

Landratsamt Haßberge – Postfach 14 01 – 97431 Haßfurt

Kittner & Weber
Herzogstraße 7
96242 Sonnefeld

30. Jan. 2019

Ihre Zeichen	schn/bl
Ihre Nachricht v.	20.12.2018
Sachgebiet	III/2 – Bauamt
Unsere Zeichen	III/2 – 610/1 – BV-Nr.: 20011/17
Sachbearbeitung	Herr Fischer
Erreichbarkeit	s. Öffnungszeiten
Telefon	09521/27-252
Fax	09521/27-661
E-Mail	bauamt@hassberge.de
Datum	24.01.2019

Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung der „Einbeziehungssatzung Gereuth“ der Gemeinde Untermerzbach;
Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 20.12.2018 wurde das Landratsamt Haßberge als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es wird gebeten, im weiteren Verfahren nachfolgende Bedenken und Anregungen zu überprüfen und beschlussmäßig abzuhandeln bzw. umzusetzen:

1. Baurecht

Es wird darauf hingewiesen, dass die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze lediglich für Wohngebäude getroffen wird. Da vorliegend als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt ist, würde beispielsweise für die zulässige Errichtung eines Geschäfts- und Bürogebäudes keine Höhenfestsetzung getroffen werden. Dies sollte nochmals überdacht werden.

Außerdem wird angemerkt, dass die farbliche Darstellung der Eingrünung in die freie Landschaft unterschiedlich ist.

2. Kreisbaumeister

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Carports ohne Stauraum (vgl. § 3 der Einbeziehungssatzung) auf das Sichtfeld (Ein- und Ausfahrt) zu achten ist.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Will, Tel. 09521/27-311.

Landratsamt Haßberge
Am Herrenhof 1
97437 Haßfurt
Mo-Fr: 08:30 – 12:30 Uhr
Do: 14:00 – 17:00 Uhr

Kontakt:
Telefon (09521) 27-0
Fax (09521) 27-101
E-Mail buergerservice@hassberge.de
WWW www.hassberge.de

Sparkasse Schweinfurt-Haßberge
Konto-Nr.: 190000026 BLZ: 7935 0101
IBAN: DE91 7935 0101 0190 0000 26
SWIFT/BIC: BYLADEM1KSW
Steuernummer: 249/114/50158



3. Immissionsschutz

Die Gemeinde Untermerzbach möchte durch die vorliegende Einbeziehungsatzung die vier einzelnen Flächen der Fl.Nrn. 211, 396 181 und 182, Gemarkung Gereuth, in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei jeder neuen Ausweisung darauf geachtet werden soll, dass vor allem beim Einsatz von Wärmepumpen diese lärmmäßig durchaus ein Problem sein können, da sie unter anderem auch zur sensiblen Nachtzeit in Betrieb sind. Bei eng bebauten Wohngebieten kann es deshalb zu Nachbarschaftsproblemen kommen. Da ist es besonders wichtig, dass die Wärmepumpen möglichst leise arbeiten. Hierbei wird auf ein Informationsblatt des Landesamtes für Umwelt („Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen für eine ruhige Nachbarschaft“ Juli 2016) verwiesen, welches die gestaffelten Mindestabstände von Luft-Wärmepumpen zu schutzbedürftiger Bebauung, zum Beispiel zu Schlaf- und Kinderzimmern der Nachbarn aufzeigt.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird somit bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen darauf hingewiesen, dass möglichst lärmarme Typen (Schalleistungspegel LWA \leq 50 dB(A)), ohne nennenswerte Tonanteile und niederfrequente Anteile an möglichst gut abgeschirmten Standorten - abgewandt von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) - zur Aufstellung kommen. Die Einhaltung dieser Anforderungen kann der Bauherr vom Lieferanten einfordern.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 5.800 m² (insg. 7 Parzellen je 830 m²) und ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Hierbei ist zu beachten, dass die Bauwerber - aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung - mit Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen zu rechnen haben. Ferner befinden sich auf der Fl.Nr. 257 nach Luftbild wohl zwei große Hallen. Es ist jedoch nicht bekannt, ob diese nur zur Lagerung dienen oder ob evtl. sogar Arbeiten bzw. andere lärm erzeugende Tätigkeiten dort durchgeführt werden. Sollte das der Fall sein, so könnten diese in Zukunft eingeschränkt werden, da durch die Satzung neue schutzwürdige Räume an die Gebäude heranrücken.

Sofern keine Einschränkung der umliegenden Bebauungen erfolgt und mit dem Vorhaben keine relevanten Änderungen der bestehenden Immissionssituation zu erwarten sind, bestehen insofern gegen das Vorhaben aus immissionsschutztechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Kajtazovic, Tel. 09521/27-212.

