

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses Aurachtal

am Donnerstag, dem 16.06.2011 um 19.30 Uhr im Sitzungszimmer des VGem Gebäudes

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Erwin Schopper

Schriftführerin: Frau Fries

Der Vorsitzende erklärte die anberaumte Sitzung um 19.30 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Und dass Zeit, Ort und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung gemäß Art. 52 Bayer Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht worden sind.

Von den Mitgliedern des Ausschusses sind 7 anwesend.

Es fehlt entschuldigt: GRM Busch (krank)

Unentschuldigt: -/-

## **TAGESORDNUNGSPUNKTE**

### Öffentliche Sitzung:

Die mit der Ladung herausgegebene letzte öffentliche Sitzungsniederschrift vom 12.05.2011 wird genehmigt.

### **TOP 1**

#### **Vollzug des Baugesetzbuches**

#### **Bebauungsplan „Ackerlänge III“**

#### **Behandlung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung**

Herr Rühl vom Ing.-Büro Stadt und Land erläutert die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung.

1. Fa. Pledoc, Leitungsauskunft, Schreiben vom 17.02.2011:

Fa. Pledoc hat den Bereich in eigene Karten übertragen. Die grobe Darstellung ohne Maßstab ist im Prinzip richtig. Fa. Pledoc weist darauf hin, dass der gekennzeichnete Bereich keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Betreiber berührt:

- Open Grid Europe
- E.ON Ruhrgas
- Ferngas Nordbayern
- GasLine Telekommunikationsnetz Deutscher Gasversorgungsunternehmen
- Mitteleuropäische Gasleitungsgesellschaft
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft
- Transeuropa Naturgas Pipeline.

Stellungnahme der Planer und Beschlussvorschlag:  
Kenntnisnahme.

1. Regierung von Mittelfranken, Schreiben vom 18.02.2011, AZ: 24-8291.3 ERH Herr Kurz:

Die Regierung von Mittelfranken äußert sich als höhere Landesplanungsbehörde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 3,7 ha und ist größtenteils aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der jetzige Plan ist Teil einer größeren geplanten Wohnbaufläche am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Münchaurach. Es sind zwei Bauabschnitte vorgesehen. Die raumordnerische Überprüfung hat ergeben, dass im östlichen Bereich des Planungsumgriffs geringe Abweichungen der Planungen von den entsprechenden Festsetzungen des Flächennutzungsplans bestehen. Der überwiegende Teil des Bebauungsplans ist jedoch aus dem wirksamen FNP entwickelt. Der FNP ist in dem oben gesagten Teilbereich anzupassen bzw. zu ändern. Es wird darauf verwiesen, dass bei zukünftigen Planungen gemäß den landesplanerischen Zielen des LEP vor der Ausweisung neuer Wohnbauflächen vorrangig die verbleibenden, im Flächennutzungsplan festgesetzten Wohnbauflächen zu beplanen sind. Insgesamt werden jedoch zu dem Entwurf keine Einwendungen erhoben.

Die entsprechenden Fachstellen hinsichtlich der örtlichen einschlägigen raumbedeutsamen fachlichen Ziele sind zu beteiligen.

Stellungnahme der Planer und Beschlussvorschlag:

Die geringfügige Abweichung wird zur Kenntnis genommen. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes soll im Rahmen einer größeren Anpassung erfolgen. Sie wird voraussichtlich parallel betrieben.

3. Deutsche Telekom, Netzproduktion, Schreiben vom 24.02.2011:

Auf dem Planungsgebiet befinden sich noch keine Telekommunikationslinien. Es ist daher die Verlegung neuer Leitungen erforderlich. Die Telekom bittet um möglichst rechtzeitige Benachrichtigung (mindestens drei Monate vor Baubeginn) der Baumaßnahmen, um darauf reagieren zu können.

Stellungnahme der Planer und Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme.

4. Staatliches Bauamt Nürnberg, Schreiben vom 23.02.2011, Zeichen S2200-4322.2-606

Das SBA stimmt dem Plan zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt werden:

1. Wässer und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
2. Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße muss durch entsprechende Straßenabläufe im Einmündungsbereich zuverlässig gefasst und abgeleitet werden.
3. Der Baulastträger trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.
4. Hinsichtlich des Umfanges der Umweltprüfung werden keine Vorgaben gemacht.

