



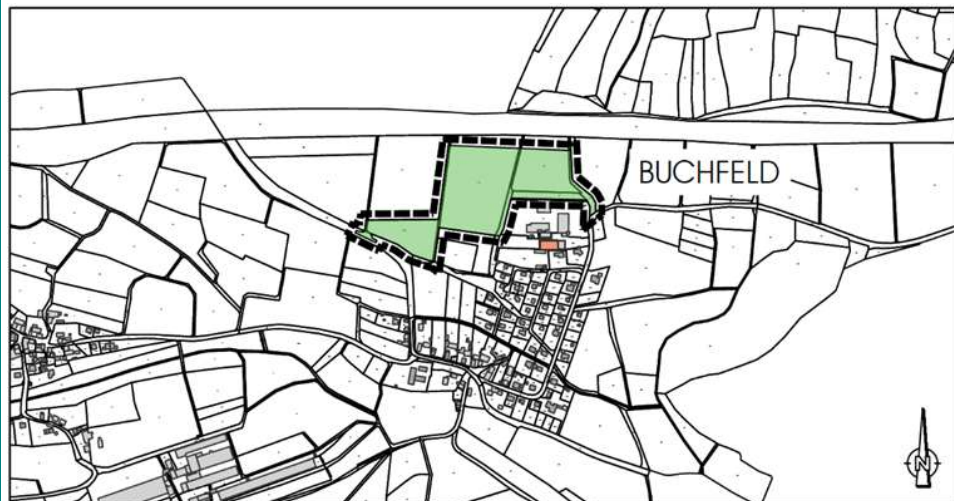
MARKTGEMEINDE WACHENROTH

HAUPTSTRASSE 23, 96193 WACHENROTH

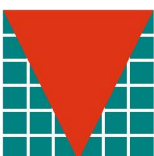
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET BUCHFELD NORD“ IN BUCHFELD

UMWELTRELEVANTE STELLUNGENAHMEN

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Zeitraum
14.10. – 15.11.2024



Reguläre Beteiligung, Planstand vom 13.11.2025



VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG

GROSSE BAUERNGASSE 79 • 91315 HÖCHSTADT
TELEFON 09193 50 15 10 • FAX: 09193 50 15 150
E-MAIL: INFO@VMB-AG.DE

LANDRATSAMT
ERLANGEN-HÖCHSTADT
DIENSTSTELLE HÖCHSTADT A. D. AISCH



Landratsamt Erlangen-Höchstadt | Postfach 12 40 | 91312 Höchstadt



Bauamt II

Schloßberg 10 · 91315 Höchstadt a. d. Aisch

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestellen Schillerplatz · Aischwiese

Ansprechpartner/-in: Frau Mauerer

Am besten erreichbar: zu den allgemeinen Öffnungszeiten
Zimmer: 10

Telefon: 09193 20- 2128

Telefax: 09193 20-492128

E-Mail: regina.mauerer@erlangen-hoechstadt.de

Unser Zeichen: 62.2/6102/160

Höchstadt, 21.11.2024

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Buchfeld Nord“ des Marktes Wachenroth;
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Anlagen:

Planunterlagen i.R.

Stellungnahmen der Fachbereiche Wasserrecht, Immissionsschutz, Naturschutz sowie
des Staatl. Gesundheitsamtes

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Erlangen-Höchstadt nimmt zum vorgelegten Bebauungsplan wie folgt
Stellung:

I. Formelle Anforderungen

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher ist eine
Änderung des Flächennutzungsplanes zwingend erforderlich.

Planzeichnung:

Die Bezeichnungen der einzelnen Gewerbegebiete (GE und GE1) in der
Planzeichnung stimmen nicht mit den Festsetzungen unter Ziffer 4. überein.

