9

[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Freitag, 17. Januar 2020 10:05
An: Infopostfach Posteingang
Betreff: Bebauungsplan "Seeland" Oberreichenbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Bund Naturschutz bestehen gegen den Bebauungsplan „Seeland" in Oberreichenbach keine Einwände.

Wir begrüßen, daß zur Schaffung neuen Wohnraumes nicht mehr benötigte Gewerbeflächen im Ortsinneren umgenutzt werden und keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden.

Wir erlauben uns, auf eine kleinere Unstimmigkeiten hinzuweisen:
Seite 12, 4. Absatz von unten: Der Begriff „Photovoltaikanlage" scheint hier versehentlich hineingerutscht zu sein.

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]
Bund Naturschutz Herzogenaurach
Tel: 09132/2312

Kopie an Weiterbearbeitet | Kopie an zur Kenntnis
Eingegangen
17. JAN. 2020
TeamBüro Markert
WV | Ablage
Original an zur Kenntnis | Original an Weiterbearb.

Gemeinde Aurachtal

(4)

Gemeinde Aurachtal • Lange Straße 2 • 91086 Aurachtal

TB Markert
Stadtplaner, Landschaftsarchitekten
z. H. [redacted]
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

Kopie an Weiterbearbeitet | Kopie an zur Kenntnis
Eingegangen
15. JAN. 2020
TeamBüro Markert
WV | Ablage
Original an zur Kenntnis | Original an Weiterbearb.

Sachbearbeiter/in: [redacted]
Zimmer: 13
☎ Telefon: 09132 / 775 - 17
Telefax: 09132 / 775 - 19
✉ E-Mail: [redacted]
Unser Zeichen: 14 A 6102
Ihre Zeichen:

Aurachtal, 15.01.2020

Bebauungsplan „Seeland", Gemeinde Oberreichenbach
Hier: Stellungnahme der Gemeinde Aurachtal im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Beyrich,

von der o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes wurde Kenntnis genommen. Hierzu nimmt die Gemeinde wie folgt Stellung:

Es bestehen für die Abwasserbeseitigung der Gemeinde Oberreichenbach gemeinsame Bauwerke mit der Gemeinde Aurachtal. Es sollte sichergestellt werden, dass durch den Bau weiterer Häuser im Bereich des Plangebietes „Seeland" die Abwasserbeseitigung nicht beeinträchtigt wird und weiterhin erfolgen kann.

Zwischen der Gemeinde Oberreichenbach und Aurachtal wurde eine Zweckvereinbarung über die Durchleitung des Schmutzwassers der Gemeinde Oberreichenbach durch das Gebiet der Gemeinde Aurachtal und Anschluss der Kanalleitung an den Hauptsammler der Gemeinde Aurachtal bei Schacht T14 geschlossen. Fraglich ist somit auch, ob die o. g. Planungen Konsequenzen für die gemeinsame Zweckvereinbarung nach sich ziehen.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Zweckvereinbarung neugefasst werden soll.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

[redacted]

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Fürth
mit Landwirtschaftsschule

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth
Jahnstraße 7, 90763 Fürth

TRIMARKERT
[redacted]
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

Name
[redacted]
Telefon
0911 99715-221
Telefax
0911 99715-600
E-Mail
[redacted]-fu.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Geschäftszeichen	Fürth
02-12-2019	4612-28-1	15.01.2020

Gemeinde Oberreichenbach
Bebauungsplan „Seeland" mit integriertem Grünordnungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth nimmt zu oben aufgeführten Planungen wie folgt Stellung:

Bereich Landwirtschaft

Ansprechpartner: [redacted]ahnstraße 7, 90763 Fürth (Tel.: 0911 99715-221)

Aufgrund des hohen Entsieglungsgrades der Planungen hinzu mehr Grün, wäre es sinnvoll, die ökologisch höherwertigen Flächen nach der bayerischen Kompensationsverordnung zu bewerten und in ein Ökokonto aufzunehmen. Somit könnte in Zukunft für andere Maßnahmen darauf zurückgegriffen werden. Dies würde den Flächenverbrauch für landwirtschaftliche Nutzfläche minimieren.

