dieser Verfahrensschritt durchgeführt wurde. Zudem wird aus der Bekanntmachung und auch der Begründung nicht ersichtlich, dass hier ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vorliegen soll. Sollte dies jedoch der Wille des Marktes Ebrach sein, sollte die Begründung dahingehend ergänzt werden, insbesondere sollte geprüft und ausgeführt werden, dass die Voraussetzungen des § 13a BauGB vorliegend gegeben sind. Sollte § 13a BauGB nicht angewandt werden, sind die Verfahrensvermerke entsprechend zu korrigieren.

In der Begründung sollte auf die Belange des Brandschutzes und des Immissionsschutzes eingegangen werden. Es handelt sich bei dem hier geplanten Vorhaben um einen Lebensmitteldiscounter, der gegenüber dem ursprünglich geplanten Campingplatz andere Anforderungen an den Brand- und Immissionsschutz stellt. Es wird weiterhin darum gebeten, die geplante Verkaufsfläche und die Geschossfläche des geplanten Discounters zu beschreiben, dies ist relevant für die Bewertung der Sondergebietspflicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Das Merkmal der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO wird mit Hilfe der Größe der Verkaufsfläche bestimmt. Die Schwelle zur Großflächigkeit wird bei einer Verkaufsfläche von 800 m² überschritten (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04). Verkaufsfläche ist diejenige Fläche, auf der Waren präsentiert und gekauft werden können. Dazu zählen auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken und der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials), ebenso die Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen oder hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt und in dem

Der Verfahrensvermerk wurde entsprechend korrigiert. Der Bebauungsplan wird nicht nach § 13a BauGB durchgeführt.

das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist nicht Teil der Verkaufsfläche.

Die Bewertung des Bestands und die Beschreibung der möglichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht erscheinen sehr oberflächlich und knapp. Der Umweltbericht soll den Bestand und die Beschreibung der möglichen Umweltauswirkungen durch den Bau, die Anlage (z.B. Straßen, Bebauung, Flächenversiegelung usw.) und den Betrieb (betriebliche Emissionen, Verkehrslärm u.ä.) der geplanten Vorhaben, deren planungsrechtliche Zulässigkeit durch den Bauleitplan vorbereitet oder begründet wird, darstellen. Die Bewertung der Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter als unerheblich wird hier fast durchgängig durch das bereits bestehende Baurecht begründet. Es sollte jedoch mehr auf das hier geplante Vorhaben des Lebensmitteldiscounters und die durch diese hervorgerufenen Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter eingegangen werden.

Auf Seite 11 scheint nicht die Grafik des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gebiet Weiherseetal in Ebrach" zu sehen zu sein, sondern ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan. Es sollte in der Begründung darüber hinaus aufgrund des Entwicklungsgebotes aus § 8 Abs. 2 BauGB beschrieben werden, wie der Flächennutzungsplan das Planungsgebiet überplant und ob eine Anpassung des FNP (möglicherweise im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB) nötig ist oder nicht.

Es wird angeregt für die Prüfung der Notwendigkeit von Ausgleichsbedarf und die Berechnung eventuell notwendigen Ausgleichsbedarfs den Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des StMB aus dem Jahr 2021 zu verwenden.

Eine externe Ausgleichsfläche ist in der Planzeichnung darzustellen.

Die Begründung sollte darüber hinaus auch Ausführungen zur Bauverbotszone nach Art. 23 BayStrWG und der Baubeschränkungszone nach Art. 24 BayStrWG enthalten. Im Plan ist zudem bisher nur die Bauverbotszone und nicht die Baubeschränkungszone dargestellt.

Es wird eine entsprechende Bewertung der Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter von Herrn Studtrucker

(Büro für Landschafts- u. Freiraumplanung) erstellt. Diese ist bereits beauftragt.

Es ist keine Änderung/Anpassung des Flächennutzungsplanes von Nöten.

Mit Hilfe einer Eingriffsbilanz nach Bayerischer Kompensationsverordnung werden die zu erbringenden Wertpunkte festgelegt und berechnet.

Diese werden anhand einer Planzeichnung dargestellt. Genaue Ausführung und Angaben der Ökopunkte im Durchführungsvertrag.

In Abstimmung mit dem Straßenbauamt wurde die Bauverbotszone von 20 m auf 8 m verringert.

Im Bebauungsplan wird unter Buchstabe F beschrieben, dass der Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit dem Tage seiner Bekanntmachung in Kraft tritt. Dies ist jedoch nicht in § 12 BauGB geregelt, sondern in § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB. Wir bitten daher um Korrektur.

Es wird um zusätzliche Ausführungen dahingehend gebeten, ob die geplante Erschließung für die geplante Nutzung ausreichend ist (insbesondere für den zu erwartenden LKW-Verkehr).

Auch aus landesplanerischer Sicht wird darum gebeten, das im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung geplante Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich Verkaufsfläche und Sortiment näher zu konkretisieren, um die Vereinbarkeit mit den Einzelhandelszielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) abschließend überprüfen zu können. Den übermittelten Bauleitplanungsunterlagen ist zu entnehmen, dass auf den Grundstücken Fl.Nrn. 526 und 526/2 (Gmkg. Ebrach) ein Lebensmitteldiscounter (Norma) errichtet werden soll. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben grundsätzlich Ziel 5.3.1 des LEP entspricht, sofern es eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m² umfasst und an einem städtebaulich integrierten Standort realisiert wird. Der hier vorliegende Standort kann aus landesplanerischer Sicht als städtebaulich integriert angesehen werden, hinsichtlich der geplanten Verkaufsfläche wird um die angesprochene Konkretisierung gebeten.

