



Gemeinde Leutenbach

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Lohe“ in Oberehrenbach

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB**

Bearbeiter:

**Dipl.-Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)**



Höhnen & Partner

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Beratende Ingenieure

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg

Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33

info@hoehnen-partner.de · www.hoehnen-partner.de



INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS DER PLANÄNDERUNG UND KURZBESCHREIBUNG	1
2.	BESCHREIBUNG DES VERFAHRENSVERLAUFES	3
3.	DARSTELLUNG DER ART UND WEISE DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	3
4.	DARSTELLUNG DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	5
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	6
4.2	Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	6
4.3	Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	8
4.4	Förmliche Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	8
5.	ALTERNATIVENPRÜFUNG UND PLANBEGRÜNDUNG	9



1. ANLASS DER PLANÄNDERUNG UND KURZBESCHREIBUNG

Der Gemeinderat von Leutenbach fasste in seiner Sitzung am 30.01.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss, den Bebauungsplan (BBP) mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) „Lohe“ in Oberehrenbach aufzustellen und das dafür notwendige Bauleitplanverfahren gemäß BauGB durchzuführen. Begründet wird die vorliegende Bauleitplanung wie folgt:

Es ist Aufgabe der Gemeinde Leutenbach alles zu unternehmen, um Oberehrenbach als Dorf, als Wohnstandort und als lebendigen, belebten, noch immer auch stark landwirtschaftlich geprägten Ortsteil langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Hierzu gehört u. a. auch die Ausweisung neuer Bauflächen mit dem Ziel, sowohl die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge den Zuzug von Neubürgern nach Oberehrenbach zu gewährleisten und zu verstärken, als auch der ortsansässigen Jugend, heimischen jungen Familien, gewerblichen, land- und forstwirtschaftlichen Betrieben Bauland zur Verfügung zu stellen. Diese Absicht zielt auch darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/Nutzung der im Ort vorhandenen Einrichtungen der Daseinsvor- und Daseinsfürsorge, sowie des sozialen und kulturellen Lebens (u. a. Vereinswesen, Freiwillige Feuerwehr, Sozialverband o. ä., Gasthof) beizutragen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern.

Die Gemeinde profitiert von jedem Neubürger bzw. Zuzug. Insofern verfolgt sie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB das städtebauliche Ziel, die lokale Wirtschaft zu stärken und für die notwendige Auslastung und Wirtschaftlichkeit der kommunalen Infrastrukturen (Einrichtungen der Daseinsvor- und -fürsorge usw.) zu sorgen.

Bei der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung handelt sich um eine sog. „Angebotsplanung“, mit der eine Nachfrage erzeugt werden soll. Wie seitens der Rechtsprechung regelmäßig festgestellt wird, muss zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine konkrete Nachfrage nicht vorhanden sein. Es genügt vielmehr die Annahme, dass aller Voraussicht nach eine entsprechende Nachfrage entstehen wird. Die Gemeinde verfolgt insofern das Planungsziel, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern und insgesamt die demographische Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Die Gemeinde Leutenbach zielt darauf ab, in all ihren Ortsteilen, so auch in Oberehrenbach, Baulandflächen anbieten zu können, um über ein möglichst großes Spektrum an Wohnstandorten verteilt über das gesamte Gemeindegebiet zu verfügen.

Bauinteressenten - konkret handelt es sich um Bewohner des Ortsteils Oberehrenbach - und damit eine entsprechende Nachfrage für die Flächen des Geltungsbereiches sind vorhanden. Der Gemeinde liegen diesbezügliche Bauvoranfragen vor.

Die Notwendigkeit der vorliegenden Bauleitplanung wird auch durch die nachfolgenden Tabellen 1 und 2 unterstrichen.

In der Tabelle 1 wird die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Leutenbach in der Zeit von Ende 2004 bis Ende 2014 dargestellt.



Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs / Abnahme in EW gegenüber Vorjahr	Zuwachs / Abnahme in % gegenüber Vorjahr
2004	1.767		
2005	1.764	- 3	- 0,17 %
2006	1.771	+ 7	+ 0,40 %
2007	1.752	- 19	-1,07 %
2008	1.765	+ 13	+ 0,74 %
2009	1.752	- 13	- 0,74 %
2010	1.724	- 28	- 1,60 %
2011	1.720	- 4	- 0,23 %
2012	1.731	+ 11	+ 0,64 %
2013	1.680	- 51	- 2,95 %
2014	1.646	- 34	- 2,02 %

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Leutenbach zwischen den Jahren 2004 - 2014 (Quelle: Gemeindedaten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung)

Hinsichtlich der konkreten Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Oberehrenbach liegen aus den Jahren 2000, 2009 und 2016 folgende Einwohnerzahlen vor (s. Tab. 2):

Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs / Abnahme in EW	Zuwachs / Abnahme in %
2000	287	-	-
2009	279	- 8	- 2,79 %
2016	281	+ 2	+ 0,72 %

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Oberehrenbach zwischen den Jahren 2000, 2009 und 2016 (Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Kirchehrenbach)

Fazit:

- Wie der Tabelle 1 zu entnehmen ist, ergab sich in der Gemeinde Leutenbach zwischen 2004 bis 2014 insgesamt eine Bevölkerungsabnahme um 121 Einwohner (EW, - 6,85 %).
- Der höchste Bevölkerungsstand war im Jahr 2006 zu verzeichnen, der geringste im Jahr 2014.
- Von 2000 bis 2016 ergab sich auch im Ortsteil Oberehrenbach in der Gesamtzusammenschau ein Bevölkerungsrückgang im Umfang von 6 EW (- 2,09 %).

Nach dem demographischen Profil zur regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis zum Jahr 2034 wird durch das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung für den gesamten Landkreis Forchheim - und damit auch für die Gemeinde - eine Bevölkerungszunahme von 113.900 EW (2014) auf 115.800 EW (2034) prognostiziert (+ 1,67 %).

Im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Leutenbach und der des Ortsteils Oberehrenbach (s. Tab. 1 und 2) ist festzustellen, dass die Gemeinde insgesamt und Oberehrenbach hinter der Entwicklungsprognose zurückliegen bzw. dem dort ausgewiesenen Trend nicht folgen können.

Die Gemeinde will dem vorbeschriebenen Abwärtstrend mit der Ausweisung neuer Baurechte entgegenwirken, um einen Bevölkerungszuwachs zu generieren bzw. um zumindest die aktuellen Einwohnerzahlen auch zukünftig stabil zu halten.



Gleichzeitig ist es weiteres Hauptziel, Flächen für die Ansiedlung/Erweiterung im Ort bestehender und den Ort prägender landwirtschaftlicher Betriebe bereitzustellen, um die Entwicklung dieser Betriebe im Ort auch langfristig sicherstellen bzw. ihnen den notwendigen Entwicklungsspielraum bieten zu können.

Um hierbei eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung zu gewährleisten und die vorgenannten Planungsziele zu erfüllen, ist es erforderlich, den vorliegenden BBP/GOP aufzustellen. Die planerische Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist vorhanden und begründet.

2. BESCHREIBUNG DES VERFAHRENSVERLAUFES

Der BBP/GOP wurde nach dem im BauGB vorgegebenen Verfahren aufgestellt. Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss:	30.01.2017
Auslegungsbeschluss:	20.03.2017
Bekanntmachung:	10.03.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	03.04.2017 - 03.05.2017
Frühzeitige Behörden/Trägerbeteiligung:	03.04.2017 - 03.05.2017
Beratung im Gemeinderat:	26.06.2017
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	26.06.2017
Bekanntmachung öffentlichen Auslegung:	07.07.2017
Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	17.07.2017 – 17.08.2017
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	17.07.2017 - 17.08.2017
Beratung im Gemeinderat:	28.08.2017
Satzungsbeschluss:	28.08.2017
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	29.09.2017

3. DARSTELLUNG DER ART UND WEISE DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden üblicherweise vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB beschränken sich die obigen Ausführungen ausschließlich auf die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen.

Zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie für die Beurteilung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden der Bayerische Leitfaden sowie die Vorgaben und Handlungsempfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren

und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet.

Als Grundlage der Argumentationskette und des Bewertungsprozesses sowie als Datenquellen wurden Angaben anderer Fachplanungen (FNP/LSP, RP, ABSP, amtliche Biotopkartierung, LEK und LEP) sowie Luftbildauswertungen und eine örtliche Bestandserfassung herangezogen.

