



Landratsamt
Roth

Landratsamt Roth, 91152 Roth

Gemeinde Büchenbach
Rother Straße 8
91186 Büchenbach

Datum 09.06.2020
Unser Zeichen 51-nb/Bbpl-6-2020
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 05.05.2020
Ihr Geschäftszeichen Gr-Mü

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-6-2020
Bebauungsplan mit integr. GOP Nr. 27 "Westlich Hans-Lederer-Weg" (SO zur Errichtung einer
Einrichtung zur Kinder- und Altenbetreuung), Gemeinde Büchenbach
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. 1 ha. Der Planungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Büchenbach. Südlich grenzt das Sportgelände des TV 21 Büchenbach an, im Osten ein Schulsportgelände. Gegenstand des Verfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Einrichtung zur Kinder- und Altenbetreuung und zur Schaffung einer Verbindung zur Breitenloher Straße (Fuß- und Radweg). Hierzu soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Kinder- und Altenbetreuung" festgesetzt 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:

- **naturschutzfachliche Belange:**
Dem Bebauungsplan stehen derzeit grundsätzliche Versagungsgründe nicht entgegen. Folgende Punkte sind jedoch noch zu konkretisieren bzw. zu überarbeiten:
 1. Aus fachlicher Sicht sollte nach Norden zur Einbindung der geplanten Gebäude eine möglichst durchgehende mind. 2-reihige Heckenpflanzung erfolgen, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden und die beabsichtigten Neubauten in die freie Landschaft einzubinden.

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

2. Die Eingriffsbilanzierung bzw. der Umweltbericht liegen bisher noch nicht vor. Somit kann hierzu noch keine abschließende Aussage getroffen werden. Grundsätzlich wird die vorgesehene Anlage einer Streuobstwiese im Westen begrüßt.
 3. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sieht bislang aufgrund des "worst-case"-Ansatzes Vermeidungs-, Ausgleichs- und sogenannte CEF-Maßnahmen (vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) vor. Diese sollen jedoch nochmals überprüft werden. Erst nach Vorlage der endgültigen saP kann hierzu fachlich Stellung genommen werden. Außerdem sind in dem südlich gelegenen Wäldchen noch Vogelkästen vorhanden. Sollten diese CEF-Maßnahmen für einen anderen Bebauungsplan sein, dann ist dies entsprechend mit anzugeben. Die Kästen sind auf Besatz zu überprüfen, die erforderlichen neuen Standorte mit der uNB abzustimmen.
- wasserrechtliche Belange:
 4. Die Angaben zur Ver- und Entsorgung unter den Punkten 2.5 und 4.5 sind bezüglich der Entsorgung von Oberflächen- und Dachflächenwasser bei Vorliegen eines aussagekräftigen Bodengutachtens zu konkretisieren. Auf folgende Punkte sollte eingegangen werden:
 - Versickerung von Niederschlagswasser auf Baugrundstück oder ggf. über Kanalnetz
 - Bei angestrebter Versickerung ist auf die Einhaltung der Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. V. mit den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENKW) zu verweisen oder ggf. der Hinweis auf ein wasserrechtliches Verfahren zu machen.
 - Umgang mit Oberflächenwasser auf öffentlichen Verkehrsflächen (Trennsystem bzw. Mischsystem, etc.)
 - Belange kommunales Abfallwesens:

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).

 5. 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.

Nicht nur bei Privathaushalten fallen Abfälle zur Beseitigung an, auch sog. „andere Anfallstellen als privat“ müssen sich an die öffentliche-Abfallentsorgung anschließen. Die o.g. Regelungen gelten deshalb auch im Planungsgebiet und eine Bereitstellung der Abfallgefäße muss an der befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen.

- Sonstiges:

6. Unter 1.2.1 der textlichen Festsetzungen wird ausgeführt, dass sich die Abstandsflächen nach der BayBO richten. Diese Festsetzung ist zu unbestimmt, da Art. 6 Abs. 5 unterschiedliche Möglichkeiten enthält (z. B. abweichend festgesetzte Abstandsflächen i. S. d. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO). Hier sollte eine Klarstellung erfolgen.
7. Die Abstände der Baugrenzen zu Grundstücksgrenzen sollte zur Bestimmtheit der Festsetzung vermaßt werden.
8. Unklar ist auch, wie für das Vorhaben die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können/sollen. Gemäß den textlichen Festsetzungen sind Stellplätze nur im öffentlichen Raum zulässig (öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung-öffentlicher Parkplatz). Die gemäß gemeindlicher Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze müssten im Genehmigungsverfahren durch den Bauherrn nachgewiesen werden. Wie dies gelöst werden soll ist aus den Unterlagen nicht ersichtlich.
9. Mit dem Schallschutzgutachten des Ing.-Büros Sorge vom 03.12.2019 sind die fachlichen Belange grundsätzlich ausreichend berücksichtigt bzw. untersucht worden. Allerdings setzt sich der Vorentwurf mit der Problematik von möglichen "Nutzungsüberschneidungen" bzw. wie diese vermieden werden sollen nicht auseinander (Nr. 7 "Zusammenfassung" letzter Satz der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung). In der Begründung wurde unter Ziffer 6 diese Textpassage lediglich wörtlich aus der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung übernommen.
10. Zu den Anforderungen an die ordnungsgemäße Ausfertigung eines Bebauungsplanes verweisen wir auf die aktuelle Rechtsprechung hierzu (*Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 28.04.2017, Az. 15 N 15.967*).

