

Landratsamt Bamberg

Staatliches Landratsamt
Bauleitplanung



Landratsamt Bamberg | 96045 Bamberg

Stadtplanerin
Dr.-Ing. Cäcilie Neubauer
Schrottenberggasse 12
96049 Bamberg

Hausanschrift

Ludwigstraße 23, 96052 Bamberg
Tel. 0951/85-0
www.landkreis-bamberg.de

Ⓜ Haltestelle
Bahnhof/Post

Bankverbindung

Sparkasse Bamberg

IBAN-Nr.

DE58 7705 0000 0000 0710 01

SWIFT-BIC

BYLADEM1SKB

Öffnungszeiten

Mo 7:30 - 16:00 Uhr

Di 7:30 - 14:00 Uhr

Mi 7:30 - 16:00 Uhr

Do 7:30 - 17:30 Uhr

Fr 7:30 - 12:00 Uhr

Wir wollen Ihnen gezielt helfen:
Bitte vereinbaren Sie daher einen
Termin.

| Unser Zeichen
41.2-6102-004264

| Sachbearbeiter/-in
H. Dorsch

| Tel. 0951
85-404

| Fax 0951
85-8404

| Zimmer
H 213

| E-Mail
ralph.dorsch@lra-ba.bayern.de

21. September 2022

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Zimmereibetrieb Johannes Hemmer“
Gmkg. Lauter, Gemeinde Lauter
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beim Landratsamt Bamberg ist abgeschlossen und hat Folgendes ergeben:

Naturschutz:

Die gut einsehbare Fläche muss intensiv eingegrünt werden, um einen Eingriff ins Landschaftsbild zu minimieren. Wie bereits im Schreiben des Landratsamtes vom 01.04.2015 mitgeteilt wurde, ist der Bereich nur dann bebaubar, wenn intensiv Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Eine Verschmälerung des Grünstreifens durch Inanspruchnahme der Bauverbotszone an der Staatsstraße ist deshalb nicht möglich. Es ist eine intensive Eingrünung festzusetzen. Eine Eingrünung ist auch nach Nordwesten hin erforderlich.

Die später geplante Erschließung der gemischten Baufläche ist lagemäßig nicht erkennbar. Eine Straßenführung durch eine Ausgleichsfläche ist nicht möglich. Dies muss vor der Festsetzung der Ausgleichsfläche geklärt sein.

Es ist nicht erkennbar, ob das geplante Wohnhaus innerhalb der Fläche des FNP liegt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum ein einzelnes freistehendes Wohnhaus in einem Gewerbegebiet errichtet werden soll.

Die türkise Farbe um die Zimmerei herum ist nicht in der Legende erklärt.

Für die Eingriffsbilanzierung ist der fortgeschriebene Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 2021 zu verwenden. Bei der Beurteilung des Grünlandes ist unbedingt festzustellen, ob es sich um eine nach Art. 23 Abs. 1 Nr.7 BayNatSchG gesetzlich geschützte Wiese handelt, da hier-

für eine gesonderte Genehmigung der uNB zur Zerstörung der Fläche und ggf. eine externe Ausgleichsfläche benötigt wird.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehende Obstbaum muss als „zu erhalten“ festgesetzt werden, da er Höhlungen aufweist, die von Brutvögeln genutzt werden und der Verdacht auf ein Eremitenvorkommen besteht.

Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, ob CEF-Maßnahmen für den Dunklen Wiesenknopfameisenbläuling durchgeführt werden müssen.

Fremdländische Gehölze dürfen in Privatgärten aber nicht auf der Ausgleichsfläche gepflanzt werden. Zur Eingrünung sind ebenso heimische Gehölze zu verwenden.

Immissionsschutz:

Der Planung kann aus Sicht des Immissionsschutzes in vorliegendem Umfang nicht zugestimmt werden. In dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden das Vorhaben und seine Auswirkungen auf die maßgeblichen Immissionsorte nur unzureichend dargestellt und beurteilt.

Pläne zum Bauvorhaben sowie eine ausführliche Betriebsbeschreibung mit Angaben über die Art und Lage der Emissionsquellen sowie Umfang und Häufigkeit ihres Einsatzes fehlen ebenso wie eine Berechnung / Darstellung der an den maßgeblichen Immissionsorten einwirkenden Immissionen. Die Gemeinde hat sich auch verbindlich zu äußern, wie sie die im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesene Fläche im Anschluss an das Betriebsgrundstück südlich der geplanten Zimmerei weiter nutzen will. Soll an einer Bebauung der Fläche festgehalten werden, sollte das M-Gebiet als fiktiver Immissionsort in der Berechnung berücksichtigt werden.

