



16.06.2020

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ulmenweg“ sowie 10. Änderung des Flächen-nutzungs- und Landschaftsplanes im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB)

Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwendungen oder haben sich nicht zur Planung geäußert:

- Planungsverband Region Nürnberg
- Landratsamt Nürnberger Land, Staatliches Gesundheitsamt, Lauf a.d.Pegnitz
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Hersbruck
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth, Hersbruck
- Autobahndirektion Nordbayern, Nürnberg
- Gemeinde Simmelsdorf
- Gemeinde Kirchensittenbach
- Gemeinde Neunkirchen
- Gemeinde Weißenohe
- Markt Eckental
- Markt Igensdorf
- Stadt Lauf a. d. Pegnitz
- Verwaltungsgemeinschaft Betzenstein
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Hilpoltstein
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Riegelsteingruppe, Schnaittach
- Zweckverband zur Abwasserentsorgung im Schnaittachtal, Neunkirchen

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Regierung von Mittelfranken, Ansbach
- Landratsamt Nürnberger Land, Lauf a.d. Pegnitz
- Wasserwirtschaftsamt Nürnberg
- Staatliches Bauamt Nürnberg
- N-ERGIE Netz GmbH, Nürnberg
- Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg/Regensburg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Winkelhaid
- Kreisbrandrat Norbert Thiel, Hersbruck
- Kreisheimatpflegerin Karin Raab, Erlangen
- Einwendungen Öffentlichkeit

Nach Prüfung der Anregungen werden folgende Beschlussvorschläge unterbreitet:

Regierung von Mittelfranken – 16.04.2020

FNP

Belange der Raumordnung und Landesplanung stehen der Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Wir weisen jedoch auf die Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplanentwurf hin, in der um eine ausführlichere Darstellung des Bedarfs für Wohnflächen gebeten wird.

BP

Der Geltungsbereich (ca. 2,15 ha) soll als Mischgebiet ausgewiesen werden und für Wohnbebauung oder nicht wesentlich störendes Gewerbe verfügbar sein. Das Vorhaben stimmt zum Großteil mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Eine Teilfläche, die gewerblich Baufläche darstellt wird im Parallelverfahren geändert.

Zur Prüfung der Übereinstimmung der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme kommt der Nachvollziehbarkeit des ermittelten Bedarfs neuer Siedlungsflächen ein besonderer Stellenwert zu. Für die Wohnbaufläche werden aber in der Begründung nur knappe Aussagen zur Bedarfsermittlung getroffen.

Von Einwendungen aus landesplanerischer Sicht kann abgesehen werden, wenn für die Wohnfläche ein entsprechender Bedarf dargestellt wird.

Hierzu verweisen wir auf die Auslegungshilfe "Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung" vom 07.01.2020 (<http://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>).

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Angaben in der Begründung werden ergänzt. Der Bedarf neuer Siedlungsflächen wird mit dem zu erwartenden Bevölkerungszuwachs im Verdichtungsraum, der zentralörtlichen Funktion des Marktes Schnaittach, der guten ÖPNV-Anbindung und der mangelnden Verfügbarkeit bzw. bereits erfolgten Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen begründet.

Landratsamt Nürnberger Land – 05.05.2020

Kreisbaumeisterin Frau Reinhart:

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Immissionsschutz:

Keine Einwände.

Naturschutz:

Im Planungsgebiet befindet sich ein genehmigtes Bauvorhaben samt Kompensationsfläche (B-2015-453-6), dessen festgesetzte Kompensationsmaßnahmen noch nicht durchgeführt werden und auf deren Durchsetzung in Erwartung dieses Bebauungsplans verzichtet wurde.

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung ist zwingend eine der folgenden Varianten erforderlich:

- Entweder wird eine Tektur der **Genehmigung B-2015-453-6** durchgeführt, in der die festgesetzte Kompensationsmaßnahme an anderem Ort realisiert wird und damit die Festsetzung aus der Baugenehmigung innerhalb des Geltungsbereichs wegfällt, oder
- Die Kompensationsfläche muss aus den Bauflächen im Bebauungsplan herausgenommen werden.

Ansonsten bestehen vorbehaltlich der noch nicht festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für den B-Plan keine Einwände gegen die Aufstellung.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird dankend zur Kenntnis genommen. Zur Genehmigung des genannten Bauvorhabens wird eine Tektur durchgeführt, die dort festgesetzte Kompensationsmaßnahme wird an einem anderen Ort realisiert oder alternativ im Rahmen dieses Verfahrens 1:1 zusätzlich zum ohnehin erforderlichen Ausgleich kompensiert.

