

Bauleitplanung der Stadt Neustadt a.d.Aisch:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Südlich der Birkenfelder Hauptstraße“

Umweltbezogene Informationen:

Stellungnahmen aus der öff. Auslegung des Bebauungsplanes im Oktober / November 2024



DB AG - DB Immobilien
Barthstraße 12 | 80339 München

Stadt Neustadt a.d.Aisch
Bauamt
Würzburger Straße 33
91413 Neustadt a.d.Aisch

DB AG - DB Immobilien
Baurecht I
CR.R 041
Barthstraße 12
80339 München

www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

Allgemeine Mail-Adresse
Ktb.muenchen@deutschebahn.com

Aktenzeichen: **TOEB-BY-24-192281**

12.11.2024

**Bauleitplanung der Stadt Neustadt a.d. Aisch;
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Südlich der Birkenfelder Hauptstraße"
Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Strecke 5914 / Neustadt – Bad Windsheim / km 1,40 – 1,60 / r.d.Bahn

Ihr Zeichen: Herr Gerald Schorr
Ihr Schreiben vom: 14.10.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG und DB Station&Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zu o. g. Verfahren.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Markotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/datenschutz



Immobilienrechtliche Belange

Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.

Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.

Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter:

<http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen>

<http://www.deutschebahn.com/Gestattungen>

Infrastrukturelle Belange DB InfraGO

Fahrbahn

Das Planen, Errichten und Betreiben von geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischer Bedingungen und einschlägigen Regelwerke, zu erfolgen.

Ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren sowie Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Solange die Arbeiten in einem Abstand von größer 5m zu Gleisachse stattfinden und das Hineingelangen von Baumaterial und Menschen in diesen Bereich zu jeder Zeit auszuschließen ist, bestehen keine sicherheitsrelevanten Auflagen.

Kann nicht sichergestellt werden das Beschäftigte die 5 m Abstand einhalten können und ein Betreten der Bahnanlagen notwendig wird, ist rechtzeitig im Vorfeld eine örtliche Einweisung durchzuführen.

Die Kosten für eine örtliche Einweisung und etwaige Sicherungsmaßnahmen hat der Antragsteller vollumfänglich zu tragen.

Um ein unbeabsichtigtes Hineingelangen in den Gleisbereich bzw. in den Gefahrenbereich der Eisenbahnbetriebsanlagen sicher auszuschließen ist eine Einfriedung entlang der Bahnlinie notwendig. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Während der Baumaßnahme ist sicher zu stellen, dass Baufahrzeuge nicht in den lichten Raum der Gleisanlagen geraten können (5m Abstand zur Gleisachse). Ist dies nicht ausgeschlossen, sind geeignete Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Sollte sich nach Inbetriebnahme der Beleuchtungseinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Verbleibender Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück sowie als Abstell- oder Lagerplatz (Aushub u. ä.) – auch nicht im Rahmen der Baustellenrichtung – zweckentfremdet verwendet werden.



Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Baugesuch bei der DB InfraGO AG, Immobilienmanagement I.NFD-S, [REDACTED] Richelstr. 1, 80634 München einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Das Betreten von Bahnanlagen ist nach § 62 EBO grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB InfraGO AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB InfraGO AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden

Konstruktiver Ingenieurbau

Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB InfraGO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB InfraGO AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.

Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

Der Bahndamm darf nicht verändert/abgegraben bzw. in seiner Stand- und Betriebssicherheit beeinträchtigt werden. Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen durch Baumaßnahmen z.B. durch Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht beeinträchtigt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden.

TK Kabel und Leitungen

Es wird darauf hingewiesen, dass auch auf benachbarten Fremdf Flächen mit Kabeln und Leitungen der DB zu rechnen ist.

Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB InfraGO AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig -ca. 6 Wochen vor Baubeginn- eine entsprechende Anfrage an die DB InfraGO AG / DB AG, DB Immobilien zu richten. Ggf. sind im Baubereich vor Baubeginn entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.



Sofern die Baumaßnahme die TK-Kabel/ -Anlagen berührt, ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH aus unserer Sicht erforderlich.

