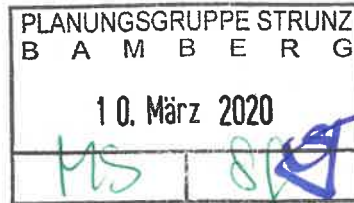




Landratsamt Erlangen-Höchstadt | Postfach 25 20 | 91013 Erlangen

Planungsgruppe Strunz Ing.-GmbH  
Kirschäckerstraße 39  
96052 Bamberg



## Bauamt I, Wohnraumförderung

Nägelsbachstraße 1 · 91052 Erlangen

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen Arcaden, Neuer Markt, Busbahnhof, Hauptbahnhof

Ansprechpartner: Stefan Kolb

Ebene 4 · Raum 4.23 (grüner Flügel)

Telefon: 09131 803-2109

Telefax: 09131 803-492109

E-Mail: stefan.kolb@erlangen-hoechstadt.de

Unser Zeichen: 62.1 6102/119/2/20

Erlangen, 06.03.2020

## Bauleitplanungsrecht; Aufstellung des Bebauungsplans „Bruckwiesen II“ der Gemeinde Bubenreuth; Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

### Anlage(n):

1 Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Träger öffentlicher Belange im Landratsamt Erlangen-Höchstadt nehmen zum o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

### Städtebauliche und planungsrechtliche Würdigung:

Einige Festsetzungen sind nicht begründet. Für spätere Fragen zu Befreiungen und die generelle Nachvollziehbarkeit sind diese zu erläutern. Dies gilt vor allem auch für die geplante Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB. Die Anforderungen sind der Gemeinde Bubenreuth bekannt.

Zu den Photovoltaikanlagen wird empfohlen, das Luftamt Nordbayern zu beteiligen, um mögliche Blendwirkungen durch die Anlagen auf den Flugverkehr (Airport Nürnberg) auszuschließen (vgl. Sondergebiet Photovoltaik Bubenreuth).

Sollten die Photovoltaikanlagen auf dem Flachdach vorgesehen werden, so könnten die Anlagen etwas von der Gebäudekante nach innen gerückt werden (Wirkung im Bezug auf Höhenentwicklung).

Die Gemeinde möchte umfangreiche textliche Festsetzungen zur Art der Nutzung treffen. Es ist nicht erkennbar, weshalb jede einzelne Nutzung textlich festgelegt wird, zumal bereits Festsetzungen in zeichnerischer Art getroffen werden. Die Ausführungen sollten schlanker gefasst werden.

#### Allgemeine Öffnungszeiten

Mo – Fr 08:00 – 12:00 Uhr  
zusätzl. Do 14:00 – 18:00 Uhr  
und nach Terminvereinbarung

#### Führerschein- und Kfz-Zulassungsstelle

Mo – Fr 07:30 – 12:00 Uhr  
zusätzl. Di 14:00 – 16:00 Uhr  
zusätzl. Do 14:00 – 17:30 Uhr

#### Ausländerwesen, Staatsangehörigkeit

Mo, Di, Mi, Fr 07:30 – 12:00 Uhr  
Do 14:00 – 17:30 Uhr

#### Landratsamt Erlangen-Höchstadt

Nägelsbachstraße 1, 91052 Erlangen  
Vermittlung 09131 803-1000  
Telefax 09131 803-491000

#### Dienststelle Höchststadt a. d. Aisch

Schloßberg 10, 91315 Höchststadt a. d. Aisch  
Vermittlung 09193 20-0  
Telefax 09193 20-501

E-Mail poststelle@erlangen-hoechstadt.de  
Internet www.erlangen-hoechstadt.de

#### Bankverbindungen

Stadt- und Kreissparkasse  
Erlangen Höchststadt Herzogenaurach  
IBAN DE38 7635 0000 0000 0182 29  
BIC BYLADEM1ERH

VR-Bank Erlangen-Höchstadt-Herzogenaurach eG

IBAN DE96 7636 0033 0000 0001 75  
BIC GENODEF1ER1

Gläubiger-ID DE90ZZZ00000040253



metropolregion nürnberg  
KOMMEN STAUBEN BLEIBEN



Die vorliegende Art der Formulierung erhöht die Wahrscheinlichkeit, Widersprüche zur Planzeichnung entstehen zu lassen. Beispiel der aktuellen Unterlagen: Eine festgesetzte Gewerbegebietsfläche im „Südosten“ des Geltungsbereichs ist in der Plangrafik nicht erkennbar (aber in den textlichen Festsetzungen beschrieben).

