

Stadt Greding



Bebauungsplan Nr. 58 für das Wohnbaugebiet „Kirchsteig“ in Herrnsberg

Behandlung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Einwendungen
im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Abwägungstabelle für die Stadtratssitzung am 23.01.2025

Eingegangene Einwendungen, Hinweise und Anregungen	Abwägung durch den Stadtrat
<p>Landratsamt Roth 26.09.2024</p>	
<p>Öffentliche Belange unseres Aufgabenbereichs stehen der Planungsabsicht zwar grundsätzlich nicht entgegen, zu Teilaspekten der Planung haben wir aber folgende Anmerkungen:</p>	
<p>1. <u>naturschutzfachliche Belange</u></p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen unter Beachtung der folgenden Anmerkungen und Auflagen aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht keine Versagungsgründe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. Dieser sollte auch eine kurze Prüfung von Standortalternativen enthalten. • Eingriffsregelung und Ausgleichskonzept Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie das vollständige Ausgleichskonzept sind im weiteren Verfahren darzustellen. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Gebot der Eingriffsminimierung: Die kleine ältere Obstbaumreihe im südlichen Geltungsbereich sollte – sofern nicht in der Trasse der Erschließungsstraße gelegen – möglichst erhalten bleiben, um den hier ermittelten Brutplatz der Goldammer zu sichern (siehe spezielle artenschutzrechtliche Prüfung). • Grünordnung <ul style="list-style-type: none"> ➤ Anmerkung zu 3.1 der Satzung „Pflanzgebote B und C“: Der Pflanzabstand der zu pflanzenden Hochstämme ohne Standortbindung darf 8 Meter nicht unterschreiten. ➤ Anmerkung zu 3.4 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 <i>zusätzlich zu den Pflanzgeboten eingebrachten Nadelgehölze und Immergrünen</i> darf 10 % je Grundstück nicht überschreiten. ➤ Folgende ergänzende Festsetzungen werden angeregt: 	<p>Wird berücksichtigt. Der Umweltbericht wird in den Unterlagen ergänzt.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Eingriffsregelung und das Ausgleichskonzept werden in den Unterlagen ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Es wird eine Empfehlung in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen, dass die Obstbaumreihe in die Randeingrünung integriert werden sollte.</p> <p>Wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Die Festsetzung Nr. 3.4 der Satzung wird zur Klarstellung entsprechend ergänzt.</p>