Stellungnahme der Planer und Beschlussvorschlag:

Die Hinweise können ohne Probleme beachtet und aufgenommen werden. Bereits im Bebauungsplan für den weiter südlich liegenden Einkaufsmarkt wurden die entsprechenden Entwässerungseinrichtungen vorgesehen. Die Hinweise zu Schallschutzmaßnahmen und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden zur Kenntnis genommen.

5. E.ON Bayern, Schreiben vom 28.02.2011:

Das Baugebiet kann aus dem vorhandenen Ortsnetz mit elektrischer Energie versorgt werden. Der Stellungnahme wurde ein Plan beigelegt, der die bereits vorhandenen Kabeltrassen enthält. Sie sollten als Bestand ausgewiesen werden. Die im Umweltbericht erwähnte 20 KV-Leitung befindet sich außerhalb des geplanten Bereichs. Um Mitteilung der Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplanes wird gebeten. Wie auch die Telekom bittet die E.ON um rechtzeitige Zusendung der Straßenausbaupläne. Die E.ON möchte der Gemeinde ein Angebot zur Beleuchtung der Straßen und Wege zukommen lassen. Um Übermittlung des genehmigten Bebauungsplanes wird gebeten.

Stellungnahme der Planer und Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im BA 2 wird im Südwesten ein Leitungsrecht erforderlich werden oder eine geänderte Fußwegführung.

Die vorhandenen Leitungen müssen nicht in den Bebauungsplan übertragen werden. Alle anderen Hinweise betreffen die spätere Bauausführung und nicht die Bauleitplanung.

6. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth, Stellungnahme vom 09.02.2011:

Aus Sicht der Landwirtschaft wird dem Planungsentwurf zugestimmt. Allerdings wird auf § 1a, Abs. 2 BauGB verwiesen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Eine ungehinderte Zufahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist jederzeit auch außerhalb der üblichen Arbeitszeit sicherzustellen. Bestehende Drainagen und Entwässerungsgräben sind zu erhalten. Andernfalls wäre Ersatz zu schaffen.

Um Aufnahme in den Textteil (gemeint sind die textlichen Festsetzungen) wird gebeten: „Die ortsüblichen und unvermeidbaren landwirtschaftlichen Geruchs-, Schall- und Staubemissionen sind zu dulden, soweit es sich nicht um für die Gesundheit schädliche Umwelteinwirkungen handelt.“

Der Bereich Forsten erhebt keine Einwendungen.

Stellungnahme der Planer und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis zu § 1a, Abs. 2 BauGB wird zur Kenntnis genommen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist diese Fläche bereits seit längerem enthalten. Die Zufahrt zu den angrenzenden Feldern ist sichergestellt. Soweit beim späteren Bau von Erschließungsstraßen Drainagen und Entwässerungsgräben angerührt werden, muss auf diese Rücksicht genommen werden. Der Vorschlag für den Textteil ist nicht im Festsetzungskatalog des § 9 BauGB enthalten. Er kann somit auch nicht aufgenommen werden.

7. Fa. E.ON Bayern, Schreiben vom 03. März 2011:

Es erfolgt eine separate Stellungnahme zum Grünordnungsplan. Fa. E.ON hat einen Plan mit vorhandenen Kabeltrassen beigefügt. Diese sollten in den Unterlagen als Bestand ausgewiesen werden. Bei Grabarbeiten in der Nähe der Versorgungskabel ist eine Einweisung erforderlich. Ein Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen ist zu beachten. Auf die Stellungnahme vom 25.02. wird verwiesen.

Stellungnahme der Planer und Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme.

8. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 09.03.2011, Zeichen P-2011-511-1\_S2

Die Abteilung Bodendenkmäler hat keine Einwendungen gegen die Planung. Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler betroffen. Es würden jedoch alle anderen Bauausführung Beteiligten darauf hingewiesen werden, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht unterliegen. Um die Aufnahme des entsprechenden Passus in dem Bebauungsplan wird gebeten.