Allgemeine Öffnungszeiten
Mo.–Fr. 08:00–12:00 Uhr
zusätzl. Do. 14:00–18:00 Uhr
und nach Terminvereinbarung

Führerschein- und Kfz-Zulassungsstelle
Mo.–Fr. 07:30–12:00 Uhr
zusätzl. Di. 14:00–16:00 Uhr
zusätzl. Do. 14:00–17:30 Uhr

Ausländerwesen, Staatsangehörigkeit
Mo.–Mi., Fr. 07:30–12:00 Uhr
Do. 14:00–17:30 Uhr

Landratsamt Erlangen-Höchstadt
Nägelsbachstraße 1, 91052 Erlangen
Vermittlung: 09131 803-1000
Telefax: 09131 803-491000

Dienststelle Höchstadt a. d. Aisch
Schloßberg 10, 91315 Höchstadt a. d. Aisch
Vermittlung: 09193 20-1001
Telefax: 09193 20-491001

E-Mail: poststelle@erlangen-hoechstadt.de
Internet: www.erlangen-hoechstadt.de

Bankverbindungen
Stadt- und Kreissparkasse
Erlangen Höchstadt Herzogenaurach
IBAN DE38 7635 0000 0000 0182 29
BIC BYLADEM1ERH

VR Bank Metropolregion Nürnberg eG
IBAN DE54 7606 9559 0000 0679 03
BIC GENODEF1NEA
Gläubiger-ID DE90ZZZ00000040253



metropolregion nürnberg
KOMMEN. STARKER. ZUSAMMEN.



Für Teile der festgesetzten Grünflächen fehlt die Festsetzung einer Zweckbestimmung.

Für die unter Ziffer 10 getroffenen textlichen Festsetzungen fehlt teilweise die Rechtsgrundlage für eine Festsetzung im Bebauungsplan. Sie sind daher nach Prüfung der Rechtsgrundlage in die Hinweise aufzunehmen.

Begründung:

Die Angaben in der Begründung zur derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan sind nach Prüfung zu überarbeiten, da die Fläche im Nord-Osten als eingeschränkte Gewerbliche Baufläche und im Süd-Westen als gemischte Baufläche dargestellt sind.

Unter Ziffer 2.2.1 wurde als bauliche Nutzung lediglich angegeben, dass ein Gewerbegebiet festgesetzt wird. Angaben zu den festgesetzten Grünflächen und die Ausgleichsfläche sind her noch zu ergänzen

II. Umweltamt / Wasserrecht

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung.

Im vorliegenden Fall liegt kein Baugrundgutachten vor.

In die Planung des Beckens wurde nur ein Teil der jetzt überplanten Flächen einbezogen.

Die Ausführungen zur Versickerung von Niederschlagswasser in der Begründung und im Umweltbericht sind nach Prüfung zu überarbeiten.

Die Stellungnahme des Fachbereiches Wasserrecht bezüglich der Ausführungen zum Regenrückhaltebecken ist als Anlage beigefügt.“

III. Verkehrssicherheit

gegen o. g. Planung haben wir folgende Bedenken:

Die Zufahrt über die Kreisstraße ERH 22 erfolgt in einem kurvigen Bereich, wo aufgrund des Bewuchses die Sicht schlecht ist. Aus diesem Grund wurde hier die Geschwindigkeit auf 70 km/h beschränkt und ein Überholverbot angeordnet. Zusätzlicher Verkehr und ggf. Schwerverkehr würde die Situation weiterhin verschärfen.

IV. Tiefbau

bzgl. des o. g. Bebauungsplans haben wir keine Einwände, wenn im Bereich des Geltungsbereichs entlang der Kreisstraße ERH 22 noch die Anbauverbotszonen (Bauverbot 15 m / Baubeschränkung 30 m) zeichnerisch und textlich dargestellt werden.

Hinweis:

Die Einmündung an der Kreisstraße ERH 22 zur Fa. Neuland Hum Rommel GmbH & Co. KG besteht bereits.

V. Immissionsschutz / Naturschutz / Staatl. Gesundheitsamt


Die Stellungnahmen der Fachbereiche Immissionsschutz und Naturschutz sowie des Staatl. Gesundheitsamtes sind als Anlage beigefügt.

Um Kenntnisnahme und Beachtung wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Kraus
Abteilungsleiter

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Buchfeld Nord“ des Marktes Wachenroth**

Sehr geehrte Frau 

die am 11. Oktober 2024 bei uns eingegangenen Antragsunterlagen zum oben genannten Bauvorhaben wurden eingesehen und bewertet.

Der Markt Wachenroth plant als Vorhabenträger die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Buchfeld Nord“ im Ortsteil Buchfeld, durch den die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes ermöglicht werden soll.

Der Geltungsbereich umfasst die in der Gemarkung Weingartsgreuth liegenden Flurstücke 610/1 und 627 vollständig, sowie 546, 606, 609, 611/1, 613, 614, 628 und 630 teilweise.

