

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses vom 18.05.2021 in der Mehrzweckhalle der Gemeinde Bubenreuth

Alle Mitglieder sind ordnungsgemäß geladen. Erschienen sind nachstehende Mitglieder, also mehr als die Hälfte:

Erster Bürgermeister, Vorsitzender

Norbert Stumpf

Ausschussmitglieder

Gabriele Dirsch
Johannes Karl
Hans-Jürgen Leyh
Wolfgang Meyer
Jürgen Zeilmann

Sachverständige oder sachkundige Personen

Lena Beyrich Büro TB Markert
Martina Häring Büro TB Markert
Florian Reichel Deutsche Reihenhaus

Verwaltung

Sandra Thelen

Die Beschlussfähigkeit ist damit hergestellt.

Entschuldigt haben folgende Gemeinderatsmitglieder gefehlt:
Dr. Marcus Schuck

Tagesordnung:

- 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alter Tennisplatz"**
 - 1.1 Abwägung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
 - 1.2 Billigung des Entwurfs für die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- 2. Städtebauliche Sanierung nach dem Baugesetzbuch (BauGB); Sanierungsgebiet "Alter Ort" - Befristung der Sanierung**
- 3. Kenntnisnahmen und Anfragen**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um **18:30 Uhr**.

Einwendungen zur Ladung, zur Tagesordnung und gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung am 11.05.2021 werden nicht erhoben.

Lfd. Nr. 1 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alter Tennisplatz"

Lfd. Nr. 1.1 - Abwägung über die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Beschluss:

Folgende Behörden haben sich während der Frist zur Stellungnahme nicht geäußert, sodass von Einverständnis mit der Planung ausgegangen werden kann.

- Staatliches Bauamt Nürnberg
- IHK Erlangen
- Bund Naturschutz
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

Folgende Behörden haben der Planung ohne weitere Hinweise und Einwendungen zugestimmt:

- Stadt Erlangen; Schreiben vom 19.11.2020
- Autobahndirektion Nordbayern; Schreiben vom 24.11.2020
- Handwerkskammer für Mittelfranken; Schreiben vom 07.12.2020
- Stadt Baiersdorf; Schreiben vom 08.12.2020
- Gemeinde Langensendelbach; Schreiben vom 08.12.2020
- Landratsamt Erlangen-Höchstadt, SG 61.2, Verkehrssicherheit; Schreiben vom 14.12.2020
- Landratsamt Erlangen-Höchstadt, SG 40.2, Naturschutz; Schreiben vom 28.12.2020

Folgende Behörden haben sich im Verfahren geäußert und Hinweise oder Einwendungen vorgetragen:

**1. Gemeinde Möhrendorf;
Schreiben vom 14.12.2020**

Hinweise und Einwendungen:

„Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass die Gemeinde Möhrendorf keine Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan hat.

Wir bitten Sie keine Ausgleichsflächen auf Fl.Nrn. der Gemarkung Möhrendorf oder Kleinseebach auszuweisen.“

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt. Die Planung sieht keine Ausgleichsflächen auf Fl.Nrn. der Gemarkung Möhrendorf oder Kleinseebach vor.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

**2. Landratsamt Erlangen-Höchstadt;
Schreiben vom 14.12.2020**

2.1 Hinweise und Einwendungen:

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.

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 Baumaßnahmen, der Erschließung sowie zu den Verpflichtungen des Vorhabenträgers).

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.“

Beschluss:

Der Einwendung wird gefolgt. Die Begründung wird um Bezugnahmen zu den Inhalten des zwischen der Gemeinde Bubenreuth und der Deutschen Reihenhaus AG ergänzt.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird die bestehende Festsetzung und Begründung dahingehend korrigiert, dass gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

2.2 Hinweise und Einwendungen:

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?“

Beschluss:

Den Anregungen wird gefolgt. Vom Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird abgesehen, da sich die zulässigen Nutzungen bereits abschließend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben.

Im Entwurf der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Ausführungen zur Geschossflächenzahl gestrichen, da der Planentwurf keine Geschossflächenzahl festsetzt.

Die Festsetzungen und Angaben zur Höhenentwicklung von Gebäudeoberkante und Geländeoberfläche werden in Bebauungsplan und Begründung wie folgt konkretisiert. Die maximal zulässige Oberkante von Gebäuden bezieht sich auf den oberen Wandabschluss (Attika) des geplanten Gebäudes. Festgesetzt wird, dass die maximal zulässige Oberkante der Hauptgebäude durch technische Dachaufbauten (z. B. Fahrstuhlüberzüge, Lüftungseinrichtungen, Schornsteine) um bis zu 1,1 m überschritten werden darf. Der erforderliche Mindestabstand zu umgebenden Versorgungsleitungen ist dabei zu wahren.

Die maximale Höhe der nicht überbauten Tiefgaragenoberkante wird im Entwurf als Höhe über NHN angegeben. Sie ist mit 274,0 m so gewählt, dass eine Überdeckung der Tiefgarage mit 50 cm durchwurzelbarem Substrat gewährleistet ist.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

2.3 Hinweise und Einwendungen:

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.“

Beschluss:

Der Einwendung wird gefolgt. Die Angaben zu den festgesetzten Abstandsflächen in Planzeichnung und Begründung wurden auch im Hinblick auf die zwischenzeitlich erfolgte Novellierung der BayBO überarbeitet. Die gemäß Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO geltenden Abstandsflächen von 0,4 H werden eingehalten; die Überlagerung der öffentlichen Verkehrsfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes um ca. 2 m ist durch Art. 6 Abs. 2 S. 2 BayBO gedeckt.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

2.4 Hinweise und Einwendungen:

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).“

Beschluss:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Angaben zu baulichen Einfriedungen werden angepasst. Es werden ausschließlich offene Zäune ohne Sockel mit 10 cm lichtem Abstand zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante als zulässig festgesetzt.

Die Festsetzung zum Mindestabstand von einem Meter zwischen Strauchpflanzungen wird im Bebauungsplan ergänzt.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

2. 5 Hinweise und Einwendungen: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.“

Beschluss:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die benachbarten Kommunen sowie der zuständige Kreisbrandrat wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in die Planung einbezogen.

Hinsichtlich der interkommunalen Abstimmung der Planung wird auf die ergänzte Begründung verwiesen.

Die geplanten Aufstellflächen für die Feuerwehr sind dem Bebauungskonzept als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans zu entnehmen. Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung geltender Brandschutzbestimmungen; hierzu wird auf die ergänzte Begründung verwiesen.

Die Erforderlichkeit der Planung ist durch eine mangelnde Verfügbarkeit bestehender unbebauter Wohnbauflächen bei dauerhaft starker Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet begründet. Durch vorliegende Planung wird die flächensparsame Nachnutzung einer zwar bisher als Grünfläche dargestellten, jedoch stark versiegelten Fläche in Form eines Tennisplatzes nun durch ein Wohngebäude mit 40 Wohnungen und weitflächiger Durchgrünung und nicht versiegelten Grünbereichen ermöglicht. Hinsichtlich der ausführlichen Erläuterung des Bedarfsnachweises und fehlender Alternativflächen wird auf die ergänzte Begründung verwiesen.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

2.6 Hinweise und Einwendungen: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.“

Beschluss:

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Im Entwurf wird festgesetzt, dass unverschmutztes Niederschlagswasser in Rückhalteeinrichtungen mit einem Gesamtrückhaltevolumen von 35 m³ auf der Grundstücksfläche zurückzuhalten und mit einem Drosselabfluss von maximal 7 l/s im Trennsystem an den gemeindlichen Mischwasserkanal abzuleiten ist. Das rückgehaltene Niederschlagswasser ist in Teilen für die Bewässerung der Grünflächen vorzusehen. Auf die diesbezüglich geänderte Begründung wird verwiesen.