<p>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.</p> <p>Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil für die Außenbeleuchtung wird – insbesondere für die Beleuchtung des öffentlichen Straßenraums – empfohlen. Die Beleuchtung sollte möglichst niedrig angebracht werden und mit nach unten gerichteten Lichtkegeln ausgestattet sein.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artenschutz Mit der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 29.05.2024, Büro Genista Georg Knipfer, Neumarkt, besteht Einverständnis. <p>Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, wurde folgende Vermeidungsmaßnahme festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Art. 7 BayBO sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke ohnehin wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Eine parallele bzw. ergänzende Festsetzung zu dem Thema im Bebauungsplan wird daher nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Realisierbarkeit wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Bautätigkeiten zu beachten. Ein Hinweis auf die entsprechenden DIN-Normen zum fachgerechten Umgang mit Boden und Oberboden ist bereits unter Nr. 4.4 der Bebauungsplansatzung enthalten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. <u>immissionsschutzfachliche Belange:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Stadt Greding hat beschlossen, für Teile des Flurstücks mit den Fl.Nr. 139/10 einen Bebauungsplan für Wohnbebauung aufzustellen und ein WA festzusetzen. Östlich schließt sich an das Plangebiet das bestehende Dorfgebiet an. Auf den benachbarten Flurstücken befindet sich Wohnnutzung sowie im Bereich der Kirchstraße (ehemalige) landwirtschaftliche Anwesen. Südlich des Plangebietes verläuft die Hauptzufahrtsstraße von der RH 28 nach Herrnsberg. Westlich schließt sich eine Pferdekoppel an. Im Nordwesten befindet sich eine gewerbliche und forstwirtschaftlich genutzte Gerätehalle mit Hackschnitzzellager (V-49-2009/B-120-2012). Nördlich schließen landwirtschaftliche Flächen an. • Die im Rahmen der Bauleitplanung vorgelegten Dokumente enthalten keine Aussagen oder Gutachten zu Emissionen oder Immissionen. Lediglich der Passus „Emissionen aus der Landwirtschaft sind hinzunehmen“ ist enthalten. • Aus der Umgebung sind Immissionen von Lärm (insbesondere Verkehrslärm und Anlagenlärm), Geruch und Staub zu erwarten. 	<p>Die Hinweise zu immissionsschutzfachlichen Belangen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Die daraus entstehenden potenziellen Immissionskonflikte müssen grundsätzlich entsprechend dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung durch die Planung selbst gelöst werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Insbesondere im Hinblick auf die unmittelbar angrenzenden Nutzungen sind die Immissionen auf das Plangebiet plausibel und vollständig darzulegen, in den Unterlagen fachtechnisch ausführlich zu würdigen und sofern notwendig, Maßnahmen zu definieren. Auf die DIN 18005 wird ausdrücklich hingewiesen. Wird zusätzlich ein Immissionskonflikt, z.B. im Falle einer heranrückenden Wohnbebauung, durch die Planung selbst verursacht, wie in diesem Fall naheliegend ist, muss der Vorhabenträger durch geeignete planerische Mittel dafür Sorge tragen, dass sich das immissionsschutzrechtliche Verursacherprinzip nicht gegen den Emittenten / Anlagenbetreiber auswirkt. • 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. • Alle genannten Punkte sind in der Begründung zu diskutieren und, falls notwendig, sind entsprechende Maßnahmen in der Satzung festzuschreiben. Aus fachtechnischer Sicht kann die Planung auf dieser Grundlage insgesamt nicht beurteilt werden. 	<p>Die Bebauungsplanunterlagen enthalten in Kapitel 4.9 bereits Aussagen zu der nordwestlich des Geltungsbereichs gelegenen Gerätehalle mit Hackschnitzzellager sowie zu der Pferdekoppel.</p> <p>Weitere gewerbliche oder landwirtschaftliche oder Anlagen mit Störungspotenzial, insbesondere Tierhaltungen, sind im näheren Umkreis (< 100 m) zum Planungsgebiet nicht vorhanden.</p> <p>Bei der südlich angrenzenden Ahornstraße handelt es sich um eine Gemeindestraße die den Ortsteil Herrnsberg an die RH 28 anbindet. Exakte Verkehrszahlen liegen für diese Straße nicht vor, es ist jedoch von geringen Verkehrszahlen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle auszugehen. Lärmimmissionskonflikte sind diesbezüglich nicht zu erwarten.</p> <p>Ein Passus für Wärmepumpen und andere haustechnische Geräte wird nicht für erforderlich gehalten. Auch eine Festsetzung zum Ausschluss von Beeinträchtigungen durch Solaranlagen wird nicht für nötig erachtet, zumal diese in der Praxis kaum zu kontrollieren ist.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wird um weitere Aussagen zum Immissionsschutz ergänzt.</p>
<p>3. <u>Belange Denkmalpflege:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Am jetzigen westlichen Ortsrand von Herrnsberg befindet sich ein denkmalgeschützter Bildstock mit der Denkmalnummer D-5-76-122-128. An diesen grenzt das neue Wohngebiet direkt an. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass der Bildstock weder im Zuge der Erschließung des Baugebietes noch durch die eigentlichen Bauarbeiten selbst, beschädigt oder sonst beeinträchtigt wird. • Im neuen Baugebiet sind selbst keine Bodendenkmäler bekannt, aber in Nr. 4.4 der Satzung wird trotzdem auf die Meldepflichten beim Auffinden von Bodendenkmälern eingegangen. 	<p>Wird berücksichtigt. Der denkmalgeschützte Bildstock ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Im Rahmen der Baumaßnahmen werden entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Bildstocks vor Beschädigung vorgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4. <u>Belange Gesundheitsamt:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Beim Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen sind die Bauherren auf die Meldepflicht nach der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt hinzuweisen. Die Anlagen 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Meldepflicht ist bereits in den Bebauungsplanunterlagen</p>

