

STADT ABENBERG

27. Mai 2022

Handszeichen



Landratsamt
Roth

Landratsamt Roth, 91152 Roth

Stadt Abenberg
Stillaplatz 1
91183 Abenberg

Datum 18.05.2022
Unser Zeichen 51-nb/Bbpl-19-2022
Auskunft erteilt Herr Neubauer
Telefon 09171 81-1129
Fax 0917181-971129
E-Mail Reinhold.Neubauer@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;

Vorgangs-Nr.: Bbpl-19-2022

2. Änderung Bebauungsplan Beerbach Nr. 3 "Gewerbegebiet Karllohe", Stadt Abenberg
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Vorentwurf des im Betreff genannten Bebauungsplanes umfasst ein Planungsgebiet von ca. 4,5 ha (Bestand einschließlich Erweiterungsflächen). Der Planungsbereich liegt zwischen den Ortsteilen Beerbach und Wassermungenau, nördlich der Kreisstraße RH 9, und soll als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO bzw. als Parkplatzflächen/Versickerungsflächen (RÜB) ausgewiesen werden. Der Planentwurf entspricht nach Art und Umfang der geplanten baulichen Nutzung nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und damit auch nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB. Deshalb läuft zeitgleich das erforderliche Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren).

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

• **Belange Denkmalpflege:**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler. Gemäß Nr. 5 der Begründung liegt in der südwestlichen Änderungsfläche (bisher Nadelwald) ein Flurdenkmal. Dieses soll in der Grünfläche erhalten bleiben.

1. Das Flurdenkmal ist zu erhalten. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist das Flurdenkmal zum einen einzumessen und in den Planunterlagen entsprechend darzustellen. Zum anderen ist dafür Sorge zu tragen, dass das Flurdenkmal bei den Rodungsarbeiten und der Anlage der Parkplätze nicht beschädigt wird.

Diese Vorgaben sind in den Bebauungsplan noch aufzunehmen.

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

Raiffeisenbank Roth-Schwabach
IBAN DE48 7646 0015 0000 1111 12
BIC GENODEF1SWR

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

- Belange Tiefbauverwaltung (Lage an einer Kreisstraße):
Seitens der Tiefbauverwaltung bestehen keine grundlegenden Einwände wenn folgende Punkte beachtet werden:
 2. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der angrenzenden Straße nicht zugeführt werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
 3. Der Verkehr auf der vorbeifahrenden Kreisstraße RH 9 darf durch die Bauarbeiten nicht behindert werden. Für alle Schäden, die dem Straßenbaulastträger oder Dritten im Zusammenhang mit den Bauarbeiten entstehen, haftet der Bauwerber.
Soweit erforderlich, ist die Arbeitsstelle nach den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung (StVO) kenntlich zu machen. Die hierzu notwendige verkehrsrechtliche Anordnung ist bei der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.
 4. Im Bereich der Zufahrt ist ein Sichtdreieck von 3m/200m von allen Hochbauten, Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen. (Vermaßung im Planblatt fehlt)
 5. Für die Benutzung der Kreisstraße mit Anschlussleitungen aller Art ist ein besonderer Gestattungsvertrag mit der zuständigen Straßenbauverwaltung abzuschließen.
 6. Die Vorgaben der RPS (z.B. in Bezug auf eine Einzäunung) sind einzuhalten.
 7. Eine Baumpflanzung muss vom Fahrbahnrand der RH 9 mind. 8,00 m Abstand haben.

- Belange Gesundheitsamt:
 8. 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.
 9. 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. Sollte dies geplant werden ist das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg als amtlicher Sachverständiger über die Planung zu informieren. Die Anforderungen an die Einleitung sind in § 7 a WHG formuliert. Die Benutzungsbedingungen und -auflagen und Hinweise des WWA sind zu berücksichtigen.
 10. Während der Baumaßnahmen ist das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen, deshalb ist bei Bauarbeiten eine besondere Sorgfalt aller am Bauvorhaben Beteiligten zum Schutze von Boden und Grundwasser erforderlich.
 11. Die Trinkwasserversorgung im Planungsgebiet ist durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sicherzustellen. Eine ausreichende Dimension der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen, vor allem zur Abdeckung von Spitzen muss gewährleistet sein.