Danach fehlt es zum Beispiel an einer ordnungsgemäßen Ausfertigung wenn nur der Textteil der Satzung die erforderliche Unterschrift (Bürgermeister) trage, nicht aber in der Satzung näher benannte Anlagen, die auch nicht untrennbar in einer Weise mit dem Satzungstext verbunden sind, dass die Auseinandertrennung der einzelnen Blätter zwangsläufig zur Zerstörung der Gesamturkunde führen würde (im entschiedenen Fall: Schnellhefter).

Daher sollten immer dann, wenn sich ein Bebauungsplan aus mehreren Teilen zusammen-

setzt, auf eine untrennbare Verbindung zwischen den Teilen geachtet oder im Zweifelsfall jeder Teil des Bebauungsplanes gesondert ausgefertigt werden.

Besteht eine Satzung aus einem Textteil und einer oder mehreren Planzeichnungen, müssten diese entweder körperlich untrennbar miteinander verbunden sein oder es seien grundsätzlich alle Teile gesondert auszufertigen. Die Ausfertigung allein des Textteils oder allein der Planzeichnung genüge in einem solchen Fall nur dann, wenn durch eindeutige Angaben oder auf andere Weise jeder Zweifel an der Zugehörigkeit aller Planteile zu der beschlossenen Satzung ausgeschlossen werde (Textteil und Planzeichnung müssten für eine ordnungsgemäße Ausfertigung am Maßstab von Art. 26 Abs. 2 GO durch eine Art „gedanklicher Schnur“ untereinander derart verknüpft sein, dass jeder Zweifel an der Zugehörigkeit des nicht gesondert ausgefertigten Teils zum ausgefertigten Satzungsteil ausgeschlossen sei.

Diese Grundsätze gelten nach Auffassung des BayVGH auch, wenn ein Bebauungsplan als Satzung aus mehreren Teilen besteht, die nicht auf einem Blatt zusammengefasst sind. Soweit in diesem Fall nicht alle Teile – also alle Blätter – mit einem Ausfertigungsvermerk versehen würden, genüge der mit Unterschrift versehene Ausfertigungsvermerk auf lediglich einem Teil – also auf einem Einzelblatt – des Bebauungsplans nur dann für eine wirksame Ausfertigung, wenn die einzelnen Blätter des Bebauungsplans entweder körperlich miteinander verbunden seien oder wenn in dem ausgefertigten Teil mit hinreichender Bestimmtheit auf die übrigen Teile resp. Einzelblätter der Satzung Bezug genommen werde oder auf andere Weise jeder Zweifel an der Zugehörigkeit der nicht gesondert ausgefertigten Teile zur Satzung ausgeschlossen sei. Im zuletzt genannten Fall müsse mithin die notwendige „gedankliche Schnur“ im o.g. Sinne zwischen allen Einzelblättern des Bebauungsplanes bestehen.

Dies könne insbesondere durch hinreichend definierte Bezugnahmen erfolgen, die sich aus dem Ausfertigungsvermerk selbst oder aus den einzelnen Satzungsbestandteilen ergäben. Eine zweifelsfreie Individualisierung werde z.B. dadurch ermöglicht, dass über die fortlaufende Seitenzahlangebe bis zum ausgefertigten (letzten) Blatt sowie durch die Angabe von Datum und Regelungsbezug auf allen zur Satzung gehörenden Blättern eindeutig bestimmt werde, welche Einzelblätter vom Ausfertigungsvermerk erfasst würden.

Dies könnte z. B. bei Abheften der Einzelblätter der textlichen Festsetzungen („Satzung“) in einen sog. Schnellhefter dadurch bewerkstelligt werden, indem eine auf jeder Seite der textlichen Festsetzungen (einschließlich der ausgefertigten Seite) befindliche Fußleiste wie "textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan.....Seite.." den Zusatz „Fassung vom“ oder „Fassung des Satzungsbeschlusses am“ erhalten würde.

Wir bitten Sie unsere Anmerkungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. 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).

Auf das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 08.06.2020 (Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) und aktualisierte Hinweise zum Bauleitplanverfahren und der Auslegung von Bauleitplänen während der CO-VID-19-Pandemie) weisen wir hin.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Neubauer