<p>müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Ver- und Entsorgung des im Betreff genannten Gebietes ist durch den Anschluss an die benachbarten Gebiete als sicher zu beurteilen. Eine ausreichende Dimension der geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen, vor allem zur Abdeckung von Spitzen muss gewährleistet sein. • 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 die 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 berücksichtigen. • Auf den Schutz des Grundwassers ist zu achten. Dementsprechende Auflagen sind während der Bauphase zu beachten. 	<p>enthalten. Ein Hinweis auf die DIN 1988 und die erforderliche Abnahme wird in der Begründung noch ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Erschließungsplanung entsprechend zu beachten. Die wasserwirtschaftlich relevanten Sachverhalte und die Entwässerungsplanung werden mit dem WWA Nürnberg abgestimmt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>5. <u>Belange kommunales Abfallwesen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	

<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Die in der „Begründung des Bebauungsplanes“ unter 5.2 aufgeführten Punkte erfüllen vollumfänglich die Anforderungen der Kommunalen Abfallwirtschaft. Die zumutbare Entfernung für die Müllgefäße mit Rollen beträgt 150 m. Mit ca. 140 m wird diese Distanz laut Plan unterschritten. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6. <u>Sonstiges:</u></p> <p>Hinweis zur Satzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nr. 1.5: Die Formulierung dieser Festsetzung ist unverständlich, Welche Straßen sind gemeint? Es gibt im Planblatt nur die Erschließungsstraße und die Vorbehaltsfläche. <p>Die Festsetzung der Geländeoberkante zur Ermittlung der mittleren Wandhöhe bezogen auf die Abstandsflächen ist hiesigen Erachtens nicht zulässig. Gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO kann nur eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nr. 1.9: Hinsichtlich des zu errichtenden Abfanggrabens ist nicht klar geregelt, wer diesen erstmalig herstellt auf dem privaten Grund. • Nr. 2.1: Die Einhaltung der Festsetzung zur Höhenlage gestaltet sich in der praktischen Umsetzung schwierig, da hier die Erschließungsstraße selbst abfällt. Dies sollte unter dem Aspekt nochmal überprüft und konkretisiert werden. 	<p>Die Formulierung bezieht sich auf die Erschließungsstraße und die Vorbehaltsfläche, die künftig zu einer Erschließungsstraße werden kann und deshalb ebenfalls gemeint ist. Zur Klarstellung wird die Formulierung in der Satzung angepasst und eindeutig die Erschließungsstraße und die Vorbehaltsfläche Bezug genommen.</p> <p>Wird berücksichtigt. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Roth wird die Festsetzung aufgrund fehlender Rechtsgrundlage gestrichen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Abfanggraben wird nicht Teil der Bauparzellen sondern wird außerhalb auf einem zusammenhängenden Grundstück hergestellt. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum des Erschließungsträgers, der sich in einem städtebaulichen Vertrag sowohl zur erstmaligen Herstellung des Grabens als auch zur langfristigen Pflege verpflichtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht des Planverfassers und der Bauverwaltung der Stadt Greding ist die Festsetzung zur Höhenlage umsetzbar. Änderungen werden nicht für erforderlich gehalten.</p>

<p>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.</p> <p>Soweit Ausgleichsflächen außerhalb des eigentlichen Plangebiets liegen reicht bei der Veröffentlichung 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).</p>	<p>Die verfahrenstechnischen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahrensablauf entsprechend beachtet.</p>
--	--

