



Landratsamt
Roth

Landratsamt Roth, 91152 Roth

Vorab per E-Mail an bauverwaltung@greding.de

Stadt Greding
Marktplatz 11
91171 Greding

Datum 26.09.2024
Unser Zeichen 51-Ro/Bbpl-10-2024
Auskunft erteilt Frau Rose
Telefon 09171 81-1122
Fax 09171 81-971122
E-Mail Jutta.Rose@Landratsamt-Roth.de
Zi.Nr. U 29

Ihr Schreiben vom
Ihr Geschäftszeichen

Nutzen Sie die Möglichkeit der telefonischen Terminvereinbarung. So können Sie ggf. längere Wartezeiten vermeiden und Ihr/e zuständige/r Ansprechpartner/in steht Ihnen zur Verfügung.

Vollzug der Baugesetze;

Bebauungsplan Nr. 59 Attenhofener Straße mit integriertem Grünordnungsplan, Stadt Greding
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Vorgangs-Nr.: Bbpl-10-2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Vorentwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes umfasst ein Planungsgebiet von ca. 0,4 ha. Der Planungsbereich liegt im Osten von Greding am Fuß des Galgenbergs und soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Der Planentwurf entspricht nach Art und Umfang der geplanten baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und damit auch dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB.

Öffentliche Belange unseres Aufgabenbereiches stehen der Planungsabsicht zwar grundsätzlich nicht entgegen, zu Teilaspekten der Planung haben wir aber folgende Anmerkungen:

1. naturschutzfachliche Belange:

Gegen das Vorhaben bestehen aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht unter Beachtung der folgenden Anmerkungen und Auflagen keine Versagungsgründe:

- **Umweltbericht**

Um die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Natur- und Umweltschutzes zu ermitteln, ist ein Umweltbericht zu erstellen und im Laufe des Verfahrens vorzulegen.

- **Eingriffsregelung und Ausgleichskonzept**

Anmerkung zu Maßnahme A1 - extensive Streuobstwiese:

Um die Flächen als ökologische Ausgleichsflächen anerkennen zu können, sind folgende Bewirtschaftungsvorgaben zu ergänzen:

Hausanschrift
Weinbergweg 1
91154 Roth

Telefon 09171 81-0
Fax 09171 81-1328
E-Mail info@landratsamt-roth.de
Webseite www.landratsamt-roth.de

Besucherzeiten
Mo – Fr 8.00 – 12.00 Uhr
Mo und Di 13.00 – 16.00 Uhr
Do 13.00 – 18.00 Uhr
Verkehrsbehörde
Mo und Di 7.30 – 16.00 Uhr
Do 7.30 – 18.00 Uhr
Mi und Fr 7.30 – 13.00 Uhr
Annahmeschluss ¼ Std. vor Dienstende

Bankverbindungen
Sparkasse Mittelfranken-Süd
IBAN DE89 7645 0000 0430 0058 50
BIC BYLADEM1SRS

HypoVereinsbank Roth
IBAN DE16 7642 0080 0005 6091 00
BIC HYVEDEMM065

VR-Bank Mittelfranken Mitte eG
IBAN DE27 7656 0060 0004 7111 14
BIC GENODEF1ANS

Postbank Nürnberg
IBAN DE59 7601 0085 0003 5828 57
BIC PBNKDEFF

Erreichbarkeit Bahn: S 2, R 6, R 61, Haltestelle Bhf Roth, ca. 10 Gehminuten Bus: VGN 605 Haltestelle Weinbergweg, 682 Haltestelle Landratsamt

- Die erste Mahd der Wiesenflächen darf erst ab 15.06. durchgeführt werden.
- Die Düngung der Flächen sowie der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.
- Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie das vollständige Ausgleichskonzept sind im weiteren Verfahren darzustellen.
- Der gerodete Heckenbestand ist bei der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen.

- **Grünordnung**

Anmerkung zu 3.1 der Satzung "Pflanzgebot B":

- Der Pflanzabstand der zu pflanzenden Hochstämme ohne Standortbindung darf 8 Meter nicht unterschreiten.

Anmerkung zu 3.2 der Satzung "Pflanzlisten":

- Die Pflanzung von Nadelgehölzen und standortfremden Immergrünen ist zur Erfüllung der Pflanzgebote - wie dargestellt - ausgeschlossen.
Zur eindeutigen Definition ist der letzte Satz zu ergänzen:
Der Anteil der *zusätzlich zu den Pflanzgeboten eingebrachten Nadelgehölze und Immergrünen* darf 10% je Grundstück nicht überschreiten.