Stellungnahme der Planer und Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der textliche Passus kann allenfalls als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

9. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Schreiben vom 14.03.2011, Zeichen 4.1-4432.7/ERH 2.2.0:

Das WWA gibt Hinweise allgemeiner Art: Vor Baubeginn sollte abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden. Die früh beginnende Absenkung oder Entnahme während der Bauarbeiten bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Artikel 70 Bayerisches Wassergesetz.

Abwasserbeseitigung: Das Baugebiet soll im Trennverfahren entwässert werden. Das Regenwasser soll über ein Regenrückhaltebecken abgeleitet werden. Die Festsetzung des Bebauungsplanes enthält darüber hinaus eine Empfehlung, dass auf dem Privatgrundstück anfallendes Regenwasser in Zisternen aufzufangen und das überschüssige Wasser aus diesen Regenwassersammelbehältern möglichst auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist. Hiervon unabhängig ist aber im Rahmen der abwassertechnischen Erschließung das Regenwasser auf Grundlage des Merkblattes ATV-DVWK-M 153 ordnungsgemäß zu beseitigen. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass die Niederschlagswässer, die aus dem Wohngebiet geführt und in die mittlere Aurach eingeleitet werden sollen, in einem Regenwasserrückhaltebecken zwischen zu speichern sind und dosiert dem Gewässer zuzuführen sind. Da das gesammelte Regenwasser einem bestehenden Regenrückhaltebecken zugeleitet werden soll, ist zu prüfen, ob das Speichervolumen rechnerisch ausreicht. Zudem ist der Grundsatz zu beachten, dass eine zu entwässernde Fläche nur an eine Einleitungsstelle angeschlossen werden soll, wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Die Möglichkeiten einer dezentralen Versickerung sollten daher ausdrücklich in Betracht gezogen werden. Es folgen Erläuterungen zur Versickerung des Niederschlagswassers, das in vielen Fällen die ökologisch sinnvollere Art der Regenwasserbeseitigung ist. Voraussetzung ist die ausreichende Durchlässigkeit des Bodens sowie ein ausreichender Flurabstand. Sofern dies aufgenommen werden soll, müssten vorab die hydrogeologischen Gegebenheiten geprüft werden.

Zu den Gewässern: Der überplante Bereich wird im Norden vom Reichenbach, einem Gewässer der dritten Ordnung und im Süden von der Aurach, einem Gewässer 2. Ordnung umflossen. Das Überschwemmungsgebiet der Aurach befindet sich nicht im Einzugsbereich der beabsichtigten Bebauung. Ein Überschwemmungsgebiet des Reichenbachs ist dem Wasserwirtschaftsamt nicht bekannt. Eine Ausuferung bei starken Regenereignissen kann nicht ausgeschlossen werden. Vor einer Ausweisung neuer Baugebiete an Gewässern sollten die Überschwemmungsgrenzen und die hydraulische Leistungsfähigkeit des Vorfluters ermittelt werden. Vorhandene Durchlässe und Verrohrungen sollten überprüft werden.

Stellungnahme der Planer und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis zur Trennentwässerung ist richtig. Die Begründung ist zu ergänzen.

Bezüglich der hydrogeologischen Gegebenheiten sollte von der Gemeinde ein Bodengutachten in Auftrag gegeben werden. Darin ist neben dem Grundwasserstand auch eine dezentrale Regenwasserversickerung zu prüfen. Sollte es einen hohen Grundwasserstand geben, wird eine entsprechende Festsetzung bezüglich der Keller in dem Bebauungsplan übernommen.

Zur Abwasserbeseitigung wird parallel zur Bauleitplanung eine technische Planung erstellt. Die Hinweise werden in vollem Umfang an den Erschließungsplaner weitergegeben. Dieser hat auch zu prüfen, ob aufgrund des Bodengutachtens eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll ist. Auch hierzu werden die Erkenntnisse des Bodengutachtens herangezogen.

Hinsichtlich des Reichenbachs besteht ein großer Abstand zum geplanten Baugebiet. Die Baugrenzen, also die Bereiche, die von empfindlichen Nutzungen später betroffen sein werden, liegen nicht im Einzugsbereich des Reichenbachs. Die Aurach befindet sich einige Meter unterhalb und in einer Entfernung von mindestens 150 m vom Baugebiet. Inwieweit die hydraulische Leistungsfähigkeit des Vorfluters Reichenbach bereits geprüft wurde, entzieht sich der Kenntnis der Planer. Dies sollte als Hinweis an die Gemeinde verstanden werden, diesbezüglich Erforschungen anzustellen.

