



14.03.2024

Umweltbezogene Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und BürgerInnen gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hohenstadt-Fronäcker“**Regierung von Mittelfranken – 07.08.2023**

Die Regierung von Mittelfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde anhand der von ihr in dieser Eigenschaft ausschließlich zu vertretenden **überörtlich raumbedeutsamen** Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

In Hohenstadt soll ein Gewerbegebiet (ca. 0,45 ha) ausgewiesen werden, um die Ansiedlung eines Betriebes zu ermöglichen. Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der vorgelegte Entwurf stimmt mit dem wirksamen Flächennutzungsplan überein. Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben.

Landratsamt Nürnberger Land – 06.09.2023**Bauplanungsrecht**

Die getroffenen Festsetzungen werden als ausreichend erachtet.

Keine weiteren Anmerkungen.

Bodenschutz

Für den Planbereich liegen keine Informationen oder Hinweise über schädliche Bodenveränderungen im Sinne § 2 Abs. 3 oder Altlasten nach § 2 Abs. 5 BBodSchG vor. Die Begründung zum Entwurf wurde durchgelesen. Bodenschutzfachlich ergeben sich keine Einwände.

Im B-Plan kann festgelegt werden, dass beim Antreffen organoleptischer Auffälligkeiten des Bodens im Zuge von Bauarbeiten, die das Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne BBodSchG bedingen, die zuständige Bodenschutzbehörde SB 21.2A am LRA NL zur weiteren Abstimmung zu informieren ist.

Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten, sowie außerhalb des 60 m-Bereiches von Gewässern.

Hinweise:

1. Eine geothermische Nutzung von Erdwärme ist mit dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz abzusprechen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn zu beantragen.
2. Sollte während der Bauzeit eine Grundwasserabsenkung notwendig werden, ist hierzu vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. ·

3. Die im Plangebiet noch zu erstellenden Gebäude sind ordnungsgemäß an die kommunalen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Pommelsbrunn anzuschließen. Die kommunale Entwässerungssatzung ist hierbei zu beachten.
4. Grundstücksentwässerungsanlagen haben den a. a. R. d. T. zu entsprechen.
5. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENGW bzw. TREN OG) sind zu beachten.
Sollte die NWFreiV keine Anwendung finden, ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
6. Bei der Errichtung von Transformatoren z.B. bei E-Tankstellen, ist dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz aufzuzeigen welche Art von Transformatoren (Öl- oder Trockentransformator) benutzt werden. Bei Öltransformatoren ist die Art (Sicherheitsdatenblatt) und Menge an Transformatorenöl anzugeben, sowie die Rückhaltung von wassergefährdenden Stoffen, z.B. Aufstellung in einer Auffangwanne.
7. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - AwSV), die Technische Regel wassergefährdender Stoffe (TRwS), die a. a. R.-d. T. (allgemein anerkannten Regeln der Technik) sowie die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten.

Immissionsschutz

Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorentwurf ist derzeit noch nicht möglich, da das im Vorentwurf beschriebene immissionsschutzrechtliche Gutachten zur Ermittlung der festzusetzenden Flächenschallleistungspegel fehlt.

Gegen die Planung eines eingeschränkten Gewerbegebiets bestehen hier aber grundsätzlich keine Einwände.

Das beschriebene Lärmgutachten für die Flächenkontingentierung im Hinblick auf die benachbarte Wohnnutzung muss jedoch vorliegen und im B-Plan berücksichtigt werden.

Im Hinblick auf eine geplante eventuelle Schreinereinutzung wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch das zum Wohngebiet ansteigende Gelände im Hinblick auf denkbare Lackieranlagen (Lösemittel- oder Geruchsemissionen) oder auch Festbrennstofffeuerungsanlage hier ggfs. höhere Ableitanforderungen auf der Ebene der Baugenehmigung zu stellen sind.

Naturschutz

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine grundlegenden Einwände.