Kabelanlagen/Kabeltröge der DB InfraGO AG dürfen nicht überbaut, überschüttet freigegeben oder beschädigt werden. Kabelmerkzeichen dürfen nicht entfernt werden. Die Schutzabstände müssen feldseitig mindestens 2,0 Meter betragen. Die Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung/ Entstörung jederzeit zugänglich bleiben.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Im Auftrag der Vodafone GmbH:

Für den von Ihnen angefragten Bereich (öffentlicher Grund) liegen der DB Kommunikationstechnik GmbH keine Plandokumentationen vor.

Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass TK-Kabel oder TK-Anlagen der Vodafone GmbH betroffen sein könnten.

Hinweis im Auftrag der Vodafone GmbH:

Ab dem 1. April 2017 stehen die Bestandspläne der Vodafone und der Vodafone Kabel Deutschland Telekommunikationsanlagen für das gesamte Bundesgebiet gemeinsam über das Webportal „externe Webauskunft“ zur Verfügung. Anfragen per Mail werden nicht mehr beantwortet!

Bitte nutzen Sie daher den kostenlosen Self-Service unter

<https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/>.

Allgemeine Hinweise

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine dürfen nicht beschädigt, verändert, verschüttet oder überdeckt werden.

Bezüglich der Parallellage von Verkehrsflächen/Zufahrten (inkl. Parkplätze) gegenüber dem Schienenweg sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen. Die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC Merkblatt 777-1 sind grundsätzlich zu beachten.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.



Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behalten wir uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs- und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden.

Schlussbemerkungen

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

Wir behalten uns vor, zu dem o. g. Verfahren und den Maßnahmen die sich daraus entwickeln werden, unabhängig von unserer vorstehenden Stellungnahme Bedenken und Anregungen vorzubringen. Diese können auch grundsätzlicher Art sein, sofern Unternehmensziele oder Interessen der Deutschen Bahn AG dies erfordern.

Bei der weiteren Planung und Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München einzuholen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich bitte an den Mitarbeiter Baurecht, 

+++ Datenschutzhinweis: Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um Immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: <https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/>



Mit freundlichen Grüßen

DB AG - DB Immobilien

i.V.



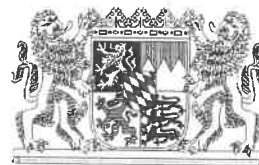

Digital unterschrieben
von 
Datum: 2024.11.12
11:50:54 +01'00'

i.A.




Digital unterschrieben
von 
Datum: 2024.11.12
11:39:46 +01'00'

REGIERUNG VON MITTELFRANKEN



Regierung von Mittelfranken • Postfach 6 06 • 91511 Ansbach

Per E-Mail

Stadt Neustadt a.d.Aisch
Postfach 1669
91406 Neustadt a.d.Aisch

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)
Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner

E-Mail: martin.stumpler@reg-mfr.bayern.de

Telefon / Fax
0981 53-

Erreichbarkeit
Promenade 27

Datum

14.10.2024

RMF-SG24-8314.01-133-25-2
Herr Stumpler

1228 / 981228 Zi. Nr. 445

28.11.2024

Neustadt an der Aisch, Landkreis Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim, Bebauungsplan Nr. 70 - Südlich der Birkenfelder Hauptstraße

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Neustadt an der Aisch plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 „Südlich der Birkenfelder Hauptstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Mehrfamilien- und 15 Einzel- bzw. Doppelhäusern im Ortsteils Birkenfeld zu schaffen. Ausgewiesen wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ein Allgemeines Wohngebiet. Der Geltungsbereich umfasst Fl.-Nrn. 33/1, 33/5, 33, eine Teilfläche von Fl.-Nr. 91 sowie Fl.-Nr. 87 und 86, alle Gemarkung Birkenfeld. Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,48 ha. Der rechts-wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche bislang als Dorfgebiet dar. Die Fläche ist überwiegend unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Auf Fl.-Nr. 86 befindet sich ein Spielplatz für den im Zuge der Bauleitplanung keine Nutzungsänderung vorgesehen ist. Der Flächennutzungsplan soll in Form der Berichtigung angepasst werden.