Nach unserem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet in keinem räumlichen Zusammenhang mit einem Trinkwasserschutzgebiet. Altlasten in diesem Bereich sind unsererseits nicht bekannt.

Aus trinkwasser- und infektionshygienischer Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben unsererseits keine Einwände.

Das Wasserwirtschaftsamt ist gesondert zu hören.



Mit freundlichen Grüßen

Philipp Möhring



Staatliches Gesundheitsamt
SG 73 - Hygiene und Infektionsschutz
Nägelsbachstr. 1, 91052 Erlangen

Telefon 09131 / 803 - 2309
Telefax 09131 / 803 - 492309

philipp.moehring@erlangen-hoechststadt.de
www.erlangen-hoechststadt.de

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4, Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Gemeinde: <div style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">Wachenroth</div>
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input type="checkbox"/> Bebauungsplan Buchfeld Nord; Stand 19.09.2024 für das Gebiet
	<input type="checkbox"/> mit Grünordnung dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhabens- und Erschließungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme 14.11.2024 (§ 4 BauGB)
	<input type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 2, Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.) Landratsamt Erlangen-Höchstadt, Sachgebiet 40 - Immissionsschutz, Schloßberg 10, 91315 Höchstadt a.d.Aisch, Tel.: 09193/20-565 – Herr Brodmerkel	
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1, Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) <input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen Bei der Ausweisung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes ist mit einer Überschreitung der in der DIN 18005 – „Schallschutz im Städtebau“ verankerten nächtlichen Orientierungswert an den nächstgelegenen Wohnbebauungen zu rechnen. <input checked="" type="checkbox"/> 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)

Durch die Ausweisung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes ist die mögliche Schallleistung, welche bauplanungsrechtlich von allen sich ansiedelnden Betrieben emittiert werden darf, mit 60 dB(A) pro m² (tags/nachts) anzusetzen. Dieser Wert muss letztendlich bei alle weiteren schalltechnischen Berechnungen berücksichtigt werden.

Vom Fachbereich Immissionsschutz wurde im Zuge der Beteiligung eine softwaregestützte überschlägige Berechnung gemäß den Vorgaben der DIN 45691 – Geräuschkontingentierung durchgeführt. Unter Berücksichtigung des oben genannten flächenbezogenen Schallleistungspegels würde der nächtliche Orientierungswert der DIN 18005 (45 dB(A)MI/40 dB(A) WA allg.) sowohl an den in einem Dorf/Mischgebiete liegende Immissionsorten als auch an den in einem allgemeinen Wohngebiet liegenden Immissionsorten überschritten werden. Die Überschreitungen bewegen sich in einer Spanne von 3-5 dB(A). Eine Betrachtung der Lärmvorbelastung erfolgte in der überschlägigen Berechnung nicht.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist das Gewerbegebiet bezüglich der möglichen Schallabstrahlung zu beschränken. Dazu sind Emissionskontingente, gemäß den Vorgaben der DIN 45691 zu erarbeiten. Die auf die Fläche verteilten Emissionskontingente müssen so bemessen sein, dass der nächtliche Orientierungswert der DIN 18005 an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten, auch unter Berücksichtigung möglicher Lärmvorbelastungen, sicher eingehalten wird. Eine Unterteilung der Flächen in verschiedene Lärmbereiche ist dabei sicher notwendig und zielführend.

Für die bauplanungsrechtliche Betrachtung ist es nicht relevant, ob die bereits bestehende gewerbliche Nutzung ihr bauplanungsrechtlich verbrieftes Emissionspotential tatsächlich ausschöpft oder nicht

An dieser Stelle sei nachdrücklich auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes 4 CN 7.16 vom 07.12.2017 zur Lärmkontingentierung verwiesen. Das BVG sieht die Ausweisung von Gewerbeflächen, welche nur aufgrund reduzierter Emissionskontingente als Maßnahme der inneren Gliederung ermöglicht werden sollen, unter gewissen Voraussetzungen als kritisch.

Allerdings sollte Aufgrund der Lage die Ausweisung eines lärmtechnisch uneingeschränkten Bereichs möglich sein.