Die Durchführung der baurechtlichen Eingriffsregelung erfolgt zwar auf Grundlage des alten Leitfadens „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“, ist jedoch fachlich konsequent angewandt. Mit der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs besteht Einverständnis.

Auch besteht grundsätzlich mit den vorgeschlagenen Ausgleichsflächen grundsätzlich Einverständnis. Bei Ausgleichsfläche 2 ist jedoch zu prüfen, ob eine Umsetzung sichergestellt werden kann, ohne dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird bzw. im Laufe der Bewirtschaftung angrenzender Flächen sukzessiv verkleinert wird. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird empfohlen, das Entwicklungsziel dahingehend zu verändern, dass sich auf der Fläche durch vereinzelte Initialpflanzung eine Sukzessionsfläche zu entwickelt, die zukünftig das im Nordosten angrenzende Landschaftselement strukturell erweitert.

Unsere Stellungnahme soll Ihnen als Information und Sammlung des Abwägungsmaterials dienen. Wir weisen diesbezüglich auf Folgendes hin: Das Landratsamt ist für mehrere wahrzu-

nehmende öffentliche Belange zuständig (Behörde mit Bündelungs- und Koordinierungsfunktion). Das heißt, diese Stellungnahme beinhaltet die aus Sicht des Landratsamtes einzelnen abwägungsrelevanten Belange. Eine Vorabwägung innerhalb des Landratsamtes ist im Hinblick auf die gesetzliche Kompetenzzuweisung nicht erfolgt. Die Abwägung der öffentlichen Belange ist -als Kernstück der gemeindlichen Planungshoheit- zugleich eine zentrale Verpflichtung der Gemeinde, die ihr niemand abnehmen kann bzw. darf.

Kreisbrandrat [REDACTED] – 21.09.2023

1. Feuerwehreinsatz allgemein:

Für dieses Objekt steht ein Löschgruppenfahrzeug und ein Hubrettungsfahrzeug Drehleiter (FF Hersbruck) mit dem entsprechenden Personal in der gesetzlichen Hilfsfrist zur Verfügung.

2. Löschwasserversorgung:

Zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten.

Die erforderlichen Hydranten sollten bzgl. des Typs den bereits vorhandenen Hydranten im Ortsgebiet entsprechen.

Es werden Überflurhydranten empfohlen.

3. Feuerwehzufahrten öffentlich und auf Privatgrundstücken:

Alle öffentlichen Straßen müssen mind. der technischen Baubestimmung Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Sollte der Abstand von einer öffentlichen Straße zu einem Gebäudezugang mehr als 50 m betragen, müssen auf dem Grundstück die gleichen Zufahrten vorgesehen werden.

Hinweis:

Schotterrasen im Bereich von Feuerwehzufahrten sind nicht zulässig.

4. Flächen für die Feuerwehr:

Dort wo der zweite Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr bis zu einer Brüstungshöhe von max. 8 m über Gelände geplant ist, darf die Entfernung von der öffentlichen Verkehrsstraße bis zum Haupteingang des Gebäudes 50 m nicht überschreiten.

Auf die technische Baubestimmung Flächen für die Feuerwehr wird verwiesen.

5. Kennzeichnung von Gebäuden:

Es wird empfohlen den vorgesehenen Bauherrn mitzuteilen, dass am Gebäude gut sichtbare (nach Möglichkeit beleuchtete) Hausnummern angebracht werden.

6. Zweiter Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr:

Hinweis:

In diesem Bereich steht ein Hubrettungsfahrzeug (Feuerwehr Hersbruck) zur Sicherung des zweiten Rettungsweges für Brüstungshöhen von mehr als 8 m über dem natürlichen Gelände zur Verfügung.