10. Bund Naturschutz, Schreiben vom 17.03.2011:

Der BN bedauert, dass mit dem Gebiet Ackerlänge 3 auch nördlich der Aurach ein weiteres Baugebiet in exponierter Lage entsteht. Bereits heute wird das Landschaftsbild durch die Bebauung südlich der Aurach (Eisfeld) stark beeinträchtigt. Zudem kommt es durch die Ausweisung neuer Baugebiete im Aurachtal zu einer Beeinträchtigung der Nachbargemeinden (Verkehrsbelastung), da das Baugebiet besonders für Ortsfremde geschaffen wird.

In den textlichen Festsetzungen ist unter Ziffer A 12 ein Klammervermerk mit Hinweis zu Oberflächenbefestigungen gegeben. Der genannte Punkt B 2 fehlt jedoch in den übersandten Unterlagen. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für befestigte Flächen sollte in die Festsetzungen aufgenommen werden.

Zudem ergibt sich ein Widerspruch zwischen der Begründung zum Bebauungsplan und den Angaben im Umweltbericht Ziffer 4 1. Während der Bebauungsplan von einem Anschluss an ein Oberflächenwassersystem spricht, soll die Oberflächenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Nur der Überlauf dürfte in den Kanal geleitet werden. Zudem wäre der Verbleib des Restwassers wie auch des Schmutzwassers zu beschreiben.

Für das Mischgebiet sollte eine Vorgabe für die maximal zulässige Bebauung und Oberflächenversiegelung vorgesehen werden, ggf. mit einer Festlegung über die Gestaltung der unbefestigten Flächen (z.B. je ein Baum pro xxxx qm). Die Firstrichtung der beiden östlichsten Häuser auf der Nordseite der Erschließungsstraße lässt eine Nutzung von Solaranlagen nur schwer zu. Das Gleiche gilt bei verstärktem Bau von Dachgauben.

Stellungnahme der Planer und Beschlussvorschlag:

Das Baugebiet ist bereits seit längerem im Flächennutzungsplan der Gemeinde enthalten. Es ist also nicht neu ausgewiesen worden. Auch in der Nachbargemeinde Herzogenaarach werden Baugebiete ausgewiesen, überwiegend für Ortsfremde. Das Vorhandensein größerer international tätiger Firmen erzeugt eine gewisse Nachfrage auch in den umliegenden Ortschaften. Wenn also in direkter Nachbarschaft zu Herzogenaarach Wohnmöglichkeiten für diese Leute geschaffen werden, wird eine Verlagerung von Wohnnutzung noch weiter von Herzogenaarach entfernt vermieden. Eine Beeinträchtigung der Nachbargemeinden ist damit nicht festzustellen.

Hinsichtlich der Behandlung der Oberflächenwässer werden die Ergebnisse der Erschließungsplanung in den Bebauungsplan und in den Umweltbericht aufgenommen werden. Auch der Passus zu den Materialien für Oberflächenbefestigungen kann in die Festsetzungen aufgenommen werden.

Der ökologische Ausgleich wird an anderer Stelle als auf den Baugrundstücken erfolgen. Die Festlegung der Pflanzung eines Baumes pro einer bestimmten Grundstücksgröße ist entbehrlich.

Die im Mischgebiet zulässige maximale Bebauung ist über die Grundflächenzahl geregelt. Weitergehende Festlegungen hinsichtlich der Begrünung können seitens des Gemeinderates jederzeit getroffen werden.

Der Hinweis, dass die Firstrichtung der beiden östlichsten Gebäude auf der Nordseite der Erschließungsstraße eine Nutzung von Solaranlagen nur schwer zulässt, kann nicht nachvollzogen werden. Die Firstrichtung ist nicht zwingend festgesetzt. Gleichmaßen ist auch die Dachform nicht festgesetzt. Es gilt eine Dachneigung von 0° bis 45°, wobei die Firstrichtung frei gewählt werden kann. Die Ausrichtung des Daches - sollte beispielsweise ein Satteldach gewählt werden - könnte sowohl nach Südosten wie auch nach Südwesten zeigen. Diese Ausrichtung lässt zumindest auf einer Dachseite eine hervorragende Nutzung von Solaranlagen zu.