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Bei der Planung neuer Siedlungsflächen bedarf es daher einer Prüfung und Begründung, warum für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1, 1.1.3, 1.2.2 und 3.1.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst vorhandene Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Die hier gegenständliche Planung entspricht dem landesplanerischen Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung i.S.v. Ziel 3.2 LEP. Der Bedarf ist in der vorliegenden Größenordnung zudem durch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Stadt Neustadt an der Aisch gedeckt. Mit der Schaffung unterschiedlicher Wohnformen und Haustypen wird zudem den Anforderungen des demographischen Wandels (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1.1) Rechnung getragen.

Briefanschrift
Postfach 6 06, 91511 Ansbach

Dienstgebäude
Promenade 27
Weitere Gebäudeteile
F Flügelbau
Th Thömerhaus

Weiteres Dienstgebäude
Bischof-Meiser-Str. 2/4

Telefon 0981 53-0
Telefax 0981 53-1456
E-Mail poststelle@reg-mfr.bayern.de
Internet
<http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de>

Frachtschrift
Promenade 27, 91522 Ansbach

Öffentliche Verkehrsmittel
Bushaltestellen Schlossplatz
oder Bahnhof der Stadt- und
Regionallinien

Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden gegenüber o.g. Vorhaben nicht erhoben.

Hinweise des Sachgebietes Städtebau

Beim Bebauungsplan Nr. 70 „Südlich der Birkenfelder Hauptstraße“ im Ortsteil Birkenfeld der Stadt Neustadt a. d. Aisch wird aus fachlicher, gestalterischer Sicht empfohlen im nordöstlichen Teil des B-Planes (Baugrundstücke 14A und 14B) den ruhenden, motorisierten Individualverkehr in den Hintergrund treten zu lassen. Durch die Erschließung vom Stöckacher Weg aus stellt der aktuelle Planstand den Ruhenden Verkehr mit Parkgaragen und Carports m. V. zu sehr in den Vordergrund. Aus städtebaulicher Sicht sollte hier versucht werden städtebauliche Qualität durch Begrünung und Gebäude zu schaffen, nicht durch ruhende Kraftfahrzeuge. Vielleicht ist es möglich zumindest die unmittelbar vor dem „Wohntyp 4“ angedeuteten Stellplätze/Carports in den hinteren Bereich zu verlegen, um den verkehrsberuhigten Bereich vom ruhenden Verkehr besser zu entkoppeln. Dadurch könnte eine erhebliche Aufwertung beim Erschließen des Gebietes ermöglicht werden. Vielleicht bietet sich die Möglichkeit eine Sammelgarage als Gebäudetyp in die Planung mit aufzunehmen. Zumindest wird empfohlen diese Variante zu prüfen und entsprechend in die Planung miteinfließen zu lassen. Sonst soweit ohne Einwände aus städtebaulicher Sicht.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stumpler
Beschäftigter

Von: Popp, Hermann <Hermann.Popp@kreis-nea.de>
Gesendet: Donnerstag, 28. November 2024 13:28
An: bauleitplanung
Betreff: [EXT] || WG: Bauleitplanung der Stadt Neustadt a.d. Aisch: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Südlich der Birkenfelder Hauptstraße" - Behördenbeteiligung

WARNUNG: diese Mail wurde von extern zugestellt. Bitte nicht auf Links klicken oder Anhänge öffnen, wenn Sie den Absender nicht kennen! - Bitte melden Sie alle Mails bei denen Sie sich unsicher sind an "edv@neustadt-aisch.de" als Anlage.

Sehr geehrte Damen und Herren,
zur o.a. Bauleitplanung nehmen wir nach hausinterner Fachstellenbeteiligung nachfolgend Stellung:

1. Baurecht/Immissionsschutz (Herr Popp)

Keine Einwände

2. Naturschutz (Frau Daxböck)

Im südlichen Ortsbereich von Birkenfeld sollen im Zuge der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) weitere Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich umfasst knapp 1,48 ha. Bei den Eingriffsflächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzflächen, des Weiteren sind bereits mit einer landwirtschaftlichen Scheune bebaute sowie Ruderalflächen, Gehölze, eine Schafweide und ein bestehender Spielplatz Bestandteile des Geltungsbereichs.

Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope bzw. Landschaftsbestandteile (§ 30 Abs. 2 BNatSchG u. Art. 16 BayNatSchG) sind nicht direkt betroffen.

Mit der Umsetzung von Bebauungsplänen geht potentiell eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG einher, weshalb bereits bei dessen Aufstellung artenschutzrechtliche Belange entsprechend zu berücksichtigen sind.

Für eine Beurteilung wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme, erstellt durch sbi, Stand 24.03.2024, beigelegt.

Daraus geht hervor, dass unter Berücksichtigung von zwei Vermeidungsmaßnahmen M1: „Fäll- und Gehölzentfernungen außerhalb der Vogelbrutzeit“ und M2: „Gebäudeabriss (Scheune) unter Aufsicht eines Fledermausexperten“ nicht von einer Erfüllung von Verbotstatbeständen auszugehen ist.

Die Untere Naturschutzbehörde schließt sich dieser Auffassung an. Die Maßnahmen wurden durch Verweis unter Ziff. 14 der Festsetzungen verbindlich festgelegt, hiermit besteht Einverständnis.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen wird begrüßt. Hinsichtlich der Pflanzliste wird darauf hingewiesen, dass vorrangig einheimische Gehölze verwendet werden sollten. Eine Anpassung der Pflanzlisten wird deshalb empfohlen.

3. Gewässerschutz/Abfallrecht (Herr Distler)

Wasserwirtschaft und Gewässerschutz

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz sollen neue Baugebiete im Trennsystem erschlossen werden. Das Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Anschlussmöglichkeiten für Oberflächenwasser wurden mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach im Vorfeld abgestimmt. Die Errichtung von Regenwasserzisternen ist als verpflichtend festgesetzt.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist, wenn nicht die Bagatellgrenzen der NWFreiV

(Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) oder TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer)

unterschriften werden. Für das Erlaubnisverfahren ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der Technischen Regelwerke DWA-A 102, DWA-M-153, DWA-A 117 bzw. DWA-A 138 zu erstellen und beim Landratsamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen.

Im Übrigen erfolgt die wasserwirtschaftliche Beurteilung und Bewertung des Vorhabens (Grundwasser und -flurabstand; Abwasserbeseitigung; Wasserabfluss; Lage Überschwemmungsbereich/Schutzgebiete, etc.) durch das Wasserwirtschaftsamt Ansbach.

Abfallrecht

Aus abfallrechtlicher Sicht besteht mit dem Bebauungsplan „Südlich der Birkenfelder Hauptstraße“ Einverständnis; die abfallrechtlichen Vorschriften bei der Erschließung und der anschließenden Bebauung sind zu beachten und einzuhalten.

Insoweit Bodenaushubmaterial als Abfall anfällt, ist dieses entsprechend der Schadstoffbelastung sowie unter Beachtung der abfallrechtlichen Regelungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die oberste Bodenschicht ist wieder zum gleichen Zweck als Mutterboden zu verwenden (vgl. § 202 BauGB). Die Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs ist rechtzeitig zu planen; Vermeidung hat Vorrang zu Verwertungsmaßnahmen, Verwertungsmaßnahmen haben Vorrang vor der Beseitigung. Die Arbeitshilfe „Umgang mit Bodenmaterial“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: Juli 2022) gibt hierzu nützliche Hinweise.

Hinweis:

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 33/1 lagert seit einem längeren Zeitraum Abbruchmaterial, welches nach den damaligen zulässigen Vorgaben (RC-Leitfaden) als RW 2-Material eingestuft wurde. Eine ordnungsgemäße Entsorgung des Materials nach den nun maßgeblichen Vorschriften steht noch aus.

Bodenschutzrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70 „Südlich der Birkenfelder Hauptstraße“ (Grundstücke Fl.-Nrn. 33/1, 86, 87, TF 33, 33/5, 91, Gemarkung Birkenfeld) sind keine Altlastverdachtsflächen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (Altlastenkataster) eingetragen. Es liegen keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Dieses Schreiben ist jedoch keine Bestätigung der Altlastenfreiheit der genannten Flächen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ergeben folgende Anmerkungen:

1. Werden bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
2. Die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BBodSchG) sind zu berücksichtigen. Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten.
3. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen im Zuge der Bodenarbeiten und damit zur Vermeidung eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs ist bei der Maßnahme/im Rahmen der Baumaßnahmen ein fachgerechter und gesetzeskonformer Umgang mit dem Boden notwendig und nachzuweisen (u. a. Einhaltung der DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915).

Mit freundlichen Grüßen

Hermann Popp

Staatl. Bauverwaltung und Immissionsschutz
Sachgebietsleiter





WWA Ansbach - Postfach 18 62 - 91509 Ansbach

- per E-Mail -
Stadt Neustadt a.d. Aisch
Würzburger Straße 33
91413 Neustadt a.d. Aisch

Ihre Nachricht
14.10.2024

Unser Zeichen
3-4622-NEA153-22312/2024

Bearbeitung
+49 (981) 9503-320
Heiko Moßhammer

Datum
29.11.2024

**Bauleitplanung der Stadt Neustadt a.d. Aisch: Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 70 "Südlich der Birkenfelder Hauptstraße" - Behördenbeteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplan Nr. 70 "Südlich der Birkenfelder Hauptstraße" nehmen wir im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung.

Träger der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB): **Stadt Neustadt a.d.Aisch**

Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 70 "Südlich der Birkenfelder Hauptstraße"**

Frist für die Stellungnahme: **29.11.2024** (§ 4 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB)

Träger öffentlicher Belange: Wasserwirtschaftsamt Ansbach
Dürnerstraße 2
91522 Ansbach
Tel. 0981/9503-0



22312/2024

Standort
Dürnerstraße 2
91522 Ansbach

Telefon / Telefax
+49 981 9503-0
+49 981 9503-210

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-an.bayern.de
www.wwa-an.bayern.de

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

nicht relevant

2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:

nicht relevant

3. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes, die den o.g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstandes:

nicht relevant

4. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

4.1 Oberirdische Gewässer

nicht relevant

4.2 Überflutungen in Folge von Starkregen

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

4.3 Grundwasser und Grundwasserflurabstand

Amtliche Grundwasserstände sind im Bereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Wird bei der Erschließung Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht- oder Quellwasser ist verboten. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

Hinweis zur Nutzung von oberflächennaher Geothermie / Erdwärmesonden

Oberflächennahe Geothermie bietet die Möglichkeit Erdwärme der oberen Erdschichten zu nutzen. Mit Hilfe von Wärmepumpen kann diese Umweltenergie auf das erforderliche Temperaturniveau für die Raumheizung sowie Warmwasseraufbereitung angehoben werden.

Wenn eine Nutzung von oberflächennaher Geothermie / Erdwärmesonden im Baugebiet geplant ist, empfehlen wir die Niederbringung einer Erkundungsbohrung sowie die Erstellung eines Fachgutachtens. Diese Informationen können für die Planung von einer oder mehrerer benachbarter Erdwärmesonden-Anlagen dienen, um eine gegenseitige Beeinflussung der Bauwerke zu vermeiden und Kosten für die Bauherren zu senken. Das Fachgutachten / die Erkundungsbohrung kann beispielsweise durch die Gemeinden beauftragt und dann i.d.R. als Nachweis für das gesamte Baugebiet herangezogen werden.

Ob Ausschlusskriterien für den Bau von Erdwärmesonden im Baugebiet vorliegen, kann im Vorfeld gerne beim Wasserwirtschaftsamt Ansbach angefragt werden.