7. Zweiter Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr:

Aufstellflächen für die Feuerwehr, 2 Rettungsweg mittels tragbarer Leitern:

Es ist zu beachten, dass Aufstellflächen für die tragbaren Leitern der Feuerwehr jederzeit benutzbar sein müssen, es wird hierfür eine Fläche von 2,0 m * 3,0 m Fläche vorgehalten und so zu unterhalten, dass in diesen Bereichen keine Büsche oder ortsfeste Bauten erstellt bzw. angepflanzt werden.

Siehe hierzu Fachinformation FB 4 LFV¹

Dies sollte, bevor eine Planung hinsichtlich der neu erstellenden Grünflächen berücksichtigt werden.

8. Belange des abwehrenden Brandschutzes allgemein:

Das im Bebauungsplan dargestellte Gebiet kann auf Grundlage des Feuerwehrbedarfes mit den heute vorhandenen Einsatzmitteln und Einsatzkräften noch abgedeckt werden.

9. Belange des abwehrenden Brandschutzes:

Bauliche Ergänzungen bei Straßen etc. sind bzgl. der Lage und der Namensgebung der örtlich zuständigen Feuerwehr mitzuteilen.

¹ Fachinformation für Brandschutzdienststellen erforderliche Größe/Flächen zum Aufstellen von tragbaren Leitern, Januar 2020 LFV FB 4

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – 05.09.2023

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im Plangebiet sind zwar nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler bekannt, jedoch aus fachlichen Gründen zu vermuten.

Hintergrund ist hier einerseits die siedlungsgünstige Lage des Plangebiets auf dem Hochufer der Pegnitz; vergleichbare topographische Lagen kennzeichnen viele Bodendenkmäler westlich von Hersbruck. Andererseits befindet sich das Plangebiet in Sichtweise zu einigen markant gelegenen Bodendenkmälern wie dem Hohenstädter Fels (D-5-6434-0105: Abschnittsbefestigung und/oder Brandopferplatz der späten Hallstattzeit) im Nordosten und vor allem der südlich gelegenen Houbirg (D-5-6534-0018: Ringwall vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Höhensiedlung der Bronze-, Urnenfelder-, Hallstatt-, Latene- und römischen Kaiserzeit sowie des Frühmittelalters), in deren Umfeld mit zugehörigen Siedlungen insb. zur Versorgung im Tal zu rechnen ist.

Daher sind die Belange der Bodendenkmalpflege mit dem Hinweis auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG nicht ausreichend berücksichtigt.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre "Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung."

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale-bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter:

[200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf \(bayern.de\)](#)

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes inkl. der Ausgleichsflächen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise: Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zuberücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung – 31.07.2023

Die Daten und Koordinaten der Flurkarte sind im Bereich des Bebauungsplans zum Teil auf Grund von älteren Messverfahren entstanden und nicht als Grundlage für eine zentimetergenaue Detailplanung geeignet. Es wird empfohlen, vor der exakten Ausführungsplanung die Umfangsgrenzen des Plangebiets feststellen zu lassen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – 02.08.2023

Stellungnahme Bereich Landwirtschaft. Meier, LAR:

Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche

Durch die Planung wird landwirtschaftliche Nutzfläche beansprucht.

Die Bonität liegt im Durchschnitt im oberen Bereich L3 V 67/64.

(Durchschnittliche Ackerzahl im Nürnberger Land: 40; durchschnittliche Grünlandzahl im Nürnberger Land 41)

Erreichbarkeit von Nutzflächen und Hofstellen

Die Erreichbarkeit von Hofstellen wird nicht beeinträchtigt.

Die Erreichbarkeit der angrenzenden Flurstücke ist weiterhin über den Grünweg gewährleistet.

Bewirtschaftung von Nutzflächen

Die umliegenden Flächen sind vom Gewerbegebiet durch einen Grünweg getrennt. Die Zufahrt zu den landw. Nutzflächen muss auch während der Bauphase gewährleistet werden.