Bereich Forsten

Ansprechpartner: RI [redacted] Universitätsstr. 38, 91054 Erlangen (Tel.: 09131/8849-23)

Waldflächen i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) sind durch die o. g. Planung nicht betroffen.

Aus forstlicher Sicht bestehen daher gegen die aktuelle Planung keine Einwendungen.

Um Abdruck des Abwägungsergebnis unter Angabe des Aktenzeichens an poststelle@aelf-fu.bayern.de wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

gez [redacted]

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Fürth
Jahnstraße 7
90763 Fürth

Telefon 0911 99715-0
Telefax 0911 99715-600
E-Mail poststelle@aelf-fu.bayern.de
Internet www.aelf-fu.bayern.de

Öffnungszeiten
Mo. - Fr. 8:00 - 12:00 Uhr
und nach Vereinbarung

[redacted]

Von: [redacted]ernberg.ihk.de
Gesendet: Mittwoch, 8. Januar 2020 15:56
An: Infopostfach Posteingang; [redacted]rg.ihk.de
Betreff: Stellungnahme zu Seeland Bebauungsplan

Kopie an Weiterbearb. | Eingegangen 08. JAN. 2020 | Ablage | WV | Team | Original an zur Kenntn.

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Oberreichenbach

- Aufstellung des Bebauungsplans „Seeland“

Hier: Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

Die Planung dient der Nachverdichtung von innerörtlichen teilweise brachliegenden und baufälligen gewerblich genutzten Flächen. Die Nachverdichtung kommt den Zielen des „sparsamen Umgangs mit der Fläche“ und „Innen- vor Außenentwicklung“ entgegen. Beide Ziele werden von uns im Rahmen unserer Positionen zum Thema Fläche unterstützt.

Durch die Planung wird zudem Wohnraum geschaffen, wodurch Fachkräfte mit ihren Familien in der Region gehalten werden können. Neben der Sicherung von Gewerbeflächen ist auch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den Positionen der IHK verankert.

Wir danken Ihnen für die Beteiligung am Verfahren und stehen gerne für wirtschaftsrelevante Gespräche in diesem Zusammenhang zur Verfügung.

Freundliche Grüße

[redacted]
IHK Nürnberg für Mittelfranken
Ulmenstraße 52
90443 Nürnberg
Tel: 0911-1335-1406

LANDRATSAMT
ERLANGEN-HÖCHSTADT
DIENSTSTELLE HÖCHSTADT A. D. AISCH

Landratsamt Erlangen-Höchstadt | Postfach 12 40 | 91312 Höchstadt

TB | MARKERT
Birgit Heid
Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

Kopie an Weiterbearbeitet	Kopie an zur Kenntnis	
WV	Eingegangen 16. JAN. 2020 TeamBüro Markert	Ablage
Original an zur Kenntnis	Original an Weiterbearb.	

Bauamt II
Schloßberg 10, 91315 Höchstadt a. d. Aisch
Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestellen Schillerplatz, Aischwiese
Ansprechpartner/in: [redacted]
Am besten erreichbar: zu den allgemeinen Öffnungszeiten
Zimmer: 10
Telefon: 09193 20-2128
Telefax: 09193 20-492128
E-Mail: [redacted]

Unser Zeichen: 62.2/6102/114

Höchstadt, 14.01.2020

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Bebauungsplan „Seeland" (Variante 1 und 2) der Gemeinde Aurachtal im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB; frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Anlagen:
Stellungnahme des Fachbereiches Immissionsschutz
Planunterlagen i.R.

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Erlangen-Höchstadt nimmt zu den vorgelegten Bebauungsplänen wie folgt Stellung:

I. Formelle Anforderungen

Vorangestellt wird, dass im Rahmen des Erforderlichkeitsgebotes gem. § 1 Abs. 3 BauGB eine Abstimmung bzw. Abwägung mit den Interessen des jetzigen Eigentümers erfolgen sollte. Auf allen Grundstücken wird nach dem Kenntnisstand des Landratsamtes aktuell eine bestandskräftige gewerbliche Nutzung ausgeübt.

Aus Gründen der Klarheit wird gebeten, in der Legende bei der Anzahl der Vollgeschosse und der Wandhöhe anzugeben, dass es sich hier um ein Beispiel handelt. Zudem ist ein Verweis auf die Festsetzung durch Text aufzunehmen.