4. Wasserrecht

Es bestehen keine Einwände.

Das anfallende Schmutzwasser der einzelnen Bauparzellen ist der örtlichen Kanalisation zuzuführen. Aussagen zum Niederschlagswasser sind nicht möglich, da die Satzung diese Frage offen lässt.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Janik, Tel. 09521/27-235.

5. Naturschutz

Zur Stellungnahme liegt die Ergänzungssatzung Gereuth mit Planstand vom 01.10.2018 samt Erläuterungsbericht Landschaftspflege und den naturschutzfachlichen Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung jeweils mit Stand vom 03.12.2018 vor.



Die Unterlagen waren vorab über längeren Zeitraum hin mit dem Planungsbüro abgestimmt, umso erstaunter musste festgestellt werden, dass die nun eingereichten Unterlagen insbesondere in Bezug auf die Eingriffsregelung doch z. T. andere als die abgestimmten Ergebnisse beinhalten.

Die Zustimmung zum Vorhaben aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht kann erteilt werden, soweit nachfolgende Überarbeitungen in die Satzung einfließen:

- Die Eingrünungen im Bereich der Fl.Nrn. 383 und 396, Gemarkung Gereuth, sind als öffentliche Pflanzgebote, nicht als Ausgleichsflächen (Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) darzustellen.
- Die unter Punkt 5 dargestellten Pflanzgebote und Pflanzenerhaltung für Hausbäume sind im Plan vermutlich nicht richtig dargestellt bzw. vertauscht.
- In der Eingriffsregelung sind die abgestimmten Faktoren 0,9 für Grünland und 0,5 für Ackerland heranzuziehen. Die Ausgleichsfläche ist dementsprechend zu vergrößern.
- Die Aufwertungsfläche für Wiesenknopfameisenbläulinge auf Fl.Nr. 211, Gemarkung Gereuth, ist in den Geltungsbereich der Satzung mit einzubeziehen und die Fläche als Ausgleichsfläche mit Zielbestimmung CEF Maßnahme für Wiesenknopfameisenbläulinge zu kennzeichnen.
- Die textlichen Festsetzungen sind um eine Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich der Vergrämung der Ameisenbläulinge zu ergänzen: Die Bebauung der Wiesengrundstücke darf erst nach erfolgreicher Vergrämung der Falter im Vorjahr und Ausflug der Falter ab 01.08. des Folgejahres nach der Vergrämung erfolgen. Die Bauzeitbeschränkung für den Baubeginn entfällt, wenn die Vergrämung zwei Jahre vor Baubeginn fachmännisch wie oben beschrieben stattgefunden hat.
- In die textlichen Festsetzungen ist eine Vermeidungsmaßnahme zu ergänzen, die besagt, dass Rodungen (hier betroffen auf Fl.Nr. 211) ausschließlich im Zeitraum von 1.10 bis 28.02. möglich sind.
- Im Bereich Fl.Nr. 182 kommt durchaus ein Großer Wiesenknopf vor, was die Bilder der Ortseinsicht vom 30.06.2017 belegen. Da die Bilder zur Flugzeit der Bläulinge aufgenommen sind, kann man von einer potentiellen Fortpflanzungssätze ausgehen. Für die überplanten Bereiche auf Fl.Nr. 112, Gemarkung Gereuth, sind daher ebenfalls Aufwertungsflächen im räumlichen Zusammenhang vorzusehen. Es wird vorgeschlagen, diese Aufwertungsflächen auf der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 391, Gemarkung Gereuth, im Rahmen des multifunktionalen Ausgleiches zu erbringen. Die Saatgutmischung für die Ausgleichsfläche ist daher um den Großen Wiesenknopf zu ergänzen und das Mahdregime der Fläche auf die Wiesenknopfameisenbläulinge anzupassen, d. h. die Ausgleichsfläche ist bis einschließlich 14.06. und dann nach einer Bewirtschaftungsruhe ab 15.08. des Jahres extensiv bei mind. 1- und max. 2-maliger Mahd im Jahr zu nutzen und das Mahdgut abzufahren. Dünge- und Spritzmittelverzicht gelten analog.



Foto von Fl.Nr. 182, Gemarkung Gereuth, das im Rahmen der Ortseinsicht am 30.06.2017 aufgenommen wurde.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Rether, Tel. 09521/27-174.

