



Landratsamt Erlangen-Höchstadt | Postfach 25 20 | 91013 Erlangen

TB Markert  
Beteiligung 1050  
Pillenreuther Straße 34  
90459 Nürnberg

### Bauamt I, Wohnraumförderung

Nägelsbachstraße 1 - 91052 Erlangen

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen Arcaden, Neuer Markt, Busbahnhof, Hauptbahnhof

Ansprechpartner:

Telefon: 09131 803-2109

Telefax: 09131 803-492109

E-Mail:

Unser Zeichen: 62.1 6102/119/12/20

Erlangen, 14.12.2020

## Bauleitplanungsrecht; Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplans „5/30 Alter Tennisplatz“ der Gemeinde Bubenreuth; Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

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:

Das Landratsamt begrüßt ganz grundsätzlich Innenentwicklungsmaßnahmen im Sinne einer flächensparenden Bebauung. Das vorliegende Planungsgebiet bedarf allerdings unter Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse einer umfassenden Prüfung und Abwägung. Dies betrifft Aspekte des Immissionsschutzes sowie der potenziellen Kampfmittelvorbelastung und des Tennisplatzbelags.

Positiv gesehen wird, dass die Gemeinde Inhalte des ISEK angeht und entsprechende Planungen umsetzt.

Folgende Feststellungen zum Planentwurf bzw. den Unterlagen wurden getroffen:

#### a) Zusammenhang Bebauungsplan, VEP, Durchführungsvertrag:

Hinsichtlich der notwendigen Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB ist sicherzustellen, dass die konkrete Nutzung im Durchführungsvertrag geregelt wird. Es muss darin hinreichend deutlich werden, zu welchem Vorhaben sich die Deutsche Reihenhaus AG verpflichtet.

#### 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

#### Landratsamt Erlangen-Höchstadt

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

#### Dienststelle Höchstadt a. d. Aisch

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

E-Mail info@erlangen-hoehstadt.de  
Internet www.erlangen-hoehstadt.de

#### Bankverbindungen

Stadt- und Kreissparkasse  
Erlangen-Höchstadt-Herzogenaue  
IBAN DE36 7635 0000 0000 0182 25  
BIC BYLADE33HAN

VR-Bank Erlangen-Höchstadt-Herzogenaue eG  
IBAN DE86 7636 0033 0000 0001 75  
BIC GENODEF1ER1

Gläubiger-ID DE90ZZZ0000040283



metropolregion nürnberg

Im Rahmen der Erstellung aller Unterlagen ist auf Widerspruchsfreiheit zu achten. Der Durchführungsvertrag ist zwar nicht auslegungspflichtig, allerdings Teil des Abwägungsmaterials.

Die Begründung muss auf den Vertrag eingehen (Aussagen zur Durchführung der Baumaßnahme, der Erschließung sowie zu den Verpflichtungen des Vorhabensträgers).

Hinsichtlich der Anforderungen an die Festsetzung aus § 12 Abs. 3a BauGB wird empfohlen, sich direkt am Gesetzestext zu orientieren; vgl. zum Thema VGH Mannheim vom 10.04.2014.

b) Anmerkungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die Gemeinde beabsichtigt, bestimmte Nutzungen auszuschließen; einerseits ist der Ausschluss nicht begründet. Andererseits auch nicht erforderlich, weil ja nur die Nutzungen zulässig sind, die im Durchführungsvertrag festgelegt werden.

In der Begründung ist von der Festsetzung einer GFZ die Rede. Eine solche Regelung findet sich allerdings nicht im Bebauungsplan. Dies ist zu prüfen.

Hinsichtlich der Ausführungen in A 8.3 (Höhenentwicklung) der Begründung ist darzulegen, was genau die „Oberkante“ ist. Wie verhält es sich bei Schornsteinen/Antennen/Photovoltaikanlagen, die evtl. auf dem Dach errichtet werden?

Daneben ist aufzuzeigen, was die Geländeoberfläche bei der Festsetzung zur Tiefgarage sein soll. Wird hier ebenso eine Normal-Null-Angabe herangezogen? Wird auf eine Erschließungsstraße abgestellt?

c) Anforderungen an die Abstandsflächen:

Die Gemeinde möchte abweichende Abstandsflächen regeln. Allerdings fehlt eine dezidierte Auseinandersetzung mit den Schutzziele des Art. 6 BayBO. Nur so kann auch eine ausreichende Abwägung erfolgen.

Daneben ist ganz generell zu prüfen, ob die Festsetzung von Art. 6 BayBO und der „Abweichungsmöglichkeit“ gedeckt ist.

d) Regelungen zu Einfriedungen:

Die Unterlagen sprechen von „circa“-Angaben (S. 34 Begründung und Festsetzung 6.6). Diese Regelung ist ebenso unbestimmt, wie die Angabe „niedriger Sockel“. Hinsichtlich des Abstands von „mindestens“ 1 Meter zwischen den Sträuchern ist keine Festsetzung ersichtlich (S. 34 letzter Absatz).

e) Materielle Anforderungen der Bauleitplanung:

Aus den Unterlagen geht keine interkommunale Abstimmung hervor. Ebenso ist nicht klar, ob eine Beteiligung der Brandschutzdienststelle erfolgte und inwieweit der Brandschutz bei der Planung berücksichtigt wurde.