Der Hinweis, dass bei einem verstärkten Bau von Dachgauben die Nutzung der Sonnenenergie zumindest für Photovoltaik schwierig wird, ist richtig. Es geht dem Gemeinderat aber auch um gewisse gestalterische Vorgaben für die Errichtung von neuen Gebäuden, **speziell am Ortsrand**.

11. Kreisbrandrat, Harald Schattan, Schreiben vom 15.03.2011:

Herr Schattan geht grundsätzlich auf die Belange des sicherzustellenden Feuerschutzes ein. In einem umfangreichen Formblatt, das nicht näher erläutert werden soll, wird auf technische Einzelheiten des Brandschutzes eingegangen. Sie betreffen jedoch die Baudurchführung und die Erschließungsplanung und nicht die Bauleitplanung.

Stellungnahme der Planer und Beschlussvorschlag:  
Kenntnisnahme.

12. Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Schreiben vom 28.03.2011:

Stellungnahmen der Fachbereiche Immissionsschutz, Gesundheitswesen und öffentlicher Personennahverkehr:

1. Formelle Anforderungen Naturschutz

Am 01.03. fand eine Besprechung in der VG Aurachtal statt, bei der die Einwendungen und Anregungen in formeller Hinsicht und aus naturschutzfachlicher Sicht dargelegt wurden. Hierzu wurde ein Besprechungsprotokoll von der Gemeinde Aurachtal angefertigt, auf das Bezug genommen wird.

Zu Ortsrandeingrünung:

Herr Knetzger regt an, hinsichtlich der Grünfläche gesonderte Regelungen zu treffen und schlägt vor, die Grünfläche als Privatfläche auszuweisen und Regelungen dahingehend zu treffen, am Rand zum Acker hin keine Einfriedung zuzulassen. Zielsetzung sollte eine Eingrünung/Heckenfläche sein, aber keine Einfriedung. Zudem sollte eine verbindliche Pflanzliste vorgegeben werden, in der keine Zierpflanzungen sondern nur die Pflanzung einheimische Gehölze erlaubt sind.

Stellungnahme der Planer:

Die Ausweisung des grünen Ortsrandes als Privatfläche ist aus unserer Sicht aus folgenden Gründen eine ungeeignete Lösung:

Die Umsetzung des grünen Ortsrandes ist dadurch gefährdet, weil eine Überprüfung der Maßnahmen aller Voraussicht nicht zu leisten ist. Im konkreten Fall müsste jeder einzelne Bauherr seinen eigenen grünen Ortsrand herstellen, im Bauantrag beantragen und prüfen lassen und nach der Realisierung der Maßnahme von der Gemeinde abnehmen lassen. Eine personell wie logistisch undurchführbare Maßnahme

1. Es ist langfristig nicht sichergestellt, dass der grüne Ortsrand sich auch wirklich zu einem solchen entwickelt, wenn der Bauherr selbst dafür Verantwortung trägt. Die Praxis zeigt, dass solche Flächen in die allgemeine Gartennutzung integriert werden und damit dem eigentlichen Zweck einer Einbindung der baulichen Substanz in die Landschaft und der Schaffung hochwertiger Biotope für die heimische Tier- und Pflanzenwelt entzogen werden.

2. Der beste und sicherste Weg ist, die Fläche als öffentliche Fläche zu widmen und die Maßnahme durch die Gemeinde fachlich richtig herzustellen und langfristig für eine optimale Pflege zu sorgen, die bei einer richtigen Anwendung von Jahr zu Jahr weniger wird.
3. Eine Einfriedung ist zwischen privater und öffentlicher Fläche vorzunehmen. Eine verbindliche Anwendung von Pflanzlisten bestehend aus heimischen und standortgerechten Sträuchern ist im Bebauungsplan bereits enthalten.