Für die öffentliche Grünfläche ist noch eine Zweckbestimmung anzugeben.

In der Legende ist noch eine Definition für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Planzeichen 15.14 der PlanzV aufzunehmen.as in der Planzeichnung verwendete

Hinsichtlich der Angaben zum Denkmalschutz in den Hinweisen wird um Angabe des Bayerischen Denkmalschutzes gebeten.

Die Angaben unter A.5.1.3 zum Flächennutzungsplan sind noch zu ergänzen.

Des Weiteren sind belange nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Absatz 7 BauGB).

II. Immissionsschutz

Die Stellungnahme des Fachbereiches Immissionsschutz ist als Anlage beigefügt.

III. Umweltamt

Zu den beiden B-Plan-Varianten ist festzustellen, dass die Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung meines Erachtens die Problematik nicht abschließend klären. Wenn die Gemeinde keinen Regenwasserkanal anbietet und die Einleitung in den Schmutzwasserkanal verbietet, muss sie durch ein Bodengutachten auch belegen, dass der Boden tatsächlich versickerungsfähig ist. Nur der allgemeine Hinweis auf das Versickern genügt nicht.

Unter Nr. 6.5.1. der Begründung erfolgen Ausführungen zu Auffüllungen und zum Einsatz von Recyclingbaustoffen und Verweise auf die „Untere Abfallwirtschaftsbehörde". Diese Ausführungen sind überflüssig, weil die Themen ausdrücklich gesetzlich geregelt sind bzw. ausführliche und ausreichende Ausführungsvorschriften (Leitfaden Bauschuttrecycling, LAGA M 20 für Aushub) bestehen, mit denen sich im Zweifel die Abfallrechtsbehörde auch befasst. Dabei sollte man es belassen.

Wenn die Gemeinde aber von dieser allgemeinen Rechtslage abweichen und noch schärfere Vorgaben machen will, kann sie dazu nicht auf die Abfallrechtsbehörde verweisen.

Die Notwendigkeit einer Altlastenerkundung hat die Gemeinde richtig erkannt.

IV. Verkehrssicherheit

der geplante auf die Hauptstraße (ERH 15) führende Geh- und Radweg endet an der Planungsgrenze. Es sollte in die Planungen mit einbezogen werden, wie die Fußgänger und Radfahrer weiter geführt werden und ob ggf. eine Querungshilfe erforderlich wird. Im Übrigen bestehen keine Bedenken gegen die o. g. Planung.

V. Tiefbau

seitens des Sachgebietes Tiefbau stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn die folgenden Auflagen berücksichtigt werden:

1) Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Kreisstraßen bis 15,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot und 30,0 m vom äußeren Rand der Fahrbahndecke eine Baubeschränkung. Die entsprechenden Anbauverbots- und Baubeschränkungszonen sind im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich darzustellen.

2) Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen und deren Bepflanzung erteilt werden. Ein Bauantrag für die Lärmschutzanlagen ist einzureichen.

3) Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen.

4) Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Kreisstraße ERH 15 (Hauptstraße) sind nicht zulässig.