Raumansprüche der Betriebe im bebauten und unbebauten Bereich

Angrenzend sind Wirtschaftsgebäude von landw. Betrieben gelegen. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe ist Rücksicht zu nehmen.

Widmung des Gebietes

Keine Äußerung.

Eingriffsausgleich

Der Eingriffsausgleich erfolgt auf Fl.Nr. 1883 und 2005 Gemarkung Hohenstadt Diese Flächen sind unterdurchschnittlich bzw. durchschnittlich bonitiert.

Es bestehen keine Einwände.

Ökokontoflächen

Überschüssige Wertpunkte aus den Verfahren sollten in ein Ökokonto gegeben werden.

Einbindung des AELF Roth-Weißenburg i. B. bei der Ausweisung von Ökokontoflächen, wenn diese auf landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

Stellungnahme Bereich Forsten, [REDACTED], FOR:

Forstliche Belange sind nicht berührt.

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg – 08.09.2023**Trinkwasserschutz**

Die Ausgleichsfläche 2 liegt im Trinkwasserschutzgebiet Die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Entwässerung und Wasserhaushalt

Die abwassertechnische Erschließung des Gewerbegebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die unverschmutzten Oberflächenwässer sollen einem Regenrückhaltebecken zugeführt und anschließend über einen Entwässerungsgraben abgeleitet werden. In welches Oberflächengewässer die gesammelten Oberflächenwässer eingeleitet werden wurde nicht angegeben. Ebenfalls nicht dargelegt wurde die Behandlung und Ableitung der belasteten Oberflächenwässer.

Das Baugebiet ist im aktuellen Generalentwässerungsplan (GEP) und den hierauf aufbauenden Nachweisen der Mischwasserentlastungsanlagen der Gemeinde Pommelsbrunn nicht enthalten. Ob dafür die hydraulischen und reinigungsrelevanten Kapazitäten der bestehenden Abwasseranlage vorhanden sind, kann nicht beurteilt werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist demnach derzeit nicht gesichert.

Der abwassertechnische Entwurf und die Nachweise der Mischwasserentlastungsanlagen sind aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen fortzuschreiben.

Es kann nicht bestätigt werden, dass eine ausreichende abwassertechnische Erschließung vorliegt.

Die Bauleitplanung muss die Voraussetzungen für eine normgerechte Entwässerung schaffen.

Unser Einvernehmen setzt voraus, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt wird, sowie die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Den Wassergesetzen folgend müssen die Möglichkeiten einer Versickerung ausgeschöpft werden, soweit es die Örtlichkeiten zulassen. Der Vorhabensträger agiert hierin eigenverantwortlich. Die Gemeinde Pommelsbrunn sollte den Vorrang einer Versickerung bzw. Regenwasserrückhaltung unterstützen. Notwendige Retentionsräume sind vorzuhalten.

Die Gemeinde Pommelsbrunn hat dafür Sorge zu tragen, dass neben der Schmutzwasserbeseitigung auch eine den Anforderungen entsprechende Beseitigung des Regenwassers sichergestellt wird und im Rahmen mit der Erstellung der Erschließungsplanung vorab die wasserwirtschaftlichen Belange geprüft und beachtet werden.

Hinsichtlich der nun einzuleitenden Erschließungsplanung sehen wir uns veranlasst auf Folgendes hinzuweisen:

Nach § 55 WHG ist das primäre Ziel, Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Wenn keine Versickerung erfolgen kann, so ist dies nachvollziehbar darzulegen und zu begründen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde Pommelsbrunn ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrogeologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalls (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig über eine 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Notwenige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind vorzuhalten.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind, sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen, nur Kupfer- Zink-, Bleidächer mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Eine zielgerichtete Versickerung kann aus wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten zum Schutze des Grundwassers und des Bodens nur Zustimmung finden, wenn vor der Errichtung von Versickerungsanlagen nachgewiesen wird, dass im Wirkungsbereich der Versickerung mit keiner Schadstoffmobilisierung zu rechnen bzw. für entsprechende Verhältnisse gesorgt worden ist.