Hinsichtlich der Erforderlichkeit der Planung (an dieser Stelle) ist auf Alternativen einzugehen. Auch die Einwohnerentwicklung Bubenreuths sollte mit dargelegt werden, um einen schlüssigen Bedarfsnachweis zu führen.

f) Feststellungen zum Planteil:

Die Festsetzung Nr. 8 (Wasserhaushalt), wonach „weitestgehend zurückzuhalten“ ist, ist unbestimmt und daher zu konkretisieren.

Die Regelung 9.4 zur Überdeckung der Tiefgarage ist nicht begründet. Daneben könnte die Regelung konkretisiert werden.

Die Präambel im Planteil beinhaltet veraltete Rechtsgrundlagen.

Die Regelung in 6.1 „mindestens“ sollte hinsichtlich der Stellplätze konkretisiert werden.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit könnte die in der Plangrafik ersichtliche Angabe „IV GRZ 0,4“ herausgenommen werden, da bereits textliche Festsetzungen diesbzgl. vorliegen.

In der Legende ist von „OK 278,0“ die Rede. Hier sollte noch „z. B.“ eingefügt werden.

In der textlichen Festsetzung zum Pflanzgebot werden 4 zu pflanzende Bäume erläutert. In der Plangrafik sind allerdings 5 zu pflanzende Bäume ersichtlich. Die Übereinstimmung ist sicherzustellen.

Bei den zeichnerischen Darstellungen der Lärmschutzvorkehrungen könnten die Planzeichen besser (farblich) unterschieden werden.

Abschließend verweisen wir auf unser Rundschreiben vom 01.12.2020, welches den kreisangehörigen Gemeinden zugeht. Daneben könnten Maßnahmen gegen Vogelschlag erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Redaktionell wurden diverse Unstimmigkeiten zu Verweisen, Wirksamkeitsdaten, Gesetzeszitate etc. festgestellt. Diese sind zu beheben.

**Würdigung des SG 40.2, Immissionsschutz:**

Wird nachgereicht.

### **Würdigung des SG 40, Umweltamt:**

Die Planung der Innenentwicklung wird unter dem Aspekt „Flächen sparen“ sehr begrüßt; der Umfang der Voruntersuchungen (Baugrund, Bodenschutz, abfallrechtliche Einstufungen, Grundwasserstände) und damit die Ermittlung der abwägungsrelevanten Inhalte kann als nahezu vollständig bezeichnet werden.

Lediglich eine Betrachtung möglicher Starkregenfälle wäre noch erforderlich, wobei sowohl eine mögliche Gefährdung der nun geplanten Bebauung aus der Umgebung als auch der Ablauf von Starkregen aus der neu beplanten Fläche kurz beleuchtet werden sollte.

Zu den Festsetzungen bzw. den Ausführungen in der Begründung ist Folgendes anzumerken:

Niederschlagswasser: Hier konnte keine Information gefunden werden, ob das Vorhaben mit Misch- oder mit Trennkanalisation erschlossen werden soll. Angesichts der wohl nur begrenzten Versickerungsfähigkeit des Bodens müsste die Festsetzung (Nr. 8) zur Niederschlagswasserbeseitigung genauer gefasst werden. Was ist mit „weitestgehend zurückhalten“ gemeint?

Die Feststellung einer „potentiellen Kampfmittelbelastung“ ist sicher nur ein Zwischenergebnis; hier wird eine weitere Untersuchung folgen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen zu den verschiedenen Gefährdungspfaden des Bodenschutzes erscheinen unproblematisch; hier werden aber ja noch Stellungnahmen der Fachbehörden (WWA und Gesundheitsamt) folgen.

Bei der abfallrechtlichen Betrachtung des Belages des Tennisplatzes ist auf Seite 9 (letzter Satz) der Begründung die (überholte) Aussage des Gutachters abgedruckt worden, wonach eine mögliche Belastung nicht bekannt ist. Diese Aussage sollte zur Klarheit gestrichen werden, weil auf Seite 42 der Begründung ganz unten die Aussage folgt, dass im Ergebnis der Beprobung keine Belastung vorliegt.

Im Baugrundgutachten ist die Grundwasserproblematik sehr schön herausgearbeitet worden; die neuen Gebäude mit Tiefgarage werden im Grundwasser stehen und entsprechend sicher abgedichtet werden müssen. Dauerhafte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig. Zu dieser Problematik erscheint eine eigene deutliche Festsetzung angebracht.

Für eine Bauwasserhaltung, bei welcher der Gutachter mit enormen Wassermengen rechnet, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Angesichts der festgestellten Grundwassersituation dürfte die Aussage auf Seite 42 der Begründung, wonach im Plangebiet kein Grundwasser vorkommt, wohl ein Versehen sein.

### **Würdigung des SG 40.2, Naturschutz:**

Wird nachgereicht.

**Würdigung des SG 13, Klimaschutz:**

Wird nachgereicht.

**Würdigung des SG 61.2, Verkehrssicherheit:**

Keine Einwände.

**Würdigung des SG 14, Öffentlicher Personennahverkehr:**

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alter Tennisplatz“ mit integriertem Grünordnungsplan haben wir keine Einwände.

Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Bubenreuth mit Anschluss an die S1 sowie zur Haltestelle „Bubenreuth – Hans-Paulus-Str.“ mit Anschluss an die regionalen Buslinien 253 und 254.