Eine Begründung zur Festsetzung Nr. 9.4 wurde in die Begründung aufgenommen; die festgesetzte Substratüberdeckung dient der zusätzlichen Rückhaltung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück.

Die Anzahl der Stellplätze wird abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bubenreuth in geringerer Anzahl festgesetzt, da die Vorhabenträgerin ein Mobilitätskonzept mit guter ÖPNV-Anbindung, Carsharing für Bewohner sowie gute Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und E-Bikes im Plangebiet nachweist. Die Formulierung einer „Mindest“-Anzahl an Stellplätzen entfällt im Bebauungsplanentwurf.

Die angeregten redaktionellen Änderungen werden vorgenommen. Die Festsetzungen zu Lärmschutzvorkehrungen werden in der Planzeichnung angepasst.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

:

2.7 Hinweise und Einwendungen:

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

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

Beschluss:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Hinweise des Rundschreibens vom 01.12.2020 zur korrekten Ausfertigung von Satzungen, Festsetzungen der GRZ in Bebauungsplänen und zur Onlinestellung des Inhalts der ortsüblichen Bekanntmachung und auszulegender Unterlagen werden im weiteren Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beachtet; Änderungen an der Planung ergeben sich hieraus nicht.

Der Einsatz von Maßnahmen gegen Vogelschlag sind im Rahmen der Bauplanung zu berücksichtigen. Die redaktionellen Änderungen werden vorgenommen.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

2.8 Hinweise und Einwendungen:Würdigung des SG 40.2, Immissionsschutz (nachgereicht am 23.12.2020):

„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 auftreffende 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 Pla-

nung 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 – Ebersfeld 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.“

Möglichkeiten der Überwindung:

„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 schallgedämmte 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 Erschütterungsimmissionen im Rahmen der textlichen Festsetzungen und Hinweise beachtet werden. Die im Prognosegutachten enthaltene Zusammenfassung gibt einen Ausblick auf mögliche Abhilfemaßnahmen den Erschütterungsimmissionen 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.“

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt. Zwischenzeitlich liegt eine neue Fassung der schalltechnischen Untersuchung vor. Deren Ergebnisse und daraus resultierende erforderliche Maßnahmen hinsichtlich wirksamer Schallschutzmaßnahmen wurden in der Planung berücksichtigt und im Bebauungsplan aufgenommen.

Da auf die Lärmquellen Schienen- und Straßenverkehr kein Einfluss genommen werden kann, werden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Erhöhung der bestehenden Lärmschutzwand der Deutschen Bahn AG wurde

nicht in Betracht gezogen, da dies eine städtebaulich nicht vertretbare Beeinträchtigung des Ortsbildes und Verschattung des Plangebietes hervorrufen würde.

Durch die Parallelstellung des Wohngebäudes zur Lärmquelle wird die Ausrichtung von Aufenthaltsräumen, Terrassen und Balkonen zur geringer lärmbelasteten Fassadenseite nach Osten hin ermöglicht und geltende Baubeschränkungsgebiete berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes zum Schutz gegen Außenlärm an den Außenbauteilen des Gebäudes nach den Vorgaben der DIN 4109 dimensioniert auszuführen sind. Als Grundlage dafür sind die gutachterlich ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel je Geschoss und Lage am Gebäude anzuwenden. Dies betrifft die Ausgestaltung schalldämmender Fenster, Lüftungsanlagen, Wohnungstüren, Fassaden und des Daches sowie die Anbringung von Vorbaurolladenkästen.

Ebenso wird festgesetzt, dass Aufenthaltsräume soweit möglich auf die schienenabgewandte Seite des Wohngebäudes auszurichten sind.

Durch Festsetzung der genannten Maßnahmen werden laut Gutachten trotz der hohen Immissionsbelastung des Plangebietes gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Darüber hinaus werden laut Gutachten der ACCON Köln GmbH die Immissionsrichtwerte durch zu erwartende gewerbliche Geräusche eingehalten und zum Teil deutlich unterschritten. Daher werden bestehende Gewerbebetriebe nicht durch die heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt. Selbst ein intensiverer gewerblicher Betrieb ist weiterhin möglich, ohne dass es an der geplanten Wohnbebauung aus schalltechnischer Sicht zu Konflikten kommt.

Das Gesundheitsamt erhält eine erneute Möglichkeit der Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

„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, Ablufführungen, 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 Räumen (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 Geräthewahl).

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)“.

Beschluss:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan bzw. die Begründung wurden bezüglich der in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise ergänzt. Es wird auf die geänderte Begründung verwiesen.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

2.9 Hinweise und Einwendungen:

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 Bodenschutzrechts erscheinen unproblematisch; hier werden aber ja hoch 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.“

Beschluss:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Im Entwurf wird festgesetzt, dass unverschmutztes Niederschlagswasser in Rückhalteeinrichtungen mit einem Gesamtrückhaltevolumen von 35 m³ auf der Grundstücksfläche zurückzuhalten und mit einem Drosselabfluss von maximal 7 l/s im Trennsystem an den gemeindlichen Mischwasserkanal abzuleiten ist. Das rückgehaltene Niederschlagswasser ist in Teilen für die Bewässerung der Grünflächen vorzusehen. Auf die diesbezüglich geänderte Begründung sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan wird verwiesen.

Hinsichtlich der Betrachtung möglicher Starkregenfälle und Vorkehrungen gegen deren Auswirkungen auf das Plangebiet und dessen Umgebung wird ebenfalls auf die ergänzte Begründung verwiesen.

Die Ermittlung der tatsächlichen Kampfmittelbelastung wird gemäß Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde Bubenreuth vor Baubeginn durch die Vorhabenträgerin vorgenommen.

Redaktionelle Änderungen zum Altlasten- sowie Grundwasserbestand des Plangebietes werden in der Begründung vorgenommen.

Ein gesonderter Hinweis zur Unzulässigkeit dauerhafter Grundwasserabsenkungen wird im Bebauungsplan und der Begründung ergänzt.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

2.10 Hinweise und Einwendungen:

Würdigung des SG 13, Klimaschutz (nachgereicht am 07.01.2021):

„[...] Die Festsetzungen zu flächensparender Bauweise, Nutzung von Erneuerbaren Energien und bzgl. einem nachhaltigen Verkehrskonzept werden sehr begrüßt.

Im Weiteren werden Festsetzungen angesprochen, die wenn nötig bzw. alternativ im Durchführungsvertrag festgelegt werden sollten.

Festsetzungen

Folgende Festsetzung ist zu präzisieren: *Flachdächer der Wohngebäude sind mit Anlagen zur Solarenergiegewinnung mit einer Leistung von bis zu 29,9 kWh auszustatten.*

- Es handelt sich vermutlich um Solarstrom und wird aufgrund der EEG-Novellierung auf eine PV-Leistung von max. 30 kWp beschränkt. Es ist zwar richtig, dass bei einer größeren Anlage eine anteilige EEG-Umlage auf den eigenverbrauchten Strom fällig wird. Dies sollte jedoch nicht automatisch zu einer Begrenzung führen. Durch die Kostendegression kann eine größere Anlage trotzdem wirtschaftlich vorteilhaft sein.
- Des Weiteren kann dem Bauherrn freigestellt werden, ob er sich für eine Photovoltaik oder Solarstrom-Ergänzung entscheidet, beides ist klimaschutztechnisch sinnvoll.

