

## **Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Keine eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.

## **Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB**

### Keine Äußerung:

- Gemeinde Aurachtal
- Markt Dachsbach
- Gemeinde Großenseebach
- Stadt Herzogenaurach
- Gemeinde Heßdorf
- Stadt Höchstadt a.d.Aisch
- Gemeinde Oberreichenbach
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Deutsche Post AG Immobilienservice GmbH
- Fachberatung für Fischereiwesen
- Fischereiverband Mittelfranken e.V.
- Kreisbrandrat
- Kreishandwerkerschaft Erlangen
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landschaftspflegeverband Mittelfranken
- Omnibusverkehr Franken GmbH
- Stadt Erlangen
- Verkehrsverbund Großraum Nürnberg
- Abwasserverband Seebachgrund
- Zweckverband Wasserversorgung Seebachgruppe
- Team Schwarzott Ingenieurgesellschaft mbH
- Ingenieurbüro für Tiefbau Wagner GmbH
- Abwasser Markt Weisendorf
- Wasserversorgung Markt Weisendorf

### Keine Hinweise und Einwendungen:

- Amt für ländliche Entwicklung, Schreiben vom 06.08.2024
- Planungsverband Region Nürnberg, 26.09.2024
- Regierung von Mittelfranken, Landeseisenbahnaufsicht, Schreiben vom 26.08.2024
- Stadt Erlangen, Schreiben vom 11.09.2024
- Kreisheimatpfleger, Schreiben vom 16.09.2024
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Erlangen, Schreiben vom 12.08.2024
- Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH, Schreiben vom 17.07.2024
- Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 12.09.2024
- Gemeinde Gerhardshofen, Schreiben vom 19.09.2024
- Markt Uehlfeld, Schreiben vom 19.09.2024
- Handwerkskammer Mittelfranken, Schreiben vom 17.09.2024

## Stellungnahmen mit Äußerungen

### **1. Bund Naturschutz in Bayern Kreisgruppe Höchstädt- Herzogenaurach, Schreiben vom 24.09.2024**

1.6.5.4. Artenliste: Die Liste der Sträucher ist in Ordnung, aber die Liste der Bäume ist ungeeignet. Von den sieben vorgeschriebenen Arten sind nur drei, nämlich Quercus (Eiche), Acer (Ahorn) und Tilia (Linde) heimisch. Bei Tilia und Acer empfehlen wir, nicht die Sorten, sondern die Wildformen zu verwenden, weil sie für Tiere einen höheren Wert haben. Die vier nicht-heimischen Baumarten liefern nur Pollen für erwachsene Insekten, sind aber für den Nachwuchs von Schmetterlingen oder Käfern völlig nutzlos. Gleditsia und Robinia werden sogar als invasiv eingestuft.

Wir empfehlen folgende Arten: Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus petraea (Trauben-Eiche), Acer campestre (Feld-Ahorn), Tilia cordata (Winter-Linde), Obstbäume

1.6.5.5 Wir begrüßen, dass Flächen für Wiesenbrüter für den Ausgleich bedacht werden. Zur Info (und zum Test von DiPlan) legen wir eine Grafik bei, die zeigt, wo sich die Kiebitze zum Großteil aufhalten. Es zeigt die Sichtungen unserer "Hilfe für Kiebitze" aus den Jahren 2017 bis 2022. Die unterschiedlichen Markierungen zeigen die wesentlichen Sichtungen (weiß=Kiebitz gesichtet, gelb=K balzend, grün=wahrscheinliches Brüten, rot-N=Nest, rot-E=Eier, rot-J=Junge gesichtet).

In diesen Bereichen sollte man Hunde während der Brutzeit (Februar bis Juni) auf den Wegen an die Leine nehmen.



1.6.7.2 Statt Einleitung des Niederschlagswassers in Regenrückhaltebecken schlagen wir vor, verpflichtend Zisternen, sowie Versickerungsbecken und -mulden vorzuschreiben. Dies würde einerseits bei Starkregen die Leitungstrassen und Rückhaltebecken entlasten, andererseits stünde Wasser zum Gießen von jungen Bäumen und Sträuchern zur Verfügung, die in Hitzesommern für Kühlung sorgen (Prinzip Schwammstadt).

## **2. Regierung von Mittelfranken, Schreiben vom 20.09.2024**

mit vorliegendem Änderungsentwurf reagiert die Marktgemeinde Weisendorf auf die geänderten Erweiterungsabsichten des ansässigen medizintechnischen Gewerbebetriebes Peter Brehm GmbH, für den bislang der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes reserviert war. Da dieser künftig nicht mehr die gesamte Erweiterungsfläche benötigt und eine flexiblere bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche anstrebt sowie die Ansiedlung anderweitiger gewerblicher Nutzungen, insbesondere Betriebe aus dem medizinisch-gesundheitlichen Bereich, ermöglicht werden soll, erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mühlberg Ost“. Der ca. 5,5 ha große räumliche Geltungsbereich umfasst neben dem Geltungsbereich der Urfassung des Bebauungsplanes eine Teilfläche des Bebauungsplans „Am Mühlberg“ (Bestandsgebäude Peter Brehm GmbH). Als Art der räumlichen Nutzung wird nach wie vor Gewerbegebiet festgesetzt. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gewerbliche Baufläche dar. Laut textlichen Festsetzungen sollen Einzelhandelsnutzungen im Wesentlichen ausgeschlossen werden. Es werden jedoch Ausnahmen in Sortimenten und Verkaufsflächengrößen zugelassen, so dass das Gewerbegebiet letztendlich für alle Arten von Einzelhandelsbetrieben bis zu einer Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> zugänglich sein kann. Aus landesplanerischer Sicht ist dagegen nichts einzuwenden, sofern keine als landesplanerisch unzulässig zu wertende Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben gemäß Ziel 5.3.1 LEP Bayern entsteht. Eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben ist als Einzelhandelsgroßprojekt zu werten und anhand der einschlägigen Einzelhandelsziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 LEP Bayern zu prüfen. Agglomerationen gemäß 5.3.1 LEP liegen vor bei mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind.

Der letzte Absatz in Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen sollte demnach dahingehend umformuliert werden, dass Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 799 m<sup>2</sup> ausnahmsweise (Zitat textliche Festsetzungen) zugelassen werden können, sofern keine landesplanerisch unzulässige Agglomeration entsteht. Ab dem dritten Einzelhandelsbetrieb, der ggf nach der Ausnahmeregelung des letzten Absatzes von Punkt 2.2 der textlichen Festsetzungen zugelassen werden soll, wird gebeten, die Höhere Landesplanungsbehörde zur Beurteilung zu beteiligen. Bei Beachtung des Hinweises sind aus landesplanerischer Sicht keine Einwendungen gegenüber dem vorliegenden Änderungsentwurf zu erheben.

Hinweise des Sachgebietes Städtebau der Regierung von Mittelfranken: Der seit über dreißig Jahren im Gewerbegebiet Mühlberg in Markt Weisendorf ansässige Gewerbebetrieb Peter Brehm GmbH sollte durch die Schaffung baurechtlicher Möglichkeiten für etwaige Erweiterungsperspektiven für die Betriebsfläche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“ langfristig an den Standort gebunden werden können. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes den heutigen Anforderungen des Betriebes nicht genügen und keine Erweiterungen stattgefunden haben, soll der Bebauungsplan im Interesse der Gemeinde und des Betriebes im Zuge einer 1. Änderung agiler ausformuliert werden, um flexibler auf die Anforderungen einer Betriebserweiterung reagieren können. Zudem soll die Ansiedlung und Bündelung von weiteren Gewerbebetrieben an diesem Standort durch eine Anpassung des bauplanungsrechtlichen Rahmens begünstigt werden. Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“, 1. Änderung tritt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“ sowie der Bebauungsplan „Am Mühlberg“ für seinen Überschneidungsbereich außer Kraft. Die Inhalte der Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan leiten sich aus den Darstellungen des jüngst fortgeschriebenen Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Weisendorf ab.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“, 1. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB besteht nach Durchsicht der Begründung Einverständnis. Belange der Städtebauförderung sind durch die Änderung nicht berührt. Obwohl der Bebauungsplan „Am Mühlberg“ an das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet

angrenzt, sind über das gewohnte Maß hinausreichende Auswirkungen auf bestehende Gebiete, in denen die Ausübung des Besonderen Städtebaurechts einschlägig ist, nicht zu erwarten. Trotzdem wird die besondere Beachtung des Einzelhandelskonzeptes und etwaiger Auswirkungen neuer Gewerbebetriebe auf das Gewerbe und die Kaufkraft innerhalb des Sanierungsgebietes empfohlen. Es bestehen seitens des Sachgebietes Städtebau keine Einwände zur geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mühlberg-Ost“.

### **3. Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Bauamt, Schreiben vom 29.08.2024**

das Landratsamt Erlangen-Höchstadt nimmt zur vorgelegten Bebauungsplanänderung des Marktes Weisendorf wie folgt Stellung:

#### **I. Formelle Anforderungen**

Laut Bezeichnung des Bebauungsplanes handelt es sich um die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mühlberg Ost“. Überplant wird zudem sowohl der Bebauungsplan „Am Mühlberg“ als auch der Bebauungsplan „Gewerbegebiet – Ost“. Die Begründung ist daher entsprechend zu ergänzen.

#### **Planzeichnung:**

In der Planzeichnung fehlt in den Nutzungsschablonen die Bezeichnung GE 1 Festsetzungen: Unter Ziffer 7 ist für die hier festgesetzten Grünflächen ergänzend die Zweckbestimmung festzusetzen. Für die ausnahmsweise zulässigen bzw. für nicht zulässig erklärten Anlagen wird nochmals um Prüfung gebeten, da aus der Formulierung nicht klar hervorgeht, ob auch Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke ausnahmsweise als zulässig erklärt werden sollen.

Die Festsetzungen unter Ziffer 7. zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze widersprechen sich teilweise. Daher wird nach Prüfung um Überarbeitung gebeten.

Zudem wurden unter Ziffer 10 das Planzeichen für die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und „Gemeinschaftsanlagen“ definiert, aber unter Ziffer 10.1 nur Stellplätze angegeben. In der Planzeichnung selbst wurde ebenso lediglich eine Eintragung mit „St“ vorgenommen.

Sofern hier auch Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt werden sollen, wäre zusätzlich zur Festsetzung der Fläche für Gemeinschaftsanlagen die Zuordnung zu einem räumlichen Bereich, für den die Gemeinschaftsanlage herzustellen ist, festzusetzen.

Unter Ziffer 9 erfolgten Festsetzungen zur Mindestqualität aller Straucharten. Angaben wieviel Sträucher gepflanzt werden sollen fehlen.

Zudem wurde unter Ziffer 9.3 festgesetzt, dass die Pflanzmaßnahmen spätestens bis 15. April des Jahres abgeschlossen sein muss, dass dem Jahr der Bezugsfertigstellung folgt. Dies ist so nicht nachvollziehbar, da davon auszugehen ist, dass mehrere Gebäude errichtet werden.

Aus Gründen der Klarheit wird gebeten unter Ziffer 2. der Festsetzungen durch Planzeichen bei Oberkante noch anzugeben, um welche Oberkante es sich handelt. Zudem wird um Beachtung gebeten, dass es bei Flachdächern die Firsthöhe nicht angewandt werden kann.

Hinweise: Es wird gebeten, unter Ziffer 2 der Hinweise in Satz 2 auf das Bayerische Denkmalschutzgesetz hinzuweisen.

Begründung: Jede Festsetzung ist zu begründen. Um Prüfung und Ergänzung der Begründung wird daher gebeten.

#### **II. Verkehrssicherheit Das Staatliche Bauamt Nürnberg ist am Verfahren zu beteiligen.**

III. Umweltamt / Immissionsschutz Die Stellungnahmen des Umweltamtes sowie des Fachbereiches Immissionsschutz sind als Anlage beigelegt.

**4. Landratsamt Erlangen Höchststadt, Fachbereich Immissionsschutz, Schreiben vom 29.08.2024**

Laut Begründung werden die immissionsschutzfachlichen Belange erst im weiteren Verfahrensverlauf eingearbeitet. Erst dann ist eine abschließende Stellungnahme des Immissionsschutzes möglich.

Es wird davon ausgegangen, dass derzeit die Emissionskontingente für die Gewerbeflächen erarbeitet wird. Für die Auslegung der Emissionskontingente ist die Vorbelastung durch die bereits bestehenden Gewerbeflächen zu berücksichtigen.

**5. Landratsamt Erlangen Höchststadt, Umweltamt, Schreiben vom 29.08.2024**

Die Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung sind sehr allgemein gehalten. Es ist zwar von Versickerung die Rede, ohne dass Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens getroffen werden, dennoch sollen die Flächen wohl durch einen Regenwasserkanal erschlossen werden, der das Niederschlagswasser dann in ein oder mehrere Rückhaltebecken leitet. Inwieweit die hier mit der Änderung überplanten Flächen bereits in die Dimensionierung des oder der Regenrückhaltebecken eingeflossen waren (Wasserrecht?) wird aber nicht angegeben. Die Ausführungen sollten noch entsprechend ergänzt werden.