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

Ein Rückwärtsfahren von Müllsammelfahrzeugen ist nach DGUV Vorschrift 43 unbedingt zu vermeiden. Daher ist es notwendig, dass die Abfallbehälter am Tag der Leerung entlang der „Frankenstraße“ bereitgestellt werden.

Weitere Bedenken gibt es vonseiten der Kommunalen Abfallwirtschaft nicht.

**Würdigung des SG 73, Hygiene:**

Zum o. g. Vorgang der Gemeinde Bubenreuth (Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5/30 „Alter Tennisplatz“ mit integriertem Grünordnungsplan) wurden die eingereichten Unterlagen kursorisch eingesehen und bewertet (Vorentwürfe des Planungsbüros TB Markert, Nürnberg, vom 11.09.2020).

Nach unserem Kenntnisstand liegt das Planungsgebiet nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Bezüglich möglicher Altlasten in diesem Bereich verweisen wir auf Punkt A.6.2.4 „Kampfmittel und Altlasten“ in der Begründung zum Bebauungsplan.

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

**Würdigung des SG 52, Tiefbauamt:**

Wir sind von dieser Maßnahme nicht betroffen, da der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht unmittelbar an einer Kreisstraße liegt. Es ist nicht erforderlich, das Sachgebiet Tiefbau im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

## 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.	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 type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet <input type="checkbox"/> mit Grünordnung dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	<input checked="" type="checkbox"/> Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan Nr. 5/30 "Alter Tennisplatz", Vorentwurf: Stand 11.09.2020
	<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.)	
Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Sachgebiet 40 - Immissionsschutz , Schloßberg 10, 91315 Höchstadt a.d.Aisch, <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>	
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
Die für die Bauleitplanung maßgeblichen Planungswerte für verkehrsbedingte Lärmimmissionen werden an der geplanten Wohnhausfassade gemäß Screening vom 06.05.2020 um einen Faktor von bis zu 21 überschritten; dies bedeutet, dass die an der Fassade auftretende Schallenergie bis zu 21 Mal höher ist, als durch die Orientierungswerte gemäß dem für die Bauleitplanung eingeführtem Beiblatt 1 zur DIN 18005 vorgesehen ist. Die	

Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes an der vorgesehenen Stelle muss aus immissionsschutzfachlicher Sicht wegen der besonders hohen Lärmbelastung durch die im Westen vorbeiführenden Verkehrswege (Bahnlinie, Staatsstraße, Autobahn) daher als äußerst bedenklich eingestuft werden.

Die Lärmeinwirkungen sind zudem an allen Fassaden so hoch, dass gemäß der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung (Screening-Untersuchung durch das Büro accon Environmental Consultants vom 06.05.2020) die Immissionsgrenzwerte für Lärm gemäß der 16. BImSchV für den Nachtzeitraum durchgehend überschritten wird. Lediglich im EG befindet sich auf der schallabgewandten Seite ein begrenzter Fassadenabschnitt wo die genannten Grenzwerte zur Nachtzeit nur erreicht, nicht aber übertroffen werden. Die Lärmimmissionen im Nachtzeitraum überschreiten zudem an der schienenzugewandten Seite ab dem 1. Obergeschoss, im 3. Obergeschoss auch an der Südwestfassade, den Wert von 60 dB(A). Damit wird mit der vorliegenden Planung eine Grenze übertreten, wonach eine Prüfung auf Gesundheitsgefahren erforderlich wird.

Eine Be- und Entlüftung der schutzbedürftigen Räume über geöffnete Fenster ist somit unter den genannten Gesichtspunkten kaum möglich, bzw. sehr stark eingeschränkt.

Es ist davon auszugehen, dass durch die gutachterlich festgestellte hohe Verkehrsbelastung schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen. Hinzu kommen Schalleinträge durch Gewerbe (Fitnessstudio, Bauhof, Gewerbegebiet Bruckwiesen), durch die südlich benachbarte Sport- bzw. Freizeitnutzung (Sporthalle) sowie durch die vorbeiführende Bahnstromleitung (Koronageräusche).

Nach Ansicht des Immissionsschutzes werden mit der vorliegenden Planung die Vorgaben des § 50 BImSchG nicht eingehalten. Das dort zugrundegelegte Trennungsgebot, nach dem Flächen vorsorglich einander so zuzuordnen sind, dass insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden, wird mit der vorliegenden Planung erheblich verletzt. Als unverzichtbare Grundlage für die Abwägung ist das erwähnte Trennungsgebot unmittelbar zu beachten.

Weiter wird auf das Schreiben der Obersten Baubehörde „Lärmschutz in der Bauleitplanung“, IIB5-4641-002/10, vom 25.07.2014 verwiesen. Dort wird zur Konkretisierung der Planungsziele der Vorsorgegrundsatz (Flächennutzungsplan) und erforderliche die Konfliktbewältigung (Bebauungsplan) herausgestellt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung die Grenzwerte der 16. BImSchV zugrunde gelegt werden sollen. Eine Überschreitung von Lärmwerten über die Schwelle zur Gesundheitsgefahr hinweg, wie hier laut Schallgutachten für den Geltungsbereich prognostiziert, wird gemäß dem o.a. IMS vom 25.07.2014 entschieden abgelehnt. Auch in diesem Zusammenhang wird auf den o.a. Trennungsgrundsatz verwiesen.