Bodenschutz- und Wasserrecht

Bodenschutzrechtliche Belange:

Für den Bereich sind keine Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Der Hinweis auf das Verhalten beim Auffinden organoleptischer Auffälligkeiten ist im Entwurf enthalten.

Wasserrechtliche Belange:

Trinkwasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Straßenverkehrsbehörde:

Keine Bedenken.

Tiefbau:

Belange des SG54 - Tiefbau werden von der Planung des Marktes Schnaittach nicht berührt.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg – 24.04.2020 / 22.04.2020

FNP

Da die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Ulmenweg" im Parallelverfahren läuft, verweisen wir an dieser Stelle auf unsere Stellungnahme Az. 2.4-4622-LAU 21-5845/2020 zum Bebauungsplan.

BP

Entwässerung:

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Eine Versickerung wird hinsichtlich des anstehenden Untergrundes als ungünstig beurteilt. Die Niederschlagswässer sollen gesammelt und in die Schnaittach abgeleitet werden.

Hinsichtlich der weiteren Erschließungsplanung werden folgende Hinweise gegeben:

Nach § 55 WHG ist das primäre Ziel, Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Wenn keine Versickerung erfolgen kann, so ist dies nachvollziehbar darzulegen und zu begründen. Ein Abweichen von den Grundsätzen im Sinne des § 55 WHG ausschließlich aus wirtschaftlichen Erwägungen ist aber nicht zulässig.

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

Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalls (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

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

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind das Merkblatt M 153 der DWA sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens wäre die qualitative und quantitative Belastbarkeit des Gewässers im Sinne des M 153 zu erbringen.

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

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

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalls (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Der Schutz von bestehenden Bebauungen und neuen Baugebieten durch urbane Sturzfluten und Starkregen sowie die natürlichen Vorflutverhältnisse sind zu beachten. Wir empfehlen, vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingangstüren, Tiefgarageneinfahrten, u. dgl.) immer etwas erhöht über dem Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstückes muss rechnerisch nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis).

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung bzw. Gebäudeplanung beachtet.

Hydrogeologie

Das Planungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich vom Amaltheenton zum Rhätolias. Die tonigen Decksichten des Amaltheenton streichen in der südlichen Ecke des Planungsgebietes aus. Eine umfangreiche Überdeckung des grundwasserführenden Rhätolias ist flächig über das Planungsgebiet voraussichtlich nicht vorhanden.

Altablagerungen

Ca. 150 m östlich des Planungsgebietes liegt der ehemalige Müllplatz Schnaittach. Ob der ehemalige Umgriff in das Planungsgebiet reicht, ist beim Markt Schnaittach zu erfragen. Ggf. ergeben sich hieraus erhöhte Entsorgungskosten oder Einschränkung bzgl. evtl. geplanter geothermischer Nutzungen oder Versickerungen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem Markt Schnaittach ist nicht bekannt, dass der ehemalige Umgriff des Müllplatzes ins Planungsgebiet reicht.

Staatliches Bauamt – 23.03.2020**FNP**

Seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der vorgelegten Änderung bzw. Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu, wenn unsere Auflagen zum gleichzeitig vorgelegten Bebauungsplan (Bebauungsplan "Ulmenweg") entsprechend der für Flächennutzungspläne üblichen Detailschärfe eingearbeitet und berücksichtigt werden.

BP

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 Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Dies gilt grundsätzlich auch für Stellplätze, Umfahrungen, Aufschüttungen etc.
2. Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone kann ausschließlich für die Errichtung von Lärmschutzanlagen und deren Bepflanzung erteilt werden. Ein Bauantrag für die Lärmschutzanlagen ist einzureichen.
3. Für Bäume, stammbildende Gehölze oder Lärmschutzanlagen ist ein Abstand von mind. 10 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einzuhalten. Hierbei wird auf die Richtlinien für

passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS) hingewiesen. Auch Böschungen bzw. Erdwälle mit einer Neigung von über 1:3 sind als Hindernisse mit Gefährdungsstufe 4 einzustufen.

4. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen.
5. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist 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).
6. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2236 sind nicht zulässig.
7. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
8. Änderungen an Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erfolgen.
9. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.
10. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die Kosten für Planung, Errichtung und Unterhaltung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Staatsstraße trägt die Gemeinde.
11. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße ist durch entsprechende Einrichtungen zu vermeiden.
12. Hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung werden von Seiten des Staatlichen Bauamtes Nürnberg keine Vorgaben gemacht.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Bauverbotszone ist im Bauleitplan dargestellt. Für die geplante Lärmschutzanlage wird ein Bauantrag eingereicht. Die Abstände für Bäume und stammbildende Gehölze oder Lärmschutzanlagen werden berücksichtigt. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt.