**6. Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Schreiben vom 12.09.2024**

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 § 6 bis 8 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.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die

zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichtigen gern. Art. 1,12 Abs. 2 BayBodSchG).

#### Abwasserbeseitigung

Der Bebauungsplan enthält z. T. Aussagen zur Entwässerung. Laut Bebauungsplan ist auch die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal vorgesehen (siehe P. 8.1 der textlichen Festsetzungen).

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

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

Nach § 55 WHG zu den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung soll das Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist eine (ortsnahe) Versickerung unter Beachtung und Einhaltung der geltenden technischen Regeln und Regelwerke vorrangig umzusetzen. Nur wenn eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist und die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen eingehalten werden, kann einer Einleitung von Niederschlagswasser im Trennsystem in ein Oberflächengewässer zugestimmt werden.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung teilen wir zudem mit, dass die Fläche des Bebauungsplanes in den abwassertechnischen Unterlagen des Marktes Weisendorf, die dem wasserrechtlichen Bescheid des Landratsamtes vom 03.05.2010 zugrunde liegen, im Trennsystem enthalten ist.

Die Flächen des Bebauungsplanes sind aus vorher genannten Gründen im Trennsystem zu entwässern.

Neben Regenwassersammelbehältern (Zisternen) sind auch beispielsweise Gebäude-/ Dachbegrünungen und offene Wasserflächen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abfluss-Verschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können.

Der Betreiber der Kanalisation hat den ordnungsgemäßen Betrieb entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Auf das Merkblatt 4.3/1 „Bemessung von Misch- und Regenwasserkanälen - Vorsorgende Berücksichtigung von Starkregenereignissen“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt und dessen Empfehlungen wird hierbei verwiesen. Des Weiteren wird empfohlen, dass hier Betrachtungen im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge durch die Kommune gemacht werden.

Zudem wird auf den Leitfaden „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz hingewiesen.

Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch den Betreiber der Abwasseranlage sicherzustellen. Abwasseranlagen sind gemäß WHG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten.

#### Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz mit Schreiben vom

08.08.2019 eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben. Diese soll Gemeinden als Unterstützung bei der Ermittlung und Abwägung möglicher Hochwasser- und Starkregenrisiken dienen. Diese Arbeitshilfe soll zukünftig Grundlage für die Risikoabschätzung bei jeder Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen sein und bereits bei der Aufstellung den Ingenieurbüros und Gemeinden als Planungsgrundlage dienen.

Wir empfehlen, vor allem im Hinblick aufzunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

Wir verweisen auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbrochure „Leitfaden Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge“.

Durch die neuen Baugrundstücke (bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen) können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggf. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.

Bei der Planung ist zu beachten, dass der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tieferliegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Des Weiteren darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder erheblich beeinträchtigt werden.

Im Süden des Planungsgebietes verläuft von West nach Ost die Seebach, ein Gewässer III. Ordnung, die eine bedeutende Vorflutfunktion für oberhalb liegende Flächen innehat.

Das Überschwemmungsgebiet o. g. Vorfluters ist dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg in diesem Bereich nicht bekannt. Eine Ausuferung bei starken Regenereignissen und Überflutung der angrenzenden Grundstücke kann nicht ausgeschlossen werden. Wir empfehlen die Ermittlung der Überschwemmungsgebietsgrenzen und die hydraulische Leistungsfähigkeit des Vorfluters sowie der vorhandenen Durchlässe und Verrohrungen.

## **7. Staatliches Bauamt Nürnberg, Schreiben vom 11.09.2024**

seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn folgende Auflagen berücksichtigt und aufgenommen werden:

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. Diese entsprechende Anbauverbotszone wurde im Bauleitplan textlich und planerisch dargestellt und ist grundsätzlich von jeglichen baulichen Anlagen, auch wenn diese nach der Bayerischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, freizuhalten.

Für nicht überdachte Stellplätze sowie Umfahrungen wird eine Ausnahmegenehmigung auf 10,0 m Mindestabstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke der St 2259 erteilt.

2. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist wie im Bestand ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

3. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße St 2259 sind nicht zulässig.

4. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

5. Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.

6. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.

7. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

Hinweis:

Die vorliegende Stellungnahme berücksichtigt nur öffentlich-rechtliche Belange. Falls die Straßenbauverwaltung (Staatsstraßen-/Bundesstraßen-/Kreisstraßenverwaltung) mit eigenen Grundstücken von der geplanten Aufstellung des Bauleitplanes betroffen ist, bitten wir um gesonderte Mitteilung.

Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde. Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).

## **8. Telekom Technik, Schreiben vom 15.07.2024**

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und

Nutzungsberechtigte i. S. v. § 1 25 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

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

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

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



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

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

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

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

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

Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.

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

Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: [REDACTED]

Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.

Anlagen:

Lageplan

## **9. Bayernwerk, Schreiben vom 18.09.2024**

zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass Anlagen unseres Unternehmens vorhanden sind. Wir haben zu Ihrer Information einen Übersichtsplan im Maßstab 1:1.00 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Wir bitten Sie folgende Anlagen in den Planungsunterlagen zu berichtigen, bzw. zu ergänzen, mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren und die nachfolgend, angegebene Schutzzonenbereiche in den Unterlagen aufzunehmen.

20 kV-Kabel mit Schutzzonenbereich je 0,5 m beiderseits der Trassenachse

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

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: [REDACTED]. Entsprechende Schutzmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

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

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen sind zwingend vor Bauausführung online über unser Planauskunftsportal einzuholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>.

110-kV-Freileitung Kastenweiher - Eltmann, Ltg. Nr. E10007; BAGE-THLL ID 28299

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden und insbesondere die gem. einschlägiger Vorschriften erforderlichen Mindestabstände zwischen Bauwerksteilen, Verkehrswegen usw. und unseren Anlagen eingehalten werden.

Im Einzelnen nehmen wir wie folgt dazu Stellung:

Im Planungsbereich befindet sich die 110-kV-Freileitung Kastenweiher - Eltmann, Ltg. Nr. E10007, der Bayernwerk Netz GmbH. Die Leitungsschutzzone der Leitung beträgt 27,50 m beiderseits der Leitungsachse. Die Lage können Sie dem im Anhang befindlichen Lageplan entnehmen. Die Richtigkeit des Leitungsverlaufes auf dem beiliegenden Lageplan ist ohne Gewähr. Maßgeblich ist der tatsächliche Leitungsverlauf in der Natur.

Gemäß DIN EN 50341-1 sind bei 110 kV folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten: Verkehrsflächen: 7,00 m, Gelände: 6,00 m, Bauwerke: 5,00 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und Gebäude ohne feuerhemmende Dächer 11,00 m, Sportflächen: 8,00 m, Zäune usw.: 3,00 m, Bepflanzung 2,50 m. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen.

Innerhalb der Schutzzonen sind uns die Pläne für alle Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere auch für Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtungen, Werbetafeln, Fahnenmaste usw. Festlegungen zu zulässige Geschosshöhen, Wand- und Firsthöhen und dgl. sind für den Leitungsschutzbereich auszugrenzen. Dies ist in den Planungsunterlagen sowie in der textlichen Festsetzung eindeutig zu beschreiben und festzuhalten.

Um den Betrieb der Hochspannungsleitung (einschl. Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, muss ein Radius von mindestens 20,00 m um die Masten, gemessen ab Mastmittelpunkt, sowie der Bereich unter den Traversen, von einer Bebauung freigehalten werden. Die Zufahrt zum Mast muss auch künftig mit Lkw und Mobilkran gewährleistet sein. Für die Verkehrsflächen unmittelbar im Mastbereich, ist der Mast gegen Anfahren zu sichern (z. B. durch Leitplanke, Betonblöcke, etc.).

Weiterhin gilt insbesondere für die geplante Verkehrsfläche im Mastbereich, dass die Fundamente nicht abgegraben oder freigelegt werden dürfen. Aufgrund der Höhenunterschiede des Geländes, bitten wir daher die Detailplanung der Verkehrsfläche in diesem Bereich mit uns abzustimmen. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit der Masten gefährden und dürfen daher erst nach unserer Zustimmung durchgeführt werden.

Weiterhin bitten wir auch folgende Punkte zu beachten:

Sollte das Bauvorhaben seitens der Genehmigungsbehörde als genehmigungsfrei gelten, sind die Bauwerber darüber in Kenntnis zu setzen, dass dennoch eine endgültige Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH einzuholen ist. Hierfür benötigen wir einen Lageplan im Maßstab 1:1000 mit dem eingezeichneten Bauvorhaben, die  $\pm 0,00$  Ebene der Bodenplatte in Metern über Normalnull sowie die Eingabepanung des zu errichtenden Bauwerks. Diese für die Beurteilung des Bauvorhabens notwendigen Unterlagen, sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei uns einzureichen. Eine Baugenehmigung besteht erst nach Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH zu dem geplanten Vorhaben.

Die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen müssen ungehindert durchgeführt werden können und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritten veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), darf keinen Beschränkungen unterliegen.

Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung der Bayernwerk Netz GmbH, weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

Zäune im Bereich der Schutzzone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone können wir nicht zustimmen. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können. In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Wir bitten auch zu berücksichtigen, dass an Hochspannungsfreileitungen, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen,

Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärm-belästigung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten.

Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbare Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u.U. erheblich beeinträchtigen. Im Interesse einer störungsfreien öffentlichen Energieversorgung, bitten wir diese Sachlage zu berücksichtigen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hierum Beachtung, gerade im Bereich von Stellplätzen, Straßen und Gebäuden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Bei evtl., auf Gebäuden geplanten Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Masten und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder wird auch bei Einhaltung des für Bauwerke erforderlichen Mindestabstandes von 5,00 m (bei 110 kV) zu den Leiterseilen die Grenzwerte der 26. BImSchV (5 kV/m und 100 pT) eingehalten. Damit ist sichergestellt, dass nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand Gesundheitsgefährdungen ausgeschlossen sind.

Durch die im Nahbereich der Freileitung vorhandenen Felder können besonders empfindliche elektronische Geräte gestört werden.

Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Die Sicherheitshinweise enthalten entsprechende Informationen, welche dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind.

Firmen, welche im Schutzbereich der Leitung Arbeiten verrichten wollen, müssen mindestens vier Wochen vor Baubeginn die maximal möglichen Arbeitshöhen für den erforderlichen Ausübungsbereich bei der Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV Leitungen, Hallstadter Straße 119, 96052 Bamberg, E: [REDACTED], T: [REDACTED], unter Angabe der bestehenden Höhe über NN, anfragen.

Der Einsatz von Hebewerkzeugen, wie z. B. Turmdrehkran, Autokran oder Teleskopstapler sowie von Betonpumpen und dgl. müssen, wenn sie die Schutzzone berühren oder hineinragen, mindestens vier Wochen vor Baubeginn und unter Angabe der max. möglichen Gerätehöhe, sowie des gewünschten Einsatzstandortes mit einer Höhe über NN anhand eines maßstabsgetreuen Lageplanes, gesondert mit uns abgestimmt werden.

Anlagen:

- Spartenplan
- Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen
- Lageplan

**10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim, Schreiben vom 26.07.2024**

Landwirtschaftliche Belange sind durch den Verlust an landwirtschaftlicher Anbaufläche betroffen. Das Grundstück FlurNr. 248 wird trotz erfolgter Überplanung bis dato zu wesentlichen Teilen als landwirtschaftliche Ackerfläche bewirtschaftet.

Somit stellt der Wegfall der Nutzflächen einen erheblichen Verlust für die örtliche Landwirtschaft und die lokale Versorgung der Bevölkerung mit regionalen Lebensmitteln dar. Der Verlust an landwirtschaftlichen Anbauflächen sollte möglichst auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, zumal dann, wenn es sich wie im vorliegenden Fall um Erzeugungsflächen mit mindestens durchschnittlicher Bodenfruchtbarkeit handelt.

Hierzu verweisen wir auf Punkt 5.4.1 (Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen) im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern und auf das erklärte politische Ziel in Bayern, den Flächenverbrauch deutlich zu verringern.

Eine Zuordnung von Ausgleichsflächen erfolgt auf dem Grundstück FlurNr. 73 (Gemk. Oberlindach). Diese Fläche stellt keine landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Demgemäß liegen aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Einwände diesbezüglich vor.

**11. Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 26.09.2024**

der Bayerische Bauernverband, Geschäftsstelle Nürnberg, nimmt als Träger öffentlicher Belange (TÖB) aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Prinzipiell ist die Nutzung von Ökopunkten im Rahmen des Ausgleichs zu prüfen.

Weiter ist der Bayerische Bauernverband Nürnberg so frühzeitig wie möglich über den Stand und Fortgang des Verfahrens zu informieren und zu beteiligen.