Beschlussvorschlag:

1. Wenn die für einen grünen Ortsrand (als öffentliche Fläche) notwendigen Grundstücke in einer Breite von 8 m zu günstigen Konditionen erwerbbar sind, soll der Ortsrand mit einer Anpflanzung von 3 Reihen in einer Gesamtbreite von 8,0m von der Gemeinde hergestellt, dauerhaft unterhalten und gepflegt werden. Die Gesamtpflanzung kann voraussichtlich als ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden (benötigt noch die Zustimmung des LRA). Eine Einfriedung findet zwischen privater und öffentlicher Fläche statt.
2. Sollten die Flächen nicht erwerbbar sein, wird der Ortsrand als private Fläche als Pflanzgebot mit 3 m Breite auf den Grundstücken festgesetzt.

#### Zu IV. Grünordnerische Festsetzungen

Herr Knetzger spricht die unter 1.1 genannten Magerrasenflächen an, die für ihn im Bebauungsplan nicht ersichtlich waren. Weiterhin regt er an, den Zielzustand der Heckenpflanzungen am Rand des Baugebietes zu definieren.

Stellungnahme der Planer:

Die unter 1.1 genannten Magerrasenflächen sind in den Festsetzungen und in der Begründung enthalten. Der Zielzustand ist bereits mit dem Begriff Hecke vorgegeben.

Beschlussvorschlag: Die bislang getroffenen Formulierungen reichen aus.

#### Zu 3. Abflussbeiwerte

Herr Knetzger ist der Meinung, die Abflussbeiwerte nicht in die Festsetzungen aufzunehmen, sondern in die Begründung oder in die Hinweise einzufügen.

Stellungnahme der Planer: Da die Gemeinde ohnehin ein Trennsystem für das Baugebiet beabsichtigt können die Abflussbeiwerte auch als Hinweis oder in der Begründung dargestellt werden. Darauf hinzuweisen ist aber, dass die Abflussbeiwerte dann eine Bedeutung erlangen, wenn für die einzelne Grundstücksfläche der Grad der Versiegelung errechnet werden muss. Der Grad der Versiegelung gibt Auskunft darüber, wieviel Fläche auf dem Grundstück nicht versickerungsfähig und wieviel versickerungsfähig ist, eine entscheidende Größe bei der Ermittlung der Abwassergebühr.

Beschlussvorschlag:

Die Abflussbeiwerte sind als Hinweis darzustellen.

#### Zu 4. Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB

Neben der Zuordnungsfestsetzung soll der Eindeutigkeit halber und gemäß Aussage von Herrn Knetzger noch ein Luftbild oder ein Kartenausschnitt abgebildet werden, auf dem die betreffende Fläche abgebildet ist.

Stellungnahme der Planer und Beschlussvorschlag:

Die Zuordnungsfestsetzung ist durch einen Kartenausschnitt, der den Ort der Ausgleichsfläche zeigt näher zu erläutern.

#### 2. Wasserrecht:

Für die Ableitung des sauberen Regenwassers ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich. Es ist bereits im Bebauungsplanverfahren darzustellen, wo die Einleitung erfolgt und ob eine Rückhaltung erforderlich ist.

Stellungnahme der Planer und Beschlussvorschlag:

Die Darstellung einer Fläche für die Oberflächenwasserrückhaltung ist sinnvoll besonders im Hinblick auf das von der Gemeinde vorgesehene Trennsystem. Die Planung ist - soweit jetzt schon möglich - dementsprechend zu ergänzen.

3. Immissionsschutz, Gesundheitswesen:

Hier wird Bezug genommen auf die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau mit Beiblatt 1 und auf die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes Verordnung über elektromagnetische Felder.

Empfohlen wird, zum Schutz der Bewohner in Wohngebieten, folgenden Textvorschlag in die Hinweise einzuarbeiten:

„Gemäß technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet	tags	55 dBa
	nachts	40 dBa

Die Sicherstellung über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

Stellungnahme der Planer und Beschlussvorschlag:

Es ist nicht erforderlich, ohnehin geltende Vorschriften und Regelungen in dem Bebauungsplan aufzunehmen. Im allgemeinen Wohngebiet gelten die genannten Immissionswerte. Eine nochmalige Darstellung in den Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Zu den elektromagnetischen Feldern erfolgt Kenntnisnahme. Wo es solche Einflüsse geben könnte, erschließt sich den Planern und dem Gemeinderat nicht.