Die Bewertung der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ erfolgte auf der Grundlage der Geologischen Karte, des LEKs, des „Umwelt Atlas Bayern“ (Bayerischen Landesamtes für Umwelt), mit Hilfe des Informationsdienstes „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (IÜG)“ des LfUs, auf Grundlage örtlicher Erhebungen sowie eines Gutachtens zur Versickerungsfähigkeit des örtlichen Untergrundes. Darüber hinausgehende Einschätzungen zum Schutzgut „Boden“ basieren auf allgemein gültigen Annahmen und Erfahrungswerten.

Im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter „Klima/Luft“ wurden das LEK, örtliche Einschätzungen sowie der „GeoFachdatenAtlas“ herangezogen. Vorhandene Informationen bzw. Grundlagendaten aus dem RP wurden abgeschöpft. Im Hinblick auf die Thematik „Luft/Mensch“ wurden das LEK, die einschlägigen Regelwerke sowie gutachterliche Abschätzungen zugrunde gelegt.

Der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch/Lärm“ bzw. „Mensch/Erholung“ liegen die einschlägigen Regelwerke, die Angaben des LEKs und die Angaben des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens in Kombination mit einer örtlichen Bestandsaufnahme zugrunde.

Das Schutzgut „Landschaftsbild“ wurde mit Hilfe des FNPs/LSPs und des RPs in Kombination mit der örtlichen Bestandsaufnahme, einer Luftbildauswertung sowie dem LEK eingeschätzt, bewertet und beurteilt.

Die Ausführungen zum Schutzgut „Flora/Fauna“ basieren insbesondere auf der örtlichen Bestandsaufnahme in Kombination mit einer Luftbildauswertung, der Auswertung des LEKs, des ABSPs, der Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern (M 1:500.000, SEIBERT sowie LfU), des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIS-Natur-Online) sowie der amtlichen Biotopkartierung.

Mit Hilfe des Bayerischen „Fachinformationssystems Naturschutz“, der amtlichen Biotopkartierung, des RPs sowie einer Ortsbegehung wurde das Vorkommen von Schutzgebieten, Biotopen usw. abgefragt und geprüft.

Das Schutzgut „Kultur“ wurde nach einer örtlichen Bestandsaufnahme, nach Prüfung vorhandener Datengrundlagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Bayern-Viewer-Denkmal) bzw. des „Bayern Atlas Plus“ sowie des LEKs beurteilt.

Darüber hinaus wurden die Hinweise, Empfehlungen und Anmerkungen der beteiligten Fachbehörden planerisch berücksichtigt, insbesondere zu den Belangen Verkehr, Immissionsschutz, Landwirtschaft und Natur- und Landschaftsschutz.

Es bestehen Kenntnislücken zur Beurteilung der örtlichen Baugrundverhältnisse sowie zum Thema Grund-, Schichtenwasser bzw. zur Eignungsfähigkeit des örtlichen Baugrundes. Darüber hinausgehende Kenntnislücken bestehen nicht.

4. DARSTELLUNG DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft.

Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung betroffene Belange gesehen wurden bzw. davon ausgegangen wurde, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:

1. Landratsamt Forchheim, Forchheim
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Regionaler Planungsverband, Bamberg
4. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kronach
5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Forchheim
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Scheßlitz
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bamberg
9. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Bamberg
10. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Forchheim
11. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Forchheim
12. Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Forchheim
13. Verein Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst, Pottenstein
14. Verein für Landschaftspflege und Naturschutz in Bayern, Regionalbeauftragte für Oberfranken, Hr. Bradka, Erbandorf
15. Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
16. Kabel Deutschland, Vertrieb & Service GmbH & Co. KG, Nürnberg
17. TenneT TSO GmbH, Bamberg
18. PLEdoc, Essen
19. Bayernwerk AG, Netzcenter Bamberg, Bamberg
20. Kreisbrandrat Herr Flake, Forchheim
21. Kreisheimatpfleger Herr Dippacher, Heroldsbach
22. Gemeinde Kirchehrenbach
23. Markt Pretzfeld
24. Stadt Gräfenberg

- 25. Gemeinde Kunreuth
- 26. Gemeinde Pinzberg
- 27. Gemeinde Wiesenthau

Weitere Stellen wurden nicht beteiligt, da ihre wahrzunehmenden Belange von der Planung nicht berührt waren.