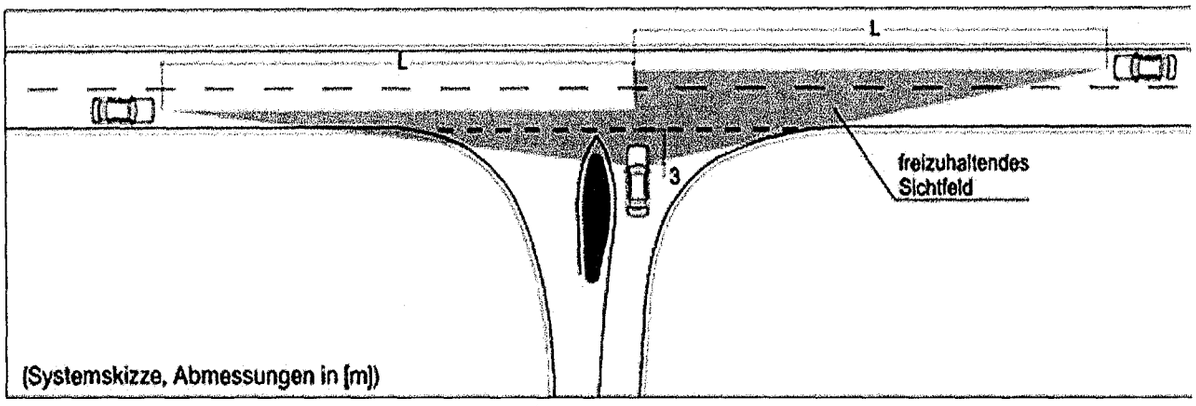
5) Die Anbindung des Bauleitplangebietes über einen Geh- und Radweg an die Kreisstraße ERH 15 endet an der Grundstücksgrenze und ist durch einen Graben von der Kreisstraße getrennt. Es gibt auf dieser Seite keinen Gehweg. Die Anbindung des Geh- und Radweges ist noch mit dem Sachgebiet Tiefbau abzustimmen. Es ist zu prüfen, ob evtl. eine Querungshilfe erforderlich ist. Der Bereich der betroffenen Kreisstraße ist mit den Straßenrändern in den Bebauungsplan zu integrieren.

6) Der Straßenbaulastträger der Kreisstraße trägt keinerlei Kosten, die im **Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes und eventuell notwendigen** baulichen Änderungen stehen.

7) **Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der westlichen Zufahrt zum neuen Baugebiet in die Kreisstraße ERH 15 (Hauptstraße) ist gemäß RASt** mit der Seitenlänge l = 70 m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße/Zufahrt] **freizuhalten.**

   Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Dies gilt auch für die geplante Geh- und Radweganbindung an die Kreisstraße.



Die Sichtdreiecke sind in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten.

8) Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Kreisstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
Das Oberflächenwasser des geplanten Geh- und Radweges muss durch entsprechende Straßenabläufe bzw. Entwässerungsrinnen im Einmündungsbereich zuverlässig gefasst und abgeleitet werden.

9) Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Kreisstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).

VI. Kommunale Abfallwirtschaft

Grundsätzliche Anforderung an die Gestaltung von Straßen zur Sicherstellung der Abfallentsorgung:

Für die sichere und gefahrlose Abfallentsorgung möchten wir auf die Berufsgenossenschaft Vorschrift BGV C27 „Müllbeseitigung“ § 16 hinweisen.

Gemäß BGV C27 § 16 „Müllbeseitigung“ ist dem Fahrpersonal ein Rückwärtsfahren ohne Einweiser untersagt. Da Sammelfahrzeuge im Landkreis Erlangen-Höchstadt mit Seitenladetechnik in Einmannbesatzung entsorgen, ist diese Vorschrift vom Fahrpersonal einzuhalten. Daher ist am Ende von Stichstraßen eine geeignete Wendeanlage in Form eines Wendekreises, einer Wendeschleife bzw. eines Wendehammers vorzusehen. In einem Wendehammer muss das Wenden mit einem höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich sein (gilt nicht als Rückwärtsfahren).

Die Entsorgungsfahrzeuge haben eine maximale Breite von 2,55 m (§ 32 Abs. 1 Nr. 1 StVZO). Für ein gefahrloses Vorbeifahren an seitlichen Hindernissen und Leeren der Behältnisse wird zusätzlicher Freiraum benötigt. Es muss eine Mindestdurchfahrtsbreite von 3,05 m eingehalten werden. Die Länge der Fahrzeuge beträgt ca. 10 m.

Stellungnahme zum vorliegenden Plan:

Variante 1:

Für die geplanten Grundstücke, besteht kein Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge. Die Grundstücke können nicht direkt vom Müllfahrzeug angefahren werden.

Demzufolge ist das Leeren der Müllgefäße in den geplanten Straßen nicht möglich. Die Müllgefäße müssen am Abholtag in die Straße „Finkenweg" gebracht werden.

Variante 2:

Der im Plan eingezeichnete Wendehammer ist zu klein für Müllfahrzeuge.

Ein Wenden in der Straße ist nicht möglich.

Die Müllgefäße müssen am Abholtag in die Straße „Finkenweg" gebracht werden.