Selbst bei Außerachtlassung des genannten Trennungsgebotes fehlen nach Ansicht des Immissionsschutzes im Hinblick auf den Schutz der Wohnnutzungen am geplanten Standort ausreichende Erläuterungen zur Erfüllung des Vorsorgegrundsatzes. Die Konfliktbewältigung stellt im Wesentlichen auf passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster und z.T. verglaste Laubengänge an der schienenzugewandten Seite) ab.

Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes an der vorgesehenen Stelle muss aus immissionsschutzfachlicher Sicht wegen der besonders hohen Lärmbelastung durch die im Westen vorbeiführenden Verkehrswege (Bahnlinie, Staatsstraße, Autobahn) daher als äußerst bedenklich eingestuft werden.

Die Lärmeinwirkungen sind zudem an allen Fassaden so hoch, dass gemäß der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung (Screening-Untersuchung durch das Büro accon Environmental Consultants vom 06.05.2020) die Immissionsgrenzwerte für Lärm gemäß der 16. BImSchV für den Nachtzeitraum durchgehend überschritten wird. Lediglich im EG befindet sich auf der schallabgewandten Seite ein begrenzter Fassadenabschnitt wo die genannten Grenzwerte zur Nachtzeit nur erreicht, nicht aber übertroffen werden. Die Lärmimmissionen im Nachtzeitraum überschreiten zudem an der schienenzugewandten Seite ab dem 1. Obergeschoss, im 3. Obergeschoss auch an der Südwestfassade, den Wert von 60 dB(A). Damit wird mit der vorliegenden Planung eine Grenze übertreten, wonach eine Prüfung auf Gesundheitsgefahren erforderlich wird.

Eine Be- und Entlüftung der schutzbedürftigen Räume über geöffnete Fenster ist somit unter den genannten Gesichtspunkten kaum möglich, bzw. sehr stark eingeschränkt.

Es ist davon auszugehen, dass durch die gutachterlich festgestellte hohe Verkehrsbelastung schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen. Hinzu kommen Schalleinträge durch Gewerbe (Fitnessstudio, Bauhof, Gewerbegebiet Bruckwiesen), durch die südlich benachbarte Sport- bzw. Freizeitnutzung (Sporthalle) sowie durch die vorbeiführende Bahnstromleitung (Koronageräusche).

Nach Ansicht des Immissionsschutzes werden mit der vorliegenden Planung die Vorgaben des § 50 BImSchG nicht eingehalten. Das dort zugrundegelegte Trennungsgebot, nach dem Flächen vorsorglich einander so zuzuordnen sind, dass insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden, wird mit der vorliegenden Planung erheblich verletzt. Als unverzichtbare Grundlage für die Abwägung ist das erwähnte Trennungsgebot unmittelbar zu beachten.

Weiter wird auf das Schreiben der Obersten Baubehörde „Lärmschutz in der Bauleitplanung“, IIB5-4641-002/10, vom 25.07.2014 verwiesen. Dort wird zur Konkretisierung der Planungsziele der Vorsorgegrundsatz (Flächennutzungsplan) und erforderliche die Konfliktbewältigung (Bebauungsplan) herausgestellt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung die Grenzwerte der 16. BImSchV zugrunde gelegt werden sollen. Eine Überschreitung von Lärmwerten über die Schwelle zur Gesundheitsgefahr hinweg, wie hier laut Schallgutachten für den Geltungsbereich prognostiziert, wird gemäß dem o.a. IMS vom 25.07.2014 entschieden abgelehnt. Auch in diesem Zusammenhang wird auf den o.a. Trennungsgrundsatz verwiesen.

Selbst bei Außerachtlassung des genannten Trennungsgebotes fehlen nach Ansicht des Immissionsschutzes im Hinblick auf den Schutz der Wohnnutzungen am geplanten Standort ausreichende Erläuterungen zur Erfüllung des Vorsorgegrundsatzes. Die Konfliktbewältigung stellt im Wesentlichen auf passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster und z.T. verglaste Laubengänge an der schienenzugewandten Seite) ab.

Die der Planung beiliegende Screening-Untersuchung vom 06.05.2020 beinhaltet keine verwertbaren Aussagen zu Geräuschimmissionen, welche nicht durch Verkehrswege erzeugt werden. Offenbar soll hierfür die vorangegangene Untersuchung vom 30.11.2017 zum Antrag der Deutsche Reihenhäuser AG auf Vorbescheid herangezogen werden. Im aktuellen Screening vom 06.05.2020 werden zudem mit Ausnahme der Angabe von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz untersucht. Als Berechnungsgrundlage für den Schienenlärm wurden nun aktuelle Verkehrszahlen der Deutsche Bahn AG für den Prognosehorizont 2030 verwendet. In diesem Zusammenhang muss jedoch beachtet werden, dass im Zuge der Ausbaumaßnahmen Nürnberg – Ebensfeld sowie S-Bahn Nürnberg – Forchheim (Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Schien Nr. 8) höhere Zahlen in die Planfeststellungsgenehmigung einfließen. Auf eine Streckenauslastung mit diesen höheren Verkehrszahlen könnte damit voraussichtlich ohne erneutes Planfeststellungsverfahren jederzeit zurückgegriffen werden. Vgl. hierzu auch die Stellungnahme der Deutsche Bahn AG, Aktenzeichen BA-MÜN-19-66741, vom 14.02.2020 (dort 4. Absatz auf der Seite 4). Insofern werden aus der Sicht des Immissionsschutzes für die weitere schalltechnische Beurteilung vorsorglich die höheren Zugzahlen der Planfeststellung angesetzt und somit im Wesentlichen auf die vorangegangene Screening-Untersuchung zum Bauvorbescheid und damit auf die bis zu 5 dB(A) höheren Lärmpegel verwiesen, wodurch sich die bisherigen Aussagen zu den Lärmimmissionen noch weiter verschärfen. Soweit die mittlerweile erfolgte Umrüstung auf Kunststoffverbundklotzbremsen bei den Güterzügen erfolgte, kann dies natürlich nach gutachterlicher Betrachtung pegelmindernd berücksichtigt werden.