N-ERGIE Netz GmbH – 03.04.2020

In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne der N-ERGIE Netz GmbH im oben genannten Bereich. Diese Bestandspläne besitzen nur informellen Charakter.

Die Bestandspläne enthalten Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH.

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

Zwischen einer Bebauung und der vorhandenen 20 kV-Kabeltrasse ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

Für das Baugebiet ist die Errichtung einer Trafostation in Kompaktbauweise erforderlich. Der gewünschte Standort sowie der Alternativstandort ist auf beiliegendem Plan ersichtlich. Bitte sichern Sie hierfür an der im Plan gekennzeichneten Stelle eine Fläche von ca. 25 m².

Im Bereich der geplanten Straße liegen Strom-Versorgungsleitungen. Falls Änderungen an unseren Versorgungsanlagen erforderlich werden, sind diese bei einem Ortstermin rechtzeitig mit uns abzustimmen. Die Kosten für die notwendigen Ersatzmaßnahmen sind gemäß aktuellem Konzessionsvertrag geregelt. Ansprechpartner für die Stromplanung ist unser Netzmanagement, Herr Herzer, Telefon 0911 802-17177.

Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Voraussetzung ist eine Vereinbarung der Kostenübernahme mit dem Erschließungsträger.

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

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

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

Gegen die 10. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes bestehen seitens unseres Unternehmens keine Einwände und Anregungen.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Standort für die Errichtung einer Trafostation wird im Bebauungsplan ergänzt.

Bayernwerk Netz GmbH – 08.04.2020

Betroffen ist die 110-kV-Freileitung Elsenberg - Ludersheim, Ltg. Nr. B51, Mast Nr. 525 – 527.

Die Baubeschränkungszone dieser Freileitung beträgt im Mastbereich 525-526 = 21 m und im Mastbereich 526-527 = 22 m, beiderseits der Leitungssachse.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb der Baubeschränkungszone.

Bei Einhaltung unserer Auflagen und Hinweise können wir dem Bebauungsplan zustimmen.

Der Eigentümer erklärt sich einverstanden, dass die zur Sicherung des Anlagenbestandes und -betriebes erforderlichen Maßnahmen ungehindert durchgeführt werden können und auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritter veranlasster Umbau der Anlagen an gleicher Stelle, bzw. auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzone(n), keinen Beschränkungen unterliegen.

Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1, Abschnitt 5.4 und DIN-VDE 0105-100. Demnach sind bei 110-kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen.

Dies hat zur Folge, dass innerhalb der Baubeschränkungszone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist.

Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten.

Die Bauakte der Ausführungsplanung ist uns zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen (Baye-rischer Bauordnung (BayBO)).

In den endgültigen Bauplänen ist uns die $\pm 0,00$ Ebene der Bodenplatte über NN anzugeben.

Die maximal möglichen Bau- und Pflanzhöhen, innerhalb der Baubeschränkungszone, muss berechnet werden und sind für jedes Objekt gesondert mit uns abzustimmen.

Für Tankstellen und Zelte gelten besondere Sicherheitsabstände, diese sind uns zur Prüfung vorzulegen.

Vorbeugender Brandschutz

Die abschließende gutachtliche Stellungnahme hierfür obliegt der örtlich zuständigen Fachstelle.

Niveauperänderungen

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

Dachdeckung

Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter, feuerhemmender Bedachung nach EN 13501-1, ausgeführt werden.

Antennen-, Blitzschutzanlagen, sowie Fahnenmasten und Laternen

Antennen-, Blitzschutzanlagen, sowie Fahnenmasten und Laternen müssen nach den gültigen Bestimmungen (DIN VDE 0855 bzw. 0185) von einem anerkannten Fachmann errichtet werden und mit uns abgestimmt werden.

Bepflanzung

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit uns abzustimmen.

Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch hineingeraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden, bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Zäune

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

Baumaschineneinsatz

Der Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Autokran o. ä.), Bagger oder Baumaschinen ist in jedem Fall, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, mit der Fachabteilung Bayernwerk Netz GmbH, abzustimmen, vor allem wenn der Drehkreis des Kranes die Baubeschränkungszone berührt oder in diese hineinragt.