Das Vorhaben ist konkret darzustellen (Baupläne, Betriebsbeschreibung). In der Betriebsbeschreibung sind detaillierte Angaben zum Betriebsablauf auf dem Grundstück, Art, Anzahl und Standorte der eingesetzten Maschinen und Fahrzeuge, im Freien betriebener Anlagen, Anzahl der Beschäftigten, Betriebszeiten, Art, Dauer und Ausmaß der Einzelgeräusche, Verkehrsgeräusche, Bauschall-dämmmaße etc. zu machen. Die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist -unter Berücksichtigung eventueller Vorbelastungen- durch Vorlage eines Lärmgutachtens nachzuweisen. Ggf. erforderliche Bedingungen oder notwendige Beschränkungen für den Betrieb der Zimmerei sind in die Festsetzungen aufzunehmen.

Um Konflikte mit der bestehenden und geplanten (Wohn-)Bebauung im Süden und Osten zu vermeiden, sollte die Werkhalle um 90 Grad gedreht werden (Zufahrt / Tore in Richtung Norden). Das Holzlager und die Arbeits- / Verkehrsflächen sollten -bezogen auf die umliegende schutzbedürftige Bebauung- im Schallschatten der Werkhalle (d.h. nördlich der Werkhalle) angeordnet werden. Zur besseren Ausnutzung des Grundstücks kann die Halle in Richtung zur südöstlichen Grundstücksgrenze verschoben werden.

Bodenschutz:

Die von der Planung betroffenen Grundstücke Fl.-Nrn. 931, 937, 937/1 und 420 (alle TF) der Gemarkung Lauter sind im Altlasten-, Bodenschutz und Dateninformationssystem nicht erfasst. Für die im Planungsgebiet liegenden Flächen besteht insofern kein Altlastenverdacht. Auch für schädliche Bodenveränderungen liegen insofern keine Anhaltspunkte vor.

Folgender textlicher Hinweis sollte jedoch in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

„Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die Untere Bodenschutzbehörde am LRA Bamberg ist umgehend zu verständigen.“

Unter dieser Voraussetzung bestehen gegen die eingereichte Planung in der vorliegenden Form keine Einwände.

Wasserrecht:

Sachverhalt:

Die Gemeinde Lauter beabsichtigt die Ausweisung eines neuen Gewerbe- und Mischgebietes für einen ortsansässigen Zimmereibetrieb auf Teilflächen der Flurnummern 907, 937/1, 937, 931 (Flurweg) und 420 (Staatsstraße 2281) Gmkg. Lauter.

Standort:

Das Vorhaben liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet noch in einem Trinkwasserschutzgebiet. Wassersensible Bereiche sind hier nicht bekannt.

Trinkwasserversorgung:

Es fehlt eine eindeutige Aussage zur Trinkwasserversorgung.

Abwasserentsorgung:

Das Abwasser soll im Trennsystem entsorgt werden, was aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt wird.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser soll über die kommunale Kläranlage entsorgt werden.

Seit 2003 werden für die Kläranlage Appendorf regelmäßig Übergangsbescheide beantragt. Der Nachweis, dass die Kläranlage dem Stand der Technik entspricht und das Abwasser zuverlässig entsorgen kann, wurde dem Fachebereich Wasserrecht am LRA Bamberg bisher nicht vorgelegt. Eine rechtlich gesicherte Abwasserentsorgung besteht aus unserer Sicht somit bis zur Vorlage der o.g. Bestätigung - die ggf. erst nach einer möglicherweise erforderlichen Sanierung der Kläranlage erstellt werden kann - nicht. Gegenüber dem Anschluss weiterer Schmutzwassereinleitungen an die Kläranlage Appendorf bestehen deshalb aus wasserrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken.

Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser soll in Zisternen zur Nutzung als Brauch- und Gießwasser gesammelt werden, was aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt wird.

Da Zisternen nur ein begrenztes Auffangvolumen haben und somit eine vollständige Entsorgung des Niederschlagswassers allein über Zisternen nicht gesichert ist, muss neben Zisternen eine zuverlässige Niederschlagswasserentsorgung gewährleistet sein.

Sofern der Untergrund ausreichend versickerungsfähig ist, wäre aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Entsorgung des (überschüssigen) anfallenden Niederschlagswassers über eine dezentrale Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken selbst der Einleitung in ein Oberflächengewässer oder in die kommunale Regenwasserkanalisation vorzuziehen.

Ob der Untergrund für die Versickerung des Niederschlagswassers geeignet ist, ist nicht bekannt; Erkenntnis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens können über Baugrunduntersuchungen gewonnen werden.

Im Falle einer dezentralen Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken gilt Folgendes:

Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (auch das Einleiten in das Grundwasser über Versickerung) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese wasserrechtliche Erlaubnis muss vor der Inbetriebnahme der entsprechenden Anlage vorliegen.

Sofern das Niederschlagswasser im Rahmen der NWFreiV nebst zugehörigen technischen Regeln TRENGW bzw. TREN OG schadlos entsorgt werden kann, ist hierfür keine wasserrechtliche Erlaubnis nötig.