Um Kenntnisnahme und Beachtung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Datum: 13.01.2020 Aktenzeichen: 40 172

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4, Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Kopie an Weiterbearbeitet | Kopie an zur Kenntnis
Eingegangen
16. JAN. 2020
TeamBüro Markert
Original an zur Kenntnis | Original an Weiterbearb.
Ablage

1. Gemeinde:

Oberreichenbach

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan **Seeland; Variante 1 & 2 Stand 16.09.2019**
für das Gebiet
☐ mit Grünordnung
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme 13.01.2020 (§ 4 BauGB)

☐ Frist: 1 Monat (§ 2, Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)

Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Sachgebiet 40 - Immissionsschutz,
Schloßberg 10, 91315 Höchstadt a.d.Aisch, Tel.: 09193/20-56[redacted]

2.1 ☐ Keine Äußerung

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

2.3 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☒ Einwendungen

Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zur Kreisstraße ERH 15 sind Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm zu ergreifen.

☒ Rechtsgrundlagen

§§ 3 und 50 BImSchG; 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) in

Verbindung mit der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 - RLS-90 vom Bundesminister für Verkehr (Bezugsquelle: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen); mit der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.08.1988 zur Beachtung in der Bauleitplanung eingeführte DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau Berechnungsverfahren", Teil 1, Ausgabe Mai 1987, ersetzt durch DIN 18005-1 vom Juli 2002, mit zugehörigem Beiblatt 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

☒ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Eine überschlägige Verkehrslärmberechnung nach RLS 90 des Fachbereichs Immissionsschutz hat ergeben, dass an den direkt an der Kreisstraße ERH 15 angrenzenden Wohngebäuden Lärmwerte erreicht werden, die die nach DIN 18005 geltenden Orientierungswerte deutlich überschreiten. Die abwägungsrelevanten Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV; 59 dB(A)/49 dB(A)) werden derzeit knapp eingehalten. Allerdings wurden für die überschlägige Berechnung die Zahlen aus der Verkehrsmengenkarte 2015 verwendet. Eine prozentuale jährliche Steigerung der Verkehrsmenge wurde nicht zum Ansatz gebracht. Somit kann eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind daher Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden, die sich in nächster Nähe zur Kreisstraße ERH 15 befinden, erforderlich. Die zu ergreifenden Schallschutzmaßnahmen müssen dann selbstverständlich im Bebauungsplan festgesetzt werden.
Dabei muss beachtet werden, dass gemäß gängiger Rechtsprechung primär aktive Schallschutzmaßnahmen, wie eine lärmorientierte Grundrissplanung oder die Anordnung von Gebäuden oder Bauzeilen, durchzuführen sind. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wäre die Gebäudeanordnung der Planungsvariante 2 daher geschickter.
Erst wenn die Instrumente der architektonischen Selbsthilfe mit planerisch-finanziell vertretbarem Aufwand nicht mehr durchführbar sind, kann bei Verkehrslärm auf passive Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen werden. Ein alleiniger Bezug auf die Innenraumwerte, wie sie der passive Schallschutz gewährleisten soll, ist demnach nicht zulässig.
Von Seiten des Immissionsschutzes wird empfohlen die weitere Planung durch einen Schallschutzgutachter weiter begleiten zu lassen. Dieser kann dann auch den genauen Immissionsbeitrag ermitteln und passgenaue Schallschutzmaßnahmen vorschlagen.

2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Weiter wird empfohlen im Bebauungsplan darauf hinzuweisen, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00) : 55 dB(A),
  nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),

Um die Einhaltung der oben angeführten Immissionsrichtwerte zu erleichtern, können folgende ergänzende Hinweise zur baulichen Gestaltung von haustechnischen Anlagen in die „textlichen Hinweise“ aufgenommen werden:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).

- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlaggregate oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.

- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden.

- Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.

- Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).

- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch).

Die o.a. baulichen Gestaltungshinweise beruhen auf den Erkenntnissen aus dem Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz,“ Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und dem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011 veröffentlichten Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“.