In Hinblick auf eine Klimaneutralität, die in Deutschland schnellst möglich erreicht werden soll, ist eine Erdgasversorgung kritisch zu hinterfragen:

6.1.3 Gasversorgung

Es ist anzustreben, die Gasversorgung innerhalb der Region durch die Erweiterung des Gasverteilungsnetzes sicherzustellen. (G)

- Alternative 1: Prüfung einer (anteiligen) Bioerdgas-Versorgung oder fossil-freien Energieversorgung
- Alternative 2 (ohne Erdgas-„Lock-in“): Potenzieller Anschluss an das geplante Nahwärmenetz in Bubenreuth-Nord (Niedriger Primärenergiefaktor des Wärmenetzes unterstützt begünstigt einen KfW-Effizienzstandard)

Hinweise / Empfehlungen für den Durchführungsvertrag

Nutzung privatrechtlicher Verträge/ Durchführungsvertrag

Da städtebauliche/privatrechtliche Verträge eines der wenigen verbindlichen Werkzeuge von Kommunen für den Klimaschutz sind, wäre es sehr wichtig, dieses Instrument in genau diesem Sinne zu nutzen.

Hier ließen sich bspw. hohe Effizienzstandards bei der Gebäudehülle (z.B. ein spezifischer Heizwärmebedarf von 15 kWh/m²*a oder der KfW40-(Plus-)Standard) festlegen, die Erzeugung von Wärme unter Einsatz fossiler Brennstoffe verbieten und die Nutzung ökologischer Baustoffe verpflichtend vorschreiben.

Kurzstudie: Ermittlung von Mehrkosten zur Einführung eines „KfW-Effizienzhaus-Standards 55“ für alle Neubauten von Wohngebäude

Die Ergebnisse der Kurzstudie zeigen, dass es in nahezu allen Fällen sinnvoll ist ein KfW-Effizienzhaus-Niveau anzustreben. Die derzeitigen Fördermittel reichen aus, um die erforderlichen Mehrkosten abzudecken und darüber hinaus weniger für die Errichtung zu bezahlen als für ein Gebäude, welches lediglich nach gesetzlichen Anforderungen errichtet wird. [...]

Es wird daher empfohlen, dass die Stadt Tecklenburg für Neubauten in den Grundstückskaufverträgen oder in der Bauleitplanung festhält, alle Gebäude mindestens als KfW-Effizienzhaus 55 zu errichten und darüber hinaus Mehrfamilienhäuser mit mehr als 3 Wohneinheiten als KfW-Effizienzhaus 40.

https://www.tecklenburg.de/wp-content/uploads/Bericht_KfW55-als-Mindeststandard.pdf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Obere Büch“ in Buckenhof

<https://www.wiesentbote.de/2020/05/03/bucken-hof-spatenstich-fuer-buergermeister-georgs-foerster-herzensprojekt-obere-buech/>

Eine Wärmeversorgung wird durch Geothermie (Erdwärme) in Kombination mit energieeffizienten Gebäudestandards ermöglicht. Hier wurden mehrere Erdbohrungen bis in 100 Meter Tiefe vorgenommen. Insgesamt arbeiten künftig 24 Erdsonden an der Wärmeversorgung des neuen Quartiers. Ein weiterer Schwerpunkt ist die regenerative Stromerzeugung mit Fotovoltaikanlage und Batteriespeichern.

Textauszug BBP:

3.2 Klimaschutz: Es sollen regenerative Energien zum Einsatz kommen; Als energetischer Standard für die Gebäude ist mindestens KfW 40 Standard geplant. Grundwasserwärmepumpen, Solarthermie, Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung ergänzen den ökologischen Ansatz.

Erhöhte Förderung durch die neuen Richtlinien zur Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ab 2021

<https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Artikel/Energie/bundesfoerderung-fuer-effiziente-gebaeude-beq.html>

Kategorie	Tilgungszuschuss
KfW - 40 Effizienzhaus	20 % / bis 24.000 € pro WE
KfW - 55 Effizienzhaus	15 % / bis 18.000 € pro WE
max. anrechenbar: 120.000 € pro Wohneinheit	
KfW - 40 PLUS Effizienzhaus	25 % / bis 37.500 € pro WE
40 - EE / NH Effizienzhaus	22,5 % / bis 33.750 € pro WE
55 - EE / NH Effizienzhaus	17,5 % / bis 26.250 € pro WE
max. anrechenbar: 150.000 € pro Wohneinheit	

BEG – Effizienzhaus

Neubau

EE-Paket: Zusatzanforderungen an den Einsatz von Wärme aus erneuerbaren Energien

- Der nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) berechnete Wärmebedarf des Effizienzhauses (Endenergiebedarf) muss bei einem EE-Paket zu einem Mindestanteil von 55% durch die Nutzung von Wärme aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.
- Solarthermie, Strom aus EE, Umweltwärme, Biomasse

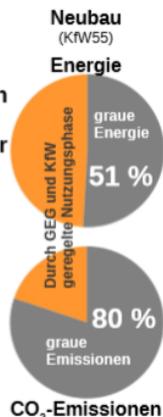
NH-Paket: Bei anerkannter Nachhaltigkeitszertifizierung

Beim Nachhaltigkeitspaket (NH-Paket) muss eine Nachhaltigkeitszertifizierung eines Zertifikats vorliegen, welches durch das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauen ausgezeichnet wurde (<https://www.nachhaltigesbauen.de/anerkannte-systeme-in-deutschland.html>).

Die Emissionen aus der Herstellung von Baumaterialien (graue Emissionen) und der zugehörige Energieverbrauch (graue Energie) sind heute die wesentlichen Faktoren für Klimaschutz beim Neubau.

Bei einem Neubau (KfW55) macht die graue Energie etwa 50 % des Energieverbrauchs im Lebenszyklus aus. Da gemäß Klimaschutzplan die Energieversorgung bis 2050 auf Erneuerbare Energien umgestellt wird, liegt der Anteil der grauen Emissionen an den Emissionen über den gesamten Lebenszyklus bei 80 %.

Gebäude Energie Gesetz (GEG) und KfW-Förderung adressieren nur die Nutzungsphase. Der für den Klimaschutz beim Neubau wichtigste Teil wird so ignoriert.



Klima- und ressourcenschützendes Bauen ist machbar, nötig und wirtschaftlich.



Durch klimaschützendes Bauen – im Beispiel Holzrahmenbau - lassen sich die grauen Emissionen um 45 % vermindern. Wird berücksichtigt, dass im verbauten Holz CO₂ eingelagert wird, dann liegt die Minderung sogar bei 83 %. Der Rohstoffverbrauch lässt sich um 50 % mindern.

Die Mehrkosten liegen im unteren einstelligen Prozentbereich.



Baumaterialien

https://bauwende.de/wp-content/uploads/2020/05/BAUWENDE-Factsheet-Graue-Energie-2020_1.pdf

Beschluss:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Die bestehenden Festsetzungen zur Dachbegrünung und zu Anlagen zur Nutzung solarer Energie von mindestens 25 kWh entsprechen der zwischen der Gemeinde Bubenreuth und der Vorhabenträgerin getroffenen Vereinbarung.

Die angeregten weiteren Maßnahmen werden nicht durch den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB gedeckt. Darüber hinaus wird das Vorhaben vonseiten der Vorhabenträgerin, weitergehend als dies vom GEG vorgesehen wird, entsprechend des KfW-Energiestandards 55 geplant.