Im Hinblick auf eine ungestörte Nachtruhe ist zudem darauf hinzuweisen, dass die gutachterlich ermittelten Immissionswerte nicht die Lärmpegel darstellen, die sich beispielsweise bei einer Zugvorbeifahrt ergeben. Die damit verbundenen Spitzenpegel sind deutlich höher als die gemäß Berechnungsvorschriften gemittelten Beurteilungspegel. Das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu beachtende Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ verweist darauf, dass bei Beurteilungspegeln (im Freien vor der Fassade) über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist. Eine Beeinträchtigung der Nachtruhe kann daher im Allgemeinen ab etwa 35 dB(A) am Ohr der schlafenden Person angenommen werden. Hinweise auf die maximal zu erwartenden Innenraumpegel sind in der Screening-Untersuchung allerdings nicht dargestellt.

Als maximal verträglichen Immissionspegel für die sog. Außenwohnbereichen und Aufenthaltsbereichen im Freien nennt die Screening-Untersuchung mit Verweis auf Kuschnerus „Der sachgerechte Bebauungsplan“ einen Wert von 62 dB(A). Gemäß der bisherigen Vollzugspraxis in Bayern hat sich allerdings zur Beurteilung ein Wert von 60 dB(A) bewährt. Nimmt man beispielsweise hilfsweise die für das jeweilige Gebiet gültigen Tagesgrenzwerte der 16. BImSchV so wäre im vorliegenden Fall ein Wert von 59 dB(A) maßgeblich (vgl. hierzu auch „Städtebauliche Lärmfibel Hinweise für die Bauleitplanung“, herausgegeben vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg vom Nov. 2018). Soweit Bezug genommen wird auf die dem Planfeststellungsbeschluss für den Schienenausbau zugrundeliegenden höheren Zugzahlen der vorangegangenen Screening-Untersuchungen aus den Jahren 2017 und 2018 werden aber auch die nun aktuell vom Gutachter vorgebrachten 62 dB(A) für die Außenwohnflächen und Aufenthaltsbereiche im Freien nicht durchgehend eingehalten.

Sieht man von der Nennung der Lärmpegelbereiche und der unspezifischen Anforderung ab, verglaste Laubengänge auf der schienenzugewandten Seite vorzusehen, werden im Bebauungsplan keine weiteren Anforderungen zum Schallschutz getroffen. Zielvorgaben und klarstellende Erläuterungen im Hinblick auf eine wirksame Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen fehlen. Da durch die Verglasung der Laubengänge geschlossene Bereiche geschaffen werden, müsste zudem auch die Frage einer schallgedämmten Belüftung dieser Bereiche geklärt werden. Weitere Erläuterungen hierzu sollen in die Begründung aufgenommen werden, wobei dort auch die umliegenden sonstigen Geräuschquellen betrachtet werden sollten. Ergänzende Maßnahmen zum Schallschutz werden zudem nicht betrachtet.

Insgesamt muss angenommen werden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan das Trennungsgebot und die Planungsgrundsätze gemäß dem o.a. Schreiben der Obersten Baubehörde „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ nicht ausreichend beachtet.

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); 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV); 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“; 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV).

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

Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist das Grundstück nicht für eine Neuplanung von Wohnnutzungen geeignet. Denkbar wäre eine gewerbliche Nutzung, welcher unter Beachtung ausreichender Schallschutzmaßnahmen Inhaber- oder Betriebswohnungen zugeordnet werden können.

Soweit das Wohnprojekt entgegen den Grundsätzen des Immissionsschutzes dennoch realisiert werden soll, wird aufgrund der ungewöhnlich hohen Lärmeinträge dringend empfohlen im Vorfeld eine fachliche Stellungnahme zu den gesundheitlichen Wirkungen der hohen Außenlärmpegel vom zuständigen Gesundheitsamt einzuholen. Dabei sollten u.a. auch die Screening-Untersuchungen aus den Jahren 2017 und 2018 vorgelegt werden.