Einer Versickerung von Niederschlagswasser in Altlasten oder Altlastverdachtsflächen kann keines Falls zugestimmt werden und ist grundsätzlich auszuschließen. Es ist sicherzustellen, dass Niederschlagswasser nicht auf einem Altlastgrundstück zur Versickerung kommt, bzw. in kontaminierte Auffüllungen seitlich einsickert oder sie unterspült.

Bei einer evtl. geplanten Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück ist zu prüfen, ob die zu entwässernden Flächen (wenig belastetes Niederschlagswasser von gering und mittel belasteten Siedlungs- und Dachflächen) die Kriterien den NWFreiV mit den zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) erfüllen, und keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Starkregengefahr

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Der Schutz von bestehenden Bebauungen und neuen Baugebieten durch urbane Sturzfluten und Starkregen sowie die natürlichen Vorflutverhältnisse sind zu beachten. Auf die "Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" von StMB und StMUV wird verwiesen.

Zusammenfassung / Fazit

Der Ausweisung des Baugebietes stehen wichtige wasserwirtschaftliche Aspekte entgegen:

- Die ordnungsgemäße Beseitigung der häuslichen Schmutz- und Niederschlagswässer ist derzeit nicht nachgewiesen. Die entsprechenden rechnerischen Nachweise sind vor Ausweisung des Baugebietes zu erbringen.
- Neue Bauflächen können erst als erschlossen gelten und in der Bauleitplanung ausgewiesen werden, wenn die abwassertechnische Erschließung rechnerisch und wasserrechtlich als ausreichend.

N-ERGIE Netz GmbH – 09.08.2023

In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Diese Bestandspläne besitzen nur informellen Charakter.

Die Bestandspläne enthalten Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH und der N-ERGIE Aktiengesellschaft. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig.

Zusätzlich zu den auf den überlassenen Plänen bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

Netzerneuerungen oder Neuverlegungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom kann bis zu einer gewissen Leistung ab bestehendes Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

Eine Aussage bezüglich der Versorgung der gewerblichen Bauflächen kann von uns erst getroffen werden, wenn uns Art und Leistung der anzusiedelnden Betriebe bekannt sind. Wir bitten daher um baldmöglichste Information.

Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.

Deutsche Telekom Technik GmbH – 29.08.2023

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.

Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitten wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.

Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.

Umweltbezogene Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und BürgerInnen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Hohenstadt-Fronäcker“

Regierung von Mittelfranken – 07.12.2023

Gegen den im Auslegungsverfahren befindlichen Entwurf wurden im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB Einwendungen aus landesplanerischer Sicht nicht erhoben (vgl. Schreiben RMF-SG24-8314.01-151-8-2 vom 07.08.2023). Diese Stellungnahme wird aufrechterhalten.

Landratsamt Nürnberger Land – 21.12.2023

Bauplanungsrecht

Die getroffenen Festsetzungen werden als ausreichend erachtet.
Keine weiteren Anmerkungen.

Bodenschutz

Der Begründung vom 09.11.2023 konnten keine Änderungen mit bodenschutzrechtlicher Relevanz gegenüber dem vormaligen Entwurf vom 06.04.2023 entnommen werden. Es wird auf die Stellungnahme vom 16.08.2023 verwiesen. Abweichend davon ergeben sich keine weiteren Hinweise oder Einwände.

Wasserrecht

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten, sowie außerhalb des 60 m Bereiches von Gewässern.