Schattenwurf

Der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leiterseile sind vom Betreiber möglicher Photovoltaik-Anlagen 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.

Eisabwurf

Vorsorglich weisen wir auch darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können.

In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Fragen bezüglich der 110-kV-Anlagen richten Sie bitte an die Fachabteilung:

Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV-Freileitung/Kabel Bau/Dokumentation, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg, Tel.: 0951 82 4337, bag-fub-hs@bayernwerk.de

Beschlussvorschlag

Die Freileitung inklusive Baubeschränkungszone wird im Bebauungsplan ergänzt. Die genannten Auflagen und Hinweise werden dem Eigentümer mitgeteilt.

Deutsche Telekom Technik GmbH – 20.04.2020 / 03.04.2020

20.04.2020

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Wir werden zu dem Bebauungsplan Nr. 36 „Ulmenweg“ noch detaillierte Stellungnahme abgeben.

03.04.2020

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

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

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

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

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

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

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

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

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

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

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Bund Naturschutz in Bayern e.V. – 28.05.2020

Wir begrüßen die Nachverdichtung im Kernort Schnaittach.

Es sollten in den Gebieten MI2 und MI3 vorrangig zwei-Mehrparteienhäuser entstehen, da der Mangel an Wohnraum sich generell auf Wohnungen und nicht auf Häuser bezieht. Über das Internet gibt es derzeit 0 Wohnungen in Schnaittach zu mieten. Durch die nach Größe der

Wohnung differenzierte Stellplatzsatzung von Schnaittach könnte für mehr Menschen und weniger Autos Platz geschaffen werden.

Die Gärten sind zwar "Steinfrei", was wir sehr begrüßen, noch besser wäre es, wenn auch das Einbringen sogenannter Pflanzfolien verboten würde. Diese verhindern ein normales Bodenleben und bleiben als Kunststoff auch nach vielen Jahren im System Boden ein Fremdkörper.

Die Einfriedungen sollen 15 cm Abstand vom Boden haben und Sockelfrei ausgeführt werden, um Kleintieren den Durchgang zu ermöglichen.

Angesichts der Trockenheitsphasen sollten Zisternen bei jedem Gebäude Pflicht sein, um die großzügigen Grünflächen bewässern zu können.

Pro Wohneinheit sollte ein Baum gepflanzt und erhalten werden.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Errichtung von Mehrfamilienhäuser ist aufgrund der vorgegebenen Baugrenzen und sonstigen Festsetzungen zulässig. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung von sockelfreien Zäunen wird bezüglich der Zäune zur freien Landschaft hin ergänzt. Der Ausschluss der Verwendung von Pflanzfolien greift aus Sicht des Marktes Schnaittach zu stark in die Baufreiheit ein und ist nicht durch den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gedeckt. Das Gleiche gilt für die Festsetzung zur Errichtung von Zisternen. Der Hinweis, dass Bäume auch erhalten werden müssen, wird bei der Festsetzung ergänzt.

Kreisbrandrat Norbert Thiel – 24.03.2020

1. Löschwasserversorgung:

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

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

Im Bereich von Gewerbeflächen sollten ausschließlich Oberflurhydranten verwendet werden.

Hinweis:

Der Abstand der Löschwasserentnahmestellen sollte 150 m untereinander bzw. bis zu einem Grundstück, das bebaut werden kann (Grundstückszufahrt), 75 m nicht überschreiten.

2. Zugänglichkeiten und Zufahrten:

Für die gesicherte Zugänglichkeit sind die Mindestanforderungen nach Baurecht (z. B. maximal 50 m von der letzten Zufahrt bis zum Erreichen eines Gebäudezugangs) einzuhalten. Aufgrund der Grundstücksgrößen sind bei Bedarf Flächen für die Feuerwehr zur Sicherung von Zugänglichkeiten und Aufstellflächen für tragbare Leitern zu gewährleisten.

Hinweis:

Zur Sicherung eines Rettungsweges für Aufenthaltsräume über Erdgleiche stehen hier ausschließlich Rettungsgeräte bis zu einer Fußbodenhöhe von maximal 7 m über dem natürlichen Gelände gesichert zur Verfügung. Für die, die darüber liegend sind, müssten heute z. B. zwei bauliche Rettungswege vorgesehen werden.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Kreisheimatpflegerin Karin Raab – 13.03.2020

Ich würde es begrüßen, wenn nur eine Dachform zulässig wäre.
Die Neubaugebiete „allerorts“ mit nur einer DF/Satteldachbebauung sind harmonischer und fügen sich deutlich besser ein in die Umgebung. Die Traufhöhe ist zudem sehr hoch.