Ein Anschluss an das geplante Nahwärmenetz in Bubenreuth-Nord wurde in Betracht gezogen, lässt sich zeitlich jedoch nicht mit der Umsetzung des Vorhabens vereinbaren.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

2.11 Hinweise und Einwendungen:

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.“

Beschluss:

Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

2.12 Hinweise und Einwendungen:

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.“

Beschluss:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Ein direkter Zugang von der Frankenstraße zu den Abfallsammelbehältern ist in der Planung vorgesehen.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

2.13 Hinweise und Einwendungen:

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 cursorisch 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.“

Beschluss:

Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

2.14 Hinweise und Einwendungen:

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.“

Beschluss:

Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

**3. Regierung vom Mittelfranken;
Schreiben vom 10.12.2020****Hinweise und Einwendungen:**

„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 unbepannter 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.“

Beschluss:

Dem Hinweis wird gefolgt. Der Bedarf für die durch die Planung geschaffene zusätzlichen Wohnbaufläche ist durch eine mangelnde Verfügbarkeit bestehender unbebauter Wohnbauflächen bei dauerhaft starker Nachfrage nach Wohnraum begründet. Durch vorliegende Planung wird die flächensparsame Nachnutzung einer bisher zwar als Grünfläche dargestellten, jedoch tatsächlich mit einem Tennisplatz stark versiegelten Fläche nun durch ein Wohngebäude mit 40 Wohnungen und weitflächiger Durchgrünung ermöglicht. Hinsichtlich der ausführlichen Erläuterung des Bedarfsnachweises wird auf die ergänzte Begründung verwiesen. Die Gemeinde hat ein Flächenmanagement mit einer durchgeführten Baulücken- und Leerstandsabfrage. Eine vergleichbar für dieses Projekt geeignete zur Verfügung stehende Fläche gibt es im Moment nicht.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

4. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg Schreiben vom 10.12.2020

4.1 Hinweise und Einwendungen:

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 Wannens 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.“

Beschluss:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Keller des Vorhabens sind als wasserdichte Wannens auszubilden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird um entsprechende Hinweise ergänzt. Diese sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

4.2 Hinweise und Einwendungen:

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.“

Beschluss:

Kenntnisnahme. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält bereits einen entsprechenden Hinweis.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

4.3 Hinweise und Einwendungen:

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.“

Beschluss:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die genannte Arbeitshilfe wurde bei der Ergänzung der Entwurfsbegründung berücksichtigt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten, weshalb keine Hochwassergefährdung besteht, jedoch ist eine zeitweilige Ausbildung lokaler Staunässehorizonte nicht auszuschließen. In das ebene Gelände wird kein Niederschlagswasser von angrenzenden Baugebieten eingeleitet; das örtliche Kanalnetz bietet ausreichend hydraulische Reserven zur Entwässerung der Wohnanlage. Aufgrund zunehmender Starkregenereignisse wird das Oberflächenwasser der geplanten Wohnanlage zusätzlich auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt im Trennsystem in das gemeindliche Kanalnetz eingeleitet.

In Kombination mit festgesetzten Bepflanzungen, begrünten Dachflächen und versickerungsfähigen Stellplätzen wird das Abflussverhalten zusätzlich optimiert. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht erhöhte Hauseingänge und Kellerschächte vor; auch die Zufahrt zur Tiefgarage wird mit Anlagen zur Regenwasserrückhaltung ausgestattet. Im Bebauungsplanentwurf wird festgesetzt, das Gebäude in einer wasserdichten Wanne auszubilden.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

4.4 Hinweise und Einwendungen:

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.“

Beschluss:

Der Anregung wird gefolgt. Im Entwurf wird festgesetzt, dass unverschmutztes Niederschlagswasser in Rückhalteeinrichtungen mit einem Gesamtrückhaltevolumen von 35 m³ auf der Grundstücksfläche zurückzuhalten und mit einem Drosselabfluss von maximal 7 l/s im Trennsystem an den gemeindlichen Mischwasserkanal abzuleiten ist. Das rückgehaltene Niederschlagswasser ist in Teilen für die Bewässerung der Grünflächen vorzusehen. Auf die diesbezüglich geänderte Begründung sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird verwiesen.

Hinsichtlich der Betrachtung möglicher Starkregenfälle und Vorkehrungen gegen deren Auswirkungen auf das Plangebiet und dessen Umgebung wird ebenfalls auf die ergänzte Begründung verwiesen.

Die abwassertechnischen Nachweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung und des Bauantrages zu erbringen.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

4.5 Hinweise und Einwendungen: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 ordnungsbemäßen 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.“

Beschluss:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die bestehenden Hinweise zum Bodenschutz im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden im Bebauungsplanentwurf um einen Hinweis zur Meldepflicht bei organoleptischen Auffälligkeiten während der Bauarbeiten ergänzt. Diese sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

5. DB AG DB Immobilien; Schreiben vom 08.12.2020

5.1 Hinweise und Einwendungen:

„[...] Unter Maßgabe des uns vorliegenden Bebauungsplanentwurf, bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen /Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

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

Beschluss:

Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

5.2 Hinweise und Einwendungen:

Immobilienrelevante Belange

„Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns – auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind –, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Ob Rechte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns bestehen, wurde im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft.

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

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden, noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück genutzt werden.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.“

Beschluss:

Kenntnisnahme. Keine Abwägung erforderlich.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen**5.3 Hinweise und Einwendungen:**Infrastrukturelle Belange

„Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass für den angefragten Bereich ein rechtskräftiger Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamtes vom 10.10.2009, Az. 62110 Pap (A-Eb/Ef-16) zum Ausbau der Strecke Nürnberg - Erlangen - Erfurt besteht. Der Bauherr hat die dort zugrunde gelegten und prognostizierten Immissionen (z.B. Anlage 13) seinem Bauvorhaben zugrunde zu legen und insoweit selbst für die Einhaltung der Grenzwerte Sorge zu tragen und ggfs. entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

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

Der Zugang zur Schallschutzwand und den dort befindlichen Zugangs- und Fluchttüren muss jederzeit auch für Instandhaltungsarbeiten gewährleistet bleiben.

Einer Einzäunung des Geländes muss von Seiten der DB Netz AG, zugestimmt werden.

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

Grundsätzlich sind für Neubauten 5 m Abstand zur Gleisachse einzuhalten.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch den Bau und der Errichtung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können, wie z.B. durch Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch Hineingelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Schutzstreifens der planfestgestellten 110 kV-Bahnstromleitung Nr. 419, Abzw. Nürnberg- Ebensfeld, Mast-Nr. 8086 bis 8088. Gegen die vorgelegte Planung bestehen seitens der DB Energie GmbH keine Einwände, wenn die in der beigefügten Stellungnahme vom 09.08.2019, Zeichen I.ET-S-S3 /419/BA30-19 benannten Auflagen/Bedingungen und Hinweise berücksichtigt werden.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin. Die und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Die einschlägige Sicherheitsrichtlinie Ril 132 0123, alle Ril der DB Netz AG und VDE-Vorschriften sind zu berücksichtigen. Für Laien ist ein Sicherheitsabstand zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage von 3,0 m stets einzuhalten.

Die Funktionsweise der Oberleitungsanlage darf zu keinem Zeitpunkt in ihrer Verfügbarkeit beeinträchtigt werden.

Die Oberleitungsmasten müssen für Instandhaltungs- und Entstörungsarbeiten jederzeit allseitig zugänglich bleiben.

Zur Sicherung der Standsicherheit der Oberleitungsmasten darf im Druckbereich der Maste (5,00 Metern zur Fundamentaußenkante) keine Veränderung der Bodenverhältnisse stattfinden. In diesem Bereich darf weder an- noch abgegraben werden. Bei Unterschreitung des Abstandes ist ein statischer Nachweis für die betroffenen Masten vom Veranlasser zu erbringen.