Folgende ergänzende Festsetzungen werden angeregt:

- Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht der inneren Erschließung dienen, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als unversiegelte Grünflächen zu erhalten. Die flächige Verwendung anorganischer Materialien wie z. B. Granitsplitt, Marmorkies etc. ist nicht zulässig.
- Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil für die Außenbeleuchtung wird empfohlen.
Die Beleuchtung sollte möglichst niedrig angebracht werden und mit nach unten gerichteten Lichtkegeln ausgestattet sein.
- Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist die belebte Oberbodenschicht so zu schützen, dass die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Hierzu ist die Oberbodenschicht abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden.

- **Artenschutz**

Mit der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 22.08.2023, Büro Römhild, Weißenburg, besteht Einverständnis.

Bei der Geländekartierung wurden Zauneidechsen im Geltungsbereich nachgewiesen.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, wurden speziell für Zauneidechsen mehrere Vermeidungsmaßnahmen und eine CEF-Maßnahme festgelegt:

➤ Vermeidungsmaßnahmen:

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten sind die Vermeidungsmaßnahmen aV3 bis aV6 zwingend zu beachten.

Die Erfordernis der Maßnahme aV5 kann nur durch eine Geländebegehung einer fachlich qualifizierten ökologischen Baubegleitung festgestellt werden.

➤ CEF-Maßnahme CEF 1:

Vor Baubeginn ist im Umfeld des Geltungsbereichs eine Optimierung des Lebensraums für Zauneidechsen erforderlich.

Die in der saP beschriebenen Maßnahmen sind durch eine fachlich qualifizierte ökologische Baubegleitung zu koordinieren und zu begleiten sowie zu protokollieren.

Das Protokoll ist der UNB vorzulegen.

2. immissionsschutzfachliche Belange:

- Die Stadt Greding hat beschlossen, für die Flurstücke mit den Fl.Nr. 255/0, 256/0 und 258/0 einen Bebauungsplan zur Ausweisung von Wohnbauflächen in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) aufzustellen.
Die Umgebung des Plangebiets ist durch nahezu ausschließliche Wohnnutzung und eine Schule in ca. 230 m Entfernung gekennzeichnet. Östlich am Galgenberg grenzt das Plangebiet an Wald.
Die im Rahmen der Bauleitplanung vorgelegten Dokumente enthalten keine Aussagen oder Gutachten zu Emissionen oder Immissionen.
- In die Satzung sollte ein Passus über Wärmepumpen und andere haustechnische Geräte aufgenommen werden.
- Weiterhin wird empfohlen, folgenden Satz aufzunehmen: Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind derart zu errichten, dass keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange (z.B. aus Blendungen durch reflektiertes Licht) erfolgt.
- Aus fachtechnischer Sicht bestehen, auf Grundlage der vorliegenden Beschreibung, keine Bedenken. Bei der aktuellen Nutzung in der Umgebung des Plangebietes sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG nicht zu erwarten.

3. Belange Denkmalpflege:

- Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 16.09.2024 bereits eine Stellungnahme zu dem Bebauungsplan abgegeben.
Demnach sind im Bereich des Bebauungsplans zwar aktuell keine Bodendenkmäler bekannt, aber dennoch weitere Bodendenkmäler zu vermuten.
- Daher ist folgender Zusatz statt der Meldepflicht (Nr. 4.4 der Satzung) aufzunehmen:
 - Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4. Belange Gesundheitsamt:

- Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.
- Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Bei zusätzlicher Verschmutzung des Niederschlagswassers durch Verkehrsflächen z.B. durch Fahrzeuge oder durch Verunreinigung mit chemischen Substanzen, ist die Versickerung des Regenwassers ohne Vorbehandlung vom Verunreinigungsgrad abhängig.
- Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist sicherzustellen. Eine ausreichende Dimensionierung der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen, vor allem zur Abdeckung von Spitzen muss gewährleistet sein.
Die technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung müssen den a.a.R.d.T. entsprechen. Das Personal des Wasserversorgers muss nach DVGW W 1000 qualifiziert sein. Ein Wassersicherheitsplan, vor allem zur Abdeckung der Trinkwasserversorgung bei Störungen und/oder Schäden ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Hier ist ebenso eine Konzeption der Ver- und Entsorgungsleitungen mit den gewählten Dimensionen und evtl. zu errichtenden Bauwerken beizulegen.
- Auf den Schutz des Grundwassers ist zu achten. Dementsprechende Auflagen während der Bauphase sind zu beachten.