Eine Festsetzung, wonach Sonderveranstaltungen gesondert zu beantragen sind, ist weder erforderlich noch zulässig. Es fehlt am bodenrechtlichen Bezug. Daneben greifen hier Spezialregelungen nach dem LStVG, dem Gaststättenrecht, der Versammlungsstättenverordnung etc.; ggf. kann ein Hinweis getroffen werden.

In den Festsetzungen ist eine pauschale Zulässigkeit von Stellplätzen geregelt, die so nicht von der BauNVO gedeckt ist. Wir verweisen auf das Rundschreiben an die kreisangehörigen Gemeinden im Landkreis aus 2017. Dieses müsste auch dem Planungsbüro aus anderen Verfahren bekannt sein. Es sollte auch aufgezeigt werden, warum überhaupt noch diese Festsetzung getroffen wird (Bau des Parkhauses geplant?).

Den Festsetzungen und der Begründung sind unbestimmte Begriffe wie „gedeckte Materialien und Farben“ sowie „Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß“ zu entnehmen. Das Gebot der Normenklarheit gilt auch bei Bebauungsplänen. Die Formulierungen sind daher zu konkretisieren bzw. generell zu prüfen.

Das Planungsbüro empfiehlt ein Bodengutachten. Im Hinblick auf die Ermittlungspflicht der Gemeinde und in Anlehnung an die Stellungnahme des Umweltamts sollte ein Gutachten bereits in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Ein Verweis auf Art. 6 der BayBO (Abstandsflächenpflicht) ist den kompletten Unterlagen nicht zu entnehmen.

Die Präambel in Begründung und Planteil ist veraltet. Die Gemeinde muss vom aktuellen Rechtsstand ausgehen.

Hinsichtlich der Ausgleichsflächenfestsetzung/Kostenumlegung verweisen wir auf unser Rundschreiben aus 2016.

Abschließend wird empfohlen, in der Begründung die Grundzüge der Planung explizit zu benennen, um spätere Befreiungsfragen zu erleichtern.

Redaktionelle Anmerkungen:

In den Unterlagen finden sich diverse redaktionelle Fehler (falsche Verweise, Wortverwechslungen, falsche Gesetzeszitate etc.). Diese sollten behoben werden.

**Würdigung des SG 40.2, Immissionsschutz:**

Einwände, siehe Anlage.

**Würdigung des SG 40.1, Umweltamt, Herr Leuchs:**

Die Ausführungen zum Bodendenkmal kann ich nicht wirklich beurteilen, insbesondere weiß ich nicht, ob der Schutz des Bodendenkmals auch dazu führen kann, dass die Bebaubarkeit grundsätzlich überhaupt nicht gegeben ist. Das wäre natürlich auszuschließen, bevor ein Bebauungsplan in Kraft gesetzt wird.

Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser ist ja sehr häufig von Versickerung die Rede; die Gemeinde geht also wohl davon aus, dass der Boden versickerungsfähig ist, obwohl kein Bodengutachten vorliegt. Ein derartiges Bodengutachten erscheint angebracht. Weshalb bei dem im Trennsystem gesammelten Regenwasser ohne weitere Angaben die Einleitung ins Oberflächengewässer vorgesehen ist, erschließt sich nicht. Auch hier wäre die Möglichkeit einer Versickerungsanlage zu prüfen.

**Würdigung des SG 40.2, Naturschutz:**

Nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Naturschutz erfolgt keine Stellungnahme.

**Würdigung des SG 13, Klimaschutz:**

Wird nachgereicht.