2.5 ☐ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert

nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage	
Ort, Datum	Unterschrift, Dienstbezeichnung

gespeichert unter: F:\Abteilung4\Umweltamt\user\IMMT\BPL\Bebauungspläne\Wachenroth\GE Buchfeld Nord\Buchfeld Nord ifSn
12.11.2024



LANDRATSAMT
ERLANGEN-HÖCHSTADT
DIENSTSTELLE HÖCHSTADT A. D. AISCH



Landratsamt Erlangen-Höchstadt | Postfach 12 40 | 91312 Höchstadt

SG 62.2

Bauamt II

im Haus

Umweltamt

Schloßberg 10, 91315 Höchstadt a. d. Aisch

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen Schillerplatz, Aischwiese

Ansprechpartner/in: Herr Sebastian Göllner

Am besten erreichbar: 08:00-12:00 u. 14:00-16:00

Zimmer: 212

Telefon: 09193 20-1722

Telefax: 09193 20-491722

E-Mail: Sebastian.Goellner@erlangen-hoechstadt.de

Unser Zeichen: 40 173/Naturschutz

Höchstadt, 12.11.2024

Vollzug des Baurechts: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Buchfeld Nord", Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Flurnummer 610/1, 627, 546, 606, 611/1, 613, 614, 628, 630, Gemarkung Weingartsgreuth
Vorhabenträger: Gemeinde Wachenroth

Sehr geehrte Frau Mauerer,

von Seiten des SG 40 (Naturschutz und Landschaftspflege) werden folgende Hinweis/Bedenken mitgeteilt:

Der Bauleitplanung kann grundsätzlich zugestimmt werden, insofern die nachfolgend genannten Hinweise bei erneuter Beteiligung berücksichtigt werden:

1.

Gemäß der Planung zur Grünordnung ist entlang des westlichen Grenzdarstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, eine Fläche für die Anpflanzung von mesophilen Gebüsch festgesetzt.

Die aktuell geplante Pflanzung zur Eingrünung würde nur teilweise die Festsetzungen des Bebauungsplans erfüllen, da ein daran angrenzender Graben an der Westseite der Eingrünung, freigehalten werden muss.

Aufgrund des vorhandenen Grabens im Bereich der Eingrünungsfläche kann sich keine freiwachsende Hecke entwickeln. Bei einer verfügbaren Pflanzbreite von 5 m führt das Breitenwachstum der geplanten Arten zu regelmäßigen Schnitten um Graben und Betriebsfläche frei zu halten. Das Ergebnis wäre eine Schnitthecke, die gegenüber einer freiwachsenden Hecke, keine gebotene landschaftliche Einbindung, darstellen würde. Eine 1-2 reihige Hecke erfüllt die Anforderung an eine landschaftliche Einbindung.

Allgemeine Öffnungszeiten

Mo – Fr 08:00 – 12:00 Uhr
zusätzl. Do 14:00 – 18:00 Uhr
und nach Terminvereinbarung

Führerschein- und Kfz-Zulassungsstelle

Mo – Fr 07:30 – 12:00 Uhr
zusätzl. Di 14:00 – 16:00 Uhr
zusätzl. Do 14:00 – 17:30 Uhr

Ausländerwesen, Staatsangehörigkeit

Mo, Di, Mi, Fr 07:30 – 12:00 Uhr
Do 14:00 – 17:30 Uhr

Landratsamt Erlangen-Höchstadt

Nägelsbachstraße 1, 91052 Erlangen
Vermittlung 09131 803-1000
Telefax 09131 803-491000

Dienststelle Höchstadt a. d. Aisch

Schloßberg 10, 91315 Höchstadt a. d. Aisch
Vermittlung 09193 20-1001
Telefax 09193 20-491001

E-Mail poststelle@erlangen-hoechstadt.de
Internet www.erlangen-hoechstadt.de

Bankverbindungen

Stadt- und Kreissparkasse
Erlangen Höchstadt Herzogenaurach
IBAN DE38 7635 0000 0000 0182 29
BIC BYLADEM1ERH

VR-Bank Erlangen-Höchstadt-Herzogenaurach eG

IBAN DE86 7636 0033 0000 0001 75
BIC GENODEF1ER1

Gläubiger-ID DE90ZZZ00000040253



metropolregion nürnberg
SUMMEN. STÄDTEN. ZUKUNFT.



FÜR FAMILIEN
KINDNIS-FREI

2.