Hinweise:

1. Die geothermische Nutzung von Erdwärme ist mit dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz abzusprechen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn zu beantragen.
2. Grundstücksentwässerungsanlagen haben den a. a.-R. d. T. zu entsprechen.
3. Die im Plangebiet noch zu erstellenden Gebäude sind ordnungsgemäß an die kommunalen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen. Die kommunale Entwässerungssatzung ist hierbei zu beachten.
4. Die Behandlung von Schmutzwasser (gewerbliches Abwasser) aus Fahrzeugwaschanlagen, der Reinigung von ölerschmutzten Teilen oder aus anderer Herkunft. z.B. Tankstellenabfüllpunkten muss über zugelassene Abwasserbehandlungsanlagen (z.B. Koaleszenz-

abscheider) erfolgen. Das gereinigte Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuführen. Eine Versickerung von mineralöhlhaltigen Abwässern ist nicht zulässig.

5. Für die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENGW bzw. TREN OG) zu beachten. Sollte die NWFreiV keine Anwendung finden, ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
6. Niederschlagswasser von Flächen, auf denen regelmäßig wassergefährdende Stoffe gelagert, abgelagert, abgefüllt oder umgeschlagen werden (ausgenommen sind hierbei Flächen für den ausschließlichen Umgang mit Kleingebinden bis 20 Liter Rauminhalt), muss grundsätzlich einer Kläranlage zugeführt werden.
7. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - AwSV), die Technische Regel wassergefährdender Stoffe (TRwS), die a. a. R. d. T. (allgemein anerkannten Regeln der Technik) sowie die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten

Immissionsschutz

Das dem Bebauungsplan beigefügte Lärmgutachten zum Bebauungsplan Fronäcker leidet immissionsschutzrechtlich unter mehreren schwerwiegenden Mängeln.

1. **Für die Berechnung und Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte im benachbarten Wohngebiet wurde nur eine Gewerbegebietsfläche von 9528 m² durch den Gutachter berücksichtigt.**

Die im FNP hier von Seiten der Gemeinde geplanten GE-Flächen beinhalten hier eine Gesamtfläche von ca. 33.000 m². Was mit den übrigen Flächen geschehen soll, ist im Gutachten nicht erwähnt. Bei Festsetzung des Gutachtens im Rahmen der Bauleitplanung würde für die übrigen gewerblichen Flächen im FNP kein Lärmkontingent mehr verbleiben. Es muss ein ausreichendes Kontingent für die Restflächen verbleiben oder der GE-Flächen im FNP müssten hier ggfs. nachhaltig verkleinert werden.

2. **Bei der Berechnung zum benachbarter) allgemeinen Wohngebiet im Norden wurde nur die vorhandene Wohngebietsbebauung berücksichtigt. Die noch unbebauten Grundstücke (Fl.-Nr. 190 und 191) die im FNP ebenfalls als Wohnbauland dargestellt sind, wurden durch den Gutachter nicht als Immissionsorte mitberücksichtigt**

Eine Berücksichtigung der unbebauten Flächen nach dem FNP durch zusätzliche Immissionsorte ist zwingend angezeigt. Nach den Anlagen zur schalltechnischen Untersuchung liegen nach den derzeitigen Vorgaben des Gutachters hier teilweise Überschreitungen der DIN 18005 bzw. TA-Lärm-Vorgaben auf den obengenannten Grundstücken vor. Wie wesentlich diese ausfallen, hängt davon ab welche Baugrenzen zur benachbarten Kreisstraße hier ggfs. zu beachten sind.

3. **Die hier geplante Gewerbegebietsausweisung mit naher Wohnbebauung auf der Nordseite und einer etwas entfernt liegenden Wohnbebauung auf der Ostseite und keinerlei schützenswerter Bebauung nach Süden und Westen ist prädestiniert für die Bildung von Richtungs-Vektoren zur Verbesserung der Geräuschkontingentierung.**

Bei der Berechnung der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 sollten auch Richtungsvektoren errechnet werden, sodass sich richtungsabhängig brauchbare Flächenschallleistungspegel für das Gewerbegebiet ergeben. .