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von fünf Privatpersonen Stellungnahmen (vom 06.04.2017, 15.04.2017, 20.04.2017 (2x) und vom 27.04.2017) mit Einwänden, Hinweisen und Anregungen vorgebracht.

Im Wesentlichen wurde gefordert, den Geltungsbereichsteil südlich der bestehenden Erschließungsstraße aus der Planung heraus zu nehmen und den Umfang der Bauflächen in der nördlichen Geltungsbereichshälfte zu reduzieren. Weitere Einwände bezogen sich auf die geplanten Verkehrsflächen, den damit verbundenen Erschließungskostenaufwand und auf den damit verbundenen Flächenverbrauch (Kosten-Nutzen-Verhältnis).

Die Gemeinde berücksichtigte sämtliche Einwände, verkleinerte die nördliche Geltungsbereichshälfte, verzichtete vollständig auf die Bauflächen südlich der bestehenden Erschließungsstraße sowie auf die Planung neuer, über den Bestand hinausgehender Erschließungsstraßen (Stichstraßen).

4.2 Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Fachbereich (FB) 44 „Umweltschutz, Abfall-, Wasserrecht“ am Landratsamt (LRA) Forchheim teilte mit Schreiben vom 25.04.2017 mit, die Flächen des Plangebietes seien im Altlastenkataster des Landkreises nicht aufgeführt. Es lägen keine Erkenntnisse vor, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen würden.

Ergänzend ergingen umfangreiche Hinweise zum Thema „landwirtschaftliche Immissionen“, zu den Belangen der im Plangebiet liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. einer landwirtschaftlichen Hofstelle (Fahrsilos, Klärgruben) und hier geplanter Vorhaben sowie zur Existenz eines außerhalb des Plangebietes benachbarten Aussiedlerhofes. Der FB 44 machte weiterhin redaktionelle Anmerkungen zur Begründung (konkret zum Kapitel „Landwirtschaftliche Immissionen“).

Die Gemeinde arbeitete darauf hin sämtliche Hinweise und Anmerkungen in ihre Planunterlagen ein und teilte dem FB 44 mit, dass eine Betroffenheit landwirtschaftlicher Betriebe und Hofstellen nicht mehr erkennbar sei, nachdem man sich dazu entschlossen hätte, die bisher südlich der bestehenden Erschließungsstraße gelegenen Bauflächen aus dem Geltungsbereich herauszunehmen.

Der FB 42 „Naturschutz am LRA Forchheim teilte mit Schreiben vom 12.05.2017 mit, erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung von Bauflächen



südlich der bestehenden Erschließungsstraße zu haben, da diese in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) lägen. Die Möglichkeit einer Befreiung von der Schutzgebietsverordnung sei nicht gegeben und auch nicht erkennbar. Auch aus diesem Grund entschied sich die Gemeinde in der Folge zu einem Verzicht auf den im LSG liegenden Plangebietsteil.

Sowohl die Regierung von Oberfranken (Schreiben vom 05.05.2017) als auch der Regionale Planungsverband Oberfranken West (Schreiben vom 27.04.2017) wiesen auf die teilflächige Lage des Plangebietes in einem Landschaftsschutzgebiet hin und darauf, dass diesbezügliche Flächeninanspruchnahmen mit dem LRA abzuklären zu seien. Die Gemeinde erwiderte, diesbezügliche Belange insofern zu berücksichtigen, indem auf eine Überplanung der Flächen des LSGs verzichtet würde.

Das Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach übermittelte mit Schreiben vom 10.04.2017 Hinweise zu den Aspekten Wasserversorgung, Grundwasserschutz, Gewässerschutz, Abwasser, Gewässerentwicklung, Überschwemmungsgebiete und Altlasten. Diesbezügliche Belange waren vollumfänglich in den Planunterlagen (Begründung) bereits enthalten, so dass sich seitens der Gemeinde hier kein weiterer Handlungsbedarf ergab.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege informierte die Gemeinde darüber (Schreiben vom 28.04.2017), dass aus Sicht der Bodendenkmalpflege mit der vorgelegten Planung Einverständnis bestände.