Darüber hinaus ist die Eingrünungsplanung, als Planungsfaktor zur Reduzierung des Eingriffserfordernisses angerechnet worden. Da es sich aber bei der geplanten Eingrünung, zur Einbindung ins Landschaftsbild, um eine rechtliche Verpflichtung im Rahmen der Eingriffsregelung handelt, kann dies nicht als reduzierender Planungsfaktor anerkannt werden.

Ebenso kann eine sockelfreie Einfriedung nicht als reduzierender Planungsfaktor anerkannt werden.

3.

Die Ausgleichsmaßnahmen B2 und A2 (siehe Bebauungsplan), mit der Anlage von mesophilen Gebüsch, sind als interne Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Da diese Flächen sich im Gewerbegebiet - umgeben von Versiegelung und Bebauung – befinden und somit keine ausreichende Vernetzung mit der freien Natur haben (innerhalb bauplanungsrechtlich zulässiger Einfriedungen), können diese nur als innerörtliche Grünflächen festgesetzt werden; nicht aber als Ausgleichsflächen. Als innerörtliche Grünfläche können sie aber als reduzierender Planungsfaktor mit 10% angerechnet werden. Die Bilanzierung der auszugleichenden Wertpunkte ist entsprechend anzupassen.

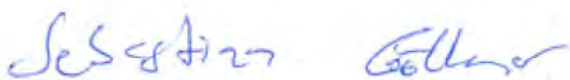
4.

Die interne Ausgleichsfläche A1 kann nur unter folgenden Bedingungen anerkannt werden:

Die Ausgleichsfläche darf durch eine Einfriedung vom Außenbereich und der freien Natur nicht abgeschnitten werden;

Ausgleichsflächen mit mesophilen Gehölzen müssen min. 3 –reihig angepflanzt werden. Dies ist vorgesehen. Jedoch gilt auch hier, um Schnithecken zu vermeiden, hat die Breite solcher Flächen min. 10 m betragen muss. Um diese Fläche als Ausgleichsfläche festsetzen zu können wäre die Pflanzbreite entsprechend anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen
Sebastian Göllner



Betreff: WG: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Buchfeld Nord" | Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau [REDACTED],

die Ausführungen zum Regenrückhaltebecken sind nicht richtig.

Das Becken mit Behandlungsanlage wurde nicht für alle geplanten Erweiterungsflächen ausgelegt.

Nur etwa die Hälfte der Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Buchfeld Nord war im Wasserrechtlichen Antrag für die Firma Neuland-Hum-Erdenwerk Rommel GmbH & Co. KG im Berechnungslageplan als Fläche für evtl. Betriebserweiterung Flächendarstellung nur informativ dargestellt; auf der Fl. Nr. 628 stand Flächen für evtl. Betriebserweiterung: keine Entwässerung in das RRB I „Neuland Hum“. Die Firma hat für das Einleiten von Niederschlagswasser aus dem bestehenden Betriebsgelände über einen Graben in den Ailsbach eine wasserrechtliche beschränkte Erlaubnis erhalten.

Eine Baugrunduntersuchung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich durchzuführen, um zu wissen, ob eine Versickerung möglich ist (hat Vorrang!).

Das Wasserwirtschaftsamt, Herr Rohrhuber hat auf damalige Anfrage des Ingenieurbüros Valentin Maier Bauingenieure AG, Herrn Shvangiradze mit Schreiben vom 29.06.2023 ausgeführt:

„In den von uns geprüften Planunterlagen vom 26.11.2022 wurde zur Niederschlagswasserbehandlung ein ViaKan 48 Lamellenklärer geplant. Dieser soll nun durch einen Viakan 80 Lamellenklärer ersetzt werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die geplante Änderung des Lamellenklärers grundsätzlich keine Bedenken.

Dennoch handelt es sich aus Sicht des WWA anhand der vorgelegten Unterlagen um wesentliche Änderungen gegenüber den vom WWA geprüften Antragsunterlagen (siehe Gutachten 02.05.2022). Hier sind wesentliche Änderungen der baulichen Anlagen sowie der Betriebs- und Verfahrensweise geplant, die sich auch auf die Ablaufqualität auswirken können. **Wenn die Angaben über zusätzliche Erweiterungsflächen bekannt sind, ist aus Sicht des WWA eine Prüfung bzw. eine Begutachtung der Änderungen erforderlich.** Die Änderungsunterlagen sind bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde einzureichen“.