13. Abteilung Hygiene und Umweltmedizin, Gesundheitsamt, Schreiben vom 22.02.2011, Az: 73.6102/2011Sti:

1. Regenwassernutzung

Auch hier wird auf die Entwässerung und die Regenwassernutzungsanlagen eingegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass es zu direkten Verbindungen von Regenwassernutzungsanlagen und der öffentlichen Trinkwasserversorgung kommen kann. Regenwassernutzungsanlagen müssen gem. der Trinkwasserverordnung von Fachfirmen geplant und installiert werden. Leitungssysteme müssen farblich unterschiedlich gekennzeichnet werden. Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt für die Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen. Sollte das Dachablaufwasser zur Speisung der Waschmaschine genutzt und an Dritte abgegeben werden, muss eine zweite Anschlussmöglichkeit mit Trinkwasserqualität zur Speisung der Waschmaschine vorhanden sein. Das Versickern der Dachablaufwässer in den Untergrund ist aus hygienischer Sicht die bessere Lösung.

Stellungnahme der Planer und Beschlussvorschlag:

Die Hinweise betreffen allgemein gültige technische Regeln und sind vom Erschließungsplaner entsprechend vorzusehen. Sie betreffen nicht die Belange der Bauleitplanung, sondern werden in der Begründung zum Bebauungsplan lediglich nachrichtlich erwähnt.

2. Bepflanzung:

Bei der Bepflanzung in öffentlichen Bereichen, besonders auf Kinderspielplätzen, darf nicht mit giftigen Pflanzen umgegangen werden. Es wird auf eine Bekanntmachung des Bundesministeriums für Umwelt vom 17.04.2000 hingewiesen.

Stellungnahme der Planer und Beschlussvorschlag:

Meistens werden in den Privatgärten weitaus giftigere Pflanzen gepflanzt, als auf den öffentlichen Flächen. Allein die Thuja-Hecken, die überall anzutreffen sind, sind hochgiftig und können das Leben von Personen gefährden. Der Bebauungsplan hat in seinem Vorschlag für die Bepflanzung (siehe Pflanzliste) keine giftigen Pflanzen aufgeführt. Der Hinweis wird daher lediglich zur Kenntnis genommen.

Auch der Hinweis auf die Umweltprüfung und auf die nicht festzustellende Bodenbelastung wird zur Kenntnis genommen.

### 3. Umweltprüfung

Hinsichtlich der Umweltprüfung liegen im Gesundheitsamt keine Erkenntnisse in Bezug auf eine Bodenbelastung vor. Es sind keine weiteren Prüfungen erforderlich.

Stellungnahme der Planer und Beschlussvorschlag:  
Kenntnisnahme.

### 14. Landratsamt ERH, Besprechungstermin am 01.03.2011:

Nach einer ersten Prüfung des B-Planes bat das LRA um eine Besprechung, die Anfang März stattfand.

Folgende Themen wurden behandelt:

Das Mischgebiet sollte stärker begründet werden;

Textl. Festsetz. Nr. 11 sollte entfallen;

Besonders im MI mit Höhenfestlegungen arbeiten (keine Dachform festgelegt);

PV Anlagen regeln;

Mauern an den Grundstücksgrenzen genauer regeln;

Stellungnahme der Planer:

Zu 1.) In der Begründung kann auf das Mischgebiet näher eingegangen werden. Das Landratsamt befürchtet, dass dort nur Wohnnutzung angesiedelt werden soll. Es ist immer schwierig ein Mischgebiet zu planen, da sich eine Nutzungsmischung erst im Lauf der Jahre einstellt. Im konkreten Fall sind aber Interessenten bekannt, die die Flächen nachfragen.

Die Darstellung als eingeschränktes Gewerbegebiet (Lärmwerte wie Mischgebiet) wäre möglich, würde aber eine FNP-Änderung bedingen.

Beschlussvorschlag:

Das MI wird näher begründet.

Zu 2.) Die Festsetzung Nr. 11 sollte nicht entfallen, sondern auf den konkreten Fall Doppelhaus umformuliert werden: „... wo nicht die Art der Bebauung, z.B. Doppelhaus, eine Grenzbebauung erzwingt.“

Beschlussvorschlag: Die Festsetzung wird entsprechend geändert.