<p>Landratsamt Roth, Kreisbrandrat, Brandschutzdienststelle 24.09.2024</p>	
<p>Dem o.a. Vorhaben wird unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zugestimmt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zufahrten zu den Grundstücken / Gebäuden Die Zufahrtsstraßen sind nach den „Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend der o.a. Richtlinie auf Grundstücken angelegt werden. 2. Löschwasserversorgung Für die Versorgung des o.a. Gebietes ist der Punkt 1.3 der Vollzugsbekanntmachung des Bayerischen Feuerweggesetzes vom 21.10.2020 zu beachten. Insbesondere aufgrund der vorgelegten Planung und dem favorisierten Maß der baulichen Nutzung ist aus Betrachtungsweise des abwehrenden Brandschutzes ein Löschwasserbedarf (Grundschutz) von mind. 96 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen. Höhere Werte können sich bezogen auf ein konkretes Bauvorhaben ergeben. 3. Sicherstellung des zweiten Flucht- und Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr Soll der zweite Flucht- und Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr erfolgen (kein baulicher zweiter Flucht- und Rettungsweg im Gebäude vorgesehen / vorhanden), so ist sicherzustellen, dass jede Nutzungseinheit entweder mit tragbaren Leitern anleiterbar ist: <ul style="list-style-type: none"> • Brüstungshöhe maximal 8m über Geländeoberfläche und • Aufstellfläche gesichert, nicht durch Nebenanlagen und/oder Bepflanzungen beeinträchtigt, oder durch eine Drehleiter DLK 23-12 anleiterbar ist: • Zufahrt der DLK gesichert (Richtlinien über Flächen der Feuerwehr) und • Aufstellfläche mit Erreichbarkeit der Nutzungseinheit gesichert ist. 	<p>Zu 1.: Die Hinweise zu den Zufahrten werden zur Kenntnis genommen. Alle zulässigen Gebäude sind weniger als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so dass im Bebauungsplan keine Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr festgesetzt werden müssen.</p> <p>Zu 2.: Wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung wird im weiteren Planungsverlauf (Erschließungsplanung) geprüft.</p> <p>Zu 3.: Wird zur Kenntnis genommen. Die Sicherstellung des zweiten Flucht- und Rettungsweges ist auf der Ebene des konkreten Bauvorhabens (Bauantrag) zu klären und zu prüfen.</p>

<p>Ergänzend möchten wir noch den Hinweis geben, gerade bei Beherbergungsbetrieben im „größeren“ umfang empfiehlt es sich die Rettungswegthematik baulich sicherzustellen.</p> <p>4. Photovoltaik-Anlagen Photovoltaik-Anlagen sollen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 gekennzeichnet werden.</p> <p>5. Rauchwarnmelder Auf die Rauchwarnmelderpflicht gem. Art. 46 der Bayerischen Bauordnung wird hingewiesen. Weiterführende Anforderungen können sich von dem konkreten Bauvorhaben ergeben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 4.: Wird zur Kenntnis genommen. Die Kennzeichnung von PV-Anlagen ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht von Belang.</p> <p>Zu 5.: Wird zur Kenntnis genommen. Die Rauchwarnmelderpflicht ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht von Belang.</p>
---	--

<p>Regierung von Mittelfranken – Höhere Landesplanungsbehörde 10.09.2024</p>	
<p>Für das oben genannte Vorhaben sind gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) folgende Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung einschlägig:</p> <p>LEP 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung [...] ausgerichtet werden.</p> <p>LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.</p> <p><u>Bewertung aus landesplanerischer Sicht:</u></p> <p>Gemäß Grundsatz 3.1.1 LEP kommt der Nachvollziehbarkeit des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu. Dieser wurde durch die Planunterlagen plausibel und hinreichend dargestellt. Mit Blick auf die Parzellengröße weisen wir auf die Auslegungshilfe Bedarfsbegründung „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ hin.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Das LEP sieht vor, dass in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind (Ziel 3.2 LEP). Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Laut Planunterlagen konnte nachvollziehbar dargestellt werden, dass in Herrnsberg gegenwärtig keine geeigneten Potenziale der Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Die Baugrundstücke in den Baugebieten im Süden von Herrnsberg sind allesamt in privater Hand und nahezu vollständig bebaut. Innerörtliche Brachflächen, Baulücken oder Leerstände sind in Herrnsberg ebenfalls nicht vorhanden bzw. stehen derzeit nicht zum Verkauf. Leerstände oder umnutzbare landwirtschaftliche Nebengebäude sind der Stadt nicht bekannt. Es wird angeraten, die Bemühungen um die Innenentwicklung weiterhin fortzuführen.</p> <p>Das geplante Baugebiet „Kirchsteig“ ist gemäß LEP 3.3 an die bestehende östliche Siedlungsfläche von Herrnsberg angebunden. Landschafts- oder naturbezogene Schutzgebietsausweisungen bestehen im Plangebiet nicht.</p> <p>Belange der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden daher nicht erhoben.</p> <p>Nachrichtlich werden folgende Hinweise weitergegeben:</p> <p><u>Sachgebiet 51 Naturschutz</u></p> <p>Der Standort für die Entwicklung von Wohnbauflächen wird aus naturschutzfachlicher Sicht nicht kritisch bewertet. Schutzgebiete des Naturschutzes und ökologisch bedeutsame Flächen sind nicht betroffen.</p> <p>Bisher wurde keine Umweltprüfung durchgeführt. Der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sollte dem im BauGB vorgegeben Rahmen entsprechen.</p> <p>Zur Anwendung der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung empfehlen wir die Anwendung des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft des StMB (Stand 2021). Das bereits vorliegende Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist plausibel. Die gutachterlichen Ergebnisse sind nachvollziehbar und nicht zu beanstanden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nachrichtlich weitergegebenen Hinweise des Sachgebietes Naturschutz werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