Mit freundlichen Grüßen

Angela Bauer

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Markt Wachenroth, Hauptstraße 23, 96193 Wachenroth

☐ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan

☒ Bebauungsplan „Gewerbegebiet Buchfeld Nord“
für das Gebiet

☐ mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ Frist für die Stellungnahme: (§ 4 BauGB) **15.11.2024**

☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg, Postfach, 90041 Nürnberg, Tel. 0911/23609-400.

2.1 ☐ Keine Äußerung

2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstands

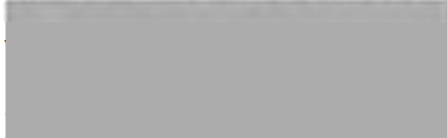
2.4	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input type="checkbox"/> Einwendungen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p>
	<p><input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>
2.5	<p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Hinweis: Der bisherige § 12 BBodSchV wurde mit in Kraft treten der neuen BBodSchV am 01.08.2023 durch die §§ 6 bis 8 der neuen BBodSchV ersetzt.</p> <p><u>Abwasserbeseitigung</u></p> <p>Mit der Planung besteht Einverständnis, wenn die nachfolgenden wasserwirtschaftlichen Ziele berücksichtigt werden:</p> <p>Die im BBP beschriebenen Vorgaben der Niederschlagsentwässerung und Planung von Gründächern sind begrüßenswert und satzungsmäßig festzuschreiben.</p> <p>Grundsätzlich ist nach WHG §55 für die Planung neuer Flächen darauf zu achten, die Neuversiegelung zu minimieren, mit ortsnahen Rückhaltungen zu planen und eine Stärkung der Verdunstung, z.B. durch Gründächer und Grünflächen, anzustreben. Das anfallende Niederschlagswasser sollte vorrangig direkt vor Ort versickert oder teilweise versickert werden, wenn dies die Bodenverhältnisse ermöglichen (NwFreiV, TRENGW usw.).</p> <p>Sollte eine Versickerung nicht möglich, bzw. zumutbar sein, kann das Niederschlagswasser entsprechend den Vorgaben (DWA Merkblatt M 153, DWA Arbeitsblatt A 102) in ein Gewässer abgeleitet werden.</p> <p><u>Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse</u></p> <p>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.</p> <p>Das Bayerischen 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.</p> <p>Wir empfehlen, vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hausöffnungen (Kellerschächte, Hauseingänge, Tiefgarageneinfahrten, o. ä.) immer etwas erhöht über Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.</p> <p>Wir verweisen auf die Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen gemäß der Bürgerbroschüre „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“.</p> <p>Bei der Planung ist zu beachten, dass der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Des Weiteren darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder erheblich beeinträchtigt werden.</p>

Nürnberg, den 14.11.2024
Ort, Datum

gez.
D r. H ü m m e r, Oberregierungsrat
Unterschrift, Dienstbezeichnung



ALE Mittelfranken • Postfach 6 19 • 91511 Ansbach



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
E-Mail v. 11.10.2024

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
ALE-MFR-A2-7571-126-3-2

Name
Matthias Albrecht

Telefon
0981 591-312

Ansbach, 14.10.2024

**Flurneuordnung und Dorferneuerung Wachenroth 2
Markt Wachenroth, Landkreis Erlangen-Höchstadt**

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Buchfeld Nord"**

Anlage(n)

1 Ihre E-Mail vom 11.10.24, mit Ihrer Bitte um Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die Aufstellung
des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Buchfeld Nord" keine Bedenken.

Um die Anfahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken grund-
sätzlich zu gewährleisten und Streitfälle wegen Behinderung der landwirt-
schaftlichen Nutzung durch Einfriedung der Bauplätze zu vermeiden, wird
angeregt, sicherzustellen, dass vorhandene Wege für landwirtschaftliche
Fahrzeuge ausreichend befahrbar bleiben.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Danilo Graupner



AELF-FU • Jahnstraße 7 • 90763 Fürth

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
11.10.2024

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
L2.2-4612-39-11-5

Name
Robert Schiefer

Telefon
0911/99715-1225

Fürth, 08.11.2024

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Buchfeld Nord“, Markt Wachenroth, Ortsteil Buchfeld

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim nimmt zu oben
aufgeführten Planungen wie folgt Stellung:

Bereich Landwirtschaft

Ansprechpartner: Robert Schiefer, Jahnstraße 7, 90763 Fürth (Tel.: 0911/99715-1225)