Von Gebäudeöffnungen, Fenstern, Dachterrassen, etc. ist ein Sicherheitsabstand von 3 Metern zu spannungsführenden Teilen der Oberleitung stets einzuhalten. Kann eine Unterschreitung bzw. ein Eindringen in den Schutzbereich nicht ausgeschlossen werden so sind bauliche Vorkehrungen wie z.B. das Anbringen eines Gitters erforderlich, oder Fenster können nur gekippt und nicht geöffnet werden.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

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

Beschluss:

Kenntnisnahme. Die Inhalte der Stellungnahme wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Hinweise sind weitestgehend im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen. Die von den bBahnschienen ausgehenden Emissionen wurden in einer schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Erforderliche Maßnahmen zum Schallschutz wurden im Bebauungsplan festgesetzt und sind bei der baulichen Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

5.4 Hinweise und Einwendungen:

Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn

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

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Lagerungen von Baumaterialien sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Bauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).

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

Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

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

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von

Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.

Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Gesetzlichen Unfallversicherung GUV-V A1, GUV-V A3, GUV-V D6, GUV-V D30.1, GUV-V D33, GUV-R 2150, DV 462 und die DB Richtlinien 132.0118, 132.0123, 825 zu beachten.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ unter der folgenden Adresse erhältlich [...].

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

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

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

Beschluss:

Die Hinweise werden berücksichtigt. Die genannten Ausführungen zu Vorgaben der Deutschen Bahn AG im Umgang mit deren Anlagen wurden in der Begründung ergänzt und sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen. Immissionen und erforderliche Maßnahmen zum Lärmschutz wurden entsprechend des beauftragten überarbeiteten Lärmgutachtens ermittelt und deren Umsetzung in Bebauungsplanentwurf sowie dem Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Bubenreuth und der Vorhabenträgerin berücksichtigt. Es wird auf die dahingehend ergänzte Begründung verwiesen.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

5.5 Hinweise und Einwendungen:

Stellungnahme der DB Energie GmbH vom 09.08.2019

„Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Schutzstreifens der o. g. planfestgestellten 110-kV-Bahnstromleitung der DB Energie GmbH, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

Die Leitungstrasse sowie die Maststandorte sind aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich.

Der Schutzstreifen (Baubeschränkungszone) der Leitung beträgt 30 m beiderseits der Leitungssachse. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

Innerhalb des Schutzstreifens unterliegen die Grundstücke Nutzungsbeschränkungen, welche sich sowohl aus der öffentlich-rechtlichen, als auch aus der privatrechtlichen Sicherung der Hochspannungsleitung begründen.

Unsere Prüfung der Planungen gemäß den einschlägigen Vorschriften DIN VDE 0210 / EN 50341' und DIN VDE 0105 hat Folgendes ergeben:

Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände werden in der uns vorgelegten Planungssituation eingehalten. Gegen das o. g. Vorhaben bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.

Bei abweichender Bauweise sind uns die Planungen erneut zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Alle Höhenangaben sind dabei zwingend auf NN (Normal Null) zu beziehen.

Nachfolgende Auflagen und Hinweise sind stets zu beachten und bereits bei den Planungen des Vorhabens zu berücksichtigen:

Bauten, An- und Aufbauten oder Anlagen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur nach Prüfung (DIN VDE 0210 / EN 50341 und DIN VDE 0105) und Zustimmung durch die DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.

Der Bereich in einem Radius von 10 m um die Maststandorte ist sowohl von jeglicher Bebauung als auch von Bewuchs vollständig freizuhalten.

Wir weisen darauf hin, dass eine Abschaltung der Leitung aufgrund der ständig sicherzustellenden Bahnstromversorgung nicht möglich ist. Dies bitten wir bei den Planungen zur Errichtung und Instandhaltung von Gebäuden und Anlagen zu berücksichtigen.

Das beiliegende „Merkblatt über Unfallgefahren bei Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Hochspannungsleitungen der DB Energie GmbH" ist dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten zu beachten.

Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten muss jederzeit gewährleistet sein. Für den Fall eines möglichen Störungseinsatzes an der Hochspannungsleitung sind etwaige Einzäunungen so auszuführen, dass diese für die Durchfahrt eines Einsatzfahrzeuges zerstörungsfrei geöffnet und geschlossen werden können.

Bezüglich Anpflanzungen und gewolltem Aufwuchs im Schutzstreifen weisen wir darauf hin, dass der Veranlasser/Grundstückseigentümer für die Einhaltung des notwendigen Mindestabstandes zwischen dem Aufwuchs und Teilen der 110-kV-Bahnstromleitung gemäß den einschlägigen VDE-Bestimmungen auf eigene Kosten zu sorgen hat. Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen und dergleichen dürfen in der Regel keine größere Höhe als 3,5 m - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - erreichen.

Hochwachsende Bäume dürfen innerhalb des Schutzstreifens nicht gepflanzt werden.

Kosten, die der DB Energie GmbH oder einer beauftragten Instandhaltungsstelle für eventuell notwendige Abschalt- und Sicherungsmaßnahmen entstehen, werden dem Veranlasser der Baumaßnahme in Rechnung gestellt.

Feuergefährliche, sprenggefährliche und zum Zerkrall neigende Stoffe dürfen im Leitungsbereich weder in Gebäudeteilen noch im Freien gelagert werden.

Ein ggf. zusätzlich erforderlicher Schutzabstand für Brand-Lösch-Maßnahmen ist von der zuständigen Brandschutzbehörde festzulegen.

Die bestehenden Dienstbarkeiten müssen auf ggf. neu gebildete Grundstücke übertragen werden.

Die Bedachung von Gebäuden und Anlagen ist aus nicht brennbaren Baustoffen nach DIN 4102 Teil 7 herzustellen.

Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs ist möglich. Die Bestimmungen der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden von unseren Leitungen eingehalten. Wir bitten auch eventuelle spätere Mieter des Objektes auf die Beeinflussungsgefahr frühzeitig und in geeigneter Weise hinzuweisen. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Wir weisen darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Außerdem muss unter den Leiterseilen unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Dieses bitten wir vor allem im Bereich von Gebäuden, Anlagen, Zufahrtsstraßen und Stellplätzen von Kraftfahrzeugen zu beachten. Für witterungs- und naturbedingte Schäden übernehmen wir keine Haftung.

In einem Radius von 10 m um die Maststandorte ist - um die Standsicherheit der Masten nicht zu gefährden - jeglicher Erdaushub untersagt. Das sich daran anschließende Gelände darf nicht steiler als mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden. Dies bedarf jedoch einer Zustimmung der DB Energie GmbH.

Beim Einsatz von Baugeräten (wie z.B. Turmdrehkran, Autokran, Betonpumpe usw.) und bei Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung sind die nachfolgenden Punkte vom Vorhabenträger, von den für die Arbeiten verantwortlichen Personen sowie vom bauausführenden Personal zu beachten:

Das beiliegende „Merkblatt über Unfallgefahren bei Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Hochspannungsleitungen der DB Energie GmbH“ ist zwingend zu beachten und dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben.

Die Sicherheitsvorschriften gemäß aktueller DIN VDE 0105 sind einzuhalten.

Die Schwenk- und Bewegungsmöglichkeit aller Baugeräte (inkl. jeglicher Lasten, Trag- und Lastaufnahmemittel etc.) ist so einzuschränken, dass eine größere Annäherung als 5 m zu den Leiterseilen der 110-kV-Bahnstromleitung auszuschließen ist. Dabei ist zu beachten, dass alle möglichen Bewegungen der Leiterseile hinsichtlich ihrer Ausschwing- und Durchhangverhalten in Betracht gezogen werden müssen.