Die Stellungnahmen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Schreiben vom 27.04.2017) bzw. des Bayerischen Bauernverbandes (Schreiben vom 02.05.2017) war inhaltlich identisch mit den privaten Stellungnahmen und den Stellungnahmen des LRAs (Verzicht auf das Überplanen der Flächen südlich der bestehenden Erschließungsstraße, landwirtschaftliche Emissionen, im Plangebiet bzw. außerhalb befindliche landwirtschaftliche Hofstellen/Betriebsteile, Flächenverbrauch zu Ungunsten der Landwirtschaft). Die diesbezügliche Planungsreaktion der Gemeinde ist bekannt (s. vorhergehende Ausführungen).

Das Amt für Ländliche Entwicklung von Oberfranken äußerte zur vorgelegten Planung keine Bedenken (s. Schreiben vom 05.04.2017).

Der Bund Naturschutz in Bayern e. V. (Schreiben vom 26.04.2017) bat um eine Reduzierung der Eingriffe in die im Plangebiet liegenden amtlich kartierten Biotop sowie um die Herausnahme der im Geltungsbereich geplanten internen Ausgleichsflächen. Die Gemeinde kam diesen Hinweisen nach.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 07.04.2017) und die Bayernwerk AG (Schreiben vom 04.05.2017) baten um Berücksichtigung ihres im Plangebiet vorhandenen Leitungsbestandes sowie um Berücksichtigung notwendiger Leitungsabstände u. a. im Rahmen geplanter Gehölzpflanzungen o. ä. Die Gemeinde teilte mit, diesbezügliche Belange seien in der vorgelegten Planung bereits berücksichtigt.

Seitens des Kreisheimatpflegers (Schreiben vom 13.04.2017) wurden keine Einwendungen erhoben. Um Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zum Lärm-, Natur- und Gewässerschutz sowie der Belange der Denkmalpflege wurde gebeten. Die Gemeinde sicherte dies zu und verwies im Übrigen auf die Berücksichtigung dieser Belange in der vorgelegten Planung.

Seitens der Nachbargemeinde Kirchehrenbach (Schreiben vom 09.05.2017) bestand mit der Planung Einverständnis. Gefordert wurde jedoch eine ausreichend dimensionierte Regenrückhaltung im Plangebiet vor Einleitung in den Ehrenbach, um unterstromig keine Verschlechterung der Bestandssituation bzw. der Abflussverhältnisse zu verursachen. Die Gemeinde nahm diesen Hinweis zur Kenntnis.

4.3 Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden drei privaten Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen vom 14.08.2017 bzw. vom 16.08.2017 setzten sich mit den geplanten Geh-/Fahrrechten im Bereich der öffentlichen Grünfläche auseinander und äußerten, diese seien weder notwendig noch zielführend und sinnvoll. Die Gemeinde verwies hierzu auf ihre entsprechenden Ausführungen in der Begründung, in der die zwingenden Gründe für diese Festsetzungen dargelegt sind und hielt an dieser auf die Zukunft Planungsabsicht unverändert fest. Nur auf diese Weise könnte nach einer erfolgten Baulandumlegung und Grundstücksgrenzenneuordnung die Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücke gewährleistet werden.

Nachgefragt wurde, in wie weit sich durch den in der Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb (Aussiedler-, Ferienhof Breun) Einschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit der Flächen nördlich der Dorfstraße ergeben könnten. Hierzu teilte die Gemeinde mit, Einschränkungen seien keine gegeben. Auch seitens der für die Beantwortung dieser Fachfragen zuständigen Fachstellen (Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, LRA, SG Immissionsschutz, Bauernverband) seien keine diesbezüglichen Vorgaben mitgeteilt worden.

Die dritte private Stellungnahme vom 28.08.2017 bittet um Wiederaufnahme der nach dem ersten Verfahrensschritt aus dem Geltungsbereich herausgenommenen, südlich der Dorfstraße liegenden Grundstücke mit den Fl.-Nr. 2377 und 2378 (Gmkg. Oberehrenbach). Die Gemeinde erwiderte, eine Wiederaufnahme erfolge nicht und verwies auf ihre diesbezüglichen Beschlüsse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bzw. auf ihre Planungsüberlegungen, die zu einer vollständigen Herausnahme der südlich der Dorfstraße gelegenen Geltungsbereichsteile geführt hatten (topographische Verhältnisse, aufwändige und vergleichsweise komplizierte Erschließung, Lage im Landschaftsschutzgebiet, Vorkommen amtlich kartierter Biotop sowie sonstiger hochwertiger Lebensraumstrukturen usw.).