Mit freundlichen Grüßen

Filberich

Filberich
Regierungsrat

Landratsamt Haßberge – Postfach 14 01 – 97431 Haßfurt

Kittner & Weber
Herzogstr. 7
96242 Sonnefeld

17. Juli 2019

Ihre Zeichen	schn/bl
Ihre Nachricht v.	06.06.2019
Sachgebiet	III/2 – Bauamt
Unsere Zeichen	III/2 – 610/1 – BV-Nr.: 20011/17
Sachbearbeitung	Frau Müller
Erreichbarkeit	s. Öffnungszeiten
Telefon	09521/27-361
Fax	09521/27-101
E-Mail	bauamt@hassberge.de
Datum	15.07.2019

Vollzug der Baugesetze;
Aufstellung der "Einbeziehungssatzung Gereuth" der Gemeinde Untermerzbach;
Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 06.06.2019 wurde das Landratsamt Haßberge als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Es wird gebeten, im weiteren Verfahren nachfolgende Bedenken und Anregungen zu überprüfen und beschlussmäßig abzuhandeln bzw. umzusetzen:

1. Baurecht

Laut den uns vorliegenden Unterlagen erfolgte keine Abwägung der Stellungnahme des Landratsamtes Haßberge vom 24.01.2019 in der Sitzung am 01.04.2019.

Wir weisen daher erneut darauf hin, dass die zulässige Zahl der Vollgeschosse nur für Wohn- und Nebengebäude festgesetzt wurde. Vorliegend wurde als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Es würde beispielsweise für die zulässige Errichtung eines Geschäfts- und Bürogebäudes keine Höhenfestsetzung getroffen werden.

Außerdem wird angemerkt, dass die farbliche Darstellung der Grünflächen teilweise unterschiedlich ist.

Zudem sollte der Tag der ortsüblichen Bekanntmachung (vgl. § 3 Abs. 2 BauGB: öffentliche Auslegung) in den Verfahrensvermerken ergänzt werden, sodass diese besser nachzuvollziehen sind.

Gemäß § 34 Abs. 6 S. 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB tritt die Satzung mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Landratsamt Haßberge
Am Herrenhof 1
97437 Haßfurt
Mo-Fr: 08:30 – 12:30 Uhr
Do: 14:00 – 17:00 Uhr

Kontakt:
Telefon (09521) 27-0
Fax (09521) 27-101
E-Mail buergerservice@hassberge.de
WWW www.hassberge.de

Sparkasse Schweinfurt-Haßberge
Konto-Nr.: 190000026 BLZ: 7935 0101
IBAN: DE91 7935 0101 0190 0000 26
SWIFT/BIC: BYLADEM1KSW
Steuernummer: 249/114/50158



2. Naturschutz

Die Einbeziehungssatzung wurde grundsätzlich mit der unteren Naturschutzbehörde, Frau Rether, vorabgestimmt.

Eingriffsregelung:

Mit der Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß Leitfaden besteht Einverständnis.

Die auf Fl. Nr. 396 Gereuth angerechnete Ausgleichsfläche (randliche Eingrünung auf öffentlichem Grund) ist als Ausgleichsfläche darzustellen und ebenfalls ins Bayer. Ökoflächenkataster zu melden.

Eingrünung der Bebauung:

- Hier ist im Text der Begriff „öffentliche Pflanzgebote“ in „Pflanzgebot auf Fläche in öffentlichen Eigentum“ zu ändern.
- In der Pflanzenauswahlliste ist die fremdländische Rosa multiflora durch die heimische Weinrose, Rosa rubiginosa zu ersetzen.
- Die Pflanzung des Hausbaumes ist unter 1.5 durch die Konkretisierung „hochstämmiger Obstbaum“ zu ergänzen. Auch heimischer Laubbaumhochstamm wäre denkbar.

Vermeidungsmaßnahmen:

Hier ist auf dem Plan die Vorgabe des Erläuterungsberichtes, den zu erhaltenden Bestand während der Bauphase mit einer Brettverschalung bzw. Absperrung des Wurzelbereiches zu sichern, in den Festsetzungen unter 1.5 zu übernehmen.

Artenschutz:

Die von der Planerin festgesetzten Artenschutzmaßnahmen (vorgezogene CEF-Maßnahmen) für den dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling auf Fl. Nr. 211 und 391 müssen dahingehend abgeändert werden, dass die in der Planung enthaltene Bewirtschaftungsruhe von 15.6. bis 15.8 auf bis Mitte September geändert werden muss, da sonst die Bläulinge gezielt dezimiert würden, indem die abgelegten Eier bzw. Raupen mit einer Mahd im August entfernt würden.

Die artenschutzrechtliche Bauzeitenbeschränkung auf Fl. Nr.182 und 211 kann nur dann entfallen, wenn die Ausgleichsfläche 391 angelegt und von den Wiesenknopfameisenbläulingen auch angenommen wird und Reproduktion stattfindet. Dies ist durch ein Monitoring zu überprüfen und dem Landratsamt, untere Naturschutzbehörde, durch Vorlage eines Kurzberichtes darzustellen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Lauer, Tel. 09521/27-223.

Mit freundlichen Grüßen

Filberich
Regierungsrat