Ort, Datum	Unterschrift, Dienstbezeichnung

REGIONSBEAUFTRAGTER
für die Region Nürnberg (7)
bei der Regierung von Mittelfranken

Regierung von Mittelfranken • Postfach 6 06 • 91511 Ansbach

Planungsverband
Region Nürnberg
Hauptmarkt 16

90403 Nürnberg

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben) Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner	E-Mail: christof.liebel@reg-mfr.bayern.de Telefon / Fax 0981 53-	Erreichbarkeit	Datum
PVRN-323. 09.12.2019	24/RB7 832001 ERH [redacted]	1514 / 98 1514	Zi. Nr. 441	17.12.2019

Bebauungsplan „Seeland" mit integriertem Grünordnungsplan

der Gemeinde	Landkreis
Oberreichenbach	Erlangen-Höchstadt

Anlagen:
Alle Unterlagen i. R.

Es wurde festgestellt, dass das o. g. Vorhaben der Gemeinde Oberreichenbach

☒ als Planungsvorhaben nicht überörtlich bedeutsam ist.

☒ Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Planunterlagen durch deutlich konkretere Aussagen zum Wohnbaulandbedarf, der sich an der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamtes orientiert, und zu verfügbaren Flächenpotenzialen in den bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen (z.B. Baulandreserven, Baulücken) zu ergänzen.

Eine Behandlung im Planungsausschuss ist nicht erforderlich.

i.V. [redacted]

(20)

REGIERUNG VON MITTELFRANKEN

Regierung von Mittelfranken • Postfach 6 06 • 91511 Ansbach

TB/MARKERT - Stadtplaner -
Landschaftsarchitekten
Pillenreutherstraße 34
90459 Nürnberg

Kopie an Weiterbearbeitung	Kopie an zur Kenntnis	
WV	20. JAN. 2020 TeamBüro Markert	Ablage
Original an zur Kenntnis	Original an Weiterbearb.	

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben) Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner	E-Mail: doris.froehlich@reg-mfr.bayern.de Telefon / Fax 0981 53-	Erreichbarkeit Promenade 27	Datum
02.12.2019	RMF-SG24-8314-01-86-5-2 [redacted]	1549 / 981549	Zi. Nr. 438	15.01.2020

Gemeinde Oberreichenbach, Landkreis Erlangen - Höchstadt; Aufstellung des Bebauungsplanes "Seeland"

hier: Beteiligung der Höheren Landesplanungsbehörde als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Umnutzung einer ca. 2,6 ha großen innerörtlichen gewerblichen Brachfläche (ehem. Textilfabrik) in ein Allgemeines Wohngebiet beabsichtigt die Gemeinde Oberreichenbach mit Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Für den Bereich gibt es bislang keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, das Plangebiet liegt im Innenbereich. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt gewerbliche Baufläche dar und soll im Rahmen der Berichtigung angepasst werden.

Da es sich um die Aktivierung eines innerörtlichen Flächenpotenzials handelt, entspricht das Vorhaben Ziel 3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Allerdings bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. Einschlägig ist hier der Grundsatz 3.1 LEP (Flächensparen): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Die Planungsunterlagen sind daher um Aussagen zum Wohnbaulandbedarf, der sich an der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung des Landesamtes für Statistik orientiert, zu ergänzen. Hierbei sind ggf. auch weitere Flächenpotenziale (z.B. Baulücken bspw. im Gebiet der Bebauungspläne „Lohbeet" oder „Am Obern Grott") in die Betrachtung mit einzubeziehen.

Bei Beachtung der Hinweise werden aus landesplanerischer Sicht keine Einwendungen erhoben. Das gilt für beide dargestellte Planungsvarianten.

...

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
(§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde Oberreichenbach, Schulstraße 21, 91097 Oberreichenbach

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan **„Seeland“**

für das Gebiet

☐ mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme: (§ 4 BauGB) **17.01.2020**

☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Postfach, 90041 Nürnberg, Tel. 0911/23609-261.

2.1 ☐ Keine Äußerung

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

2.3 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 ☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Allgemein

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht.

Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden.
Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.

Altlasten

Der überplante Bereich ist derzeit nicht im Bayerischen Altlastenkataster erfasst. Auf Grund der Vornutzung der Fläche durch eine Textilfabrik ist jedoch eine Altlastenrelevanz der Fläche vorhanden.

Wie unter Pkt. A 5.4 richtig beschrieben ist zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Bauleitplanung vor der Schaffung von Baurecht eine historische Erkundung und evtl auch eine Orientierende gem. Bodenschutzrecht durchzuführen.