Zu 3.) Die große Freiheit im MI kann geregelt werden. Unser Vorschlag zur Ergänzung der Nr. 2 lautet:

„Im abgegrenzten Gebiet (Mischgebiet) gilt eine maximale Gebäudehöhe einschl. First von 8,0 m über dem natürlichen Gelände, gemessen auf der Längsseite des Gebäudes in der Mitte der Fassade. Im Bauantrag ist dies über einen Geländeschnitt (Bestand und Planung) nachzuweisen.“

Beschlussvorschlag: Die Festsetzung wird entsprechend geändert.

Zu 4.) Aufgrund des Ausschlusses von glänzenden Materialien soll die Festsetzung Nr. 4 ergänzt werden: „Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.“

Beschlussvorschlag: Die Festsetzung wird entsprechend geändert.

Zu 5.) Die Festsetzung Nr. 14 kann folgendermaßen neu formuliert werden:

„Mauern an den Grundstücksgrenzen sind als Stützmauern an allen Seiten zulässig, mit Ausnahme am direkten Übergang zur Landschaft und zur Erschließungsstraße. Die maximale Ansichtshöhe darf 0,50 m nicht überschreiten. Auf einer Stützmauer darf ein Zaun mit Sockel gemäß Festsetzung Nr. 13 errichtet werden.“

Beschlussvorschlag: Die Festsetzung wird entsprechend geändert.

14.1. Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Schreiben vom 17.02.2011 an mehrere Sachgebiete:  
Dieses Schreiben ist als internes Schreiben mit der Bitte um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu verstehen. Eine Kommentierung erübrigt sich.

15. Verkehrsverbund Großraum Nürnberg:

Er erhebt gegen den Entwurf des Planers keine Einwände. Positiv ist aus der Sicht des VGN zu sehen, dass die Ausweisung des neuen Baugebiets Ackerlänge 3 in Münchaurach im Haltestelleneinzugsbereich (500 m gem. Nahverkehrsplan) bestehender Bushaltestellen erfolgt. Empfohlen wird daher eine den Erfordernissen der Fußgänger entsprechende Erschließung der Haltestellen.

Stellungnahme der Planer:  
Kenntnisnahme. Ein Fußweg ist vorgesehen.

16. Bürgerbeteiligung:

16.1. Herr Flister, 02.05.2011:

Er wünscht eine Erweiterung der Baugrenze auf dem Grundstück, das östlich an den Fußweg angrenzt.

Stellungnahme der Planer und Beschlussvorschlag:  
Dem Wunsch kann entsprochen werden.

Der Bauausschuss beschließt, gemäß den Stellungnahmen des Planers weiter zu verfahren und öffentlich auszulegen.

Abstimmungsergebnis: 7:0 Stimmen

## **TOP 2**

### **Vollzug des Baugesetzbuches Behandlung von Bauanträgen**

#### **TOP 2.1**

#### **Prokoph Werner und Hesta, Aurachtal – Neubau einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 530/5 der Gemarkung Münchaurach (Dorfäcker 1)**

Der oben genannte Bauantrag ist im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu behandeln.

Über die zweite Zufahrt, welche der Antragsteller auf eigene Kosten herstellen möchte, ist im Gremium zu diskutieren. Der Bauausschuss kommt überein, dass die zweite Zufahrt vom Antragsteller auf seine Kosten hergestellt werden darf. Sollten in diesem Zuge öffentliche Belange wie zum Beispiel das Versetzen einer Straßenleuchte berührt werden, gehen die anfallenden Kosten zu Lasten des Antragstellers.

Abstimmungsergebnis: 7:0 Stimmen.

## **TOP 3**

### **Sonstiges, Wünsche und Anträge**

Auf die Frage nach dem aktuellen Stand hinsichtlich des Ausbaus der Königstraße, erläutert der Vorsitzende, dass derzeit die Ausschreibungsphase läuft und als Baubeginn Anfang August genannt werden kann. Desweiteren ist geplant, alle Anlieger einzuladen und über den geplanten Bauablauf zu informieren. Der Ausbau kann voraussichtlich aufgrund der Aufteilung in verschiedene Bauabschnitte ohne Vollsperrung erfolgen. Lediglich der Schwerlastverkehr sowie der öffentliche Nahverkehr müsse umgeleitet werden.

Im Zuge des Ausbaus sollen unabhängig vom jeweiligen Zustand alle Wasserschieber ausgewechselt werden.