5. Belange kommunales Abfallwesen:

- Der Landkreis Roth bzw. dessen beauftragtes Abfuhrunternehmen entleert die am Abfuhrtag bereitgestellten Restmüllgefäße und Wertstoffsammeltonnen (Biomüll und Altpapier) grundsätzlich dann, wenn die Müllgefäße am oder vor dem Grundstück so aufgestellt sind, dass diese ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können. Ist dies nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten möglich, haben die Überlassungspflichtigen (Nutzer der an die Abfallentsorgung angeschlossenen Grundstücke) die Müllgefäße selbst zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu verbringen. Fahrzeuge und Fußgänger dürfen durch die Aufstellung der Abfallbehältnisse nicht behindert oder gefährdet werden (vgl. § 15 Abs. 4 Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises).
- Entsprechend dem Stand der Abfalltechnik werden im Landkreis Roth zur Abholung und Einsammlung der o.g. Abfälle bzw. Wertstoffe grundsätzlich 3-achsige Lkws mit einer Gesamtlänge von 11,5 Metern eingesetzt. Zum gefahrlosen Befahren benötigen die Abfallsammelfahrzeuge auf der Fahrbahn ein Lichtraumprofil mit einer Breite von 3,55 Metern (2,55 m Fahrzeugbreite sowie links und rechts jeweils 0,5 m Lichtraum) und einer Höhe von 4,50 Metern. Die Angabe bezieht sich auf eine gerade Streckenführung, bei Kurven erhöht sich der Bedarf auf bis zu 5,50 Meter (bei einer 90-Grad-Kurve).

Nach den Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (DGUV 44 und DGUV 43) ist das

Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen wegen der hohen Unfallgefahr, insbesondere in Wohnstraßen, grundsätzlich unzulässig. Die Müllgefäße sind deshalb an Stellen zur Entleerung bereitzustellen, bei denen ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich wird. Müssen die Abfallsammelfahrzeuge in Sackgassen/Stichstraßen einfahren, muss am Ende der Straße die Möglichkeit zum Wenden bestehen. Für einen 3-achsigen-LKW wird ein äußerer Wendekreisradius von 10,25 m benötigt. Wendehämmer erfordern Rangiermanöver und sind damit ungünstiger als Wendekreise oder Wendeschleifen. Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) müssen beachtet werden. Die Wendeanlagen müssen zu Zeiten der Abfuhr von parkenden Fahrzeugen oder Hindernissen freigehalten werden.

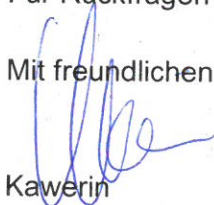
- Können die Grundstücke dennoch nicht direkt mit den Müllsammelfahrzeugen angefahren werden, bedeutet dies, dass die Nutzer der nicht anfahrbaren Grundstücke ihre Müllgefäße zu einem zentralen und ausreichend großen Sammelplatz bringen müssen.
- Wie unter 5.6 der Begründung bereits angeführt, muss die Müllentsorgung über einen Sammelplatz insbesondere für die Anwesen 1 und 2 (keine Grundstücksnummern vorhanden) erfolgen. Der Sammelplatz kann nach Beendigung der Erschließung und Bebauung festgelegt werden.

Wir bitten Sie unsere Anmerkungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Änderungen zur vorhergehenden Planung sollten drucktechnisch und damit auf den ersten Blick erkennbar sein. Dies vereinfacht eine Bearbeitung im folgenden Verfahrensschritt. Bitte unterrichten Sie uns über die Durchführung der Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB - hierzu weisen wir auf den erforderlichen Inhalt der Bekanntmachung hin - und legen Sie uns bei der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB den Änderungsentwurf zusätzlich zur digitalen Version 1-fach in Papierform vor.

Soweit Ausgleichsflächen außerhalb des eigentlichen Plangebiets liegen reicht bei der Offenlegung lediglich die Angabe der Flurnummer/Gemarkung zur Erfüllung der Anstoßfunktion nicht aus, ein entsprechender Kartenausschnitt ist für diese Flächen erforderlich (andernfalls liegt ein Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Nr. 2, Halbs. 1 BauGB vor).

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kawerin