Die zulässige Höhe für Personen und Gerätschaften (max. Arbeitshöhe) beträgt zwischen den Masten Nr. 8086 bis 8087 maximal 280,9 m ü. NN

zwischen den Masten Nr. 8087 bis 8088 maximal 284,8 m ü. NN

Der Ausschwingbereich der spannungsführenden Leiterseile beträgt in diesem Bereich 23,7 m beiderseits der Leitungsachse.

Innerhalb dieses Ausschwingbereiches darf die o. g. maximal zulässige Arbeitshöhe nicht überschritten werden.

Wir bitten dies bei den Planungen zum Aufstellort von Baugeräten zu berücksichtigen.

Unabhängig davon sind die o. g. Punkte 1 bis 3 zu beachten.

Zur örtlichen Einweisung in unsere Anlage ist der im Unfallmerkblatt genannte und für den betroffenen Bereich zuständige Anlagenmeister mehrere Tage vor Beginn der Arbeiten zu kontaktieren.

Die Verbindlichkeit unserer Stellungnahme erlischt, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von 4 Jahren begonnen wurde.“

Beschluss:

Kenntnisnahme. Die Inhalte der Stellungnahme wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Hinweise sind weitestgehend im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

6. Landkreis Erlangen-Höchstadt Kreisbandrat Matthias Rocca; Schreiben vom 11.12.2020

Hinweise und Einwendungen:

„[...] bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Für Beratungen stehen auch die Fachberater für Brand- und Katastrophenschutz bei der Regierung zur Verfügung.

Der abwehrende Brandschutz und der technische Hilfsdienst sind Pflichtaufgaben der Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich (Art. 83 Abs. 1 BV; Art. 1 Abs. 1 BayFwG). Die Gemeinden haben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten (Art. 1 (2) BayFwG), damit dafür gesorgt ist, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden können sowie ausreichende technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (Art. 1 (1) BayFwG).

Jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Praxen, selbständigen Betriebs- und Arbeitsstätten muss in jedem Geschoss über mindestens zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen verfügen. Der erste Rettungsweg muss für Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann eine weitere notwendige Treppe sein oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt (Art. 15 (2) BayBO).

Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann oder aufgrund der betroffenen Personengruppe im Gebäude eine Rettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr zu zeitaufwändig oder nicht möglich ist, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, falls dieser nicht durch eine bauliche Maßnahme sichergestellt ist, [muss] mindestens ein Fenster jeder Nutzungseinheit anleiterbar sein.

Sollte zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges Feuerwehrgerät notwendig sein, sind Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr im Bebauungsplan festzuhalten.

Die Gemeinden haben in den Grenzen Ihrer Leistungsfähigkeit notwendige Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten (Art. 1 (2) Satz 2 BayFwG). Der Grundschutz durch das Hydrantennetz für die Gesamtheit des Baugebietes ist nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins für Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) — Arbeitsblätter W 331 und W405 auszubauen.

Für die Genehmigungsfähigkeit des „individuellen Gebäudes“ können sich bei einem den Grundschutz überschreitenden Löschwasserbedarfs für ein Einzelobjekt möglicherweise für den Objektschutz weitergehende Anforderungen ergeben.

Nach Tabelle 1 aus Arbeitsblatt 405 des DVGW ergibt sich für den Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h bei 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden.

Der Hydrantenplan ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Die öffentliche Verkehrsfläche ist so anzulegen, dass hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (10 t Achslast) ausgelegt sein. Hierzu wird auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ aus der Liste der als technischen Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln verwiesen.

Es muss gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind.

Zur ungehinderten Benutzung ist für Feuerwehrfahrzeuge ein Wendeplatzdurchmesser analog den Forderungen für 2-achsige Müllfahrzeuge anzustreben.“

Beschluss:

Die Hinweise werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die geplanten Aufstellflächen für die Feuerwehr sind dem Bebauungskonzept als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans zu entnehmen. Die Planung erfolgt unter Berücksichtigung geltender Brandschutzbestimmungen; hierzu wird auf die ergänzte Begründung verwiesen.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

7. Planungsverband Region Nürnberg; Schreiben vom 30.11.2020

Hinweise und Einwendungen:

„Unsere Stellungnahme entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gutachten des Regionsbeauftragten.

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.“

Beschluss:

Dem Hinweis wird gefolgt. Der Bedarf für die durch die Planung geschaffene zusätzlichen Wohnbaufläche ist durch eine mangelnde Verfügbarkeit bestehender unbebauter Wohnbauflächen bei dauerhaft starker Nachfrage nach Wohnraum begründet. Durch vorliegende Planung wird die flächensparsame Nachnutzung einer bisher als Grünfläche dargestellten, stark versiegelten Fläche mit einem Tennisplatz durch ein Wohngebäude mit 40 Wohnungen und weitflächiger Durchgrünung im zentralen Ortsbereich und damit im Innenbereich ermöglicht. Hinsichtlich der ausführlichen Erläuterung des Bedarfsnachweises wird auf die ergänzte Begründung verwiesen. Die Gemeinde Bubenreuth hat ein Flächenmanagement und die aktuelle Nachfrage an Wohnraum ist weit höher als die im Gemeindegebiet zur Verfügung stehenden Flächen, da diese von den Privatpersonen nicht für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden.

Auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbau- und Mischgebietsflächen besteht damit keine Rückgriffsmöglichkeit.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

8. Bayernwerk Netz GmbH Schreiben vom 09.12.2020

Hinweise und Einwendungen:

„[...] In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass Anlagen unseres Unternehmens vorhanden sind. Wir haben zu Ihrer Information einen Übersichtsplan im Maßstab 1:500 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Wir bitten Sie die Anlagen unseres Unternehmens in der Planung zu berücksichtigen.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Bauträger und anderer Versorgungsträgern ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. [...]. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