Unabhängig von der Genehmigungspflicht sind für die Errichtung und den Betrieb der Versickerungsanlagen die Arbeitsblätter DWA-A 138 und DWA-A 102 sowie das Merkblatt DWA-M 153 anzuwenden.

Flächenversiegelung:

Um das anfallende Niederschlagswasser möglichst gering zu halten, sollte möglichst wenig Fläche versiegelt werden. Insbesondere Parkplätze, Stellplätze oder Wege können bspw. über Rasengittersteine oder spezielle Pflastersteine mit großen Fugen so gestaltet werden, dass ein Teil des Niederschlagswassers bereits hier versickern kann.

Dacheindeckung:

Dacheindeckungen sind nicht vorgegeben bzw. ausgeschlossen.

Grundsätzlich gilt:

Dachbegrünungen sind wasserwirtschaftlich betrachtet die Ideallösung für Dacheindeckungen. Dachziegel aus Beton oder Ton sind, ebenso wie Photovoltaikanlagen unbedenklich.

Der Einsatz von Metaldächern kann aus wasserwirtschaftlicher Sicht problematisch sein. Vor allem, wenn es sich um unbeschichtete oder ungeeignet beschichtete Metaldächer aus Zink, Blei oder Kupfer handelt. Über die Zeit werden Schwermetall-Ionen gelöst und gelangen so in das Grundwasser oder Oberflächengewässer. Schwermetalle sind für viele Organismen bereits in sehr geringen Mengen giftig.

Dacheindeckungen aus Blei, Kupfer und Zink oder sonstige Metaldächer mit ungeeigneten Beschichtungen können zudem auch zu erhöhten Anforderungen an die Niederschlagswasserentsorgung führen.

Daher wird empfohlen, Metaldächer (zumindest Dächer aus Zink, Blei und Kupfer) aus dem Bebauungsplan auszuschließen oder zumindest entsprechende Anforderungen an deren Beschichtung zu stellen.

Von einer geeigneten Beschichtung kann ausgegangen werden, wenn die Beschichtung die Korrosivitätskategorie C3 sowie die Schutzdauer M nach DIN EN 55634 einhält.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

Es ist nicht bekannt, ob in dem Gebiet mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden soll. In Gewerbegebieten ist grundsätzlich von einem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Bundes-Anlagenverordnung AwSV auszugehen.

Bei dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Bundes-Anlagenverordnung AwSV und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen grundsätzlich zu beachten und einzuhalten.

Für Bau, Betrieb und Überwachung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten die Anforderungen des § 62 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Anlagenverordnung - AwSV, Stand 18. April 2017, BGBl. I S. 905) und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen.

Andere Vorschriften, insbesondere die des Bau-, Gewerbe- und Immissionsschutzrechts bleiben hiervon unberührt.

Bauleitplanung:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Durchführungsvertrag und der vorhabenbezogene Bebauungsplan müssen aufeinander abgestimmt sein, dürfen sich nicht widersprechen und die rechtlichen Vorgaben des § 12 BauGB müssen eingehalten werden.

Laut den Angaben zu den Eigentumsverhältnissen unter 2.3 der Begründung ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden Flächen. Diesbezüglich wird auf folgende gesetzliche Vorgaben hingewiesen:

In der Regel muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Plan erstreckt. Dies ist jedoch keine starre Voraussetzung, vielmehr muss auf den Sinn der gesetzlichen Voraussetzung abgestellt werden, wonach der Vorhabenträger in der Lage sein muss, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Zu fordern ist also, dass der Vorhabenträger im Hinblick auf die Grundstücke mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans mit dem Vorhaben bzw. der Erschließung beginnen kann. Die Verwirklichung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen muss also im baurechtlichen Sinne spätestens beim Satzungsbeschluss gesichert sein.

Der Vorhabenträger muss hinsichtlich der Grundstücke daher mindestens die *privatrechtliche Baubefugnis* haben, dass er nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem Vorhaben und den Erschließungsmaßnahmen beginnen kann. Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so kann daher ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsbefugnis ausreichen (z.B. Erbbaurecht, Vormerkung im Grundbuch zur Sicherung von Ansprüchen auf Eigentumsübertragung, gegebenenfalls im Einzelfall auch ein langfristiges Pachtverhältnis mit Baubefugnis).

Ein „privatschriftlicher Optionsvertrag“ mit Grundstückseigentümern reicht nicht aus.

Auch kann es – wie für die Sicherung des Eingriffsausgleichs – ausreichen, wenn die Gemeinde, mit der der Durchführungsvertrag geschlossen wurde, Eigentümerin der benötigten Flächen ist oder zumindest ein sicheres Erwerbsrecht an ihnen besitzt.

Verkehrswesen:

Die Stellungnahme des Fachbereichs **Verkehrswesen** wird ggf. nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen



Dorsch
Verw.-Amtsrat