- 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 Abfallbehälter 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.

12. 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.

- naturschutzfachliche Belange:

Aus naturschutzfachlicher Sicht stehen der Änderung des Bebauungsplans derzeit grundsätzlichen Versagungsgründe entgegen. Folgende Punkte sind jedoch noch zu beachten:

13. Erst nach Vorlage der saP und dem Nachweis der noch zusätzlich erforderlichen Ausgleichsflächen kann naturschutzfachlich abschließend Stellung genommen werden.
14. Aus fachlicher Sicht wird das "Zusammenwachsen" der Gewerbegebiete von Wassermungenau und Beerbach bedauert. Der Wald wurde bereits vorab gerodet, damit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entstehen und dadurch wurde das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt. Das Gewerbegebiet ist von Wernfels bzw. Theilenberg als riesige, zusammenhängende und versiegelte Fläche sichtbar. Aus fachlicher Sicht ist deshalb zwingend eine Eingrünung zur Kreisstraße mit Bäumen erforderlich. Diese sollte möglichst als Baumreihe eine geschlossene Abschirmungs-Linie bilden und konkret festgesetzt werden.
15. Die Pflanzung im Norden ist wieder zu ergänzen. Sie wurde gepflanzt und von der uNB abgenommen, jedoch nicht ausreichend gepflegt und deshalb sind viele Gehölze wieder abgestorben. Es ist hier ein zumindest 5-jähriges Monitoring mit festzusetzen, damit auch alle Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen entsprechend der Planung umgesetzt werden. Der Ansprechpartner hierzu ist der uNB zu benennen, die Kontrollen sind zu dokumentieren und die Unterlagen sind der uNB unaufgefordert zukommen zu lassen. Bei Ausfall von Gehölzen sind entsprechende Nachpflanzungen festzulegen. Hierbei ist auch sicher zu stellen, dass die zu erhaltende Eiche nicht beeinträchtigt und gesichert wird.

16. Grundsätzlich besteht mit den Aussagen zum Umweltbericht Einverständnis, wobei das Schutzgut Arten- und Lebensräume erst nach Vorlage der saP abschließend beurteilt werden kann.
 17. Mit der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem neuen Leitfaden zur Bauleitplanung besteht Einverständnis, jedoch fehlen noch 28.675 Wertpunkte (Bedarf 45.079 WP - 16.404 WP innerhalb des GE) zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft.
 18. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind die Ausgleichsflächen an das LfU zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.
- Sonstiges:
 19. Im Planblatt enthaltene Einträge sind zu erläutern (z. B. RÜB).
 20. Üblicherweise enthält eine Satzung eine "Präambel". Hier sollten die Unterlagen entsprechend ergänzt werden. Zur Erläuterung in der Überschrift "textl. Festsetzungen" weisen wir daraufhin, dass die Fassung vom 26.01.2009 nicht rechtskräftig sondern rechtsverbindlich ist.
 21. Vermisst werden im Vorentwurf auch Regelungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen (z. B. Material, Ausführung (sockellos?). (Evtl. ergeben sich hierzu aber noch Regelungen aus der saP)

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 öffentlichen Auslegung 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 2-fach in Papierform vor.

Bitte berücksichtigen Sie bei der Bekanntmachung auch die aktuellen Gesetzesänderungen durch das Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29. Mai 2017 (z. B.: § 3 Abs. 3 BauGB bei FNP-Verfahren; § 4 a Abs. 4 Satz 1 BauGB: Einstellung der Unterlagen ins Internet, kein Verweis auf § 47 VwGO). 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



Neubauer