4.4 Förmliche Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die UNB am LRA Forchheim teilte mit Schreiben vom 27.07.2017 ihr Einverständnis mit der vorgelegten Planung und der erfolgten Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung mit. Festgesetzte Ausgleichsflächen seien zeitnah mit dem Eingriff gemäß den Vorgaben der Festsetzungen auszuführen, zu pflegen und zu entwickeln. Die Ausgleichsflächen seien dem Ökoflächenkataster offiziell zu



melden. Die Gemeinde sicherte zu, diese Vorgaben zu berücksichtigen und umzusetzen.

Der Bayerische Bauernverband wiederholte seine im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Einwände. Die Gemeinde verwies auf ihre hierzu gefassten Beschlüsse (s. vorhergehende Ausführungen) und hielt an diesen unverändert fest.

Darüber hinausgehende Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen bzw. Einwänden wurden im Rahmen der förmlichen Behörden-/ Trägerbeteiligung nicht abgegeben.

5. ALTERNATIVENPRÜFUNG UND PLANBEGRÜNDUNG

Bereits in Kapitel 1 wurde ausgeführt, welche Gründe zur Überplanung der Flächen des Geltungsbereiches geführt haben. Die dort gemachten Ausführungen gelten an dieser Stelle analog.

Der vorliegende BBP/GOP wurde aus dem gemeindlichen FNP/LSP entwickelt.

Planungsanlass und -absicht sind im Vorfeld der Planung bereits mehrfach Gegenstand von Anhörungen gewesen und ausreichend dokumentiert. Gesamtgemeindliche Planungsgründe wurden berücksichtigt. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet daher aus. Eine „Nulllösung“ stellt für die Gemeinde keine erwägenswerte Alternative dar.

Der Geltungsbereich betrifft kein potenziell neues Siedlungsgebiet, sondern Flächen mit bereits bestehenden verkehrlichen Anbindungen, Infrastruktureinrichtungen und direkt benachbarter Bebauung mit Nebenanlagen und privaten Gartenflächen sowie im direkten Umgriff benachbarte gewerbliche und landwirtschaftliche Einrichtungen, Nutzungen und bauliche Anlagen.

Alternative Planungsmöglichkeiten vor Ort innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich nur durch unterschiedliche Gebäudegrößen, Bautypen und/oder durch eine unterschiedliche Platzierung der baulichen Anlagen bzw. der Erschließungsanlagen innerhalb des Vorhabengebietes. Aufgrund des Ausgangszustandes der Flächen ergeben sich hierdurch jedoch weder positivere noch negativere Veränderungen auf die Schutzgüter.

Gegenüber dem Planvorentwurf wurde der Geltungsbereich um mehr als die Hälfte reduziert und hierdurch Eingriffe insbesondere in das Landschaftsschutzgebiet, in amtlich kartierte Biotop sowie in landwirtschaftliche Nutzflächen minimiert. Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich auch nördlich der bestehenden Dorfstraße verkleinert, was gleichfalls insbesondere den hier befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen zugutekam.

Die Gemeinde Leutenbach kann daher nicht erkennen, wie die unvermeidbaren, baubedingten Eingriffe durch die Wahl anderer Standorte vermieden bzw. weiter hätten reduziert werden können. Alternative Standorte wurden daher nicht untersucht. Durch die aufliegende Planung kann langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht und sichergestellt werden.

Durch die aufliegende Planung kann langfristig eine geordnete städtebauliche Erweiterung der bestehenden Bebauung erreicht und dauerhaft sichergestellt werden.



Die Gemeinde vertritt vor diesem Hintergrund die Auffassung, seinen Planungsstandpunkt umfassend und konkret begründet und dargestellt zu haben.

Aufgestellt:
Dipl.-Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Bamberg, den 28.08.2017
G:\LEU1605\Bauleitplanung\Bebauungsplan\Zusammen-
fassende Erklärung, Stand 28.08.2017



Höhnen & Partner

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg