

Umweltbezogene Informationen
zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
des Entwurfs zum
Bebauungsplan „Wohnen an der Regnitz“
Stadt Baiersdorf

Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:

- Stellungnahme Landratsamt Erlangen-Höchstadt vom 14.09.2015:
 - SG 40 Naturschutz (vom 15.09.2015): Forderung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wegen der Angrenzung an das europäische Vogelschutzgebiet Regnitztal; Forderung der Verbesserung der getroffenen Festsetzungen zu Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dort formulierten Festsetzungen zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände
 - SG 73 Gesundheitsamt (vom 11.09.2015): Verweis auf hohe Lärmbelastung des Gebietes, Forderung nach Darstellung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen
 - SG 40 Immissionsschutz (vom 19.08.2015): Bedenken gegen Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet wegen hoher Lärmbelastung durch Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm; Schallschutzfenster als Maßnahme gegen Gewerbelärm nicht anerkennbar; genauere gutachterliche Darstellung der Emissionen inklusive Tiefgaragenlärm und Auflistung der Priorität von Schallschutzmaßnahmen
- Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Nürnberg vom 08.09.2015 bzgl. Bodenschutz (sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Oberboden; Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen durch geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen wie Bodenverdichtung und –vernässung; bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten) und bzgl. Abwasserbeseitigung im Trennsystem (Sicherstellung der Eignung des Untergrunds zum Versickern; Prüfung der Behandlungsbedürftigkeit von Regenwasser; Beachtung von einschlägigen Merkblättern und Verordnungen zur Regenwasserableitung/Versickerung; Beachtung von eventuellen Altlasten)
- Stellungnahme Bund Naturschutz in Bayern e. V. vom 11.09.2015 bzgl. Maßnahmen zum Klimaschutz (höherer Wärmeschutz, Nutzung von Solarenergie, Verbot von Elektroheizungen) und bzgl. Grünordnung (Fassadenbegrünung; wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen und privaten Verkehrsflächen; Reduzierung von Versiegelung).

Beigefügt ist jeweils die Abwägung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 14.11.2017.

Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:

- Stellungnahme Landratsamt Erlangen-Höchstadt vom 06.12.2018:
 - SG 40.2 Immissionsschutz (vom 29.11.2018): Bedenken gegen Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet wegen hoher Lärmbelastung durch Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm; Belastung durch Gerüche (Tiefgarage, Kläranlage), unzureichende Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen

- SG 13 Klimaschutz (vom 11.12.2018): Empfehlung der Festsetzung energieeffizienter Gebäudekubaturen durch gutes Verhältnis von Außenfläche zu Volumen; passive Nutzung von Sonnenenergie durch Südausrichtung der Gebäude; energieeffiziente Dachausrichtung und Dachgestaltung (Solarenergienutzung, Gründach); Empfehlung zur Aufstellung eines Energieversorgungskonzeptes für das Vorhaben (Stichworte E-Mobilität, Wärmegewinnung); Hinweis auf Möglichkeit privatrechtlicher Verträge zur Festlegung schärferer Effizienzstandards, Verpflichtung zur Energieberatung für Bauwerber.
- Stellungnahme Staatliches Bauamt Nürnberg vom 11.12.2018:
Mögliche Blendwirkung von der Privatstraße auf den Verkehr auf der Staatsstraße 2244

Beigefügt ist jeweils die Abwägung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 17.09.2019.

- Stellungnahme Bund Naturschutz in Bayern e. V. vom 09.12.2018:
Verweis auf Stellungnahme vom 11.09.2015 zur entsprechenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung, d. h. energiesparendes Bauen, Fassadenbegrünung sowie Reduzierung von Versiegelung

Beigefügt ist die Abwägung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 09.04.2019.

Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB:

- Stellungnahme Landratsamt Erlangen-Höchstadt vom 06.11.2019:
 - SG 40.2 Immissionsschutz (vom 04.11.2019): Bedenken gegen Ausweisung des Gebietes als allgemeines Wohngebiet wegen hoher Lärmbelastung und lediglich architektonischem Schallschutz; Forderung Einhausung Rampenbereich Tiefgarage; Fehlen einer grundlegenden Aussage zum Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG
 - SG 40 Umweltamt (vom 06.11.2019): bzgl. Lage der Ausgleichsfläche im Überschwemmungsgebiet, bei der Aushubmaterial nicht im Überschwemmungsgebiet abgelagert werden darf, so dass die Genehmigungsfähigkeit erst nach Detailplanung geklärt werden kann
 - SG 40 Naturschutz (vom 06.11.2019): Hinweis, dass Vertiefungen in der Ausgleichsfläche keine Fischfallen darstellen dürfen, weshalb erst eine Detailplanung erforderlich ist
 - SG 13 Klimaschutz (vom 06.11.2019): Empfehlung der passiven Nutzung von Sonnenenergie durch Südausrichtung der Hauptgebäudeseite; Verzicht auf Dacheinschnitte aus energetischen Gründen; Vorschreiben von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB; Empfehlung zur Aufstellung eines Energieversorgungskonzeptes für das Vorhaben (Stichworte E-Mobilität, Wärmegewinnung); Hinweis auf Möglichkeit privatrechtlicher Verträge zur Festlegung schärferer Effizienzstandards, Verpflichtung zur Energieberatung für Bauwerber.
- Stellungnahme Staatliches Bauamt Nürnberg vom 21.10.2019:
Mögliche Blendwirkung von der Privatstraße auf den Verkehr auf der Staatsstraße 2244

- Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Nürnberg vom 05.11.2019:
bzgl. Anschluss von Einzelanwesen an gemeindliche Kläranlage statt Anschluss an Klein-
kläranlagen

Beigefügt ist jeweils die Abwägung des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 15.09.2020.

Zusätzlich liegen als umweltbezogene Informationen vor:

- Baugrunduntersuchung der Geopraxis GmbH vom 18.01.2018 (s. Anlage 1a zur Begründung)
- Geotechnischer Bericht des Ingenieurbüros Schulze und Lang vom 13.03.2018 (s. Anlage 1b zur Begründung)
- der Umweltbericht zur Beurteilung von Natur und Landschaft sowie der Schutzgüter Mensch, Flora/Fauna, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts-, Siedlungsbild und Kultur als Anhang 1 zur Begründung mit seinen Anlagen
 - Kartierbericht „Faunistische Bestandsaufnahmen“
 - Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
 - SPA-Verträglichkeitsprüfung
 - Ökokontomaßnahme BAFONDS
- Lärmtechnische Untersuchung der Gesellschaft für Bauphysik Akustik Sonderingenieurwesen Consultance mbH (BASIC) vom 14.07.2019 als Anhang 2 zur Begründung mit seinen Anlagen
 - Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik GmbH vom 13.12.2006 (zum Wasserkraftwerk Wellerstadt)
 - Lärmtechnische Untersuchung der Planungsgruppe Strunz vom 12.09.2018

Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Würdigung des SG 40 Naturschutz (15.09.2015):

Einwendungen:

Der Planbereich grenzt an das europäische Vogelschutzgebiet Regnitztal an.

Auswirkungen auf Erhaltungsziele des Schutzgebietes können nicht ausgeschlossen werden, so dass zur Planung eine Verträglichkeitsprüfung vorzulegen ist.

Im Nahbereich der Planung befindet sich - nach der Beseitigung des Brutplatzes bei der alten Mälzerei - der z. Z. einzig verbliebene Nistplatz des Weißstorchs in Baiersdorf, der durch die entstehende Bautätigkeit (v. a. Kranbetrieb) ebenso wie der Standort an der alten Mälzerei gefährdet sein könnte.

Die Planung ist nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt.

Zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist der Landschaftsplan (teilflächenbezogen) fortzuschreiben. Insbesondere die Zuordnung von Flächen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs mit den Vorgaben zur Zielentwicklung und Sicherstellung dieser Entwicklung durch Pflege und Monitoring ist aus den Ergebnissen der Fortschreibung des Landschaftsplans zu entwickeln.

Der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs wird nicht zugestimmt.

Im südlichen Planungsraum werden vorwiegend Flächen der Kategorie II - degradierte Magerstandorte - überplant.

Zur Planung ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorzulegen.

Die unter A planungsrechtliche Festsetzungen unter Nr. 6 getroffenen Festsetzungen zu Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dort formulierten Festsetzungen zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind nicht ausreichend.

Rechtsgrundlagen:

BNatSchG, BauGB, BayNatSchG

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt dazu wie folgt:

Bezüglich des Vogelschutzgebietes Regnitztal wurde mittlerweile die entsprechende Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt. Im Ergebnis sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Des Weiteren wurden mittlerweile die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) geprüft.

Im Ergebnis stellt das Gebiet keinen besonders geeigneten Lebensraum für die Zauneidechse dar. Auch besitzt das Gebiet keine besondere Bedeutung für Fledermäuse oder Vögel. Für den

Weißstorch erfolgt eine Berücksichtigung durch Aufnahme von entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen in den Textteil.

Der Landschaftsplan wird entsprechend fortgeschrieben.

Der Kompensationsbedarf für den südlichen Planbereich wird entsprechend neu ermittelt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Würdigung des SG 73 Kommunales Gesundheitsamt (11.09.2015):

Aus den Unterlagen lässt sich eine besonders hohe Lärmbelastung für den Bereich erkennen, in dem das allgemeine Wohngebiet geplant ist.

Die teilweise deutlichen Überschreitungen der Orientierungs- und Grenzwerte (s. Pkt. 2) weisen gesundheitsgefährdendes Potenzial auf.

Klare geplante und als notwendig erachtete Schallschutzmaßnahmen konnten nicht eruiert werden, somit kann eine endgültige Aussage zu einer Gesundheitsgefährdung nicht getätigt werden.

Für die Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in derart mit Verkehrslärm belasteten Gebieten sind meines Erachtens entweder detaillierte Darstellungen der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen notwendig oder andere Nutzungsmöglichkeiten in Betracht zu ziehen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Am vorgesehenen Standort wird trotz der hohen Lärmbelastung aufgrund der hier im Unterschied zu anderen Standortmöglichkeiten bestehenden Vorteile festgehalten. Im weiteren Verfahren werden konkrete Schallschutzmaßnahmen gemäß dem Konzept des neuen Investors festgesetzt (Laubengänge, Schallschutzgrundrisse, Schallschutzfenster, ggf. Festverglasung mit Zwangsbelüftung).

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Würdigung des SG 40 Immissionsschutz (E-Mail vom 24.08.2015):

Einwendungen

1. Grundsätzliche Bedenken

Eine Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes an der vorgesehenen Stelle wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht wegen der besonders hohen Lärmbelastung als bedenklich eingestuft. Die Be- und Entlüftung der schutzbedürftigen Räume ist bei gleichzeitiger Beachtung des Schallschutzes stark eingeschränkt. Es sollte in diesem Zusammenhang das Gebot der Rücksichtnahme geprüft werden, wenn an 3 Gebäudeseiten eine freie Lüftung aus Gründen des Schallschutzes nicht möglich ist.

2. Straßenlärm

Wie im beigelegten Schallgutachten des Planungsbüros dargestellt, werden die Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen an jeweils 3 Gebäudeseiten (SW, SO und NO) erheblich übertroffen. Auch die um 4 dB(A) höheren Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden an den genannten Gebäudefronten erheblich (Faktor 3) überschritten.

Selbst die Auslösewerte für die Lärmsanierung an Straßen (für Wohngebiete tags 67 dB(A), nachts 57 dB(A)) gemäß der Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen (diese RL wird in Bayern im Regelfall auch für Straßen in der Baulast des Landes herangezogen) werden für den Nachtzeitraum an der südöstlichen Fassadenseite nicht eingehalten und an den seitlichen Fassaden nur knapp unterschritten, bzw. gerade eben eingehalten (Tab. 3 des Gutachtens).

3. Summe Straßenlärm, Schienenlärm, Gewerbelärm

Eine weitere Steigerung der Lärmbelastung kommt durch eine Summierung von Straßen- und Schienenlärm zustande. Hierbei treten nicht nur an den zugewandten südöstlichen Gebäudeseiten, sondern teilweise auch an den nordöstlichen Fassaden Überschreitungen der o. a. Auslösewerte auf (vgl. Tab. 5 des Gutachtens). Zudem ist auch mit gewerblichen Geräuschimmissionen zu rechnen.

4. Gewerbelärm

Es werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen Gewerbelärm vorgesehen. Da die Aufpunkte für die Bewertung von Gewerbelärmimmissionen im Freien vor den geöffneten Fenstern festgelegt sind, geht diese Maßnahme ins Leere und kann somit aus immissionsschutzfachlicher Sicht so nicht anerkannt werden.

5. Festgelegte Schallschutzmaßnahmen

Eine Berücksichtigung des Gebietsschutzes ist im Bebauungsplan nicht dargestellt. Es werden lediglich passive Schallschutzmaßnahmen und Lärmschutzgrundrisse zur Auswahl gestellt. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen gemäß den Ausführungen der Begründung u. a. wegen der Bauverbotszone nicht in Betracht.

Zudem wird nicht geregelt, welche Schallschutzmaßnahmen an welcher Stelle bzw. unter welchen Voraussetzungen erforderlich sind.

Auf Nachweise über die Einhaltung des Lärmschutzes im Zuge der Errichtungen oder wesentlichen Änderungen wird nicht hingewiesen.

6. Tiefgarage

Die Zu- Ausfahrt und Be- Entlüftung der Tiefgarage ist mit Emissionen verbunden. Eine gutachterliche Betrachtung wurde nicht vorgenommen.

Die Ausführung der TG-Zufahrten (inkl. Regenrinne und Garagentor) werden als lärmarm gemäß dem Stand der Technik festgesetzt. Was darunter zu verstehen ist, wird nicht weiter festgelegt.

7. Gutachten

Die den gutachterlichen Betrachtungen zugrunde gelegten Emissionen aus dem östlich liegenden Gewerbegebiet sollten genauer dargestellt werden.

Grundsätzlich sollte, neben der Ermittlung der Geräuschemissionen und -emissionen und der Gegenüberstellung mit den rechtlich relevanten Richt- oder Grenzwerten, bereits in den Lärmschutzgutachten eine Priorität von Schallschutzmaßnahmen aufgelistet werden. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf das Schreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium IIB5-4641-002/10 vom 25.07.2014 „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ verwiesen. Nachdem eine Verringerung der Schallemissionen direkt an der Quelle im Regelfall im Bauleitplanverfahren nicht möglich ist, sind an erster Stelle aktive Schallschutzmaßnahmen zu nennen, gefolgt von Schallschutzgrundrissen. Erst wenn die genannten Maßnahmen unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes nicht durchführbar sind, sollen passive Schallschutzmaßnahmen greifen. Dabei ist zu beachten, dass passive Schallschutzmaßnahmen im Regelfall nur für Verkehrslärmimmissionen vorgesehen werden können. Bei der Ausformulierung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen und der zugehörigen Erläuterung sollten die o. a. Grundsätze beachtet werden.

Rechtsgrundlagen

§§ 3 und 50 BImSchG; 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) in Verbindung mit der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 - RLS-90 vom Bundesminister für Verkehr (Bezugsquelle: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen); mit der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.08.1988 zur Beachtung in der Bauleitplanung eingeführte DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau Berechnungsverfahren“, Teil 1, Ausgabe Mai 1987, ersetzt durch DIN 18005-1 vom Juli 2002, mit zugehörigem Beiblatt 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“.

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

Zu 1.

Ohne das gemeindliche Recht auf eine selbstbestimmte Bauleitplanung antasten zu wollen, erscheint die Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes an diese Stelle aus immissionsschutzfachlicher Sicht als ungeeignet, da praktisch nur die Gebäudeseite nach Nordwesten infolge der Gebäudeeigenabschirmung ausreichende Wohnqualitäten aufweist. Daher wird empfohlen, die Planung grundsätzlich zu überdenken. In schalltechnischer Hinsicht wäre die Überplanung des Gebietes zu Gewerbeflächen möglich, wobei auch hier die zugehörigen Wohn- und Aufenthaltsräume auf die schallabgewandte Seite orientiert werden müssten. Dabei gilt für derzeit rechtmäßig bestehende Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs natürlich Bestandsschutz.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Im Zuge der Abwägung von Vor- und Nachteilen dieses Standortes und denkbarer Alternativ-Standorte ist das Lärmproblem gegenüber den ansonsten bestehenden Vorteilen am gewählten Standort als nachrangig festgestellt worden, da es sich mit entsprechend festzusetzenden technischen und baulichen Maßnahmen in ausreichender Form bewältigen lässt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Zu 2.

Da neben den Orientierungswerten gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 auch die Grenzwerte der 16. BImSchV erheblich und darüber hinaus sogar die Auslösewerte für eine Lärmsanierung an Straßen überschritten werden, sollte die Planung als Wohngebiet an dieser Stelle nach Möglichkeit aufgegeben werden.

Mit der nun durch das Schallgutachten bekannten Überschreitung der Auslösewerte für die Lärmsanierung muss, falls noch nicht geschehen, dem zuständigen Straßenbauamt diese Information mit der Bitte um Stellungnahme vorgelegt werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Gemäß den Ausführungen zu 1. wird am Standort festgehalten. Das Staatliche Bauamt Nürnberg ist am Verfahren beteiligt. Es hat zum Thema Verkehrslärm lediglich mitgeteilt, dass es keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind, trägt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Zu 3.

Die Gesamtbelastung setzt sich im vorliegenden Fall zusammen aus den Geräuscheinträgen durch Straßenverkehr, Schienenverkehr und gewerblichen Nutzungen. Die daraus entstehende Gesamtbelastung kann im Wesentlichen der Tabelle 5 entnommen werden, wobei wegen des speziellen Vollzugs im Immissionsschutzrecht dort keine Anteile für Gewerbelärmimmissionen enthalten sind.

Bei einer angenommenen Berücksichtigung von Gewerbelärmimmissionen würden die Nachtwerte der Tab 5 wegen der vom Gutachter dargestellten großen Pegelunterschiede zwischen Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen nicht verändert, die Summenwerte tagsüber würden um ca. 0,5 dB(A) ansteigen.

Aufgrund der insgesamt massiven Lärmbelastung und auch der damit verbundenen Einschränkungen für die Raumlüftung, empfiehlt sich in diesem Zusammenhang eine Bewertung durch das zuständige Gesundheitsamt vornehmen zu lassen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Das Gesundheitsamt hat sich geäußert und angesichts der starken Lärmbelastung andere Nutzungsmöglichkeiten für den Standort oder detaillierte Darstellungen der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen angeregt. Gemäß den Ausführungen zu 1. wird am Standort festgehalten; die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden im weiteren Verfahren entsprechend dargestellt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

Stadtrat Götz war während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Zu 4.

Nach den geltenden Regelungen für Gewerbelärm befinden sich die maßgeblichen Beurteilungspunkte im Freien. Es soll somit in diesem Zusammenhang ein aktiver Schallschutz (z. B. den Fassadenabschnitten vorgehängte Schallschutzverglasungen) festgesetzt werden (auf erforderliche Ergänzungen des Schallgutachtens zu diesem Punkt wird hingewiesen). Denkbar sind für die betroffenen Fassadenabschnitte zum Schutz gegen Gewerbelärmimmissionen auch schallgedämmte Festverglasungen, wobei in diesen Fällen eine ausreichende und schallgedämmte Be-/ Entlüftung gewährleistet sein muss.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Gemäß dem Konzept des neuen Investors werden im weiteren Verfahren so gut wie keine bezüglich Gewerbelärm relevanten Immissionsorte an der Südwestfassade bestehen, da hier nur untergeordnete Nutzungen vorgesehen werden. Nach den aktuellen Neuberechnungen ergeben sich

Überschreitungen der Richtwerte durch den Gewerbelärm nur noch bei einem Haus im nördlichen Bereich und auch hier nur im obersten Geschoss. Für dieses Geschoss wird empfohlen, schutzbedürftige Nutzungen auf der abgewandten Gebäudeseite anzuordnen, die belastete Seite also für Bäder, Treppenhäuser, Toiletten etc. vorzusehen. Sollten doch schutzbedürftige Räume an dieser Seite vorgesehen werden, so sind für diese Festverglasungen mit Zwangsbelüftung vorzusehen, sofern die Belüftung nicht über Fenster an nicht über den Grenzwerten belasteten Gebäudeseiten sichergestellt werden kann.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

Stadtrat Götz war während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Zu 5.

Im Hinblick auf den Gebietsschutz sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass in der Praxis Schallabschirmungen auf Veranlassung des Straßenbaulastträgers durchaus direkt längs der Verkehrswege errichtet sind. Daher soll nach Maßgabe des Immissionsschutzes das zuständige Straßenbauamt zu diesem Punkt erneut beteiligt werden (wobei insbesondere auch der Hinweis auf die Überschreitung der Auslösewerte für die Lärmsanierung als Argument gelten könnte).

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Wie schon beim Beschlusstext zu 2. ausgeführt, trägt das Staatliche Bauamt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen. Ein gewisses Entgegenkommen bezüglich der Bauverbotszone wurde vom Staatlichen Bauamt eingeräumt, allerdings nur für Stellplätze und Zufahrten. Aktiver Schallschutz in Form eines Walles ist schon aus Platzgründen nicht möglich. Selbst eine theoretisch im Grünstreifen mögliche Lärmschutzwand mit 5 m Höhe würde – wie Testberechnungen ergaben – keine signifikante Verbesserung bringen, da sie nicht in ausreichender Länge – also mit entsprechendem Überstand – und aufgrund der Zufahrt von/zur St 2244 auch nicht lückenlos errichtet werden kann.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

Stadtrat Götz war während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Weitere Anforderungen zum Schallschutz, wie beispielsweise die vom Gutachter vorgeschlagenen Vorhangfassaden oder Laubengangfassaden, oder auch schallgedämmte Festverglasungen an den besonders beeinträchtigten Fassadenabschnitten sowie eine konsequente Nutzung der Gebäudeeigenabschirmung oder schalltechnisch günstige Fassadengestaltungen durch abschirmende Vorsprünge und dergl. (z. B. für die seitlichen Kopffassaden nutzbar) sollen im Bebauungsplan unter Beachtung der Priorität entsprechend dem o. a. Schreiben der Obersten Baubehörde vom 25.07.2014 festgesetzt werden (die Aussagen des Schallgutachtens sollten in diesen Punkten mit Ergänzungen versehen werden).

Es sollte darauf hingewiesen werden, dass bei der Errichtung oder der wesentlichen Änderung von baulichen Anlagen und Nutzungen im Vorfeld ein Nachweis über die Einhaltung der festgelegten Anforderungen zum Schallschutz vorzulegen ist.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Gemäß dem im weiteren Verfahren verfolgten Konzept werden Laubengänge, Schallschutzfenster, ggf. mit Festverglasung und Zwangsbelüftung, sowie Schallschutzgrundrisse vorgesehen. Ein entsprechender Hinweis über den Nachweis der Einhaltung der Schallschutzanforderungen wird in den Textteil aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

Stadtrat Götz war während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Zu 6.

Der Bebauungsplan sollte festschreiben, dass Entlüftungsöffnungen zur Tiefgarage mindestens 10 m von fremden Immissionsorten entfernt sein sollen (Benzolimmissionen). Der Schallgutachter sollte zudem aufgefordert werden, die Schallemissionen durch die Tiefgarage zu berücksichtigen. Soweit sich hieraus für Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs Anforderungen ergeben können (Richtwerte der TA Lärm einschlägig) sollen im Gutachten Abhilfemaßnahmen formuliert werden.

Die konkreten Schallschutzmaßnahmen zur Ausführung und zum Betrieb der Tiefgaragen sollen, soweit erforderlich, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Entlüftungsöffnungen der Tiefgarage sind bereits mindestens 10 m von fremden Immissionsorten entfernt. Die Schallemissionen wurden mittlerweile untersucht. Für Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich keine Anforderungen.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

Stadtrat Götz war während der Abstimmung nicht im Sitzungssaal.

Zu 7.

Die im Schallgutachten berücksichtigten Bauleitpläne zur Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen sollten mit Nennung der dort enthaltenen Festlegungen zu den Schallemissionen im Gutachten angegeben werden. Ebenso sollte mit den berücksichtigten Einzelbaugenehmigungen verfahren werden. Für Gewerbegrundstücke ohne Auflagen oder Festsetzungen zum Schallschutz ist im Bedarfsfall auch der Nachtzeitraum zu betrachten.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Dem wurde im Prinzip in Kapitel 2.2.1 der lärmtechnischen Untersuchung bereits Rechnung getragen. Im weiteren Verfahren werden die entsprechenden Genehmigungen zur Verdeutlichung in der lärmtechnischen Untersuchung mit aufgeführt.

Abstimmungsergebnis: 8: 0

Soweit anderweitig keine aktiven Schallschutzmaßnahmen realisiert werden können, sollte bei der Priorisierung der Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall in erster Linie den vorgeschlagenen Vorhangfassaden ein Vorrang eingeräumt werden, da diese Maßnahme im weiteren Sinne noch als aktiver Schallschutz angesehen werden kann. Dabei ist allerdings auf eine ausreichende Lüftung zwischen der Hausfassade und dem vorgehängten Schallschutz zu achten. Auch die vorgeschlagenen Laubengangfassaden wären in diesem Zusammenhang den rein passiven Schallschutzmaßnahmen vorzuziehen, wobei sich hier allerdings die Belüftung etwas schwieriger gestalten dürfte. Die Festsetzungsvorschläge sollten möglichst detailliert ausgearbeitet werden, sodass für die nachfolgenden Baumaßnahmen möglichst klare Vorgaben festgelegt werden können, insbesondere sollen die einzelnen Fassadenabschnitte zugeordnet werden. Darüber hinaus sollte bei den Formulierungen auch kalkuliert werden, dass nachfolgend bauliche Anlagen und Nutzungen als Freisteller errichtet werden können.

Im Hinblick auf den Gewerbelärm wäre eine möglichst detaillierte Darstellung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen angebracht. Soweit für die durch Gewerbelärm betroffenen Immissionspunkte auf geeignete Schallschutzmaßnahmen für Verkehrslärm (z. B. Vorhangfassaden) abgestellt werden kann, können dadurch natürlich gesonderte Anforderungen zum Schutz gegen Gewerbelärm unnötig werden. Dies sollte jedoch dann auch mit entsprechenden Erläuterungen begleitet sein.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Nach dem neuen Konzept werden bei den Reihenhäusern im Westen Schallschutzfenster gegen den Verkehrslärm festgesetzt; Gewerbelärm ist hier unproblematisch. Für den Wohnriegel werden Laubengänge festgesetzt.

Bezüglich Gewerbelärm werden nach dem neuen Konzept so gut wie keine relevanten Immissionsorte an der Südwestfassade bestehen, da hier nur untergeordnete Nutzungen vorgesehen werden. Nach den aktuellen Neuberechnungen ergeben sich Überschreitungen der Richtwerte durch den Gewerbelärm nur noch bei einem Haus im nördlichen Bereich und auch hier nur im obersten Geschoss. Für dieses Geschoss wird empfohlen, schutzbedürftige Nutzungen auf der abgewandten Gebäudeseite anzuordnen, die belastete Seite also für Bäder, Treppenhäuser, Toiletten etc. vorzusehen. Sollten doch schutzbedürftige Räume an dieser Seite vorgesehen werden, so sind für diese Festverglasungen mit Zwangsbelüftung vorzusehen, sofern die Belüftung nicht über Fenster an nicht über den Grenzwerten belasteten Gebäudeseiten sichergestellt werden kann.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von baulichen Anlagen und Nutzungen eine immissionsschutzfachliche Prüfung erfolgen soll.

Weiter wird gebeten, die im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise zum Immissionsschutz etwas umzuformulieren:

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen gelten:

- Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A),
nachts (22.00-06.00): 40 dB(A),
- Immissionsorte im Dorf- oder Mischgebiet: tags (06.00-22.00): 60 dB(A),
nachts (22.00-06.00): 45 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 ergänzende 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. 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 Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.

Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion 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 dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“ [Bayerisches Landesamt für Umwelt]).

Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl).

Hinweise: Die o. a. baulichen Gestaltungshinweise beruhen u. a. auf den Erkenntnissen aus dem Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und dem vom Bayerischen Landesamt für Umwelt 2011

veröffentlichten Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen – Ein Leitfaden (Auszug Teil III)“.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die oben genannten Hinweise werden entsprechend in den Textteil aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

4. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (08.09.2015)

Allgemein

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen 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 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.

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.

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Baugebietes „Wohnen an der Regnitz“ soll im Trennsystem erfolgen. Das anfallende Niederschlagswasser soll in die Regnitz abgeleitet werden.

Wir sehen uns veranlasst grundsätzliche Hinweise zu geben, die bei der weiteren Erschließungsplanung zu beachten wären.

Bei der Durchführung der weiteren Erschließung ist zunächst darauf zu achten, dass bei einer Trennentwässerung die Regenwasserbeseitigung nach den Vorgaben des Merkblattes DWA-M 153 zu erfolgen hat.

Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers angestrebt werden, müssten vorab die wasserwirtschaftlichen Belange geprüft und beachtet werden.

Es muss insbesondere sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden (Altlasten). Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Unterirdische Versickerungsanlagen können nur in stark eingeschränkten Einsatzbereichen, z. B. für unproblematische Dachflächen in Wohngebieten oder vergleichbaren Gewerbegebieten mit geringer Luftverschmutzung, toleriert werden.

Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit sind (sic!) der unterirdischen Versickerungsanlage in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV fallen.

Gewässer

Das Baugebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Regnitz. Der 60 m Bereich der Regnitz wird nicht tangiert.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt zu den einzelnen Punkten wie folgt:

Allgemein

Eine Baugrunduntersuchung wurde mittlerweile beauftragt.

In den Textteil wird ein Passus über Keller als wasserdichte Wannen aufgenommen.

Zur Bauwasserhaltung wird der im Textteil bereits enthaltene diesbezügliche Hinweis in Punkt 11 entsprechend ergänzt.

Bodenschutz

Der im Textteil zum Oberboden bereits enthaltene diesbezügliche Hinweis Punkt 4. wird um die DIN 19731 und den § 12 BBodSchV ergänzt.

Die weiteren Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung und deren Umsetzung beachtet.

Abwasserbeseitigung

Die genannten Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.

Gewässer

Die Mitteilung, dass der 60 m-Bereich der Regnitz nicht tangiert wird, wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

10. Bund Naturschutz in Bayern e. V. – Kreisgruppe Erlangen (11.09.2015)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und nehmen im Namen des Landesverbandes wie folgt Stellung:

Der Bund Naturschutz in Bayern e. V. stimmt einer Bebauung im Großen und Ganzen zu. Angesichts des fortschreitenden Klimawandels, dessen Folgen bei uns bereits durch Hochwasser und extreme Klimaschwankungen mit längerer Dürreperiode erkennbar sind, halten wir die Berücksichtigung der nachfolgenden ergänzenden Auflagen für dringend notwendig:

Wir beantragen für die Baumaßnahmen folgende Auflagen:

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollten den Anforderungen des energiesparenden Bauens entsprechen.

Die Klima-Enquete-Kommission des Deutschen Bundestages hat deutlich formuliert, dass eine Verringerung des CO₂-Ausstoßes in erster Linie durch Energieeinsparung erreicht werden muss.

1. Das heißt, dass eine effektive Nachrüstung mit Solarenergieanlagen (Warmwasserkollektoren und Photovoltaik) zu gewährleisten ist.
2. Unbedingt muss ein höherer Wärmeschutz als nach WSchVO-95 vorgesehen ist, auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 23 bzw. 24 BauGB festgeschrieben werden.
3. Beim Verkauf von Grundstücken aus öffentlichem Eigentum zum Zweck des Wohnungsbaus sind die Bauherren vertraglich auf die Einhaltung der Energiekennzahl 65 kWh/m²/Jahr zu verpflichten. Ein Nachweis muss mit dem Bauantrag vorgelegt werden.
4. Die Verwendung von Solarenergieanlagen ist in jedem Fall zu erlauben, die dafür nötige Fläche nicht zu begrenzen. Die Kommune soll die Bauinteressenten animieren, die nötigen Leitungen bereits beim Bau zu verlegen, um später Probleme zu vermeiden.
7. Der Einbau von Elektroheizungen ist zu verbieten.

Bezüglich der Grünordnung hat der Bund Naturschutz noch folgende Vorstellungen einzubringen:

Auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB fordern wir, dass Gebäude mit mehr als 300 m² Grundfläche zu mindestens ein Drittel der Fassade dauerhaft begrünt werden.

1. Alle Stellplätze und privaten Verkehrsflächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 10-15 % (Hauptwege) bzw. mit 30 % (sonstigem Wege) Fugenanteil, Rasengittersteinen, Schotterrasen o. ä.) zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
2. Alle anderen Flächen sind von Versiegelung freizuhalten.

3. Wird trotzdem versiegelt, sind diese Flächen mit einer Versiegelungsabgabe zu belegen. Soweit sich eine Versiegelung nicht vermeiden lässt, sind naturnah gestaltete Rückhalteteiche bzw. -becken anzulegen.
4. Der BN verweist auf Regenwasserversickerung (s. u.) (*sic! hierzu folgt nichts mehr!*) und fordert, falls dies nicht möglich ist, ein Kanal-Trennsystem in dem Baugebiet, so dass die Kapazität der Kläranlage geringer ausfallen kann.
5. Wichtig ist vor allem eine Kontrolle nach der erfolgten Bebauung.

Wir hoffen, dass unsere Einwendungen detailliert geprüft und entsprechend berücksichtigt werden.

Wir bitten Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung unserer Stellungnahme zukommen zu lassen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt dazu wie folgt:

Gemäß Hinweise Punkt 5 ist die Nutzung von Solarenergie zulässig. Die sonstigen Forderungen werden als Empfehlungen auf freiwilliger Basis in den Textteil unter Hinweise aufgenommen. Eine Verpflichtung zu höheren Wärmedämmungen oder zur Einhaltung niedrigerer Energiekennzahlen, als sie vom Gesetzgeber vorgeschrieben sind, kann die Stadt nicht festsetzen. Hier gelten die bautechnischen Mindeststandards.

Eine Fassadenbegrünung wird nicht festgesetzt.

Bezüglich Versiegelung und Versickerung wird auf die Festsetzung B Punkt 5 verwiesen.

Die Entwässerung ist bereits im Trennsystem vorgesehen. Ein mittlerweile beauftragtes Baugrundgutachten wird Aussagen über die Versickerungsmöglichkeiten liefern und im weiteren Verfahren entsprechend berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Würdigung des SG 40.2, Immissionsschutz:

Einwendungen

1. Grundsätzliche Bedenken:

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes an der vorgesehenen Stelle wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht wegen der besonders hohen Lärmbelastung als bedenklich eingestuft. Die Lärmeinwirkungen sind an mehreren Fassaden so hoch, dass für den Nachtzeitraum die Grenze zur Gesundheitsgefährdung erreicht und an 4 Fassadenabschnitten überschritten wird.

Eine Be- und Entlüftung der schutzbedürftigen Räume ist bei gleichzeitiger Beachtung des Schallschutzes stark eingeschränkt. Es sollte in diesem Zusammenhang das Gebot der Rücksichtnahme geprüft werden, wenn an 3 Gebäudeseiten wegen der Einwirkung von Verkehrslärmimmissionen eine freie Lüftung aus Gründen des Schallschutzes nicht möglich ist.

Es ist davon auszugehen, dass durch die hohe Verkehrsbelastung schädliche Umwelteinwirkungen vorliegen. Bei rechtlich zulässiger Ausnutzung der Gewerbetätigkeiten im Umfeld des Plangebiets können zudem an Teilen der zugewandten Fassaden auch durch die Gewerbelärmimmissionen schädliche Umwelteinwirkungen auftreten. Damit würden meines Erachtens die Vorgaben des § 50 BImSchG nicht eingehalten. Das hier zugrundeliegende Trennungsgebot, nach dem Flächen vorsorglich einander so zuzuordnen sind, dass insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden, ist im vorliegenden Fall nach hiesiger Ansicht verletzt. Als unverzichtbare Grundlage für die Abwägung ist das erwähnte Trennungsgebot zudem unmittelbar zu beachten.

Schließlich 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. Nach Ansicht des Immissionsschutzes fehlen im Hinblick auf den Schutz von Wohnnutzungen am geplanten Standort ausreichende Erläuterungen zur Erfüllung des Vorsorgegrundsatzes. Die Konfliktbewältigung stellt im Wesentlichen auf passive Maßnahmen ab.

Schließlich wird gemäß dem o. a. IMS darauf hingewiesen, dass zumindest die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden sollen. Dies wird jedoch nur auf der nach Nordwesten gewandten Gebäudeseite erreicht. Die sich daraus ergebenden Einschränkungen für die Wohnnutzungen lassen daher vermuten, dass im Zuge der späteren Errichtung mit Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen zum Immissionsschutz zu rechnen sei, da eine Wohnraumgestaltung mit letztlich nur einer einzigen Belüftungsseite im Praxisfall nur schwer vermittelbar sei dürfte.

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.

2. Verkehrslärm:

Wie im beigelegten Schallgutachten des Planungsbüros dargestellt, werden die Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen an jeweils 3 Gebäudeseiten (SO, NO, SW) erheblich übertroffen (hinsichtlich der auftreffenden Schallenergie bis Faktor 16 nachts und bis Faktor 11 tags). Am 5-geschossigen Wohnriegel weist das Gutachten sogar an der abgewandten Nordwestfassade Überschreitungen der Orientierungswerte auf.

Auch die um 4 dB(A) höheren Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden an den 3 genannten Gebäudefronten (SO, NO, SW) erheblich überschritten. Im Hinblick auf die eintreffende Schallenergie werden die für Wohngebiete beim Bau von Verkehrswegen gültigen Grenzwerte der 16. BImSchV um ein Vielfaches (nachts bis Faktor 12, tags bis Faktor 7) übertroffen.

Selbst die Auslösewerte für die Lärmsanierung, an Straßen (für Wohngebiete tags 67 dB(A), nachts 57 dB(A)) gemäß der Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen (diese RL wird in Bayern im Regelfall auch für Straßen in der Baulast des Landes herangezogen) werden für den Nachtzeitraum an den südöstlichen und nordöstlichen Fassadenseite nicht eingehalten.

Damit nicht genug werden an einzelnen nach Südosten ausgerichteten Gebäudefassaden zudem für den Nachtzeitraum die Werte zur Beurteilung einer Gesundheitsgefährdung (60 dB(A)) übertroffen. Spätestens damit wird eine Grenze übertreten wobei nach Ansicht des Immissionsschutzes eine Weiterführung der vorgesehenen Wohngebietsplanung an dieser Stelle ernsthaft geprüft werden sollte.

3. Gewerbelärm:

Gewerbelärmimmissionen werden hier in erster Linie durch das südöstlich befindliche Gewerbegebiet erzeugt. Aber auch durch das im Westen betriebene Wasserkraftwerk der Regnitzstromverwertung AG entstehen gewerbliche Geräuschemissionen.

Im 2013er Schallgutachten (ebenfalls von der Planungsgruppe Strunz) wurden für das Plangebiet durchweg für die nach Südosten dem Gewerbegebiet zugewandten Gebäudefassaden tagsüber Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) ermittelt. Für die Südostfassade des damaligen Planhauses A wurden die Richtwerte nachts erreicht (40,3 dB(A)). Bei der im Jahr 2015 erfolgten Planung sind für die Südostfassaden im Gutachten der Planungsgruppe Strunz nur noch für die nördliche Hälfte des Geltungsbereichs (damalige Planhäuser 3 bis 5) Überschreitungen der Tagesrichtwerte dargestellt, die Nachtrichtwerte werden gemäß der 2015er Berechnung nun mit deutlichem Abstand unterschritten.

In der aktuellen Planung weist das Gutachten der Planungsgruppe nur noch an einer SO-Fassade (Haus-B, ab dem 1. OG) Überschreitungen des Tagesrichtwertes auf.

Den einzelnen Schallgutachten (2013, 2015 und 2018) liegen jedoch im Hinblick auf die Gewerbelärmemissionen stets dieselben Emissionsflächen und flächenbezogenen Schallleistungspegel (siehe Anlagen zu den einzelnen Berichten) zugrunde. Lediglich die Baugrenzen im Geltungsbereich wurden leicht verschoben, wobei die Baugrenzen der aktuellen Planung in Teilbereichen sogar etwas näher an die Gewerbeflächen herangerückt wurden. Letztlich lässt sich die oben dargestellte Reduzierung der Gewerbelärmimmissionen ohne nähere Erläuterungen nicht erklären.

Bei der Ermittlung der Immissionsbeiträge durch den Betrieb des Wasserkraftwerkes wird in den bislang vorgelegten Berichten, so auch im aktuellen Gutachten, die Schallausbreitung nicht korrekt ermittelt. Es werden Isophone (sic), welche Linien gleichen Schalldrucks beschreiben, herangezogen und ersatzweise als eigenständige Schallquelle betrachtet. Dies ist, wie in der Vergangenheit dem Planungsbüro bereits mitgeteilt wurde, nicht zulässig. Der geometrische Bezug muss immer von der Schallquelle ausgehen. So ergäbe sich unter Zugrundelegung einer Isophone von 55 dB(A) in 10 m Entfernung zur Schallquelle ein Immissionspegel von ca. 51,5 dB(A) in 15 m Entfernung (Wohnhaus) und nicht von 33 dB(A), wie auf S. 25 der aktuellen lärmtechnischen Untersuchung vom 12.09.2018 angegeben.

Eigenen Ermittlungen zufolge ist mit dem Betrieb des Wasserkraftwerks in der Realität allerdings mit geringeren Immissionen zu rechnen. Überschlägigen Eigenmessungen zufolge kann am nächst gelegenen Wohnhaus ein Wert von ungefähr 48 dB(A) zugrunde gelegt werden. Dabei mit enthalten sind jedoch die Fließgeräusche im Triebwerkskanal inkl. Fischtreppe. Die eigentlichen Maschinengeräusche sind daher geringer anzunehmen, konnten jedoch wegen der Fließgeräusche messtechnisch nicht separat erfasst werden.

Ohne einer baurechtlichen Beurteilung vorgreifen zu wollen, könnten im Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit die derzeit vorhandenen Fließgeräusche ggf. als sozialadäquat bezeichnet werden, auch wenn sie einem technischen Bauwerk entspringen. Schließlich würden sich diese Geräuschimmissionen nicht grundlegend von denjenigen unterscheiden, welche von einem natürlichen Fließgewässer ausgehen können.

4. Tiefgarage:

Im Hinblick auf die Entlüftung der TG können bei ungünstig errichteten Lüftungsöffnungen neben Geräuschimmissionen auch Beeinträchtigungen durch Gerüche und Kraftstoffausdünstungen (benzolhaltig) entstehen.

5. Kläranlage:

Durch die ca. 150 m vom nördlichen Rand des Geltungsbereichs entfernten (sic) Kläranlage ist mit weiteren Immissionen zu rechnen. Voraussichtlich werden bei einem bestimmungsgemäßen Betrieb für die geplante Wohnbebauung keine nennenswerten -Lärmimmissionen zu befürchten sein. Allerdings kann es bei einem Abstand von 150 m durchaus zu Geruchsbeeinträchtigungen kommen.

Die Häufigkeit dieser Beeinträchtigungen hängt, neben betrieblichen Bedingungen am Klärwerk, u. a. natürlich von der Häufigkeitsverteilung der vor Ort auftretenden Windrichtungen ab. Die vom Bayerischen Landesamt für Umwelt den

Immissionsschutzbehörden an die Hand gegebenen berechneten Windrosen zeigen für den Bereich Baiersdorf Nord vorwiegend südwestliche Windrichtungen. Bezüglich der Kläranlage kann für das südwestlich befindliche Plangebiet eine Windrichtungsverteilung von etwa 8 % der Jahresstunden zugrunde gelegt werden; dabei wird - mit Norden = 0° bzw. 360° - der Bereich 15° bis 45° betrachtet. Zwar setzt die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohngebiete die Schwelle zu erheblichen Geruchsbelästigungen bei 10 % der Jahresstunden an, allerdings kann nicht pauschal eine Irrelevanz für das Plangebiet, wie im Umweltbericht enthalten, zugrundegelegt werden, auch, wenn die Windlagen aus Südwesten vorwiegen. Eine Geruchsausbreitung zum geplanten Wohngebiet hin kann beispielsweise auch bei Windstille erfolgen, zudem spielt auch die Hedonik der Gerüche eine entscheidende Rolle.

Besonderheiten, welche Einfluss auf die Geruchsemissionen haben können, wie beispielsweise die in der Begründung erwähnten Entgasungsanlage, können natürlich herangezogen werden, sollten aber im Hinblick auf die angesprochenen Geruchsimmissionen mit entsprechenden Erläuterungen versehen werden.

6. Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf:

Die in Ziffer I der textlichen Festsetzungen enthaltenen Maßnahmen zum Immissionsschutz sind sehr allgemein formuliert: Welche einzelnen Maßnahmen nun an welcher Stelle zum Schutz welcher Nutzungen vorzusehen sind, wird nicht ausreichend, bzw. eindeutig festgeschrieben. Insoweit fehlt es hier nach Ansicht des Immissionsschutzes an der Bestimmtheit der Festsetzungen.

Die Definitionen von lärmabgewandten oder von unzulässig belasteten Gebäudeseiten fehlen. Eine Zwangsbelüftung wird, trotz der enormen Lärmbelastungen, nur in Ausnahmefällen vorgesehen. Schallschutzgrundrisse werden zwar erwähnt, die angedachte Umsetzung erfolgt jedoch weitgehend praxisfremd, da letztlich nur eine einzige Gebäudeseite (Nordwesten) für eine Fensterlüftung zur Verfügung steht und nicht mal dort werden überall die Orientierungswerte eingehalten. Die Laubengangerschließung wird ohne nähere technische Erläuterungen (sieht man mal vom Vogelschutz ab) als Schallschutzmaßnahme angeführt. Zudem wird hier eine Begrenzung auf den parallel zur St 2244 geplanten großen Gebäuderiegel vorgenommen, obwohl auch die anderen Gebäude und Gebäudefassaden im Geltungsbereich von den massiven Lärmimmissionen betroffen sind. Auch die Bezeichnung „großer Gebäuderiegel“ ist keine eindeutige Festlegung.

Die vom Gutachter vorgeschlagenen schallabsorbierenden Wandverkleidungen im Bereich der TG-Zufahrt/-Ausfahrt sind in den Festsetzungen nicht enthalten.

Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärmimmissionen sind in den Festsetzungen nicht enthalten. Bemerkung: Passiver Lärmschutz ist hier nicht zulässig, da die maßgeblichen Aufpunkte gemäß TA Lärm (diese Vorschrift gilt im Bauleitplanverfahren nur mittelbar, sie ist bei der Errichtung späterer Nutzungen allerdings direkt anzuwenden) im Freien vor dem geöffneten Fenster liegen.

7. Textliche Hinweise, Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf:

Die unter Ziffer 17. Gewerbelärm enthaltenen Formulierungen der textlichen Hinweise sind Anforderungen (keine Empfehlungen) und behandeln durchweg zwingend erforderliche Schallschutzmaßnahmen zur Verhinderung von schädlichen Umwelteinwirkungen. Darüber hinaus fehlt auch hier eine Konkretisierung der Begriffe unzulässig belastete und nicht belastete Gebäudeseiten sowie schutzbedürftige Nutzungen.

Die Begründung enthält keine Überlegungen. zum Trennungsgebot nach § 50 BImSchG oder zum damit verbundenen Vorsorgegrundsatz. Der Ausschluss weiterer Schallschutzmaßnahmen wird, mit Ausnahme der erwähnten aktiven Schutzmaßnahmen, welche nach Angaben in der Begründung wegen der bestehenden Bauverbotszone nicht realisiert werden können, nicht behandelt.

Im Umweltbericht werden lediglich lärmbedingte Auswirkungen erwähnt, wobei entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Auf die tatsächlich massive Verkehrslärmbelastung wird an dieser Stelle nicht eingegangen.

Rechtsgrundlagen

§§ 3 und 50 BImSchG; 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) in Verbindung mit der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 - RLS-90 vom Bundesminister für Verkehr (Bezugsquelle: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen); mit der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.08.1988 zur Beachtung in der Bauleitplanung eingeführte DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau Berechnungsverfahren“, Teil 1, Ausgabe Mai 1987, ersetzt durch DIN 18005-1 vom Juli 2002, mit zugehörigem Beiblatt 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“.

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

Zu 1.

Nachdem gemäß Ansicht des Immissionsschutzes das Trennungsgebot nicht erfüllt wird, soll eine grundlegende Überplanung des Gebietes erfolgen.

Im Hinblick auf die vorherrschende Lärmbelastung könnte eine Ausweisung von Gewerbeflächen geprüft werden. Auf bestehende Wohnnutzungen wäre dabei natürlich Rücksicht zu nehmen.

Die Ausweisung einer Mischgebietsnutzung beinhaltet aufgrund der höheren Orientierungs- und Grenzwerte etwas weniger Konfliktpotenzial, allerdings werden auch für eine gemischte Nutzung die Schwellen zu den Sanierungswerten und zur Gesundheitsgefährdung überschritten.

Unabhängig von den oben genannten Überlegungen, muss jedenfalls eine ausreichende Begründung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, wobei u. a. auch der Vorsorgegrundsatz behandelt werden muss.

zu 2.

Eine Wohngebietsplanung bringt an dieser Stelle wegen der hohen Verkehrslärmbelastung aus immissionsschutzfachlicher Sicht erhebliche Probleme mit sich, deren Bewältigung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht sichergestellt ist.

Soweit die Planung dennoch weiter geführt wird, müssen grundsätzliche Überlegungen angestellt werden. Die Feststellung, dass das Lärmproblem gegenüber den ansonsten bestehenden Vorteilen am gewählten Standort als nachrangig anzusehen sei, kann so nach Ansicht des Immissionsschutzes nicht stehen bleiben. Diese Aussage ist unter Berücksichtigung gesundheitsgefährdender Lärmeinwirkung innerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen der Abwägung jedenfalls detailliert zu begründen, wobei die Einhaltung des bereits mehrfach erwähnten Trennungsgebots als Abwägungsdirektive an vorderer Stelle stehen muss.

Unter Berücksichtigung der hohen Lärmbelastung sind besonders hohe Anforderungen an den Schallschutz zu stellen. Insbesondere sind zur Abwehr von Verkehrslärm auch alternative Maßnahmen zu untersuchen (z. B. flächendeckende Schallabschirmungen durch entsprechend ausgeführte Laubengänge - nicht nur für ausgewählte Teilbereiche, Fassadensprünge oder Veränderung der Gebäudeform zur Schaffung zusätzlicher schallabgewandter Teilbereiche, Schallabschirmungen - dort wo straßenrechtlich zulässig - für erdgeschossige Wohn- und Aufenthaltsbereiche, Installation leistungsfähiger Lüftungs-/Klimaanlagen für alle Räume mit eingeschränkten Lüftungsmöglichkeiten, Verzicht auf Wohnnutzungen an den besonders lärmbelasteten Fassadenabschnitten (sic), möglichst detaillierte Ausarbeitung und Festsetzung von Lärmschutzgrundrissen, etc.).

Mit dem Vorschlag der genannten Alternativmaßnahmen kann aus immissionsschutzfachlicher Sicht eine Verbesserung der Lärmsituation erreicht werden, keineswegs soll damit der Eindruck erweckt werden, dass bei deren Festlegung eine immissionsschutzfachliche Zustimmung zur geplanten Wohnbebauung einhergehen würde. Jedenfalls ist eine Prüfung vorzunehmen, ob an dieser Stelle mit den letztlich vorgesehenen Maßnahmen gesunder und, dem Gedanken einer geordneten Bauleitplanung folgend, vernünftiger Wohnraum geschaffen werden kann. Es soll in diesem Zusammenhang insbesondere auch im Auge behalten werden, was den künftigen Bewohnern im Hinblick auf den einwirkenden Verkehrslärm zugemutet werden kann.

zu 3.

Die an den Immissionsorten ermittelten Gewerbelärmimmissionen sollten vom Gutachter anhand der o. a. historischen Entwicklung erläutert werden.

Weiter sollte im Gutachten eine Überprüfung des relevanten Abstandsmaßes im Hinblick auf das Kraftwerk der Regnitzstromverwertung AG vorgenommen werden. In diesem Zusammenhang soll auch eine Neubewertung der gewerblich indizierten Gesamtbelastung für die geplante Wohnbebauung im Umfeld des Wasserkraftwerks vorgenommen werden. Ggf. müsste hierzu der Anteil des Maschinengeräusches festgestellt werden.

Für schutzbedürftige Wohn- und Aufenthaltsräume sind im Hinblick auf Gewerbelärmeinträge geeignete Festsetzungen aufzunehmen, damit bei der künftigen Umsetzung der Planungen im Geltungsbereich keine Konflikte mit den Vorschriften der TA Lärm entstehen.

zu 4.

Die genannten Vorschläge des Gutachters sollen festgesetzt, die Entlüftung der Tiefgarage soll geprüft werden.

zu 5.

Soweit keine Geruchsbeeinträchtigungen zu befürchten sind, sollte dies weiter ausgeführt werden. Insbesondere sind dabei auch Erläuterungen zu den entsprechenden Maßnahmen an den Geruchsquellen im Hinblick auf deren Wirksamkeit und Nachhaltigkeit erforderlich. Im Bedarfsfall müssen die Geruchsimmissionen, z. B. anhand einer Ausbreitungsberechnung ermittelt werden.

zu 6.

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz sollen entsprechend der als Einwände vorgebrachten Punkte vervollständigt werden.

Außerdem sind die verwendeten Begrifflichkeiten lärmabgewandte Gebäudeseiten sowie unzulässig belastete Gebäudeseiten zu definieren.

Im Hinblick auf die Festsetzung von Schallschutzgrundrissen wird darauf verwiesen, dass schutzbedürftige Räume nicht nur auf Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer beschränkt bleiben dürfen. Vielmehr ist hier auf die weiter gefasste Definition der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau abzustellen.

Die Formulierungen müssen die erforderlichen Regelungen eindeutig und unmissverständlich darstellen. Ein Ausdruck wie „.. wenn dies nicht möglich ist ..“ stellt keine eindeutige Regelung dar. Alle festgesetzten Maßnahmen sind im Rahmen der Begründung umfangreich zu erläutern.

Nachfolgend werden unterschiedliche kategorische Aspekte betrachtet, welche sich aus der Überschreitung der Immissionswerte ergeben:

Nach Maßgabe des Immissionsschutzes sind Schallschutzmaßnahmen jedenfalls erforderlich, wenn die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 überschritten sind. Davon betroffen sind beinahe alle im Gutachten betrachteten Immissionspunkte. Ausnahmen bestehen für die nach Nordwesten gewandten

Gebäudeseiten, wobei für den Gebäuderiegel 5-geschossig eine Überschreitung der Orientierungswerte auch an den Obergeschossen der Northwestfassade prognostiziert ist.

Als nächste Schwelle sind an dieser Stelle die Grenzwerte der 16. BImSchV zu nennen. Es ist mit Überschreitungen an allen Fassaden nach Südosten, nach Nordosten und nach Südwesten zu rechnen. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass die Überschreitung dieser Grenzwerte bei der Errichtung von Verkehrswegen als schädliche Umwelteinwirkung gilt. Auch, wenn keine unmittelbare Anwendung dieser Grenzwerte für den vorliegenden Fall angenommen werden kann (es werden keine Verkehrswege errichtet, sondern ein Baugebiet an bestehende Verkehrswege herangeplant), so wird dennoch darauf verwiesen, dass die tatsächlich spürbare Einwirkung der Verkehrslärmbelastung für die späteren Bewohner vergleichbar ist. Im übertragenen Sinne kann zumindest davon ausgegangen werden, dass eine derart massive Überschreitung der Grenzwerte auf Planungsfehler hindeutet und grundlegende Umplanungen geprüft werden sollen. Soll die Planung dennoch weiter verfolgt werden, besteht jedenfalls eine hohe Anforderlichkeit weitreichende Maßnahmen zum Schallschutz festzulegen. Ausschließlich passive Maßnahmen vorzusehen genügt jedenfalls nach Ansicht des Immissionsschutzes nicht. Diese grundlegende Sichtweise ist auch dem genannten IMS vom 25.07.2014 zu entnehmen. Es wird in diesem Zusammenhang auf die oben unter der Ziffer 2 aufgeführten Maßnahmen verwiesen. Umplanungen sollten schallgutachterlich begleitet werden.

Spätestens nach Bekanntwerden von Überschreiten der für den Straßenbaulastträger maßgeblichen Sanierungswerte (67dB(A) / 57 dB(A)) oder gar der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) / 60 dB(A)) stellt sich die grundsätzliche Frage nach einer rechtskonformen Realisierung der Planung, jedenfalls soll aus den genannten Gründen eine Überarbeitung der Planung und damit verbundenen Festsetzungen erfolgen. Betroffen von den genannten Überschreitungen sind unterschiedliche Fassadenbereiche; natürlich die nach Südosten gerichteten, aber auch Gebäudeseiten nach Nordosten und Südwesten. Die genannten Gebäudeteile sind für die Errichtung von Wohn- und Aufenthaltsräumen für Menschen nur sehr eingeschränkt geeignet. Fenster zum Öffnen können hier nur vorgesehen werden, wenn die dahinter liegenden Räumlichkeiten nach praxisgerechten Gesichtspunkten als sicher abgetrennt vom restlichen Wohnraum gelten können (z. B. Toiletten, Treppenhäuser). Lüftungsöffnungen sind entsprechend den Anforderungen an den baulichen Schallschutz (DIN 4109) mit Schalldämpfern zu versehen. Eine eventuelle Festverglasung zu schutzwürdigen Räumen ist entsprechend den Ergebnissen der vorher erforderlichen Einzelberechnung auszulegen. In diesen Ausnahmefällen wird empfohlen im Bauleitplanverfahren auf einen erforderlichen Nachweis vor der bestimmungsgemäßen Erstnutzung der Räumlichkeiten hinzuweisen. Weiter soll darauf verwiesen werden, dass die Vorlage eines solchen Nachweises aus fachtechnischer Sicht auch im Zuge von wesentlichen Änderungen nach der Errichtung erforderlich werden kann.

zu 7.

Die in der Ziffer 7. genannte Passage der textlichen Hinweise ist als Anforderung zu formulieren und in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Weiter soll die Begründung eine ausreichend detaillierte Erläuterung zu den festgesetzten immissionsschutzfachlichen Anforderungen enthalten. Unklarheiten sind dabei aufzulösen.

Soweit Anforderungen des Immissionsschutzes nicht umgesetzt werden, ist diese Entscheidung sehr detailliert darzulegen. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, den durch rechtliche Bestimmungen eingegrenzten Abwägungsspielraum nicht zu verlassen.

Die Lärmproblematik soll im Umweltbericht einen Stellenwert erhalten, der die in der lärmtechnischen Untersuchung dargestellten Auswirkungen widerspiegelt.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die vorgelegte Planung sollte nach den Gesichtspunkten des Immissionsschutzes an der vorgesehenen Stelle nicht umgesetzt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Gemeinde verpflichtet des Trennungsgebotes (sic) (§ 50 BImSchG) zu beachten. Bereits bei der vorbereitenden Bauleitplanung ist in diesem Zusammenhang der Vorsorgegrundsatz zu beachten. Nach Ansicht des Immissionsschutzes wird dieser Grundsatz bereits bei der Auswahl der Planfläche für die Ausweisung einer Wohnbaufläche verletzt.

Nicht nur das erwähnte Trennungsgebot, auch die Sicherung einer menschenwürdigen Umgebung beinhaltet u. a. den Grundgedanken zur Lärmvorsorge. Eine konsequente Beachtung dieser Planungsleitlinie wird mit dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf nach Ansicht des Immissionsschutzes nicht erreicht.

Die Einhaltung von Innenraumwerten im Rahmen der nun konkret vorliegenden Bauleitplanung kann zwar bei einer Reduzierung auf rein technische Maßnahmen gewährleistet werden. Allerdings sind mit der Schaffung von Wohnraum zahlreiche Aspekte verbunden. Nicht zuletzt die Erhaltung einer Verbindung zwischen Wohnbereich und Außenwelt sollte stets gewährleistet sein. Festverglasungen, Zwangsbelüftungen, hohe Außenlärmpegel beim Öffnen eines Fensters oder beim Verlassen der Gebäude müssen in diesem Zusammenhang als wesentliche Behinderungen genannt werden und genügen nach eigener Einschätzung nicht den Anforderungen einer modernen Bauleitplanung.

Abwägung und Beschluss (Immissionsschutz):

Zu 1. Grundsätzliche Bedenken

Die Stadt hat die Verpflichtung, angesichts des Wohnraumbedarfs Wohnraum zu schaffen. Sie greift dabei auf Flächen zurück, die sich in

entsprechender Verfügungsgewalt befinden, um mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden sparsam umzugehen. Da das Trennungsgebot auf räumlichen Abstand abzielt, dieser aber im vorliegenden Fall nicht zur Verfügung steht und die Stadt Baiersdorf aufgrund ihrer Lage im Umland des Ballungsraumes Erlangen-Fürth-Nürnberg nicht ohne größere Probleme auf alternative Flächen zugreifen kann, muss die Stadt dem Vorsorgegrundsatz auf andere Weise Rechnung tragen. Sie tut dies durch das Festlegen von Schallschutzmaßnahmen. Dabei ist ihr bewusst, dass die ermittelten Belastungen, vor allem durch den Verkehrslärm, über den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie stellenweise auch über den Grenzwerten der 16. BImSchV liegen. Auch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von tags 70 und nachts 60 dB(A) wird zum Teil überschritten. Auf aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle oder -wände, riegelartige Gebäudeabschirmung z. B. durch Garagenzeilen) kann aus raumtechnischen Gründen nicht zurückgegriffen werden bzw. sind sie für höhere Geschosse nicht effektiv. Darüber hinaus soll auch aus architekturästhetischen Gründen auf sie verzichtet werden.

Folglich ist auf passive Schallschutzmaßnahmen abzustellen. Dafür bieten sich im Grundsatz Möglichkeiten wie Schallschutzfenster, erforderlichenfalls mit Zwangsbelüftung, sowie Schallschutzgrundrisse an. Bei den Schallschutzgrundrissen werden schutzbedürftige Raumnutzungen auf den Gebäudeseiten angeordnet, bei denen die Belastung nicht über den Orientierungswerten liegt, so dass zu dieser Seite auch aufmachbare Fenster zur Belüftung angeordnet werden können. Gemäß aktueller Berechnung der Lärmsituation durch das Büro BASIC ist das Lärmproblem dadurch grundsätzlich gelöst, dass mit der Festsetzung dieser Raumanordnung („architektonische Selbsthilfe“) keine schutzbedürftigen Nutzungen mehr an den massiv belasteten Südostseiten bestehen, sondern lediglich zweitrangige Nutzungen wie z. B. Eingangsbereich mit Windfang, Garderobe, Bad, Toilette, Abstellkammer, Treppenhaus vorgesehen werden. Somit liegen hier keine relevanten Immissionsorte mehr vor.

Zu 2. Verkehrslärm

Die in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ je nach Belastung und Raumnutzung vorgesehenen Dämmwerte für die Außenbauteile von Gebäuden zeigen, dass es bautechnische Möglichkeiten gibt, gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, auch bei Außenlärmbelastungen, die deutlich über den Werten von tags 70 und nachts 60 dB(A) liegen, also auch deutlich über den Schwellen zur Gesundheitsgefährdung (die DIN 4109 sieht entsprechende Dämmwerte auch bei Außenlärmpegelbereichen von > 80 dB(A) vor). Die Stadt sieht sich damit darin bestätigt, dass es bei den gegebenen Platzverhältnissen, die eine Einhaltung des Trennungsgrundsatzes über räumlichen Abstand nicht ermöglichen, dennoch möglich ist, über bautechnische, also passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude gesunde Wohnverhältnisse zu realisieren. Wie schon zu 1 ausgeführt, werden die schutzbedürftigen Nutzungen und die Außenwohnbereiche nach Nordwesten in Richtung

Regnitz ausgerichtet, wo die Belastung unter den Orientierungswerten liegt und somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Bei schutzbedürftigen Räumen mit Fassadenanteilen auf der südwestlichen oder nordöstlichen Gebäudeseite dürfen nur zu Reinigungszwecken aufmachbare Fenster vorgesehen werden. Bei solchen Räumen sind zu Belüftungszwecken aufmachbare Fenster im Sinne der unter 1 beschriebenen architektonischen Selbsthilfe nur an der Nordwestseite zulässig, da hier die Belastungen unter den Orientierungswerten liegen.

Im Weiteren wird festgesetzt, dass die Außenbauteile die Dämmmaße der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in Bayern geltenden Fassung erfüllen müssen unter Berücksichtigung der im Lärmgutachten der Firma BASIC vom 14.07.2019 ermittelten Außenlärmpegel.

Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden keine einzelnen passiven Schallschutzmaßnahmen pro Wohnung vorgeschrieben, die oben genannten Festsetzung genügen.

Zu 3. Gewerbelärm

Die verschiedenen Gewerbelärberechnungen entstanden über einen Zeitraum von nunmehr 5 Jahren, mit entsprechend groben Erstannahmen 2013 bis hin zur möglichst genauen Berücksichtigung der Aussagen aus den einzelnen Bebauungsplänen im Gewerbegebiet mit Ausschluss nicht emittierender Flächen bei der letzten Berechnung 2018. Das Ergebnis wird durch das Gutachten von BASIC bestätigt.

Da angesichts der wesentlich höheren Überschreitungen durch den Verkehrslärm schutzbedürftige Räume an der Südostfassade bereits ausgeschlossen werden, ergibt sich aus der Gewerbelärbelastung keine weitere Konsequenz.

Bezüglich des Wasserkraftwerks ergab die Berechnung durch das Büro BASIC, dass sich an der Gewerbelärbelastung dadurch nichts ändert. Das Gutachten des Büros BASIC wird im weiteren Verfahren den Unterlagen beigelegt.

Der bisherige Hinweis 17 im Textteil wird gemäß den oben genannten Festsetzungen zur architektonischen Selbsthilfe obsolet.

Für die die Maschinengeräusche des Wasserkraftwerks übertönenden Fließgeräusche des Kraftwerkkanals wird auf die Sozialadäquanz solcher Geräusche für ein „Leben am Fluss“ verwiesen. Diese Sichtweise wird auch vom Büro BASIC gestützt.

Zu 4. Tiefgarage

Die vorgeschlagenen schallabsorbierenden Wandverkleidungen im Bereich der TG-Zufahrt/-Ausfahrt werden in die Festsetzungen aufgenommen. Nach Gutachtermeinung (Büro BASIC) spielen Beeinträchtigungen durch Gerüche und Kraftstoffausdünstungen bei modernen Tiefgaragen und den heutigen Fahrzeugen keine Rolle mehr, „... da die über die Lüftungsöffnung (...) abgegebenen Abgase denen einer Straße ähneln und dies in den freien Luftstrom erfolgt“. Um diesen Aspekt dennoch zu berücksichtigen wird in

den Textteil aufgenommen, dass Lüftungsöffnungen so zu errichten sind, dass die Anwohner weder durch Geräusche noch durch Gerüche und Kraftstoffausdünstungen beeinträchtigt werden.

Zu 5. Kläranlage

Die bei der Kläranlage bestehenden Einrichtungen zur Minderung von Geruchsbelastungen (die Entgasungsvorrichtung) werden in die Begründung aufgenommen. Des Weiteren wird in die Begründung aufgenommen, dass gemäß den vom Bayerischen Landesamt für Umwelt den Immissionsschutzbehörden an die Hand gegebenen berechneten Windrosen für den Bereich Baiersdorf Nord vorwiegend südwestliche Windrichtungen vorherrschen. Eine Windrichtungsverteilung von der Kläranlage in das südwestlich befindliche Plangebiet kann für etwa 8 % der Jahresstunden zugrunde gelegt werden. Gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) liegt für Wohngebiete die Schwelle zu erheblichen Geruchsbelästigungen bei 10 % der Jahresstunden; im vorliegenden Fall wird dieser Wert also um 20 % unterschritten. Für eine dennoch subjektiv empfundene Störwirkung durch Geruch verweist die Stadt auf die Entgasungsanlage, die mögliche Geruchsbelastungen weiter reduziert.

Zu 6. Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf

Im weiteren Verfahren wird festgesetzt, dass schutzbedürftige Nutzungen auf der nach Nordwesten ausgerichteten Gebäudeseite anzuordnen sind. Gemäß Ergebnis der Lärmberechnungen liegen dort keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. der Richtwerte der TA-Lärm vor. Damit kann im weiteren Verfahren auf Begrifflichkeiten wie „lärmabgewandte“ und „unzulässig belastete“ Gebäudeseite verzichtet werden.

Bei der Definition schutzbedürftiger Räume wird im weiteren Verfahren vermerkt, dass dies auch Arbeitszimmer umfasst.

Zu 7.

Der Hinweis Nr. 17 wird erübrigt sich künftig (s. Abwägung zu 3.).

Abstimmungsergebnis: 8 : 1

Würdigung des SG 13, Klimaschutz:

Zum oben genannten Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung:

Städtebauliche Ordnung

Die städtebauliche Ordnung kann den Energiebedarf der Gebäude durch energieeffiziente räumlich gestaltete Konzepte erheblich beeinflussen.

Aus diesem Grund wird die Aufnahme weiterer, folgender Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung empfohlen:

- Die gegenseitige Verschattung der Gebäude, insbesondere im Winter, sollte soweit als möglich minimiert werden.

Kubatur/Kompaktheit

Die Kompaktheit der Baukörper beeinflusst den Heizwärmebedarf der Gebäude entscheidend. Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u. a. aus dem Verhältnis von Länge/Tiefe/Höhe bzw. Volumen (V) des Baukörpers zur Außenfläche bzw. Oberfläche (= Hüllfläche A) und wird als A/V-Verhältnis definiert. Je kleiner die Hüllfläche A im Verhältnis zum Gebäudevolumen V, desto weniger Wärme verliert ein Gebäude bei gleichem Dämmstandard.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist das A/V-Verhältnis umso besser, je mehr Vollgeschosse vorhanden sind. Die energetisch optimale Gebäudeabmessung liegt bei einem Verhältnis von Länge zu Tiefe von 1/1 oder 3/2.

Negative Einflüsse auf das A/V-Verhältnis haben zudem Erker, Vor- und Rücksprünge innerhalb eines Baukörpers, da diese die Kompaktheit des Gebäudes negativ beeinflussen.

Bei Mehrfamilienhäusern weist eine Bauweise mit 3 bis 5 Geschossen ein günstiges, also niedriges A/V-Verhältnis auf. Dabei sollte die Gebäudelänge zwischen 30 und 50 m und die Gebäudetiefe zwischen 12 und 14 m liegen. So entsteht ein optimales A/V-Verhältnis, und gleichzeitig bleibt bei einer Raumtiefe von 6-7 m eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht möglich.

Anordnung der Baukörper

Prinzipiell ist es sinnvoll, die Hauptgebäudeseite jeweils nach Süden auszurichten, um eine vorteilhafte aktive und passive Solarenergienutzung zu ermöglichen. Eine südorientierte Hauptfassade würde gerade im Winter hohe passive solare Gewinne ermöglichen.

Dachform

Auch die Dachform hat einen Einfluss auf den Energieverbrauch des Gebäudes und die Möglichkeit zur Nutzung der Energie der Sonne. Es ist allerdings sehr komplex, hier ein Optimum bzgl. Form, Ausrichtung und Neigung zu bestimmen. Dacheinschnitte und -aufbauten (Gauben) sollten vermieden werden.

Daraus ergeben sich folgende Empfehlungen für zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan:

- Dacheinschnitte und -aufbauten (Gauben) sollten vermieden werden.
- Zwerchgiebel und -häuser sowie Walmdächer sollten aus energetischen Gründen und hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien nicht zulässig sein.
- Zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie eignet sich für die Photovoltaik auch eine Ost-West-Ausrichtung. Bei der Nutzung von Solarthermie sollte auf eine starke Dachneigung und eine südliche Ausrichtung geachtet werden.
- Auf Flachdächern ist eine Aufständigung möglich, das Dach sollte für entsprechende Lasten ausgelegt werden.

Dachgestaltung

- Es wird empfohlen, Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energien zuzulassen, optimalerweise sogar vorzuschreiben. Die(s) ist nach gemäß BauGB (§9 Abs 1, Nr. 23 b) möglich.
- Auch für Flachdächer von Garagen/Carports sollte das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien (auch in aufgeständerter Form) explizit zugelassen werden.
- Die Kombination mit einer Dachbegrünung ist möglich und sinnvoll

Weitere Empfehlungen

Energieversorgungskonzept (Förderung durch den Landkreis)

Im Rahmen der Bauleitplanung wäre es sinnvoll, möglichst in einem frühzeitigen Stadium ein Energiekonzept (bzw. Versorgungskonzept) durch einen externen Dienstleister (Planungsbüro, Ingenieurbüro) erstellen zu lassen. In einem Energiekonzept wird für individuelle Baugebiete (d.h. abhängig von Bebauungsdichte, Baugeschwindigkeit usw.) berechnet, wie die Ziele des hocheffizienten und solaroptimierten Bauens genau erreicht werden können – wie also die Baukörper ausgerichtet werden sollten, welchen energetischen Beitrag die Sonne liefern kann, welche Heizungssysteme (z. B. dezentrale Heizung in jedem Haus oder Nahwärmenetz, im Neubaubereich „kalte Nahwärmenetze“) vor Ort in Frage kommen und am wirtschaftlichsten sind. Hinzu kommt dass die Strom-, Wärme- und Mobilitätsversorgung zunehmend ganzheitlich betrachtet werden muss (z. B. Wärmepumpe, PV-Anlage, E-Mobilität im Rahmen einer Arealstromversorgung). Des Weiteren hat dieses Gesamtsystem eine hohe Auswirkung auf das lokale Stromnetz (Stichwort: netzdienliche Auslegung) und auf die zukünftigen Energieversorgungskosten für die Bewohner der Gebäude aufgrund steigender Energiepreise und Netzertüchtigungskosten. Daher sind hohe Autarkiegrade in den Gebäuden bzw. im Quartier anzustreben.

Es ist anzumerken, dass ein möglichst hoher Energiestandard auch im sozialen Wohnungsbau wirtschaftlich sinnvoll ist, weil dadurch nachgelagerte Nebenkosten sinken. Erst wenn ein Energiekonzept vorliegt, sollte die Planung vertieft werden.

Der Klimaschutzbeauftragte des Landkreises Erlangen-Höchststadt unterstützt die Stadt Baiersdorf gerne bei der Erstellung eines solchen Konzepts (Kosten von ca. 5.000 Euro) und weist darauf hin, dass ein solches Konzept mit bis 1.000 Euro durch den Landkreis bezuschusst wird.

Nutzung städtebaulicher oder privatrechtlicher Verträge

Sofern sich ausgewiesene Flächen nicht im Besitz der Stadt befinden (hier der südliche Teil des Baugebiets), wird empfohlen, dass die Stadt Baiersdorf im Rahmen

ihrer finanziellen Möglichkeiten zu überplanende Flächen kauft und anschließend wieder verkauft.

Dieses Vorgehen eröffnet der Stadt Baiersdorf die Möglichkeit, im Rahmen von städtebaulichen Verträgen oder privatrechtlichen Kaufverträgen weitere Voraussetzungen für modernes und zukunftsfähiges Wohnen zu schaffen, was von dem Klimaschutzbeauftragten des Landkreises Erlangen-Höchstädt ausdrücklich begrüßt wird. Da städtebauliche Verträge eines der wenigen verbindlichen Werkzeuge von Kommunen für den Klimaschutz sind, wäre es sehr wichtig, dieses Instrument in genau diesem Sinne zu nutzen.

So wäre es zum Beispiel sehr empfehlenswert, über städtebauliche Verträge hohe Effizienzstandards bei der Gebäudehülle – also bspw. einen spezifischen Energieverbrauch von 15 kWh/(m²*a) oder den KfW40-Standard – abzusichern und die Grundstückskäufer zur Errichtung und Nutzung von Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) zu verpflichten (Über den Bebauungsplan ist das nur teilweise möglich.).

Die Investitionskosten für solche hocheffizienten Wohnhäuser liegen nur noch gering über denjenigen für Standard-Neubauten. Zudem existieren viele Förderprogramme, die helfen, diese Mehrkosten zu kompensieren. Und schließlich sind nicht die Investitionskosten, sondern die Kosten über die Nutzungsdauer des Hauses entscheidend. Aufgrund des niedrigen Energieverbrauchs von effizienten Neubauten und der sich ergebenden geringen Energiekosten sind Hocheffizienzbauten wirtschaftlicher als Standard-Neubauten. Dies gilt umso mehr unter der Annahme, dass die Energiepreise weiter steigen.

Energieberatung

Ebenfalls ist es sinnvoll, die Grundstückskäufer beim Grundstückskauf zu einer kostenlosen neutralen Energieberatung zu verpflichten. Die Stadt Erlangen hat mit diesem Modell sehr gute Erfahrungen gemacht. Gerne organisiert und finanziert das Landratsamt Erlangen-Höchstädt (SG 13, Klimaschutz) solche Beratungen, beispielsweise am VSB-Beratungsstützpunkt in Baiersdorf.

Mobilität

Sowohl die elektrischen Hausanschlussleistungen als auch die Planung von Stellplätzen sollten im Sinne der zukünftig stärkeren Nutzung von Elektromobilen berücksichtigt werden. Die Vorbereitung für entsprechende Ladeinfrastruktur sollte an entsprechenden Stellen, bspw. in der geplanten Tiefgarage, stattfinden, da sie zeitnah im Neubau und insbesondere in Quartieren, ohnehin zur Pflicht wird. Es ist hierbei zwischen öffentlicher und privater Ladeinfrastruktur zu unterscheiden. Experten sind der Meinung, dass zukünftig 80 Prozent der Ladevorgänge zuhause oder am Arbeitsplatz stattfinden.

Das Angebot von CarSharing wirkt sich mildernd auf den Individualverkehr und auf die für Stellplätze benötigte Fläche aus. Das gilt vor allem im Geschosswohnungsbau mit einer hohen Bewohnerdichte. Gleichzeitig ermöglicht es Personen, die zukünftig im sozialen Wohnungsbau leben werden, verhältnismäßig günstige Individualmobilität in Anspruch zu nehmen.

Die BayBO bietet beispielsweise die Möglichkeit die Ausstattung von Stellplätzen mit Elektroladestationen zu regeln.

Für Rückfragen bin ich gerne für Sie da.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme des SG 13, Klimaschutz wird zur Kenntnis genommen. Angesichts der zur Verfügung stehenden Fläche ist die lineare Anordnung parallel zur Forchheimer Straße die erste Wahl bei der Gebäudeanordnung. Angesichts des Erfordernisses des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden sind in Teilen Reihenhäuser oder Wohnblöcke mit mehr als 50 m Gebäudelänge vorgesehen. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung ist gewährleistet.

Ein Großteil der Gebäude weist 3 oder mehr Geschosse auf. Neben der Wohnraumschaffung liegt also auch ein günstigeres A/V-Verhältnis vor.

Die Nutzung regenerativer Energien ist zugelassen. Die zulässigen Dachformen gestatten hier zahlreiche Möglichkeiten.

Die im weiteren gemachten Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Textteil wird bereits darauf hingewiesen, dass auch eine höhere Wärmedämmung als die gesetzlich geforderte begrüßt wird.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

2. Staatliches Bauamt Nürnberg (11.12.2018)

Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn die Auflagen unseres Schreibens vom 25.08.2015 (Az.: S2400-4322.2-1541) berücksichtigt werden.

Hierbei weisen wir insbesondere auf folgende Auflagen hin bzw. sind folgende Auflagen ergänzend zu berücksichtigen:

1. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. ¹ BayStrWG für bauliche Anlagen an Staatsstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. In diesem Fall wird eine Ausnahmegenehmigung auf 14 m erteilt. Die entsprechende Anbauverbotszone wurde im Bauleitplan textlich und planerisch zwar dargestellt, jedoch nicht von allen Baugrenzen eingehalten worden. Dies ist entsprechend zu ändern.
2. Eine darüberhinausgehende Ausnahmegenehmigung wurde für oberirdische Stellplätze (ohne Überdachung), wenn der Abstand vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße mindestens 6,50 m beträgt (berücksichtigt 1,50 m Bankett, 3,25 m für einen eventuell nachträglichen Anbau einer Linksabbiegespur, 1-2 m Böschungsbereich) sowie für die Tiefgarage für die Anordnung bis an die östliche Grundstücksgrenze (*erteilt; ergänzt von PGS*). Gemäß nun vorgelegter Planung ist jedoch die Privatstraße (als bauliche Anlage) bis 6,50 m an den Fahrbahnrand herangerückt worden. Hier sehen wir jedoch Bedenken bezüglich der Blendgefahr der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße 2244. Im Falle einer später notwendig werdenden Linksabbiegespur ist im Hinblick auf die dann verringerten Platzverhältnisse weiterhin zu gewährleisten, dass durch entsprechende Einrichtungen eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der St 2244 vermieden wird.
3. In jedem Fall ist eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch entsprechende Einrichtungen zu vermeiden. Zwischen Privatstraße und St 2244 ist ein entsprechender Blendschutz zu errichten. Hier ist eine bestehende Bepflanzung / Hecke als Trennung eingezeichnet, die jedoch - wenn sie als Blendschutz dienen soll - auf gesamter Länge weitergeführt werden muss. Des Weiteren wird auf die Einhaltung des Sichtfeldes in der Einmündung der Erschließungsstraße in die St 2244 hingewiesen. Die Bepflanzung ist im Knotenpunktsbereich zu entfernen und es ist auch zu gewährleisten, dass durch entsprechende Pflege der Bepflanzung gewährleistet wird, dass das Sichtfeld sowie das Lichtraumprofil der St 2244 nicht eingeschränkt wird.
4. Über die Anbindung der Erschließungsstraße und neue fußläufige Anbindung an die Staatsstraße 2244 hat die Gemeinde vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten und die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung von einem Ingenieurbüro vorzulegen.

5. Die Gemeinde übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z. B. Linksabbiegespur).
6. Über die Anbindung der Erschließungsstraße und neue fußläufige Anbindung an die Staatsstraße 2244 hat die Gemeinde vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten und die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung von einem Ingenieurbüro vorzulegen. *(dieser Punkt 6 entspricht wortgleich Punkt 4; Anmerkung PGS)*

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

Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).

Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Abwägung und Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt zu den einzelnen Punkten wie folgt:

Zu 1.

Die Baugrenze im nördlichen Teil des Baugebietes wird entsprechend zurückgenommen.

Zu 2. und 3.

Sollte sich ein Blendschutz als nötig erweisen, so werden entsprechende Maßnahmen ergriffen (z. B. Heckenpflanzung oder Blendschutzlamellen o. ä.). Soweit technisch möglich, sind Hecken dabei den Blendschutzlamellen vorzuziehen. Dies wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Die Festsetzung zur Erhaltung der Hecke im Bereich des Sichtdreiecks wird entsprechend zurückgenommen.

Zu 4.

Die Stadt wird über die Anbindung der Erschließungsstraße und neue fußläufige Anbindung an die Staatsstraße 2244 vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt beantragen, in der die technischen Einzelheiten und die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu wird eine detaillierte Planung von einem Ingenieurbüro vorgelegt.

Zu 5.

Die Stadt wird auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung übernehmen, die zu einem

späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z. B. Linksabbiegespur).

Zu 6.

Da der Punkt 6 wortgleich zu Punkt 4 ist, wird auf die Abwägung zu 4. verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

6. Bund Naturschutz in Bayern e. V. – Ortsgruppe Baiersdorf (09.12.2018)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und nehmen im Namen des Landesverbandes wie folgt Stellung:

Als Vertreterin des Bund Naturschutz in Bayern e.V. verweise ich auf unsere Stellungnahme 11.12.2017 zur entsprechenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung.

Es gibt zu dieser nichts Wesentliches hinzuzufügen.

Allerdings begrüßen wir die ausführlichen Pflanz- und Erhaltungsgebote.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und Information bei wesentlichen Änderungen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt dazu wie folgt:

Die Stellungnahme vom 11.12.2017 zur entsprechenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Änderung wurde am 16.01.2018 behandelt; der diesbezügliche Beschlussbuchauszug wurde dem Bund Naturschutz übermittelt. Ergänzungen oder Änderungen sind durch die aktuelle Stellungnahme nicht veranlasst.

Der Bund Naturschutz – Ortsgruppe Baiersdorf wird im Falle wesentlicher Änderungen am weiteren Verfahren beteiligt.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Würdigung des SG 40.2, Immissionsschutz:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen nach wie vor Bedenken, an der vorgesehenen Stelle ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen, da damit das Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG nicht vorrangig beachtet ist.

Da jedoch von der Stadt Baiersdorf nicht auf die Planung verzichtet werden soll, wird zur weiteren Beurteilung des Bebauungsplanentwurfs nachfolgend die mittlerweile vorliegende lärmtechnische Beratung durch das Büro BASIC vom 14.07.2019 herangezogen.

Gemäß der o. a. Beratung durch das Büro BASIC ist es nicht Aufgabe des Bebauungsplanes eine detaillierte Grundrissgestaltung vorzuschreiben. Eine solche Festlegung könnte, wenn erforderlich, im Rahmen einer vorhabenbezogenen Bauleitplanung getroffen werden. Dem muss nun aber entgegengehalten werden, dass im vorliegenden Fall die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse eben genau von dieser Grundrissgestaltung abhängt. Gemäß BASIC und gemäß der gemeindlichen Abwägung sind alternative Lösungsmöglichkeiten für den Schallschutz nicht möglich, bzw. nicht verhältnismäßig, sodass letztlich nur die bauliche Eigenabschirmung und damit eben die Ausrichtung der Wohnräume als realisierbare Schallschutzmaßnahme gesehen wird.

Bei einer dermaßen (sic) Konzentration auf den architektonischen Schallschutz und der damit einhergehenden elementaren Bedeutung für den Lärmschutz fehlt nach Ansicht des Immissionsschutzes im vorliegenden Sonderfall eine grundlegende Aufteilung der Wohnräume, wobei die unterschiedlichen Hauskonzepte zu berücksichtigen wären. U. a. sollte eine solche Regelung auch aus dem Grund aufgenommen werden, um späteren Anträgen auf Befreiungen, mit der Begründung, das Schallschutzkonzept könne nicht in allen Punkten realisiert werden, vorzubeugen. Zudem wurde in der Besprechung vom 27.03.2019 im Rathaus Baiersdorf vereinbart, dass dahingehend von der Gewobau im Vorfeld der nächsten Auslegung die Grundrisspläne beim LRA vorgelegt werden und dementsprechend eine Vorabstimmung erfolgen solle.

Beim Studium des Beratungsberichtes durch das Büro BASIC fällt auf, dass die von der Planungsgruppe Strunz ermittelten Lärmimmissionswerte etwas höher ausfielen. Nähere Erläuterungen hierzu konnten im BASIC-Bericht nicht gefunden werden.

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan schließen Fenster und sonstige Lüftungsöffnungen in der südöstlichen Gebäudefassade nicht explizit aus. Es wird zudem eine offene Bauweise zugelassen wobei innerhalb der Baugrenzen auch andere Fassadenausrichtungen errichtet werden können.

Die in den Festsetzungen enthaltene Möglichkeit, nicht öffenbare Fenster zu Reinigungszwecken dennoch zum Öffnen vorzusehen, kann den eigentlichen Zweck dieser Regelung konterkarieren, soweit damit dann dennoch Immissionsorte (klassische Fenster und Lüftungsöffnungen) errichtet werden könnten. Aus der Sicht des Immissionsschutzes wird daher in diesem Zusammenhang ein weiterer Regelungsbedarf gesehen.

Bei den Festsetzungen zur Tiefgaragenzufahrt fehlt nach Ansicht des Immissionsschutzes die grundlegende Anforderung, den Rampenbereich zur Verminderung der besonders dort entstehenden hohen Schallemissionen eingehaust auszuführen.

In der Begründung fehlt nach Ansicht des Immissionsschutzes insbesondere eine grundlegende Aussage zum Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG. Auch die gewählte Form und Ausrichtung der Wohngebäude wird in schalltechnischer Hinsicht nicht ausreichend begründet.

Rechtsgrundlagen

§§ 3 und 50 BImSchG; 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) in Verbindung mit der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 - RLS-90 vom Bundesminister für Verkehr (Bezugsquelle: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen); mit der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.08.1988 zur Beachtung in der Bauleitplanung eingeführte DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau Berechnungsverfahren“, Teil 1, Ausgabe Mai 1987, ersetzt durch DIN 18005-1 vom Juli 2002, mit zugehörigem Beiblatt 1 „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“.

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

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan, ggf. unterstützt durch nähere Erläuterungen in der Begründung, sollen für die unterschiedlichen Haustypen grundlegende Konzepte des architektonischen Schallschutzes vorschreiben.

Das Büro BASIC sollte eine kurze Erklärung zu den im Vergleich zur Untersuchung durch die Planungsgruppe Strunz etwas niedrigeren Immissionswerten abgeben.

Nachdem das dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Schallschutzkonzept darauf gründet, dass keine Immissionsorte (schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 und alle sonstigen Räume, welche in schalltechnischer Hinsicht nicht ausreichend von diesen schutzbedürftigen Räumen abgetrennt - beispielsweise offene Küchen im Wohnbereich,

Wohnküchen) in Richtung der Verkehrslärmemittenten (Bahnlinie, A 73, St 2244) entstehen dürfen, wird es im vorliegenden Fall als notwendig erachtet, dies unter Berücksichtigung möglicher Fassadengestaltungen im Bebauungsplan explizit zu regeln.

Ebenso bedarf es im vorliegenden Sonderfall weiterer Regelungen zu den Fenstern der seitlichen Fassaden, damit diese nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden können und so nachhaltig ausgeschlossen werden kann, dass diese als maßgebliche Immissionsorte heranzuziehen wären.

Die Einhausung der Tiefgaragenrampe sollte bereits in den Festsetzungen als geeignete Schallschutzmaßnahme nach dem Stand der Technik erwähnt sein, um eine spätere Realisierung nach Möglichkeit sicherzustellen.

Die Begründung zum Bebauungsplan muss unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Schallschutz das erwähnte Trennungsgebot aufnehmen und gemäß den Empfehlungen des IMS vom 25.07.2014 behandeln.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Gemäß Ziffer 13. der textlichen Hinweise werden Emissionen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft als verträglich gesehen. Dies kann allerdings nur bis zur Schwelle gelten, ab der schädliche Umwelteinwirkungen zu befürchten sind.

Gemäß Ziffer 15 der textlichen Hinweise bestehen keine Abwehransprüche wegen Lärm- oder sonstigen Immissionen gegenüber dem Straßenbaulastträger. Es wird darauf hingewiesen, dass beim Vorliegen von Gesundheitsgefahren solche Ansprüche ggf. dennoch zu prüfen wären.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Das Erfordernis eines Schallschutzgrundrisses für die Wohnungsgestaltung ergibt sich aus den entsprechenden Festsetzungen unter A Punkt 1. Für die Hausgruppe (Reihenhäuser) erfolgt die Ausrichtung der Längsachse jedes einzelnen Reihenhauses im 90°-Winkel zur Forchheimer Straße, um die schutzbedürftigen Räume in der entsprechenden Grundrissgestaltung auf der der Straße entgegengesetzten Seite anordnen zu können. Für die anderen Baurechte ist eher die Ausrichtung parallel zur Forchheimer Straße gewählt, um möglichst viele Fenster zu Belichtungszwecken auf der von der Straße abgewandten Gebäuderückseite vorsehen zu können, um den architektonischen Selbstschutz realisieren zu können. Dies wird ergänzend in die Begründung aufgenommen.

Zu den leicht unterschiedlichen Ergebnissen der beiden Lärmuntersuchungen ist anzumerken, dass diese von zwei verschiedenen Büros mit jeweils anderem Rechenprogramm bearbeitet wurden. Dabei ist festzustellen, dass die geringen Unterschiede für die grundsätzliche Erkenntnis, dass Lärmschutz erforderlich ist, nicht weiter relevant sind. Dem Ergebnis wird durch Schallschutzfestsetzungen entsprechend Rechnung getragen, was letztlich allein entscheidend ist.

Der Bauherr hat für die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben Sorge zu tragen.

Zur Tiefgaragenzufahrt ist im Textteil enthalten, dass diese nach dem Stand der Technik lärmarm auszuführen ist. Die Einhausung der Tiefgaragenrampe wird darunter redaktionell ergänzt. Weitergehende Festsetzungen sind mit Blick auf die ohnehin getroffenen schallschutzbezogenen Festsetzungen nicht erforderlich.

In der Begründung wird in Kapitel 1 ausführlich auf das Trennungsgebot und die diesbezügliche Argumentation der Stadt eingegangen. Das angesprochene IMS vom 25.07.2014 erwähnt explizit, dass das Trennungsgebot eine Abwägungsdirektive darstellt, der kein absoluter Gewichtungsvorrang zukommt und dass dem Trennungsgebot durch andere Maßnahmen Rechnung getragen werden kann, die die Stadt Baiersdorf entsprechend vorsieht.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Würdigung des SG 40, Umweltamt:

Die Ausgleichsfläche Flurnr. 770 befindet sich im Überschwemmungsgebiet. Problematisch ist sie wegen der Abgrabungen im Überschwemmungsgebiet, insb. im Hinblick auf den Aspekt, dass das ausgehobene Material nicht an anderer Stelle im Überschwemmungsgebiet abgelagert werden darf.

Die Nachforschungen zu der Fläche und einer eventuellen Detailplanung waren bisher noch nicht wirklich erfolgreich. Vor diesem Hintergrund kann nur darauf hingewiesen werden, dass noch keine Klarheit besteht, ob der Ausgleich tatsächlich so erfolgen kann und damit die Belange des Naturschutzes ausreichend gewürdigt werden. Genauso wenig kann natürlich prognostiziert werden, dass eine Umsetzung nicht möglich sein wird.

Es bedarf einer Detailplanung für die Ausgleichsfläche, anhand derer dann festgestellt werden muss, ob sie genehmigungsfähig ist bzw. welche Genehmigungen es überhaupt bedarf. Wenn aus den Mulden einfach nur Wasser in den Graben zurückgeführt würde, wäre das nicht zwangsläufig eine wesentliche Umgestaltung des Ufers. Es kann wohl schon festgestellt werden, dass die „großräumige“ Mulde genehmigungspflichtig sein wird, entweder wasserrechtlich als Aufweitung des Gewässers oder baurechtlich als neben dem Gewässer liegende Abgrabung. Eine Ausnahmegenehmigung für das Überschwemmungsgebiet wäre in beiden Fällen mit zu behandeln.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Eine Detailplanung zum Antrag auf Abgrabungsgenehmigung wurde zwischenzeitlich eingereicht. Mit Schreiben vom 20.07.2020 hat das Landratsamt Erlangen-Höchstadt die Abgrabungsgenehmigung erteilt und damit einhergehend die Befreiung nach § 78a Abs. 2 WHG (Abgrabung im Überschwemmungsgebiet). Eine Ablagerung des Aushubs im Überschwemmungsgebiet erfolgt nicht.

Der Sachverhalt wird in den Unterlagen ergänzt. Weitere Abwägungsrelevanz besteht nicht.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Würdigung des SG 40, Naturschutz:

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird noch folgender Hinweis gegeben:

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen vor Satzungsbeschluss rechtlich gesichert sein. Dies schließt Herstellungsmaßnahmen und Nutzungstypen ein, die ohne zusätzliche Genehmigung durchführbar sein müssen bzw. deren Durchführung nicht gegen andere Rechtsvorschriften verstößt.

Die Darstellung und Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen auf dem Grundstück Flurnummer 770 lassen nicht erkennen, ob hier nicht gegen Rechtsvorschriften (Wasserrecht) verstoßen werden könnte. Dies im Besonderen im Hinblick auf die Bodenvertiefungen, die keine Fischfallen darstellen dürfen. Diese wären so auszugestalten, dass ein vollständiger Ablauf möglich sein muss.

Insofern kann nur durch eine Detailplanung geprüft werden, ob die Maßnahmen wie beschrieben zulässig sind und somit das vorgegebene Entwicklungsziel erreicht werden kann.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Eine Detailplanung zum Antrag auf Abgrabungsgenehmigung wurde zwischenzeitlich eingereicht. Mit Schreiben vom 20.07.2020 hat das Landratsamt Erlangen-Höchstadt die Abgrabungsgenehmigung erteilt und damit einhergehend die Befreiung nach § 78a Abs. 2 WHG (Abgrabung im Überschwemmungsgebiet), so dass dem Wasserrecht Genüge getan ist. Auf die in der Genehmigung enthaltenen Auflagen zur Berücksichtigung möglicher Fischfallen wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0 (ohne Dr. Seidel)

Würdigung des SG 13, Klimaschutz:

Zum oben genannten Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung:

„Gemäß §1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten (sic). Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die im Folgenden beschriebenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den BP integriert worden.“

Klimaschutzziel des Landkreises ERH, Klimapakt der EMN, Klimaziele von Paris 2015

Die derzeitigen Entwicklungen des Strom- und Wärmebereichs (genauso wie des Verkehrssektors) im Landkreis zeigen weder, dass dem Klimaschutz ausreichend Rechnung getragen wird, sprich von einer im ökologischem Sinne nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gesprochen werden kann, noch erhalten sie die Lebensgrundlagen zukünftiger Generationen. Das vom Kreistag 2012 beschlossene Klimaziel die CO₂-Emissionen bis 2030 gegenüber 2010 um 55 % zu reduzieren sowie überregionale Klimaziele werden aus derzeitiger Sicht deutlich verfehlt, da die Wärme- und Stromerzeugung weitestgehend auf fossilen Energien beruht.

Anordnung der Baukörper

Prinzipiell ist es sinnvoll, die Hauptgebäudeseite jeweils nach Süden auszurichten, um eine vorteilhafte aktive und passive Solarenergienutzung zu ermöglichen. Eine südorientierte Hauptfassade würde gerade im Winter hohe passive solare Gewinne ermöglichen.

Kubatur / Kompaktheit

Die Kompaktheit der Baukörper beeinflusst den Heizwärmebedarf der Gebäude entscheidend. Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u. a. aus dem Verhältnis von Länge/Tiefe/Höhe bzw. Volumen (V) des Baukörpers zur Außenfläche bzw. Oberfläche (= Hüllfläche A) und wird als A/V-Verhältnis definiert. Je kleiner die Hüllfläche A im Verhältnis zum Gebäudevolumen V, desto weniger Wärme verliert ein Gebäude bei gleichem Dämmstandard.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist das A/V-Verhältnis umso besser, je mehr Vollgeschosse vorhanden sind. Die energetisch optimale Gebäudeabmessung, liegt bei einem Verhältnis von Länge zu Tiefe von 1/1 oder 3/2.

Bei Mehrfamilienhäusern weist eine Bauweise mit 3 bis 5 Geschossen ein günstiges, also niedriges A/V-Verhältnis auf. Dabei sollte die Gebäudelänge zwischen 30 und 50 m und die Gebäudetiefe zwischen 12 und 14 m liegen. So entsteht ein optimales A/V-Verhältnis, und gleichzeitig bleibt bei einer Raumtiefe von 6-7 m eine ausreichende Belichtung mit Tageslicht möglich.

Negative Einflüsse auf das A/V-Verhältnis haben zudem Erker, Vor- und Rücksprünge innerhalb eines Baukörpers, da diese die Kompaktheit des Gebäudes negativ beeinflussen.

Dachform

Auch die Dachform hat einen Einfluss auf den Energieverbrauch des Gebäudes und die Möglichkeit zur Nutzung der Energie der Sonne. Es ist allerdings sehr komplex, hier ein Optimum bzgl. Form, Ausrichtung und Neigung zu bestimmen. Dacheinschnitte und -aufbauten (Gauben) sollten vermieden werden.

Zur Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere Solarenergie eignet sich für die Photovoltaik auch eine Ost-West-Ausrichtung. Bei der Nutzung von Solarthermie sollte auf eine starke Dachneigung und eine südliche Ausrichtung geachtet werden.

Dachgestaltung

Auch für Flachdächer von Garagen/Carports sollte das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien (auch in aufgeständerter Form) explizit zugelassen werden. Die Kombination mit einer Dachbegrünung ist möglich und sinnvoll.

1. Festsetzungen

- Die Hauptgebäudeseite sollte nach Süden ausgerichtet sein.
- Dacheinschnitte sollten aus energetischen Gründen und hinsichtlich der Nutzung von Solarenergie unzulässig sein.
- Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sollten vorgeschrieben werden, dies ist gemäß § 9 Abs 1, Nr. 23 b BauGB möglich und unbedingt notwendig, um den Anforderungen von § 1 Abs. 5 BauGB „halbwegs“ gerecht zu werden.

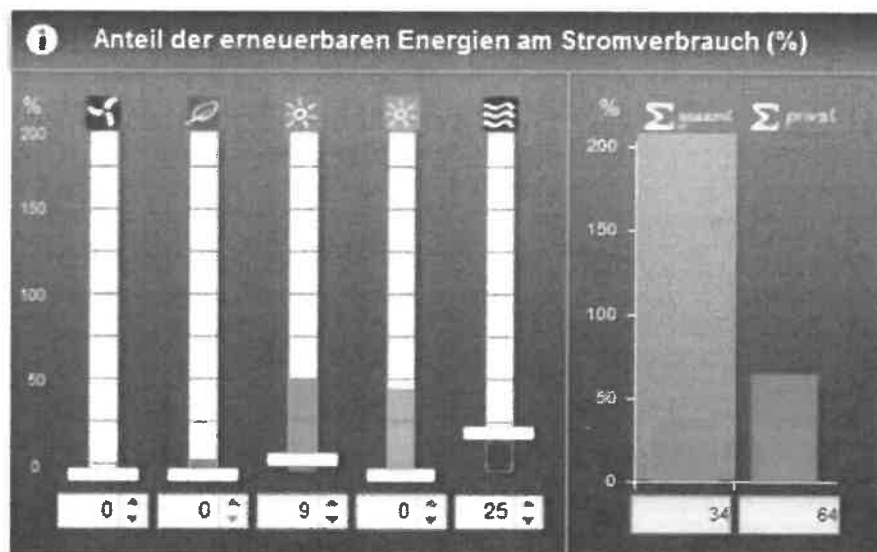
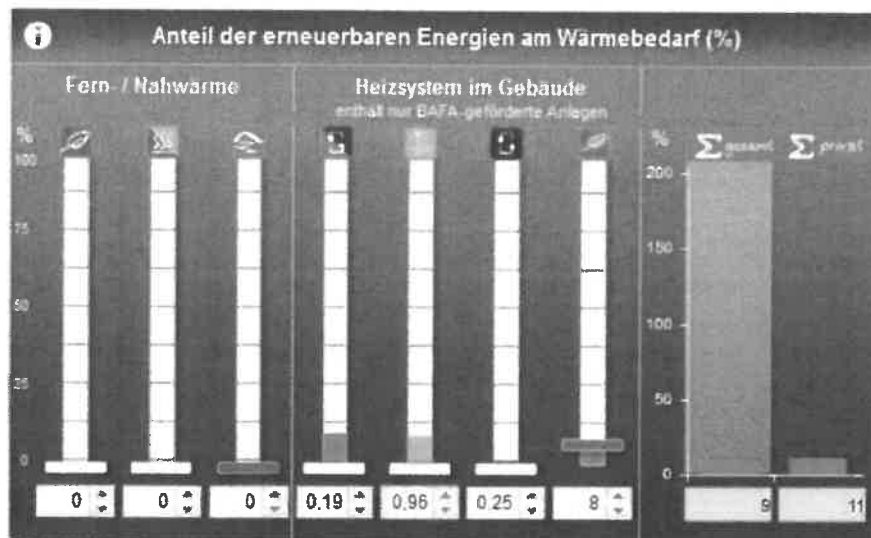
Dass das möglich ist, zeigt u. a. die Stadt Tübingen:

<https://www.photovoltaik.eu/Archiv/Meldungsarchiv/article-829724-110949/tuebingen-fuehrt-solarpflicht-ein-.html>

Begründung und Hintergrund:

„Erneuerbaren Energien“- Anteil in der Stadt Baiersdorf (Stand: 31.12.17)

Laut dem Energieatlas Bayern (<https://www.energieatlas.bayern.de/>) werden in der Stadt Baiersdorf derzeit 81 GWh/a Wärme und 22 GWh/a Strom benötigt. Bei der Wärme stammen lediglich 9 % aus erneuerbaren Energien, beim Strom bereits 35 %. Gerade im Bereich der Solarenergie (Solarthermie oder PV mit Wärmepumpe) besteht noch ein hohes ungenutztes Potenzial zur dringenden Wärmewende (siehe unten), die der Stromwende in fast allen Regionen „hinterherhängt“. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass Städte aufgrund ihrer Siedlungsstruktur flächentechnisch einen deutlichen Nachteil ggü. ländlicheren Gebieten haben. Daher sollten ohnehin versiegelte Flächen wie Dächer dringend genutzt werden.