Für die Planung und Auslegung von Schallschutzmaßnahmen soll im Hinblick auf die Bahnlärmimmissionen die gutachterliche Untersuchung mit der Streckenauslastung gemäß Planfeststellungsverfahren, ggf. unter Berücksichtigung einer Pegelminderung durch die Ausrüstung neuer Bremssysteme bei den Güterzügen, zugrunde gelegt werden. Im Hinblick auf die erforderlichen gutachterlichen Aussagen zu Lärmimmissionen durch Gewerbe, Sport- und Freizeitlärm sollten die vorangegangenen Screening-Untersuchungen zur Bauvoranfrage in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Gemäß dem o.a. IMS vom 25.07.2014 sollen in erster Linie Schallschutzmaßnahmen an der Schallquelle oder entlang des Ausbreitungsweges (Schallabschirmungen) umgesetzt werden, bevor passive Schutzmaßnahmen, wie schallschutzgerechte Wohnraumaufteilung oder Schallschutzfenster zum Einsatz kommen.

Falls längs der Nordostseite des Geltungsbereichs aus gewichtigen Gründen eine ausreichende abschirmende Schallschutzbebauung zur Minderung der Verkehrslärmimmissionen auch nicht teilweise errichtet werden kann, ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht im vorliegenden Fall die Verwirklichung eines Wohnbauprojektes nicht zu empfehlen. Allenfalls kann die Situation dadurch abgemildert werden, wenn ein allseits schalltechnisch geschlossenes Gebäude errichtet wird mit weitgehender Festverglasung, zumindest für alle Fassadenbereiche an denen ein Tageswert von 70 dB(A) oder eine Nachtwert von 60 dB(A) überschritten sein kann.

In Hinblick auf die zu schützenden Wohnräume wären, neben grundlegenden Schallschutzgrundrissen, insbesondere lärmarme und ausreichend schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, damit sichergestellt werden kann, dass keine Fensterlüftung erforderlich ist. Badezimmer, reine Küchenräume, nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume, o.ä. welche ggf. über offenbare Fenster verfügen können, müssen intern von den übrigen Wohnbereichen durch dicht schließende Türen abtrennbar sein.

Die Auslegung der aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallabschirmung zur Bahnlinie, Verglasung der Laubengänge, Schallschutzverglasung, Be-/Entlüftungssysteme) zur Einhaltung der zulässigen Außenlärm- und Innenraumpegel sollen schallgutachterlich ermittelt werden. Die daraus hervorgehenden Schallschutzmaßnahmen sind in ausreichend detaillierter Form im Bebauungsplan festzusetzen.

Zudem sollen die Erkenntnisse aus der gutachterlichen Prognose der Erschütterungsmissionen im Rahmen der textlichen Festsetzungen und Hinweise beachtet werden. Die im Prognosegutachten enthaltene Zusammenfassung gibt einen Ausblick auf mögliche Abhilfemaßnahmen den Erschütterungsmissionen entgegenzuwirken.

Schallgutachterliche Aussagen zur separaten Pegelminderung bei der Verwendung Kunststoffverbundklotzbremsen bei Güterzügen, zu den maximalen Innenraumpegeln bei Zugvorbeifahrten sowie zu den Koronageräuschen durch die vorbeiführende Bahnstromleitung sollten nachgereicht werden.

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

Darüber hinaus 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, Mini-BHKW) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an den umliegenden betroffenen fremden Wohnräumen gelten: Tags (06.00-22.00) 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A). Im Falle eines Nachweises über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte gelten die Regelungen der TA Lärm.

Um die Einhaltung der oben angeführten Immissionsrichtwerte zu erleichtern, können folgende grundsätzliche 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. Abgasschalldämpfer, Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von umliegenden Fenstern zu geräuschsensiblen Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden kann bei ungünstiger Ausrichtung eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion bewirken und sollte daher ebenfalls vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung haustechnischer 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 der TA Lärm 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, geeignete Gerätewahl).

Hinweise: Die o.a. baulichen Gestaltungshinweise beruhen u.a. 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

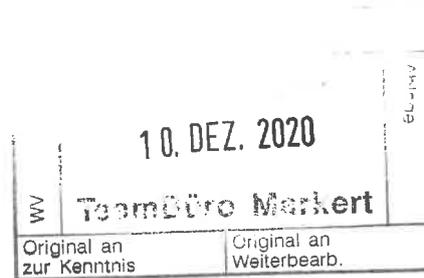
# REGIERUNG VON MITTELFRANKEN



Regierung von Mittelfranken • Postfach 6 06 • 91511 Ansbach

## Per E-Mail

TB|MARKERT - Beteiligung 1050  
Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg



6

Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht vom

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

E-Mail:

Telefon / Fax  
0981 53-

Erreichbarkeit  
Promenade 27

Datum

16.11.2020

RMF-SG24-8314.01-71-5-2

0981 53-

Promenade 27

10.12.2020

## Gemeinde Bubenreuth, Landkreis Erlangen - Höchststadt; Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5/30 "Alter Tennisplatz"

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Bubenreuth beabsichtigt auf der bislang als Tennisanlage genutzten Fläche „Am Bauhof 1 A“ südwestlich der Bahntrasse Nürnberg – Bamberg die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnanlage (40 Wohneinheiten) zu schaffen. Hierzu soll der ca. 0,52 ha große Bereich künftig als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, da die Sportplatzflächen an den nördlichen Ortsrand ausgelagert werden. Derzeit ist das Areal als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu werten, der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt hier Grünfläche / Sportplatzfläche dar und soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Das Vorhaben entspricht Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Im FNP ist das Areal als Grünfläche / Sportplatzfläche dargestellt. Dennoch kann dieses h. E. als Innenentwicklungspotenzial betrachtet werden, auf Grund der städtebaulich integrierten Lage sowie der Überprägung des Areals als Tennisplatz. Allerdings stellt das Vorhaben eine Mehrung an Wohnbauflächen dar. Gemäß Ziel 1.2.1 LEP und Grundsatz 3.1 LEP bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen stets einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. Da im FNP bereits umfangreiche freie Wohnbau- und Mischgebietsflächen dargestellt sind, ist deshalb der Bedarf für weitere Wohnbauflächen plausibel darzustellen und zu belegen.

**Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben, sofern die Planungsunterlagen um einen hinreichenden Bedarfsnachweis ergänzt werden.**

Mit freundlichen Grüßen,

gez.

[Redacted signature]

Briefanschrift  
Postfach 6 06, 91511 Ansbach

Dienstgebäude  
Promenade 27  
Weitere Gebäudeteile  
F Flügelbau  
Th Thörmerhaus

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>

Öffentliche Verkehrsmittel  
Bushaltestellen Schlossplatz  
oder Bahnhof der Stadt- und  
Regionallinien

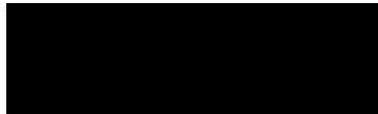


WWA Nürnberg – Postfach – 90041 Nürnberg  
TB Markert  
Beteiligung 1050  
Pillenreuther Straße 34  
90459 Nürnberg

Kopie an: Weiter:	
11. DEZ. 2020	
ww	Team Büro Markert
Original an ZUR BEHÖRDE	Original an WEITERLEITEN

Ihre Nachricht  
16.11.2020  
E-Mail

Unser Zeichen  
4.1-4622-ERH 4.0-  
27488/2020



Datum  
10.12.2020

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung des Bebauungsplans 5/30 "Alter Tennisplatz", Gemeinde Buben-  
reuth, Landkreis Erlangen-Höchstadt  
hier: Beteiligung der Behörden**

Anlage(n): 1 Formblatt Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend erhalten Sie die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg  
als Träger öffentlicher Belange.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



# 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 Bubenreuth, Birkenallee 51, 91088 Bubenreuth**

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan

Bebauungsplan **5/39 „Alter Tennisplatz“**

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) **14.12.2020**

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

### **Grundwasser**

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurde in den niedergebrachten Rammkernsondierungen Wasser festgestellt.

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.

Es ist sicherzustellen, dass durch den Eingriff der Tiefgaragen in das Grundwasser kein Aufstau des Grundwassers erfolgt.

### **Bodenschutz**

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV ist hinzuweisen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

Es soll auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371, hingewiesen werden.

### **Gewässer**

Durch die neuen 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, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

Das Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz mit Schreiben vom 08.08.2019 eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben. Diese soll Gemeinden als Unterstützung bei der Ermittlung und Abwägung möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken dienen. Diese Arbeitshilfe soll zukünftig Grundlage für die Risikoabschätzung bei jeder Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen sein und bereits bei der Aufstellung den Ingenieurbüros und Gemeinden als Planungsgrundlage dienen.

### **Abwasserbeseitigung**

In der Begründung des Bebauungsplans wurden keine genauen Angaben zur Art der Entwässerung (Mischsystem, Trennsystem) gemacht. Der Begründung ist hinsichtlich der Abwasserbeseitigung lediglich zu entnehmen: „Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf der Grundstücksfläche weitestgehend zurückzuhalten“

Bezüglich der Erschließungsplanung sehen wir uns veranlasst, auf folgendes ausdrücklich hinzuweisen:

Nach § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Folge ist, dass Neubauf Flächen grundsätzlich nur noch im Trennsystem zu entwässern sind. Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist eine ortsnah Versickerung vorrangig umzusetzen. Nur wenn diese nachweislich nicht möglich ist, kann einer Einleitung in ein Oberflächengewässer zugestimmt werden. Hierzu müssen allerdings die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen eingehalten werden.

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.

Der Schutz von bestehenden Bebauungen und neuen Baugebieten durch urbane Sturzfluten und Starkregen, insbesondere bei oberhalb liegenden intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (z. B. Maisanbauflächen ohne Untersaat, stark verdichtete Anbauflächen, Flächen mit starker Geländeneigung), und die natürlichen Abflussverhältnisse sind zu beachten.

Der Betreiber der Kanalisation hat den ordnungsgemäßen Betrieb entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik sicher zu stellen. Auf das Merkblatt 4.3/3 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und dessen Empfehlungen zur Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen u. a. als mögliche Vorsorge für Auswirkungen des Klimawandels wird hierbei verwiesen. Des Weiteren wird empfohlen, dass hier Betrachtungen im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge durch die Kommune gemacht werden.

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung teilen wir mit, dass die Fläche des Bebauungsplanes in den abwassertechnischen Unterlagen der Gemeinde Bubenreuth, die dem wasserrechtlichen Bescheid des Landratsamtes vom 06.05.2020 zugrunde liegen, nur teilweise enthalten ist.

Aus oben genannten Gründen kann seitens des Wasserwirtschaftsamtes nicht beurteilt werden, ob eine ordnungsgemäße abwassertechnische Erschließung des geplanten Baugebietes sichergestellt werden kann.

Neubauf Flächen können erst ausgewiesen werden, wenn eine nach den derzeitigen Vorschriften ordnungsgemäße Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) nachgewiesen ist.

Die entsprechenden abwassertechnischen Nachweise sind noch zu erbringen.

#### Altlasten

Aus den zur Baugrunduntersuchung niedergebrachten Kleinrammbohrungen wurden Mischproben zur orientierenden abfallrechtlichen Einschätzung des angetroffenen Bodenmaterials entnommen und nach den Parametern der LAGA, ergänzt um die Parameter der BBodSchV Tab. 1.4 (Wirkungspfad Boden-Mensch) untersucht. Die Entnahme und Untersuchung der Proben ist nach den abfallrechtlichen Vorgaben erfolgt. Aus den vorliegenden Ergebnissen lässt sich für den Wirkungspfad Boden-Gewässer kein Verdacht einer Gefährdung des Grundwassers ableiten. Auch die im Vorfeld durchgeführte historische Erkundung ergab keine Hinweise auf vorhandene Altlasten. Aufgrund der vorgefundenen Auffüllungen ist anfallender Bodenaushub vor der ordnungsbemessenen Entsorgung oder Verwertung repräsentativ zu beproben und abfallrechtlich zu bewerten.

Bezüglich der Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch verweisen wir auf die Zuständigkeit des stattl. Gesundheitsamtes.

Sollten bei Bauarbeiten weitere organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden sind die Arbeiten einzustellen, das Landratsamt Erlangen-Höchstadt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, und ein nach § 18 BBodSchG zugelassener Sachverständiger hinzuzuziehen.

Nürnberg, den 10.12.2020  
Ort, Datum

  
Unterschrift, Dienstbezeichnung

13

# PLANUNGSVERBAND REGION NÜRNBERG

**Per Fax 99 98 76 54**

**TB Markert  
90459 Nürnberg**

Kopie an		Weiterbearb.	
<b>Eintragung</b> <b>30. NOV. 2020</b>		Ablage	
Original an zur. Kenntnis		Original an Weiterbearb.	

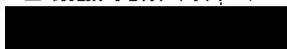
**Hauptmarkt 16  
90403 Nürnberg**

Telefax: 0911/231-5306  
E-Mail: PVRN@stadt.nuernberg.de  
Internet: www.planungsverband.region.nuernberg.de

**U-Bahn-Linie 1  
Haltestelle Lorenzkirche**

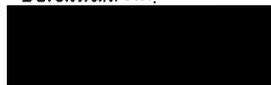
**Sparkasse Nürnberg**  
IBAN: DE87 7605 0101 0001 0052 31  
BIC: SSKNDE77XXX

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
E-Mail vom 16.11.2020;



Unser Zeichen  
PVRN-325.  
FB

Durchwahl-Nr.



Datum  
30.11.2020

**Stellungnahme zu:  
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 5/30 „Alter Tennisplatz“;  
Gemeinde Bubenreuth, Landkreis Erlangen-Höchstadt**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an o. g. Verfahren.

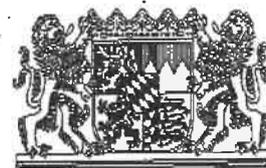
Unsere Stellungnahme entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gutachten des  
Regionsbeauftragten.

Mit freundlichen Grüßen  
i. A.



Geschäftsstelle

Anlage  
Gutachten des Regionsbeauftragten

**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 vomPVRN-325  
16.11.2020Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)  
Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner24/RB7 832001.ERH  
[REDACTED]

E-Mail: christof.liebel@reg-mfr.bayern.de

Telefon / Fax  
0981 53-

Erreichbarkeit

Datum

30.11.2020

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5/30 „Alter Tennisplatz“ mit integriertem Grünordnungsplan**

der Gemeinde

Bubenreuth

Landkreis

Erlangen-Höchstadt

Anlagen:  
Alle Unterlagen i. R.

Es wurde festgestellt, dass zu o. g. Vorhaben der Gemeinde Bubenreuth

 das Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) einschlägig ist, wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Areal als Grünfläche dargestellt. Dennoch kann dieses h. E. als Innenentwicklungspotenzial betrachtet werden, auf Grund der Lage sowie der Überprägung des Areals als Tennisplatz. Ungeachtet dessen stellt das o.a. Vorhaben eine Mehrung an Wohnbauflächen dar. Zudem sind im FNP bereits umfangreiche freie Wohnbau- und Mischgebietsflächen dargestellt. Deshalb ist der Bedarf für weitere Wohnbauflächen ausführlicher darzustellen und zu belegen, als dies in den Planunterlagen der Fall ist, um die Darstellung weiterer Wohnbauflächen im FNP zu rechtfertigen.Briefanschrift  
Postfach 6 06, 91511 AnsbachFrachtschrift  
Promenade 27, 91522 AnsbachDienstgebäude  
Promenade 27  
Weitere Gebäudeteile  
F · FÜgelbau  
Th ThürmerhausWeitere Dienstgebäude  
Bischof-Meiser-Str. 2/4  
Turnitzstraße 28  
Montgelsplatz 1Telefon 0981 53-0  
Telefax 0981 53-206 und 53-456  
E-Mail poststelle@reg-mfr.bayern.de  
Internet  
<http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de>Öffentliche Verkehrsmittel  
Bushaltestellen Schlossplatz  
oder Bahnhof der Stadt- und  
Regionallinien