**Würdigung des SG 61.2, Verkehrssicherheit:**

Keine Einwände.

**Würdigung des SG 24, Öffentlicher Personennahverkehr:**

Gegen das geplante Bebauungsgebiet „Bruckwiesen II“ bestehen keine Einwände.

Das Gebiet hat optimale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu der Haltestelle „Bruckwiesen“ mit Anschluss an die Linien 253 und 254 sowie an die S1.

**Würdigung des SG 41, Kommunale Abfallwirtschaft:**

Lt. Bebauungsplan „Bruckwiesen II“ wird die geplante Wendeanlage den Anforderungen eines dreiachsigen Müllsammelfahrzeuges genügen.

Jedoch ist anzumerken, dass im Kurvenbereich keine Entleerung der Abfallbehälter stattfinden kann.

Wird dies bei der Detailplanung eingehalten, besteht vonseiten der Kommunalen Abfallwirtschaft keinerlei Bedenken.

**Würdigung des SG 73, Hygiene:**

Zum o. g. Vorgang der Gemeinde Bubenreuth (Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Bruckwiesen II") wurden die eingereichten Unterlagen (Vorentwürfe der Planungsgruppe Strunz vom 07.05.2019 bzw. 20.01.2020) eingesehen und bewertet.

Nach unserem Kenntnisstand liegt das Planungsgebiet nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Altlasten in diesem Bereich sind uns derzeit nicht bekannt. Diese können aber von unserer Seite nicht ausgeschlossen werden.

Aus infektions- und trinkwasserhygienischer Sicht bestehen unsererseits gegen das Vorhaben keine Einwände.

#### **Würdigung des SG 52, Tiefbauamt:**

Zum o. g. BBP nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Das geplante Bauleitplangebiet grenzt im Süden direkt an die Kreisstraße ERH 24 mit Geh- und Radweg an (Flur-Nr. 220/1 und 223/5).
2. 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 Bauverbot und gem. Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG bis 30,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke eine Baubeschränkung. Die entsprechende Anbauverbotszone (liegt außerhalb des Geltungsbereiches des BBP) und Baubeschränkungszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen.
3. Unmittelbare Zufahrten von den Grundstücken zur Kreisstraße ERH 24 sind nicht zulässig.
4. Eine fuß- und radwegmäßige Erschließung des Bauleitplangebietes über den vorhandenen Geh- und Radweg wäre sinnvoll. Der Straßenbaulastträger der Kreisstraße übernimmt hierfür keine Kosten.
5. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Kreisstraße ERH 24 (mit Geh- und Radweg) nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
6. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Kreisstraße ERH 24 (mit Geh- und Radweg) dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.

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

Mit freundlichen Grüßen



Stefan Kolb

## 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.

1.

1.	Gemeinde:  <div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">Bubenreuth</div>
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <b>Bruckwiesen II, Stand 07.05.2019</b> für das Gebiet
	<input type="checkbox"/> mit Grünordnung dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)
	<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2, Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)  <b>Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Sachgebiet 40 - Immissionsschutz,          Schloßberg 10, 91315 Höchstadt a.d.Aisch, Tel.: 09193/20-564 - Herr Brütting</b>
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1, Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> 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)
	<input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen  Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst auch einen Teil der Staatsstraße, da dort eine Linksabbiegerspur eingerichtet werden soll. Als maßgebliche Immissionsorte gelten im Augenblick die innerhalb des Geltungsbereichs bestehenden Wohnräume auf der Fl.-Nr. 223 und die außerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Wohnräume auf der Fl.-Nr. 44/3. Für beide Immissionsorte werden die Immissionswerte eines Mischgebietes zugrunde gelegt.

Zwar liegt bislang noch kein Schallgutachten vor, allerdings ist laut Herrn Högg vom Ingenieurbüro Möhler + Partner (Besprechung am 12.02.2020 bei der Gemeinde Bubeneuth) davon auszugehen, dass die derzeitige Verkehrslärmbelastung an den genannten Immissionsorten die Werte von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) überschreiten. Durch die Errichtung einer Linksabbiegerspur, durch die verkehrliche Erschließung und durch das öffentliche Park + Ride – Parkhaus werden die Immissionswerte in der Summe noch geringfügig angehoben.