11. Schreiben von der VG Gerolzhofen vom 21.04.2023

Der Markt Oberschwarzach wurde als Nachbargemeinde beteiligt. Der Markt Oberschwarzach erhebt keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Der Textteil im Bebauungsplan wurde geändert.

Auf der öffentlichen Zufahrt über die Straße „Schwimmbadweg“ wurde von IB Höhnen + Partner bereits der erwartende LKW-Verkehr mitberücksichtigt.

Die Schleppkurven im Bereich der Zufahrt der Norma wurden ergänzt.

Das Sortiment wurde in der Begründung ergänzt.

11. Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Verwaltungsgemeinschaft Gerolzhofen wurde zur Kenntnis genommen.

12. Schreiben vom WWA Kronach vom 09.06.2023

Wasserschutzgebiete / Wasserversorgung, Bodenschutz

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Heilquellen- und Wasserschutzgebiete bzw. wasserwirtschaftlicher Vorbehalts- und Vorrangflächen.

Die beabsichtigten neuen Bauflächen können an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt.

Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen sollten vorab geprüft und soweit möglich berücksichtigt werden. Sollte im Rahmen des Gebäudeneubaus beabsichtigt werden, den Wärmebedarf nunmehr über geothermische Anlagen sicherzustellen, weisen wir vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hin. Wir empfehlen in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach sowie dem LRA Bamberg.

Den Brandschutz bitten wir mit dem zuständigen Brandrat abzustimmen.

Überschwemmungsgebiete / Gewässerentwicklung

Im Planungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer und es sind keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete betroffen.

Das Planungsgebiet liegt im wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren

12. Stellungnahme der Verwaltung:

Die Parkflächen werden gepflastert. Die Straßenflächen werden asphaltiert. Die Bodenversiegelung wird auf das unumgängliche Maß beschränkt.

Der Brandschutz wird mit dem zuständigen Kreisbrandrat abgestimmt.

Ein Brandschutzkonzept wurde bereits erstellt.

Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Auf die Gefahren und Regelungen von einer Überflutung durch „wild“ abfließendes Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse (vgl. §37 WHG) wird nachdrücklich hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Abwasser- & Niederschlagswasserbeseitigung / Gewässerschutz

Am westlichen Ortsrand von Ebrach ist geplant, einen neuen Lebensmitteldiscounter anzusiedeln. Die Entsorgung des Schmutzwassers soll über die kommunale Kläranlage Ebrach sichergestellt werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage in Form eines übergangsweise erteilten Sanierungsbescheids endet allerdings zum 31.12.2025. Für die Neuerteilung ist eine Überprüfung der Kläranlage nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlich! Der Ortsteil Ebrach entwässert überwiegend und örtlich im Mischsystem (ein öffentlicher Regenwasserkanal ist hier u.E. nicht vorhanden). Im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG ist bei Neubaumaßnahmen zu prüfen, ob eine Entwässerung im Trennsystem möglich ist. Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit bevorzugt ortsnah versickert werden. Eine planmäßige Versickerung setzt allerdings zwingend ausreichende Kenntnisse des Baugrunds voraus. Kann eine Versickerung nicht verwirklicht werden, kann für eine gesicherte Erschließung eine geeignete Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer geprüft werden. Soweit die Grenzen einer erlaubnisfreien eigenverantwortlichen Niederschlagswassereinleitung nach NWFreiV und TRENNOG überschritten werden, sind Einleitungen wasserrechtlich zu behandeln und im Verfahren das DWA- Merkblatt M 153 bzw. das DWA- Arbeitsblatt A 102-2 zu beachten. Sollten dem Trennsystem fachliche oder rechtliche Belange entgegenstehen, ist eine ordnungsgemäße Mischwasserbehandlung über die bestehenden Anlagen sicherzustellen. Die Auswirkungen der zusätzlichen Bauflächen auf die bestehende Mischwasserbehandlung wäre zu untersuchen

Die Kapazität der Kläranlage sowie der Kanalisation ist zu überprüfen und nachzuweisen. Dies wird im Zuge der Entwässerungsplanung geprüft.

Eine Baugrunduntersuchung wurde erstellt. Der Wert der Versickerung wird in der Entwässerungsplanung berücksichtigt.

(hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Mischwasserkanäle, Aufnahmefähigkeit der vorhandenen Entlastungsbauwerke in abwassertechnischer Hinsicht).

Wie bei der Kläranlage läuft die wasserrechtliche Erlaubnis für die bestehenden Anlagen zur Mischwasserbehandlung in Ebrach zum 31.12.2025 ab. Auch hier ist eine Überprüfung der Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlich und am Landratsamt Bamberg ein Antrag auf Neuerteilung der Erlaubnis zu stellen.

In diesem Zusammenhang ist erneut darauf hinzuweisen, dass weiterhin keine Erlaubnis für das RÜB 2 östlich des Gewerbegebiets Süd/ Firma HKT vorliegt (Niederschlagswasserabgabe!).

Altlasten

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 hingewiesen.

Es wird empfohlen, eine Anfrage bezüglich eventueller Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans beim Landratsamt Bamberg vorzunehmen, sofern noch nicht geschehen. Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasser- verunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Bamberg umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Laut LRA Bamberg sind die betroffenen Grundstücke nicht im Altlasten-, Bodenschutz und Dateninformationssystem erfasst. Also besteht kein Altlastenverdacht. Auch für schädliche Bodenveränderungen liegen insofern keine Anhaltspunkte vor.

Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Hinweise und Anmerkungen können wir der Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht zustimmen.