4.4 Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) (§ 2 Abs. 5 BBodSchG), Verdachtsflächen (§ 2 Abs. 4 BBodSchG), Altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG)

Dem WWA Ansbach liegen - nach interner Überprüfung des Flächenumfangs - keine Informationen über Altlasten bzw. zu schädlichen Bodenveränderungen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Boden-schutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4.5 Vorsorgender Bodenschutz

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. Bundesbodenschutzverordnung, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung, Deponieverordnung) maßgeblich. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

4.6 Wasserversorgung

Bei der Erschließung ist darauf zu achten, dass jederzeit genügend Trink- und Löschwasser in ausreichender Qualität, Quantität und ausreichendem Druck zur Verfügung steht.

4.7 Abwasserentsorgung (§§ 48 und 54 ff. WHG)

Häusliches Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung wird über die öffentliche Kanalisation sichergestellt. Auch die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes sowie eine ausreichende Mischwasserbehandlung sind sicherzustellen.

Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

Niederschlagswasser

Nach § 55 (2) WHG ist Niederschlagswasser möglichst ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt in ein Oberflächengewässer einzuleiten.

Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen. Für das Erlaubnisverfahren ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der Technischen Regelwerke DWA-A 102, DWA-A 117 bzw. DWA-A 138 zu erstellen und beim Landratsamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen.

Wir begrüßen ausdrücklich die Festsetzung von Zisternen zur Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser sowie die multifunktionale Nutzung des Spielplatzes zum Regenwasserrückhalt.

5. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Wasserwirtschaftsamt Ansbach
Ansbach, den 29.11.2024

gez. Moßhammer
Baurat

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Stadt Neustadt a.d. Aisch
Bauleitplanung
Gerald Schorr
Würzburger Str. 33
91413 Neustadt a.d. Aisch

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM
14.10.2024

UNSERE ZEICHEN
P-2024-5028-1_S2

DATUM
29.11.2024

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Stadt Neustadt a.d.Aisch, Lkr. Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim: Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 70 "Südlich der Birkenfelder Hauptstraße"**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Christoph Lobinger

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie,
bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser
Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung
nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange,
wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

**Der Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG ist aus Sicht des
Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege nicht ausreichend.**

Der Ort Birkenfeld liegt am siedlungsgünstigen Niederungsrand der Aisch. Während
mittelalterlich-frühneuzeitliche Befunde und Funde des Dorfes "Pirckenfeldense"
eher im unmittelbaren Umfeld der 1275/76 gegründete Zisterzienserinnen-Abtei (D-
5-6429-0095) zu erwarten sind, sind im Plangebiet hingegen bisher unerkannte
ältere Bodendenkmäler zu vermuten. Die in der Umgebung bekannten Siedlungen

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Tel.: 089/2114-163 von 8 bis 12 Uhr
Fax: 089/2114-407
beteiligung@blfd.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellungen reihen sich in ähnlicher topographischer Lage regelhaft entlang der Aisch und lassen eine entsprechende bevorzugte Besiedlung in diesen Epochen erkennen. Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter

<http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Weitere

Informationen zur Vermutung von Bodendenkmälern finden Sie auch unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen/denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend.

Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Informationen hierzu finden Sie unter:
[200526_blfD_denkmalvermutung_flyer.pdf \(bayern.de\)](#)
- Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen

finden Sie unter

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.

BUND Naturschutz e. V. · KREISGRUPPE NEUSTADT/AISCH – BAD WINDSHEIM
Geschäftsstelle Neustadt/Aisch · Bamberger Str. 24 · 91413 Neustadt/Aisch
Tel. 0 91 61/5896 · E-Mail: neustadt-aisch@bund-naturschutz.de



BUND Naturschutz e. V. · Bamberger Str. 24 · 91413 Neustadt/Aisch

Stadt Neustadt a.d.Aisch
Würzburger Str. 33
91413 Neustadt/Aisch

bauleitplanung@neustadt-aisch.de

Neustadt/Aisch, den 29.11.2024

Bauleitplanung der Stadt Neustadt a.d.Aisch: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70
„Südlich der Birkenfelder Hauptstraße“ - Behördenbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Informationen zu o.g. Verfahren. Wir nehmen wie folgt Stellung:

Die vorliegende Planung ist ein gelungenes Beispiel für eine flächensparende Nachverdichtung im Innenort. Wir begrüßen besonders die Ausweisung der beiden Mehrfamilienhäuser mit kleineren Wohnungen, denn damit wird ein dringender Bedarf gedeckt. Junge Menschen, die von zuhause ausziehen wollen, und ältere Menschen, denen ihr Einfamilienhaus mit Garten zu beschwerlich wird, möchten in ihrem gewohnten Umfeld, ihrem Ortsteil bleiben; sie werden hier hoffentlich „ihre“ Wohnung finden.