<p>Planungsverband Region Nürnberg 01.10.2024</p>	
<p>Bezüglich des o.g. Vorhabens der Stadt Greding wird auf die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde verwiesen.</p> <p>Eine Behandlung im Planausschuss ist nicht erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern		24.09.2024
<p>Das o.g. Planvorhaben liegt in einer inzwischen erloschenen Eisenerzverleihung. Das Vorhandensein hier nichtrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird gebeten, bei der Bauausführung auf Anzeichen alten Bergbaus (z. B. künstliche Hohlräume, Mauerungen, altes Grubenholz etc.) zu achten. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.</p>		<p>Die Hinweise zu möglichem früheren Bergbau werden zur Kenntnis genommen und entsprechend in die Bebauungsplanunterlagen übernommen.</p>

Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern		13.08.2024
<p>Belange des Luftamtes Nordbayern sind durch o.g. Bauleitplanungen nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg		13.09.2024
<p>Mit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes und der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht Einverständnis. Die wasserbaulichen Belange wurden behandelt. Anbei erhalten Sie den Link zu den Hinweiskarten „Starkregen und Sturzfluten“ mit der Bitte, diese zu beachten: http://internet.lfu.bybn.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm</p>		<p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Thema Starkregen und Sturzfluten ist in der Planung bereits durch Anlage eines Abfanggrabens für wild abfließendes Flurwasser berücksichtigt.</p>

Wasserzweckverband Jura-Schwarzach-Thalach Gruppe		13.01.2025
<p>Auf dem Flurstück 139 (Gemarkung Herrnsberg) soll das Siedlungsgebiet „Kirchsteig“ entstehen.</p> <p>Auf dem Flurstück besteht keine Erschließung durch eine Versorgungsleitung. Es gibt somit auch keinen Anschluss- und Benutzungsrecht gemäß § 4 WAS.</p> <p>Ein Anschluss an die Wasserversorgung ist in vorliegenden Fall grundsätzlich nur im Rahmen von Sondervereinbarungen (§ 8 WAS) mit den Bauherren oder durch einen Erschließungsvertrag mit der Gemeinde möglich. Da es sich nach unseren Kenntnissen um eine private Erschließung handelt, entfällt der Erschließungsvertrag.</p> <p>Der Anschluss an die Wasserversorgung muss entweder auf dem Flurstück 5/1 oder falls diese Leitung sich als nicht geeignet herausstellt voraussichtlich auf dem Flurstück 31/2 (beides Gemarkung Herrnsberg) erfolgen.</p> <p>Die Kosten der ersten Herstellung und der künftige Unterhaltungsaufwand auf privaten Straßen müssen von dem/den Eigentümer/n getragen werden.</p>	<p>Die Hinweise des Wasserzweckverbands J-S-T werden zur Kenntnis genommen und sind im weiteren Verlauf, bei der Erschließung des Baugebiets, zu beachten.</p>	