Die beiden genannten Immissionswerte (70/60 dB(A)) gelten in der Vollzugspraxis als Grenze zur Gesundheitsgefahr, daher sind Vorhaben, welche zu einer weiteren Erhöhung über diese Grenzen hinaus führen, grundsätzlich äußerst kritisch zu sehen. Es sollen in diesem Zusammenhang Maßnahmen ergriffen werden, welche eine weitere Erhöhung der Lärmimmissionen ausschließen. Ist die Umsetzung solcher Maßnahmen nachweislich nicht möglich, so sind die mit dem Vorhaben verbundenen Zusatzbelastungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Neben den Verkehrslärmimmissionen sind mit der beabsichtigten Nutzung auch gewerbliche Geräuschemissionen verbunden. Auch hierzu sollten im Bebauungsplan eine Beurteilung und geeignete Festsetzungen enthalten sein. Eine gutachterliche Betrachtung empfiehlt sich auch im Hinblick auf Gewerbelärm.

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)

Für eine abschließende immissionsschutzfachliche Stellungnahme ist die Vorlage eines Schallschutzgutachtens erforderlich. Darüber hinaus sind die Maßnahmen zur Verhinderung von zusätzlichen Immissionen durch Verkehrslärm und durch Gewerbelärm darzustellen, gutachterlich zu bewerten und letztlich in den Bebauungsplan als Festsetzungen (zeichnerisch oder/und textlich) aufzunehmen.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Ansicht des Immissionsschutzes insbesondere die Erschließung des Grundstückes direkt von der Staatsstraße in schalltechnischer Hinsicht Probleme bereitet. Sollte beispielsweise eine Zufahrt von der Kreisstraße oder vom Wendehammer im GE-Bruckwiesen technisch möglich sein, so sollte dieser Aspekt nach Möglichkeit aufgegriffen werden.

Das Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs (ehem. Gaststätte) ist, solange in rechtlicher Hinsicht eine Wohnnutzung besteht, als Immissionsort zu betrachten. Das Wohnhaus auf der Fl.-Nr. 44/3 wird von 2 Seiten erheblich mit Verkehrslärm belastet. Ein ausschließlich passiver Schallschutz muss hier in besonderem Maße auch die Be-/Entlüftung von Wohnräumen betrachten. Zudem können hierfür nicht einfach Festsetzungen getroffen werden, da sich das Wohnhaus nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet. Es gilt hier in erster Linie der Grundsatz, dass erforderliche Maßnahmen zum Schutz der Umgebung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes umzusetzen sind. Öffentlich-rechtliche Verträge können allerdings in besonderen Situationen ein Mittel der Bauleitplanung sein.

Soweit bei der Konzeption von Schallschutzmaßnahmen darauf abgestellt werden soll, dass die mit dem Bebauungsplan verbundenen Zusatzbelastungen an den genannten Immissionsorten nur geringfügig und daher nicht erheblich wären, ist dies detailliert und ausführlich zu begründen. Es wird empfohlen hierzu einschlägig gerichtlich geprüfte Vergleichsfälle heranzuziehen.

Da voraussichtlich für den Gewerbeflächenteil (Boulderhalle mit Stellplätzen und Freiflächennutzungen) Einschränkungen festgelegt werden müssen, sei an dieser Stelle auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes 4 CN 7.16 vom 07.12.2017 zur Lärmkontingentierung verwiesen. Das BVG sieht die Ausweisung von Gewerbeflächen, welche nur aufgrund reduzierter Emissionskontingente als Maßnahme der inneren Gliederung ermöglicht werden sollen, unter gewissen Voraussetzungen als kritisch.

Ort, Datum

Unterschrift, Dienstbezeichnung

## I. Schreiben an

Sachgebiet 62.1

Im Hause

Herrn Kolb

mit der Bitte um Kenntnisnahme und weitere Bearbeitung