Eine noch bessere Nutzung der Grundstücke wäre möglich, wenn für die Grundstücke mit mehr als 500 m² verbindlich Doppelhäuser vorgeschrieben würden. Besonders für die Typ Nr. 3-Flächen sehen wir diese Vorgabe als sinnvoll an. Diese Grundstücksgrößen sind für Einfamilienhäuser zu groß, die möglichen 4 Wohneinheiten können nur durch Mehrfamilienhäuser oder große Doppelhäuser erreicht werden. Wir bitten, diesbezüglich Festsetzungen zu treffen.

Weiter begrüßen wir die Verpflichtung zur Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik/Solarthermie. Gerade in Verbindung mit der Beheizung der Gebäude mit einer Wärmepumpe oder anderen am Strom gebundenen Wärmeformen ist Photovoltaik wichtig. Allerdings sollte hierfür nicht nur die Dachfläche herangezogen werden, auch Fassaden-PV kann an nicht störenden Gebäudeflächen zusätzlich Strom liefern. Dies gilt auch, gerade bei Mehrfamilienhäusern, für Balkon-PV-Anlagen, mit denen Mieter kostengünstig ihren Strombedarf teilweise abdecken können. Deshalb sollte eine Formulierung aufgenommen werden, die diese Möglichkeiten eröffnet und rechtlich abgesichert. Wir regen an zu überlegen, ob sich für diese verdichtete Bebauung eine gemeinsame Wärmeversorgung, evtl. auch nur für die Mehrfamiliengebäude und angrenzenden Doppelhäuser

auf Basis erneuerbarer Energieträger sinnvoll verwirklichen lässt. Hier wären Kombinationen von Solarthermie, Photovoltaik und verschiedene Arten von Wärmepumpen möglich.

Bei den Regelungen zum Wasserabfluss begrüßen wir die Festsetzung von Regenzysternen. Alternativ zur klassischen Speicherzisterne wären auch Retentionszysternen möglich, die im unteren Zisternenteil Wasser für die Nutzung am Grundstück zurückhalten, im oberen Zisternenteil Wasser zurückhalten und dieses verlangsamt an das Trennsystem abgeben. So ist immer Platz für Regenrückhalt und Entlastung des Trennsystems vorhanden. Gerade in Zeiten mit Starkregenereignissen steht so dann meist freier Speicherplatz zur Verfügung. Wir beantragen, die Festsetzung zu ändern.

Weiter wird auf die Möglichkeit verwiesen, im Rahmen der Entwässerungsplanung weitere Rückhalte- und Versickerungsanlagen zu schaffen. Wir verweisen hier auf die Broschüre des Bayerischen Umweltministeriums (gemeinsam mit anderen) „Wassersensible Siedlungsentwicklung – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regen-Wassermanagement in Bayern“. Bei den im Klimawandel möglichen, häufigeren Starkregenereignissen ist es wichtig, Wasser in der Fläche zu halten, damit Schäden vorzubeugen und gleichzeitig Versickerung und Grundwasserneubildung zu fördern.