2. Hinweise / Empfehlungen

Städtebauliche Ebene

Nutzung städtebaulicher oder privatrechtlicher Verträge

Sofern sich ausgewiesene Flächen nicht im Besitz der Stadt befinden wird empfohlen, dass die Stadt Baiersdorf im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten zu überplanende Flächen kauft und anschließend wieder verkauft.

Dieses Vorgehen eröffnet der Stadt Baiersdorf die Möglichkeit, im Rahmen von städtebaulichen Verträgen oder privatrechtlichen Kaufverträgen weitere Voraussetzungen für modernes und zukunftsfähiges Wohnen zu schaffen, was von dem Klimaschutzbeauftragten des Landkreises Erlangen-Höchstädt ausdrücklich begrüßt wird. Da städtebauliche Verträge eines der wenigen verbindlichen Werkzeuge

von Kommunen für den Klimaschutz sind, wäre es sehr wichtig, dieses Instrument in genau diesem Sinne zu nutzen.

So wäre es zum Beispiel sehr empfehlenswert, über städtebauliche Verträge hohe Effizienzstandards bei der Gebäudehülle - also bspw. einen spezifischen Energieverbrauch von 15 kWh/(m²*a) oder den KfW40-(Plus)-Standard - abzusichern und die Grundstückskäufer zur Errichtung und Nutzung von Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) privatrechtlich zu verpflichten.

Gebäudeebene

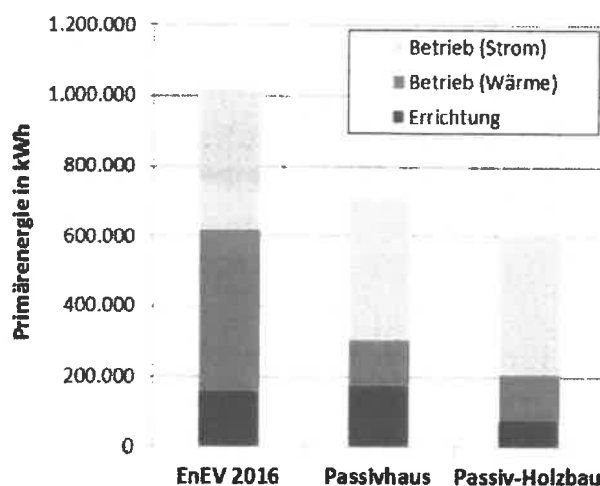
Energieberatung

Ebenfalls ist es sinnvoll, die Grundstückskäufer beim Grundstückskauf zu einer kostenlosen neutralen Energieberatung zu verpflichten. Eine kostenlose Neubau-Beratung kann am VSB-Beratungsstützpunkt Rathaus Baiersdorf wahrgenommen werden.

Baumaterialien

Je ökologischer die Wärme- und Stromerzeugung erfolgt (Balkenhöhen von Strom und Wärme wären dementsprechend sehr klein), desto stärker fällt der Ressourcen- und Energieaufwand für die Errichtung des Gebäudes („graue Energie“ / blauer Balken) ins Gewicht.

Daher wird die Nutzung nachhaltiger und heimischer Rohstoffe empfohlen.



Ökobilanz EFH (fossile Beheizung, kein Ökostrom),
50 Jahre, eigene Berechnung

3. Empfehlungen für Maßnahmen auf Quartiersebene

Energieversorgungskonzept (Förderung durch den Landkreis)

Im Rahmen der Bauleitplanung wäre es sinnvoll, möglichst in einem frühzeitigen Stadium ein Energiekonzept (bzw. Versorgungskonzept) durch einen externen Dienstleister (Planungsbüro, Ingenieurbüro) erstellen zu lassen.

In einem Energiekonzept wird für individuelle Baugebiete (d. h. abhängig von Bebauungsdichte, Baugeschwindigkeit usw.) berechnet, wie die Ziele des hocheffizienten und solaroptimierten Bauens genau erreicht werden können - wie also die Baukörper ausgerichtet werden sollten, welchen energetischen Beitrag die Sonne liefern kann, welche Heizungssysteme (z. B. dezentrale Heizung in jedem Haus oder Nahwärmenetz, im Neubaubereich „kalte Nahwärmenetze“, z. B. in der Gemeinde Hallerndorf) vor Ort in Frage kommen und am wirtschaftlichsten sind. Hinzu kommt, dass die Strom-, Wärme- und Mobilitätsversorgung zunehmend ganzheitlich betrachtet werden muss (z. B. Wärmepumpe, PV-Anlage, E-Mobilität im Rahmen einer Arealstromversorgung). Des Weiteren hat dieses Gesamtsystem eine hohe Auswirkung auf das lokale Stromnetz (Stichwort: netzdienliche Auslegung) und auf die zukünftigen Energieversorgungskosten für die Bewohner der Gebäude aufgrund steigender Energiepreise und Netzertüchtigungskosten. Daher sind hohe Autarkiegrade in den Gebäuden bzw. im Quartier anzustreben.

Der Klimaschutzbeauftragte des Landkreises Erlangen-Höchststadt unterstützt die Stadt gerne bei der Erstellung eines solchen Konzepts (Kosten von ca. 5.000 Euro) und weist darauf hin, dass ein solches Konzept mit bis 1.000 Euro durch den Landkreis bezuschusst wird.

Mobilität

Sowohl die elektrischen Hausanschlussleistungen als auch die Planung von Stellplätzen sollten im Sinne der zukünftig stärkeren Nutzung von Elektromobilen berücksichtigt werden. Die Vorbereitung für entsprechende Ladeinfrastruktur sollte an entsprechenden Stellen stattfinden, da sie zeitnah im Neubau und insbesondere in Quartieren, ohnehin zur Pflicht wird. Es ist hierbei zwischen öffentlicher und privater Ladeinfrastruktur zu unterscheiden. Experten sind der Meinung, dass zukünftig 80 Prozent der Ladevorgänge zuhause oder am Arbeitsplatz stattfinden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des SG 13, Klimaschutz wird zur Kenntnis genommen. Angesichts der zur Verfügung stehenden Fläche ist die lineare Anordnung parallel zur Forchheimer Straße die erste Wahl bei der Gebäudeanordnung. Ein Großteil der Gebäude weist 3 oder mehr Geschosse auf. Neben der Wohnraumschaffung liegt also auch ein günstigeres A/V-Verhältnis vor. Die Nutzung regenerativer Energien ist zugelassen. Die zulässigen Dachformen gestatten hier zahlreiche Möglichkeiten. Die im weiteren gemachten Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 1

3. Staatliches Bauamt Nürnberg (21.10.2019)

Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn die Auflagen unseres Schreibens vom 11.12.2018 (Az.: S2400-4322.2-2270) in Verbindung mit unserem Schreiben vom 25.08.2015 (Az.: S2400-4322.2-1541) berücksichtigt werden.

Hierbei weisen wir insbesondere auf folgende Auflagen hin bzw. sind folgende Auflagen ergänzend zu berücksichtigen:

1. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten (sic) gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Staatsstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. In diesem Fall wird eine Ausnahmegenehmigung auf 14 m erteilt. Die entsprechende Anbauverbotszone wurde im nun vorgelegten Bauleitplan textlich und planerisch dargestellt und von baulichen Anlagen entsprechend freigehalten worden (sic).
2. Eine darüberhinausgehende Ausnahmegenehmigung wurde für oberirdische Stellplätze (ohne Überdachung), wenn der Abstand vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße mindestens 6,50 m beträgt (berücksichtigt 1,50 m Bankett, 3,25 m für einen eventuell nachträglichen Anbau einer Linksabbiegespur, 1-2 m Böschungsbereich) sowie für die Tiefgarage für die Anordnung bis an die östliche Grundstücksgrenze.

Wie bereits im vorhergehenden Entwurf ist jedoch die Privatstraße (als bauliche Anlage) bis 6,50 m an den Fahrbahnrand herangerückt worden. Hier sehen wir jedoch Bedenken bezüglich der Blendgefahr der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße 2244. Im Falle einer später notwendig werdenden Linksabbiegespur ist im Hinblick auf die dann verringerten Platzverhältnisse weiterhin zu gewährleisten, dass durch entsprechende Einrichtungen eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der St 2244 vermieden wird.

3. In jedem Fall ist eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße durch entsprechende Einrichtungen zu vermeiden. Zwischen Privatstraße und St 2244 ist ein entsprechender Blendschutz zu errichten. Hier ist eine bestehende Bepflanzung / Hecke als Trennung eingezeichnet, die jedoch - wenn sie als Blendschutz dienen soll - auf gesamter Länge weitergeführt werden muss. Des Weiteren wird auf die Einhaltung des Sichtfeldes in der Einmündung der Erschließungsstraße in die St 2244 hingewiesen. Die Bepflanzung ist im Knotenpunktsbereich zu entfernen und es ist auch zu gewährleisten, dass durch entsprechende Pflege der Bepflanzung gewährleistet wird, dass das Sichtfeld sowie das Lichtraumprofil der St 2244 nicht eingeschränkt werden.
4. Über die Anbindung der Erschließungsstraße und neue fußläufige Anbindung an die Staatsstraße 2244 hat die Gemeinde vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten und die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung von einem Ingenieurbüro vorzulegen.

5. Die Gemeinde übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z. B. Linksabbiegespur).
6. Über die Anbindung der Erschließungsstraße und neue fußläufige Anbindung an die Staatsstraße 2244 hat die Gemeinde vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten und die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung von einem Ingenieurbüro vorzulegen.

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

Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).

Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt dazu wie folgt:

Zu 1.: Kenntnisnahme

Zu 2. und 3.: Bereits im Beschluss vom 17.09.2019 zur Stellungnahme vom 11.12.2018 war ausgeführt worden, dass Blendschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn sie sich als erforderlich erweisen. Dies gilt weiterhin.

Zu 4.: Auch hierzu war im Beschluss vom 17.09.2019 ausgeführt worden, dass eine entsprechende Vereinbarung unter Vorlage von entsprechenden Fachplanungsunterlagen beantragt wird. Die Rechtskraft der Planung (durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses) wird nicht vor Vereinbarungsabschluss erfolgen.

Zu 5.: Auch hierzu war im Beschluss vom 17.09.2019 ausgeführt worden, dass die Kosten von der Gewobau übernommen werden.

Zu 6.: Dieser Punkt ist wortgleich zu Punkt 4, daher wird auf die Abwägung zu Punkt 4 verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0 (ohne Roll)

4. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg (05.11.2019)

Mit unserem Schreiben vom 08.09.2015 haben wir bereits eine Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan abgegeben.

Ergänzend hierzu möchten wir auf folgendes hinweisen:

Laut Begründung zum Bebauungsplan erfolgt die Abwasserbeseitigung für die im Nordteil bestehenden Grundstücke über bereits seit über 5 Jahren genehmigte Kleinkläranlagen. Diese Entwässerung wird aus technischen Gründen auch für die dort noch unbebauten Grundstücke vorgesehen.

Die Abwasserbeseitigung für den südlichen Teil (Reihenhäuser und Mehrfamilienhauskomplex) erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwässer werden an den in der Werkstraße Süd befindlichen Mischwasserkanal angeschlossen.

Hinsichtlich der Erschließungsplanung sehen wir uns veranlasst, auf folgendes hinzuweisen:

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt grundsätzlich der Stadt. Baiersdorf. Die geplante Errichtung und der Betrieb einer Kleinkläranlage ist seitens der Stadt Baiersdorf und der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde entsprechend zu behandeln und zu werten (Anschluss- und Benutzungszwang, etc.). Nach Kenntnisstand des Wasserwirtschaftsamtes wurde in der Liste der bezeichneten Gebiete festgelegt, dass im Gebiet der Stadt Baiersdorf ein Anschluss an eine gemeindliche Abwasseranlage möglich ist. Einzelanwesen, die im räumlichen Einzugsbereich einer gemeindlichen Kanalisation liegen, sind grundsätzlich an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. Gründe, weshalb ein Anschluss -an die kommunale Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation nicht möglich ist, wurden in der Begründung zum Bebauungsplan nicht aufgeführt.

Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes sind daher auch die im Nordteil noch unbebauten Grundstücke über die kommunale Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation zu entwässern.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Verkehrsausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und stellt zu den in der Begründung genannten technischen Gründen nochmals und abschließend fest, dass mit den Eigentümern der Grundstücke im Bestand nördlich des Wasserkraftwerks vor wenigen Jahren eine umfassende, auch von den Fachbehörden mitgetragene Lösung beschlossen wurde, die dort vorhandenen dezentralen Abwasseranlagen auf den aktuellen Stand der Technik zu bringen (Dreikammerklärgruben) und den jeweiligen Überlauf an den stromabwärts gelegenen Werkskanal abzuleiten. Die Eigentümer haben diesen Lösungsansatz mittlerweile mit hohem finanziellen Eigenanteil umgesetzt. Eine Änderung der Anschlusssituation für den Bestand steht somit nicht zur Diskussion.

Aus diesem Grund und aufgrund der Tatsache, dass ein direkter Anschluss auch der Neubauflächen nördlich des Kraftwerkes an die Kläranlage aus

technischen Gründen unverhältnismäßig ist, hat die Stadt nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass auch ein abwassertechnischer Anschluss der kleinteiligen Neubaufläche nördlich des Kraftwerkes an den Kanalbestand in der südlich des Kraftwerkes liegenden Werkstraße ebenfalls unverhältnismäßig ist, beschlossen, auch die zwei Neubauplätze nördlich des Kraftwerkes über ebensolche Dreikammerklärgruben zu entwässern.

Abstimmungsergebnis: 7 : 2