Die im Rahmen des B-Plan Gewerbegebiet Fronäcker mit vorgelegte schalltechnische Untersuchung IBS Scheuerlein beinhaltet erhebliche Mängel. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung können daher so nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Gegen die Aufstellung die geplanten immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im B-Plan bestehen daher derzeit erhebliche Einwände.

Die Mängel in der schalltechnischen Untersuchung müssen erst beseitigt werden.

Es wird der Gemeinde dringend empfohlen im Rahmen einer B-Planaufstellung zukünftig ein nach § 29b BImSchG zugelassenes renommiertes Schallgutachterbüro zu beauftragen; um Verzögerungen durch nachhaltige Mängel zu vermeiden. Durch den hier vorliegenden großen Gebietsprung von Gewerbegebiet auf der einen Straßenseite und einem allgemeinen Wohngebiet auf der anderen Straßenseite ist eine sorgfältige Planung angezeigt.

Naturschutz

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine grundlegenden Einwände.

Die Durchführung der baurechtlichen Eingriffsregelung erfolgt zwar auf Grundlage des alten Leitfadens „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“, ist jedoch fachlich konsequent angewandt.

Mit der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs besteht Einverständnis.

Den vorgebrachten naturschutzfachlichen Bedenken zum Vorentwurf wurde dahingehend begegnet, dass nun das Entwicklungsziel für die Ausgleichsfläche 2 auf Laubwald / Waldmantel geändert wurde. Dies wird aus naturschutzfachlicher Sicht begrüßt.

Unsere Stellungnahme soll Ihnen als Information und Sammlung des Abwägungsmaterials dienen. Wir weisen diesbezüglich auf Folgendes hin: Das Landratsamt ist für mehrere wahrzunehmende öffentliche Belange zuständig (Behörde mit Bündelungs- und Koordinierungsfunktion). Das heißt, diese Stellungnahme beinhaltet die aus Sicht des Landratsamtes einzelnen abwägungsrelevanten Belange. Eine Vorabwägung innerhalb des Landratsamtes ist im Hinblick auf die gesetzliche Kompetenzzuweisung nicht erfolgt. Die Abwägung der öffentlichen Belange ist -als Kernstück der gemeindlichen Planungshoheit- zugleich eine zentrale Verpflichtung der Gemeinde, die ihr niemand abnehmen kann bzw. darf.

Kreisbrandrat Holger Herrmann – 10.12.2023

Werden die Forderungen aus unserer Stellungnahme **KBR-BP-Gewerbegebiet Hohenstadt-155-23-HH** beachtet, bestehen bezüglich des abwehrenden Brandschutzes seitens der Brand-
schutzdienststelle keine Bedenken.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – 08.12.2023**Stellungnahme Bereich Landwirtschaft. Meier. LAR:****Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche**

Durch die Planung wird landwirtschaftliche Nutzfläche beansprucht.

Die Bonität liegt im Durchschnitt im hohen Bereich. Der Bodenbeschrieb weist L3V 67/64 aus und ist damit ein sehr guter Ackerstandort und geht damit der landwirtschaftlichen Produktion verloren.

Durchschnittliche Ackerzahl im Nürnberger Land: 40; durchschnittliche Grünlandzahl im Nürnberger Land 41.

Durch das geplante Baugebiet werden Flurnummern und Feldstücke (zusammenbewirtschaftete Flurnummern) zerschnitten. Verbleibende Restflächen stellen ein Bewirtschaftungserschwer-
nis dar. Um unwirtschaftliche Restflächen zu vermeiden sollte, wo möglich, die Baugebietsab-
grenzung nach Flurstückgrenzen erfolgen.

Erreichbarkeit von Nutzflächen und Hofstellen

Die Erreichbarkeit von Hofstellen und Nutzflächen wird nicht beeinträchtigt.

Raumansprüche der Betriebe im bebauten und unbebauten Bereich

Angrenzend sind landwirtschaftliche Hallen, Fahrhilfen und Stallungen, es ist mit Emissionen aus den landwirtschaftlichen Hofstellen zu rechnen.