Mit den Untersuchungen ist ein nach § 18 BBodSchG zugelassener Sachverständiger zu beauftragen.

Abwasserbeseitigung

Laut Begründung zum Bebauungsplan „Seeland“ soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert, zurückgehalten oder in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.
Versickerungsflächen sind in den Plänen der Variante 1 und 2 nicht dargestellt.
Das Schmutzwasser aus dem Gebiet soll in die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

Hinsichtlich der Erschließungsplanung sehen wir uns veranlasst auf folgendes hinzuweisen:

Die Gemeinde Oberreichenbach wird im Trennsystem entwässert. Eine Entwässerung der Flächen des Bebauungsplans „Seeland“ muss daher im Trennsystem erfolgen.

Bei einer Versickerung des Niederschlagswassers müssen vorab folgende wasserwirtschaftliche Belange geprüft und beachtet werden:

Bei einer Versickerung muss zunächst sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden (Altlasten, etc.). Auch Schichtenwasser ist dem Grundwasser zuzuordnen. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist das geltende DWA-Merkblatt M 153 sowie das geltende DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.
Im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens wäre die qualitative und quantitative Belastbarkeit der Gewässer (Grundwasser) im Sinne des M 153 nachzuweisen.
Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV fallen.

Neben Regenwassersammelbehältern (Zisternen) sind auch beispielsweise Gebäude-/ Dachbegrünungen und offene Wasserflächen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können. Hierbei ist aber folgender Sachverhalt zu beachten:
Zisternen fangen Regenwasser auf, bis sie voll sind. Für nachfolgende Regenereignisse steht nur so viel Speicherraum zur Verfügung, wie zwischenzeitlich Brauchwasser entnommen wurde. Das zur Speicherung von Regenwasser maßgebende Volumen hängt somit ganz entscheidend vom Wasserverbrauch ab. Ohne gesicherten Verbrauch (die alleinige Nutzung zur Gartenbewässerung genügt hier nicht) oder ohne gedrosselte Entleerung bleibt die Zisterne gefüllt und kann kein Regenwasser mehr aufnehmen. Diese Zisternen benötigen deshalb einen Überlauf. Das Überlaufwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen. Als Rückhalteanlagen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA-M 153 können Zisternen nicht angerechnet werden.

Neubauflächen können erst ausgewiesen werden, wenn eine nach den derzeitigen Vorschriften ordnungsgemäße Entwässerung nachgewiesen ist. Dies bezieht sich nicht nur auf die Niederschlagswasserbeseitigung, sondern auch auf die Schmutzwasserbeseitigung. Die Erschließung des Baugebietes „Seeland“ wurde bei der dem wasserrechtlichen Bescheid des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt vom 22.08.2012 (Einleiten von Mischwasser durch die Gemeinde Aurachtal) zugrundeliegenden Entwässerungsplanung nicht berücksichtigt.

Aus oben genannten Gründen kann seitens des Wasserwirtschaftsamtes nicht beurteilt werden, ob eine ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung des geplanten Baugebietes sichergestellt werden kann. Der Nachweis einer ordnungsgemäßen Entwässerung ist vor der Erschließung des Baugebietes noch zu erbringen.

Nutzung der oberflächennahen Geothermie

Erdwärmesonden sind auf dem Areal grundsätzlich möglich; das IOG lässt Sonden bis zu einer Bohrtiefe von 60 Meter zu; auf Grund der regionalen Erfahrung sind sogar Sonden bis zu einer Tiefe von 80 Meter möglich. Auf dem ehemaligen Firmengelände bestehen noch mindestens 2 Brunnen mit Tiefen von rund 50 und 60 Meter (und eventuell noch weitere flachere Brunnen) die im Zuge der Umnutzung qualifiziert rückgebaut werden müssen oder anderen Nutzungen zugeführt werden können, sofern sie sich auf der Grundlage einer Kamerabefahrung etc. als noch nutzungstauglich erweisen.

Gewässer

Durch die Baugrundstücke können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen,

dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Wir empfehlen, vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, ...) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

Nürnberg, den
Ort, Datum

[redacted]