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten		27.09.2024
<p>Zu o.g. Aufstellung des Bebauungsplans wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Bereich Landwirtschaft:</u></p> <p>Ausgangssituation: Der Geltungsbereich zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchsteig“ für das allgemeine Wohnbaugebiet (WA) in Herrnsberg umfasst Teilflächen der Flurnummern 130 und 139 jeweils in der Gemarkung Herrnsberg. Der Flächenumfang des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,85 ha. Der überwiegende Teil der einbezogenen Flächen wurde bisher landwirtschaftlich als Grünland und als Lagerfläche für Brennholz genutzt. Bei der Bodenart handelt es sich um einen Lehmboden bzw. schweren Lehmboden mit einer durchschnittlichen Ertragsfähigkeit. Die Bodenzahl ist mit 59 bis 47 Wertpunkten und die Ackerzahl mit 51 bis 37 Wertpunkten angegeben; sie liegen teilweise erheblich über dem Durchschnitt des Landkreises Roth.</p> <p>Kompensationsbedarf / Ausgleichsflächen: Zum Kompensationsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen wurden noch keine Angaben gemacht, hierzu wird bei Konkretisierung im weiteren Bauleitverfahren Stellung genommen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde durchgeführt, mit dem Ergebnis, das keine Beeinträchtigungen für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. europäische Brutvogelarten vorliegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Kompensationsbedarf und die Ausgleichsmaßnahmen werden in den Unterlagen ergänzt.</p>	

<p>Landwirtschaftliche Betriebe/ Tierhaltung Landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung sind im näheren Umkreis (< 100 m) zum Planungsgebiet nicht vorhanden.</p> <p>Hinweise Landwirtschaft Nordwestlich vom Geltungsbereich befindet sich eine Maschinen- und Lagerhalle im Außenbereich. In der Halle werden forstliche Geräte und Maschinen eingestellt und Brennholz und Hackschnitzel gelagert. Neben der Halle wurden in der Vergangenheit eine Teilfläche als Lagerplatz für Holzpolder genutzt. Nördlich vom Geltungsbereich verläuft ein Feldweg (Fl.-Nr. 140) der mit landwirtschaftlichen Maschinen befahren wird. Es ist hierbei mit temporär auftretenden Emissionen zu rechnen, diese sind vom Bauwerber zu dulden.</p> <p>Im weiteren Umkreis des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Flächen. „Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen und Emissionen insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, insbesondere auch dann, wenn Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden. Die Bauwerber haben dies hinzunehmen.“</p> <p>In der Satzung unter Punkt 4.5 und in der Begründung unter 4.9 i.d.F. vom 18.07.2024 wird bereits auf die o.g. Punkte hingewiesen.</p> <p>Bei der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Planungsgebiet, ist darauf zu achten, dass für die umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke keine Beeinträchtigungen und Bewirtschaftungsschwernisse entstehen. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen muss weiterhin gegeben sein.</p> <p>Entlang der Grenzen des Geltungsbereiches wird teilweise zur Randeingrünung eine Heckenanpflanzung geplant. Dabei ist der gesetzliche Grenzabstand zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche und den Wegen einzuhalten, ebenso sind überhängende Äste, die in das landwirtschaftliche Grundstück bzw. den Wegebereich ragen, durch regelmäßige Pflege zurückzuschneiden.</p> <p>Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchsteig“ der Stadt Greding keine Bedenken, wenn die o.g. Hinweise und Anmerkungen beachtet werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise bezüglich der Land- und Forstwirtschaft werden zur Kenntnis genommen und sind in den Bebauungsplanunterlagen bereits berücksichtigt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungs-/Entwässerungsplanung entsprechend beachtet. Es gibt keine Anzeichen dafür, dass durch die Entwässerung des Baugebiets angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke beeinträchtigt werden.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ist bei der künftigen Heckenpflege entsprechend zu beachten.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Bereich Forstwirtschaft:</u></p> <p>Wald i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Abs.1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) ist durch den Satzungsbereich des o.g. Bebauungsplans sowie die entsprechende 22. Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Forstliche Belange sind nicht berührt.</p> <p>Aus waldrechtlicher und forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die vorgelegten Planungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Bayerischer Bauernverband / Geschäftsstelle Roth**30.09.2024**

Der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessenvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zum o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

1. Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss – sofern erntebedingt erforderlich – zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein.
 2. Alle bereits bestehenden Zufahrten zu landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet müssen während der Bebauungsphase und auch danach dem landwirtschaftlichen Verkehr uneingeschränkt zugänglich sein. Dies betrifft die Fahrbahnoberfläche genauso wie eventuelle Beeinträchtigungen durch Baumpflanzungen.
 3. Etwaige Lärm-, Staub - und Geruchsbelästigungen sind hinzunehmen und entschädigungslos zu dulden.
- Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden regelmäßig bearbeitet, insbesondere während der Bodenbearbeitung oder Erntezeiten kann es zu einer erheblichen Staubeentwicklung kommen. Da das Baugebiet im Osten der Felder liegt und das Gelände leicht geneigt ist, zieht der aufgewirbelte Staub häufig in Richtung der umliegenden Wohnhäuser. Zukünftige Eigentümer und Bewohner des geplanten Baugebietes müssen sich dieser Thematik bewusst sein.
4. Wir bitten grundsätzlich darum, mit Fläche sparsam umzugehen. Einmal verbaute Flächen sind der landwirtschaftlichen Produktion unwiederbringlich entzogen.
 5. Wir regen an, für etwaige arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich zuvorderst auf die Möglichkeit produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (vertragliche Vereinbarungen mit Landwirten) zurückzugreifen.

Für eine diesbezügliche Beratung steht Ihnen auch gerne die Bayerische KulturLandStiftung in München zur Verfügung. Des Weiteren sind Ausgleichsflächen möglichst so anzulegen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen dabei nicht in Anspruch genommen werden oder eine landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Flächen auch weiterhin möglich bleibt oder ein Ausgleich in Geld seitens des Vorhabenträgers anstelle der Ausweisung von Ausgleichsflächen erfolgt. Es ist ferner darauf zu achten, dass Flächen nicht dauerhaft für eine landwirtschaftliche Nutzung unbrauchbar gemacht werden.

Wir bitten Sie o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projektes zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin.

Zu 1.: Wird zur Kenntnis genommen. Es gibt keine Anzeichen, dass durch die geplante Bebauung die Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden Felder beeinträchtigt wird.

Zu 2.: Wird zur Kenntnis genommen und ist Rahmen der Erschließung und Bebauung zu beachten.

Zu 3.: Wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis auf Emissionen aus der Landwirtschaft ist bereits in den Bebauungsplanunterlagen enthalten.

Zu 4.: Wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5.: Wird zur Kenntnis genommen. Als Ausgleichsfläche ist eine Streuobstwiese unmittelbar westlich des Baugebiets geplant. Diese Fläche kann künftig weiterhin extensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Einwände von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben eingegangen.

IHK Nürnberg für Mittelfranken		24.09.2024
<p>Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen grundsätzlich keine Einwände gegen die o.g. Planung bestehen.</p> <p>Durch die Ausweisung eines Wohngebietes sind derzeit keine nachteiligen Auswirkungen für die Wirtschaft zu erwarten. Zielkonflikte mit anderen Nutzungen sind aus heutiger Sicht nicht erkennbar.</p> <p>Die IHK tritt für optimale Standortbedingungen ein. Dazu gehört auch ein ausreichendes Angebot an Wohnen. Die Planung kommt dem Bedarf vor Ort entgegen und kann zur Fachkräftesicherung und zur Steigerung der Attraktivität des ländlichen Raums beitragen, was im gesamtwirtschaftlichen Interesse ist.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	
Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH		13.08.2024
Im angefragten Bereich befinden sich derzeit keine Leitungen unseres Unternehmens.	Wird zur Kenntnis genommen.	
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH		18.09.2024
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Wird zur Kenntnis genommen.	
Stadt Hilpoltstein		19.08.2024
Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 13.08.2024 teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Stadt Hilpoltstein gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Kirchsteig“ in Herrnsberg keine Einwände bestehen.	Wird zur Kenntnis genommen	

Markt Kinding**21.08.2024**Von Seiten des Marktes Kinding bestehen **keine Einwendungen** gegen o.g. Verfahren.

Wird zur Kenntnis genommen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Einwendungen, Anregungen oder Hinweise eingegangen.