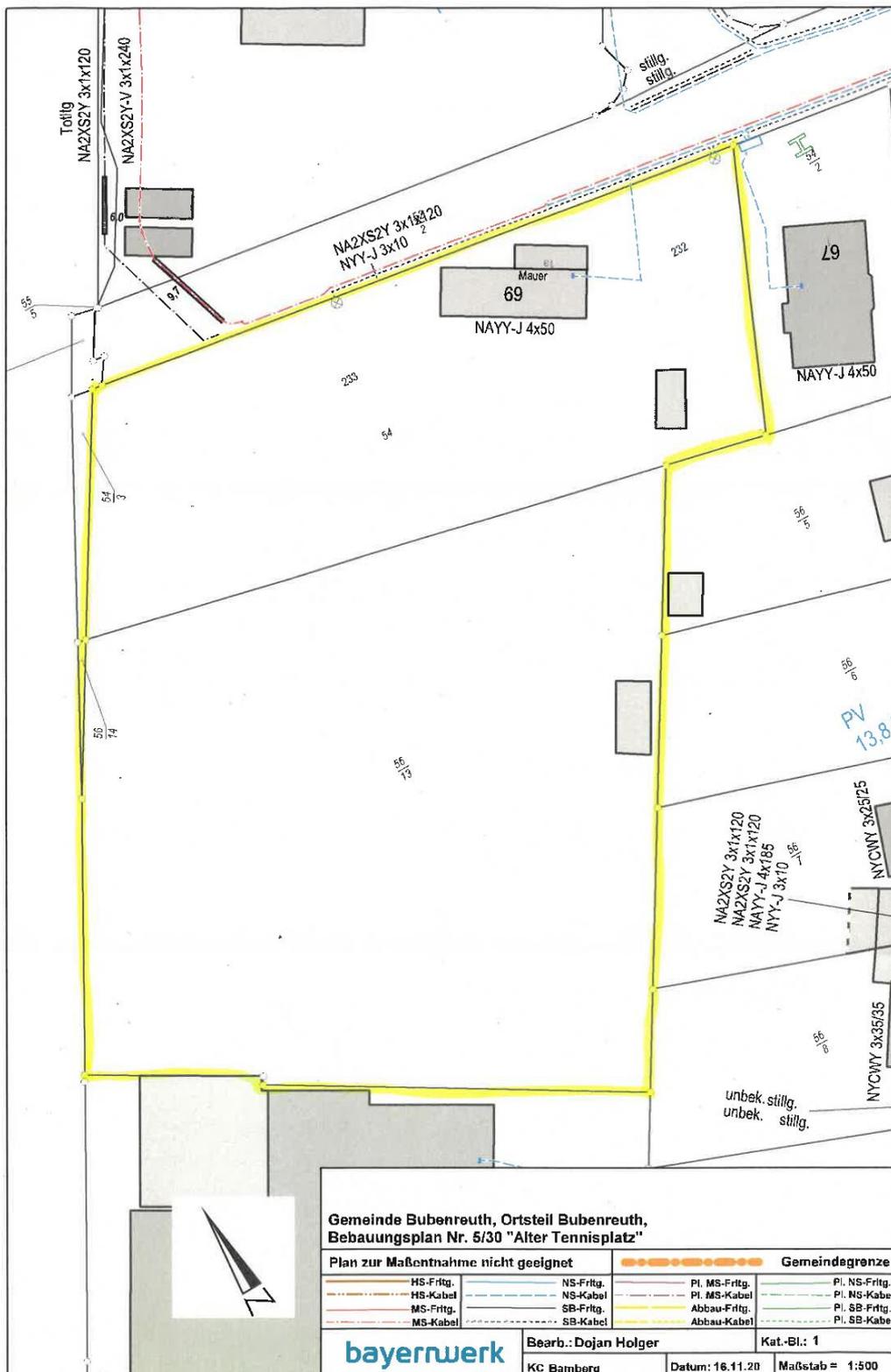
Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

[...] Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Bauleitplanung und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.“

Anlage zur Stellungnahme: 2 Bestandslagepläne (Strom, Gas)

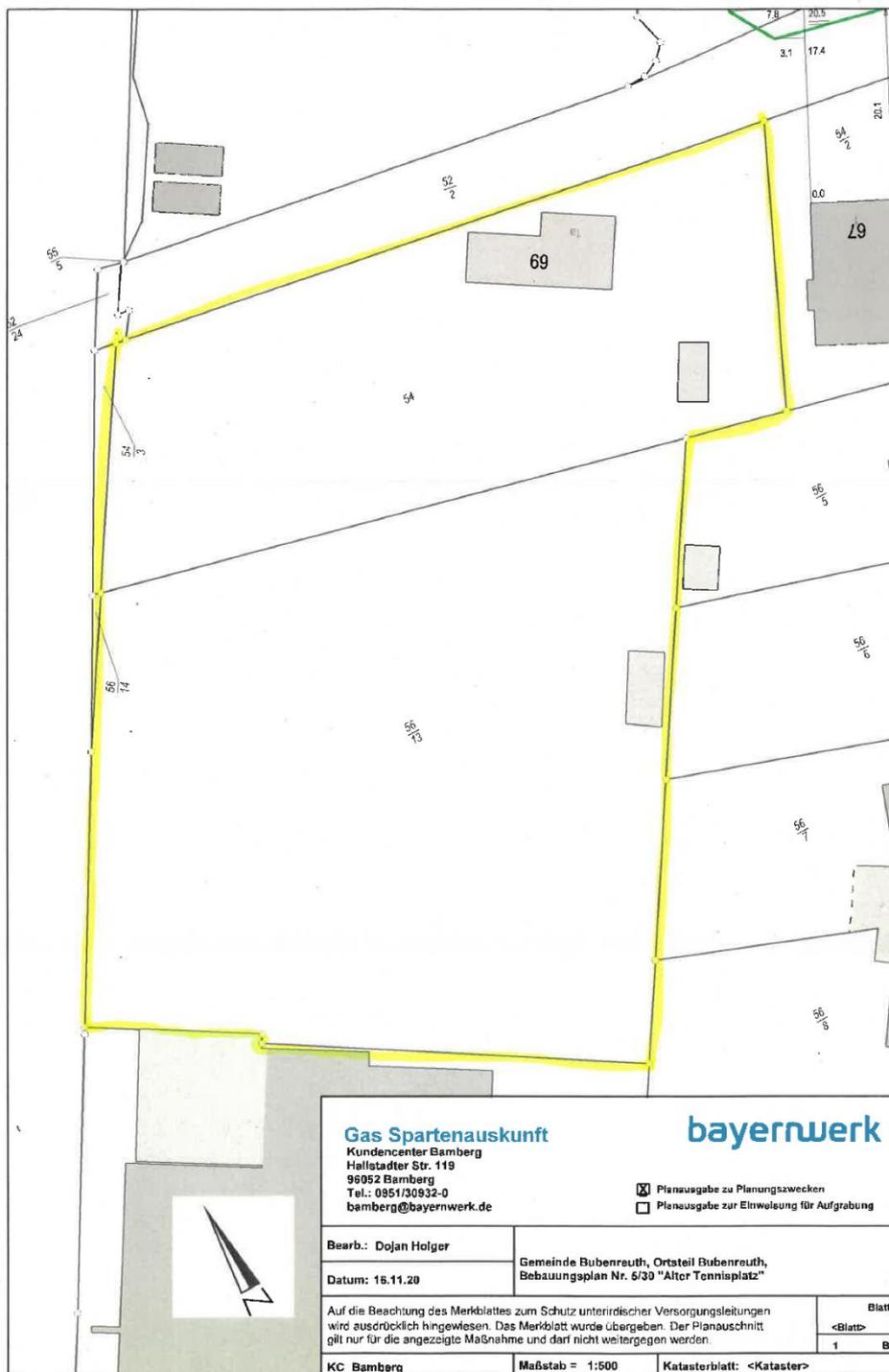


**Gemeinde Bubenreuth, Ortsteil Bubenreuth,
Bebauungsplan Nr. 5/30 "Alter Tennisplatz"**

Plan zur Maßentnahme nicht geeignet				Gemeinsdgrenze			
HS-Fritg.	NS-Fritg.	PI. MS-Fritg.	PI. NS-Fritg.	HS-Kabel	NS-Kabel	PI. MS-Kabel	PI. NS-Kabel
MS-Fritg.	SB-Fritg.	Abbau-Fritg.	PI. SB-Fritg.	MS-Kabel	SB-Kabel	Abbau-Kabel	PI. SB-Kabel

bayerwerk

Bearb.: Dojan Holger
 KC Bamberg Datum: 16.11.20 Maßstab = 1:500
 Kat.-Bl.: 1



Beschluss:

Kenntnisnahme. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Versorgungsleitungen bei Baumpflanzungen ist dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits enthalten. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass der Bestand und Betrieb vorhandener

Versorgungsleitungen sicherzustellen ist und Änderungen an den Anlagen rechtzeitig mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen sind.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

**9. Deutsche Telekom Technik GmbH;
Schreiben vom 04.12.2020**

Hinweise und Einwendungen:

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Planbereich stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.

Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu Informieren.

Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: T NL Sued PTI 13 BB1@telekom.de“

Beschluss:

Kenntnisnahme. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.

Der bereits in der Planung enthaltene Hinweis zur Gewährleistung von Bestand und Betrieb bestehender Versorgungsleitungen wird im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um den Hinweis zur Bereithaltung geeigneter Trassen für Telekommunikationslinien ergänzt.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Versorgungsleitungen bei Baumpflanzungen ist bereits im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthalten.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

**10. Vodafone Kabel Deutschland;
Schreiben vom 08.12.2020**

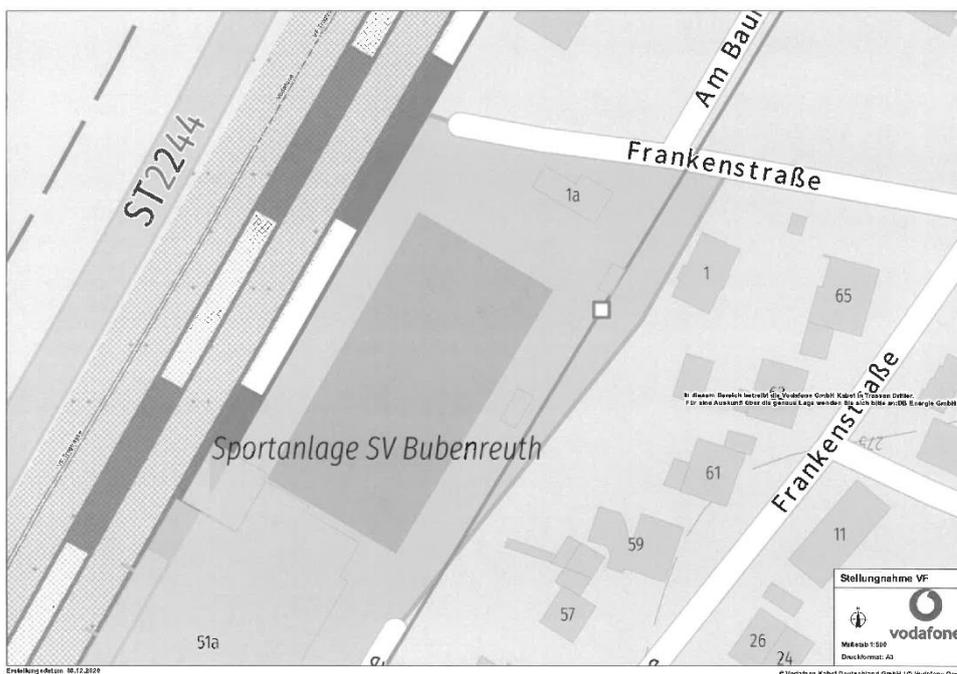
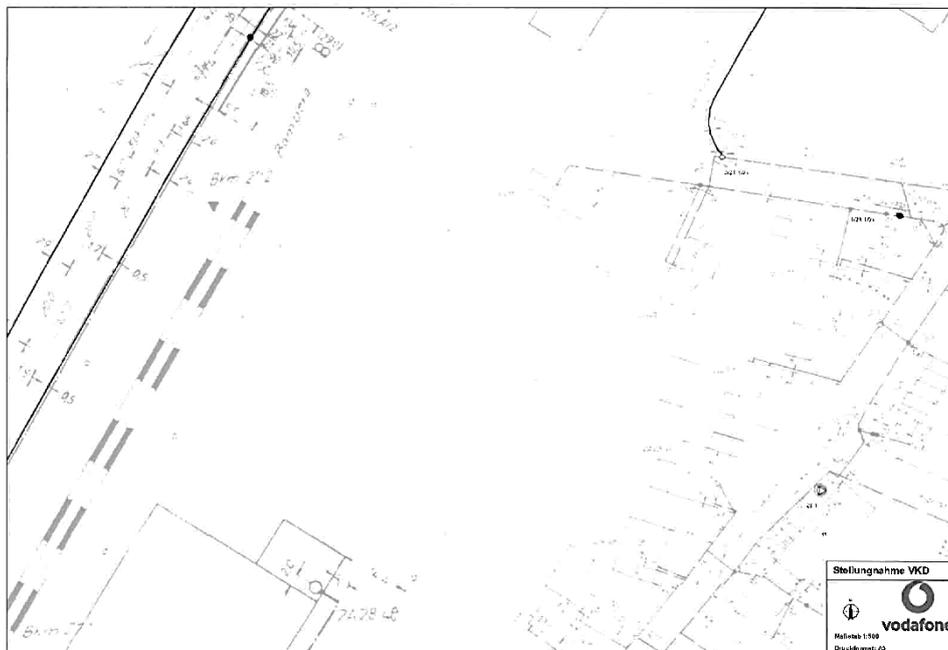
Hinweise und Einwendungen:

„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlage: 2 Pläne



Schreiben vom 08.12.2020:

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.“

Beschluss:

Kenntnisnahme. Zur Berücksichtigung im Rahmen der Erschließungsplanung.

Der bereits in der Planung enthaltene Hinweis zur Gewährleistung von Bestand und Betrieb bestehender Versorgungsleitungen wird im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um den Hinweis zur Bereithaltung geeigneter Trassen für Telekommunikationslinien ergänzt.

Durch die Bebauung erforderliche Änderungen der Trassenführung sind in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger durchzuführen.

Anwesend 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 1.2 - Billigung des Entwurfs für die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschluss:

Das Gremium nimmt den Entwurf des vom Planungsbüro TB Markert Nürnberg erstellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans samt Begründung in der Fassung vom 18.05.2021 billigend zur Kenntnis und beschließt, diesen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zuzuführen. Die Verwaltung wird mit der Verfahrensbegleitung beauftragt.

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 2 - Städtebauliche Sanierung nach dem Baugesetzbuch (BauGB); Sanierungsgebiet "Alter Ort" - Befristung der Sanierung

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 22.10.2019 hat der Gemeinderat unter TOP 53 beschlossen, für das

Gebiet des „Alten Orts“ eine Sanierungssatzung zu erlassen.

In der Vorlage zum seinerzeitigen Satzungsbeschluss und auch in der Niederschrift über diesen Tagesordnungspunkt ist festgehalten, dass die Sanierung innerhalb der folgenden 15 Jahre, demnach bis zum 31.12.2034, abgeschlossen werden soll.

Dies allein genügt jedoch nicht dem gesetzlichen Erfordernis des § 142 Abs. 3 Satz 2 BauGB, wonach zusammen mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die – nach Möglichkeit nicht länger als 15 Jahre währende – Frist festzulegen ist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll.

Auf dieses gesetzliche Erfordernis hat die Regierung von Mittelfranken nunmehr mit Schreiben vom 05.05.2021 alle Gemeinden mit Sanierungssatzungen hingewiesen und um entsprechenden Vollzug gebeten.

Beschluss:

In Ergänzung des Beschlusses über den Erlass der Sanierungssatzung „Alter Ort“ (TOP 53 der Gemeinderatssitzung vom 22.10.2019) wird festgelegt, dass die Sanierung in diesem Gebiet den gesetzlichen Vorgaben entsprechend bis spätestens 31.12.2034 abgeschlossen werden soll.

Anwesend: 6 / mit 6 gegen 0 Stimmen

Lfd. Nr. 3 - Kenntnisnahmen und Anfragen

Es werden keine Kenntnisnahmen vorgetragen und keine Anfragen gestellt.

Eine nicht öffentliche Sitzung schließt sich an.

Ende: 19.20 Uhr

Norbert Stumpf
Vorsitzender

Sandra Thelen
Schriftführerin