Bewirtschaftung von Nutzflächen

Da das Gewerbegebiet z.T. direkt an die landwirtschaftlichen Flächen angrenzt wird darauf hin-
gewiesen, dass durch die Flächenbewirtschaftung, z.B. Ausbringung von Wirtschaftsdüngern,
usw. mit entsprechenden Wahrnehmungen (Geruch, Lärm, Staub usw. zu rechnen ist. Eine
Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen z.B. durch
Beeinflussung des Bodenwasserhaushaltes (Vernässung oder Austrocknung) ist zu verhindern.

Eingriffsausgleich

Die Ausgleichsfläche 1883 Gemarkung Hohenstadt soll aufgeforstet werden. Dadurch wird die
angrenzende Nachbarfläche 1814 erheblich beeinträchtigt. Es ist ein Grenzabstand von 7 m
einzuhalten. In den Grenzabstand kann die Waldsaumgestaltung (Hecken, Sträucher usw.) er-
folgen, dies ist mit dem zuständigen Revierförster abzustimmen.

Stellungnahme Bereich Forsten. Tretter. FOR:

Forstliche Belange sind nicht direkt berührt.

Mit der Ausgleichsmaßnahme 2 ist die Neubegründung von Wald auf der Fl.Nr. 1883, Gmkg. Hohenstadt auf 424m² geplant.

Nach Art. 16 Abs. 1 BayWaldG bedarf die Aufforstung nicht forstlich genutzter Grundstücke mit Waldbäumen durch Saat oder Pflanzung der Erlaubnis.

Aus forstfachlicher und waldrechtlicher Sicht bestehen gegen die Erstaufforstung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1883, Gemarkung Hohenstadt keine Einwände.

Die für die Erstaufforstung notwendige Erlaubnis wird hiermit aus forstfachlicher und waldrechtlicher Sicht erteilt.

Da die untere Forstbehörde die Erlaubnis zur Erstaufforstung gem. Art. 39 Abs. 2 BayWaldG nur im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde erteilen kann, bitten wir diese entsprechend zu informieren und zu beteiligen.

N-ERGIE Netz GmbH – 29.11.2023

Unsere Stellungnahme vom 9. August 2023, AZ: ANR02202009858 und ANR02202009859, behält weiterhin Gültigkeit.

In den beiden Ausgleichsflächen Gemarkung Hohenstadt Flur-Nr.: 1883 und 2005 sind keine Versorgungsanlagen der N-ERGIE Netz GmbH vorhanden oder geplant.

Wir bedanken uns für die erneute Einbindung in das Verfahren.

Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.

Deutsche Telekom Technik GmbH – 05.12.2023

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben

- W106468003, PTI13, BB1, Francesca Santoro vom 29.08.2023

Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.

Bund Naturschutz – 05.12.2023

Auf Ausgleichsfläche 1 soll eine Streuobstwiese angelegt werden. Grundsätzlich begrüßen wir derartige Maßnahmen. In der Vergangenheit mussten wir jedoch feststellen, dass derartige Pflanzungen nicht entsprechend gepflegt wurden und die Obstbäume weder einen Erziehungsschnitt erhalten haben, noch hat sich jemand um das teilweise notwendige Gießen in den ersten Jahren und die Kontrolle des Verbisschutzes gekümmert. Die auf S. 10 dargestellten Pflegemaßnahmen sollten entsprechend ergänzt werden.

Kreisheimatpfleger Dr. Bernd Mühldorfer – 05.01.2024

Das für die Bebauung vorgesehene Gelände befindet sich auf einer markanten Terrasse an der Pegnitz. In vor- und frühgeschichtlicher Zeit wurden solche Örtlichkeiten gerne für eine Besiedlung genutzt. Es ist zu erwarten, dass sich auch hier bisher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Jeder Eingriff in den Boden bedarf hier einer Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. (Vermutungsfall).