Bei den Baumpflanzungen, auch im öffentlichen Straßenraum, sollte auch gleich an die Bewässerung der Bäume gedacht werden. Mit Baumrigolen kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers für die Bewässerung der Bäume genutzt werden. Dies spart Arbeitszeit und Wasser. Weiter ist es wichtig, dass die Pflanzscheiben der Bäume ausreichend groß gewählt werden. Die meisten Straßenbäume wachsen gut an, fangen aber nach 20 bis 30 Jahren an zu schwächeln. Dies ist meist darauf zurückzuführen, dass sich die Baumwurzeln im Boden ausbreiten und unter dem versiegelten Boden kein Wasser mehr erhalten. Damit kann dieser Wurzelbereich den Baum nicht mehr versorgen. Die Baumkrone benötigt weiter Wasser, der Wurzelbereich kann dieses Wasser nicht liefern. Der Baum wird dann langfristig absterben. Nachdem in diesem Baugebiet der Straßenverkehr sich nur auf Anlieger und Versorgung (Post, Müll usw.) begrenzt, wäre es auch möglich, im Straßenbereich Versickerungsmöglichkeiten einzubauen und damit auch unter der versiegelten Fahrbahn Wasser zur Verfügung zu stellen. Diese Ideen sollten in die Planung zur Entwässerung mit einfließen. Die Bäume könnten auch so gepflanzt werden, dass ein Teil ihres Wurzelbereichs in die privaten (unversiegelten) Grundstücke reicht und die Parkplätze im öffentlichen Raum versickerungsfähig gestalten werden.

Zur Pflanzliste:

Der Schnurbaum (*Sophora japonica*) ist giftig. Deshalb sollte er aus der Pflanzliste gestrichen werden. Die weiteren nicht heimischen Bäume und Gehölze wie z.B. Eisenholzbaum (Blühzeit Januar-März) sind für heimische Insekten nicht geeignet. Es gibt ausreichend heimische Baumarten, die auch im Klimawandel bestehen. Daher sollte die Pflanzliste auf heimische Baumarten begrenzt und um die Mispel (*Mespilus germanica*) ergänzt werden.

Bei der Fassadengestaltung beantragen wir die Möglichkeit von Fassaden-Photovoltaik mit aufzunehmen. Weiter sollte auch die Fassadenbegrünung aufgeführt werden.

Bei den Einfriedungen ist eine Regelung zum Zaunabstand zum Boden enthalten. Mit einem Abstand von 15 cm wären die Flächen frei durchgängig für Kleinsäuger wie z.B. den Igel.

In den vorliegenden Unterlagen fehlt eine konkrete Beschreibung der Beleuchtung. Nächtliche Beleuchtung hat Auswirkungen auf Insekten, Fledermäuse, Kleinsäuger, Amphibien. Diese Arten sind an das Licht von Mond und Sternen angepasst, unsere Lampen stören sie. Daher sollte die öffentliche und private Beleuchtung so gering wie nur möglich gestaltet werden. Die Lampen könnten bedarfsgerecht mit Bewegungsmeldern (auch im öffentlichen Raum) gesteuert werden. Die Beleuchtung sollte auf tatsächliche Bedarfszeiten reduziert werden und über Nacht komplett abgeschaltet sein (z.B. vom 23 Uhr bis 5 Uhr). Die Lampen sollten gezielt nur auf den Boden gerichtet werden, kein Streulicht, die Lampenkörper komplett geschlossen, damit sich Insekten nicht darin fangen können. Das Lichtspektrum sollte < 2700 Kelvin sein. Wir beantragen eine entsprechende Festsetzung aufzunehmen.

Im Bereich des Spielplatzes wird ein Rückhaltebecken geplant. Leider finden sich keine Hinweise zur Größe und zum Volumen. In der Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regen-Wassermanagement in Bayern“ wird auf Möglichkeiten des Rückhalts in Flächen mit größeren Mulden hingewiesen. Vielleicht lässt sich dies hier umsetzen, so dass größere Bodenarbeiten entfallen. Damit würden dann auch die vorhandenen Bäume und ihr Wurzelbereich erhalten.

In der Begründung wird auf Regelungen zum Dachüberstand verwiesen. Aktuell sind auch größere Dachüberstände sinnvoll, weil damit Fenster und Wände beschattet werden können. Dies bringt im Sommer mehr Kühle in die Gebäude und spart damit so manche Klimaanlage. Daher sollte überlegt werden, ob diese Regelung gestrichen oder offener formuliert wird.

Für ein Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Karin Eigenthaler
(Vorsitzende)