Landwirtschaftliche Belange sind durch den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Kulturflächen berührt. Auch wenn im aktuell gültigen Flächennutzungsplan die betroffenen Flächen bereits als gemischte Bauflächen eingezeichnet sind, werden sie bis dato als landwirtschaftliche Nutzflächen bewirtschaftet. Der Verlust an diesen Anbauflächen sollte im Interesse der Aufrechterhaltung der regionalen Produktion und mit Blick auf die Versorgung der Bevölkerung mit regional erzeugten Nahrungsmitteln möglichst auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Besonders, wenn es sich wie vorliegend um ertragreiche Böden im Vergleich zu Böden im regionalen Vergleich handelt. Im Plangebiet liegen Böden mit einer Ackerzahl von 38 Bodenpunkten nach Reichsbodenschätzung vor. Ackerböden im Landkreis Erlangen-Höchststadt liegen als Vergleich bei Ackerzahlen von 38 Bodenpunkten.

Der Verlust von Kulturflächen schwächt die Leistungsfähigkeit und die Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe. Adäquater Ersatz für verlorene Flächen sind auf dem Kauf- und Pachtmarkt nur mehr sehr schwer zu bekommen. Um den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen so gering wie möglich zu halten, ist in den Planungen deshalb ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angezeigt.

Hierzu verweisen wir auch 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.

Lt. der vorliegenden Planung sind Ausgleichsmaßnahmen als Kompensation für den geplanten Eingriff sowohl als planinterne Maßnahmen als auch auf externen Flächen vorgesehen. Die externen Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 32106 Wertpunkten werden im weiteren Verfahren festgesetzt.

Sofern im Rahmen der fortschreitenden Planungen Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen werden, ist auf agrarstrukturelle Belange entsprechend Rücksicht zu nehmen. Darüber hinaus sollte beachtet werden, dass solche Flächen bezüglich ihrer Flächenform, -größe und Art der Einschränkungen für die Landwirtschaft weiterhin zu bewirtschaften bleiben (z.B. produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen - PIK). Ansonsten würden der Landwirtschaft über die tatsächlichen Bauflächen hinaus zusätzliche Flächen für Ausgleichsmaßnahmen verloren gehen.

Bereich Forsten

Ansprechpartner: Reiner Seifert, Universitätsstr. 38, 91054 Erlangen (Tel.: 0911/99715-2013)

Der vorgesehene Bebauungsplan grenzt im Osten an Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Bundeswaldgesetz (BWaldG) in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) an. Dabei handelt es sich um einen ca. achtzigjährigen Buchen-Eichen-Bestand mit vereinzelt Kiefern. Der Wald ist von der Maßnahme indirekt betroffen.

Erfahrungsgemäß erreichen Waldbäume im hiesigen Bereich Baumhöhen von 25-30 m. Auf Seite 9 der vorgelegten Unterlagen wird im Kapitel „Forstwirtschaft, angrenzender Wald“ darauf hingewiesen, dass ein Sicherheitsabstand von 25 m zum Waldrand eingehalten wird. Der Wald ist der Hauptwindrichtung nachgelagert und weist stabile Randbäume auf, sodass ein Sicherheitsabstand von 25 m ausreichend ist.

Der im Westen der Waldfläche befindliche Weg (Fl.Nr. 630/0, Eigentümer Gemeinde Wachenroth) dient als westliche Zufahrt zum Wald. Aus Sicht der Waldbewirtschaftung wäre es begrüßenswert, wenn diese Zufahrtsmöglichkeit aufrechterhalten würde.

Um Abdruck des Abwägungsergebnis unter Angabe des Aktenzeichens an poststelle@aelf-fu.bayern.de wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Robert Schiefer

IHR ZEICHEN

IHRE NACHRICHT VOM
11.10.2024

UNSERE ZEICHEN
P-2024-4883-1_S2

DATUM
23.10.2024

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Markt Wachenroth, Lkr. Erlangen-Höchstadt: Aufstellung des Bebauungsplanes
"Gewerbegebiet Buchfeld Nord"**

Zuständiger Gebietsreferent:

Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Christoph Lobinger

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir danken für die Beteiligung an der o. g. Planung. Wir bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache neben dem Betreff unser Referat und unser Aktenzeichen anzugeben.

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

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

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.