Beschlussvorschlag

Der Marktgemeinderat von Schnaittach hält an der vorgesehenen Zulassung unterschiedlicher Dachformen fest. Der Geltungsbereich ist stark gewerblich und technisch geprägt, so dass auch abweichende Dachformen hier städtebaulich unproblematisch sind. Die festgesetzte Traufhöhe soll eine Nachverdichtung an diesem städtebaulich wenig empfindlichen Standort ermöglichen und wird deshalb ebenfalls nicht geändert.

Auch kommt es derzeit zu einem "Abknicken" des Lärmschutzwalls. Sinnvollerweise ist der Lärmschutzwall entlang der Staatsstraße weiterzuführen, da für eine weitere Entwicklung dieser Grundstücke ebenfalls Lärmschutz zu gewährleisten wäre.

2. Durch diese geplante Nutzung wäre unserem Mandanten die Möglichkeit, das Grundstück baulich zu nutzen, vollständig genommen. Die Ausweisung als Grünfläche stellt insoweit eine zukunftsgerichtete planerische Entscheidung gegen die bauliche Nutzungsmöglichkeit dar. Städtebaulich sind Grünflächen sonstige, grundsätzlich nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehene Flächen. Auf einer Grünfläche können deshalb all jene Zwecke nicht verwirklicht werden, deren Verwirklichung eine nennenswerte Bebauung erfordert.

Auch im Übrigen wäre unserem Mandanten eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks nicht möglich. Nachdem der Bebauungsplan zwingend eine Grünfläche anordnet, ist eine anderweitige Nutzung des Grundstücks ausgeschlossen. Einen Nutzen von seinem Grundstück könnte unser Mandant nicht mehr ziehen.

3. Weiter muss berücksichtigt werden, dass aufgrund des angeordneten Pflanzgebots unser Mandant mit den entsprechenden Anpflanz- und Pflegekosten für die Laubbäume bzw. Baum- und Strauchhecke beschwert ist.

Hier ist zu berücksichtigen, dass unserem Mandanten nach der nun vorliegenden Planung eine Pflanzung faktisch nicht möglich ist, das Grundstück aufgrund der fehlenden Zufahrtsmöglichkeit überhaupt für Pflanzarbeiten zu erreichen. Zudem droht ggf. die Inanspruchnahme unseres Mandanten im Hinblick auf Erschließungsbeiträge, dies für ein faktisch nicht nutzbares Grundstück.

4. Weiter wird auf Seite 6 des Entwurfs darauf hingewiesen, dass die privaten Grünflächen im südlichen Teil des Geltungsbereichs zur Staatsstraße hin als "Gemeinschaftsgärten für die künftige Bauherrngemeinschaft im MI2 vorgesehen" seien.

Wie dies zu verwirklichen sein soll, nachdem die "künftige Bauherrngemeinschaft" nicht Eigentümerin des Grundstücks ist, erschließt sich nicht.

5. Durch Auffüllen der benachbarten Grundstücke kam es auf dem Grundstück unseres Mandanten zu einer gewissen Senkenausbildung an der Grundstücksgrenze, mit der Vernäsung der Grundstücksfläche als Folge, da bisherige Wasserabflüsse mutmaßlich durch die vorgesehene Bebauung beeinträchtigt werden.

Auch dies wurde planerisch bislang nicht bedacht.

6. Unser Mandant regt auch insoweit eine Aufteilung der Flächen im Umlageverfahren an. Hierdurch dürfte das Planungsergebnis wesentlich verbessert werden.
7. Weshalb die Grünflächen nicht (auch) auf den anderen Grundstücken im Geltungsbereich angeordnet werden können, erschließt sich nicht. Insbesondere die "doppelte" Inanspruchnahme unseres Mandanten bzw. dessen Eigentums sowohl durch den Lärmschutzwall als auch durch die Grünfläche mit Pflanzgebot ist nicht zu begründen.

Mit dem Entwurf in seiner jetzigen Fassung sind die Belange und Eigentümerinteressen unseres Mandanten nicht berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und weitgehend berücksichtigt. Ein Umlageverfahren ist aus Sicht des Marktes Schnaittach nicht erforderlich. Die im Eigentum des Einwenders genannten Flächen werden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes genommen. Eine Zufahrtmöglichkeit ist künftig von Westen her gegeben. Hilfsweise wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vom westlichen privaten Wendehammer aus nach Süden festgesetzt.