

Umweltrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Weingarts-Süd“ aus frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitiger Behördenbeteiligung gem. § 4. Abs.1

Landratsamt Forchheim, GB 5, Kreisbaumeister (25.11.2020)

Die private Grünfläche innerhalb des Bebauungsplans erscheint mehr als fragwürdig. Wurde diese Fläche -konsequenterweise als Anschlussbebauung -im Jahr 2018 noch extra als Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen, so soll sie nunmehr, auf Wunsch des Eigentümers, wieder als Grünfläche ausgewiesen werden. Der vorbeiführende Weg soll aber gleichzeitig auf 5,00 m verbreitert werden. Die für den Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsfläche soll nicht auf der Grünfläche innerhalb des Bebauungsplans, sondern irgendwo außerhalb zur Verfügung gestellt werden. Aus städtebaulichen Gründen und in Anbetracht eventuell weiterführender Planungen sollte die private Grünfläche ebenfalls mit einem Baurecht belegt werden. Ob mit, oder ohne Bauzwang sei dahingestellt.

Landratsamt Forchheim, FB 42, Untere Naturschutzbehörde (05.11.2020)

Eingriffsregelung:

Die Untere Naturschutzbehörde steht für eine Abstimmung im Vorfeld der nächsten Beteiligungsrunde zur Verfügung. Hierbei sollten konkrete Kompensationsvorschläge (Lage, Entwicklungsziel, Sicherung usw.) von Seiten des Planungsbüros im Vorfeld erarbeitet werden und als Diskussionsgrundlage dienen.

Grünordnung:

Die Obstbäume am Rande des Geltungsbereichs sollten aus hiesiger Sicht erhalten werden und in eine spätere Gestaltung der Außenanlagen integriert werden. Eine Ortsrandeingrünung und somit Abmilderung des Eingriffs in das Landschaftsbild wäre aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs sinnvoll und möglich. Die Gehölzpflanzungen im Geltungsbereich sollten aufgrund der umgebenden Kulturlandschaft ausschließlich mittels Obsthochstämmen erfolgen.

Landratsamt Forchheim, FB 44, Immissionsschutz (25.11.2020)

Bodenschutz:

Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim nicht aufgeführt. Sollten der Gemeinde jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt Erkenntnisse vorliegen, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim zu informieren.

Hinweise für den Bauleitplan:

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

Bund Naturschutz in Bayern e.V. (01.12.2020)

Grundsätzliche Einwände sind gegen das Baugebiet nicht vorzubringen, obwohl der Bund Naturschutz die zunehmende Versiegelung auch kleinerer Flächen durch Bebauung bedauert. Das Ziel in Bayern, weniger Fläche zu versiegeln, wird so kaum erreicht werden können.

Folgende Anregungen werden vorgebracht:

Landschaftsbild:

Es ist richtig, dass im Geltungsbereich keine markanten Strukturen und auch keine Biotope vorhanden sind. Durch den geringen Versiegelungsgrad werden die Baukörper auch nicht besonders in der Landschaft hervortreten. Gleichwohl regt der Bund Naturschutz an, die vorhandenen Gehölze (Obstbäume) in die Planung zu integrieren und zu erhalten.

Eingriffsbilanzierung:

Bei der Eingriffsbilanzierung ist nicht nachvollziehbar, wie die neue Versiegelung durch die Wegverbreiterung in die Rechnung eingeht. Dies sollte klarer dargelegt werden z.B. anhand einer Eingriffskarte mit Angaben zu den einzelnen Flächengrößen der verschiedenen Wertkategorien.

Grünordnung und Eingriffsbilanzierung:

Es ist nicht definiert, was eine "dorftypische Grünflächennutzung" bedeutet, die ja auf der privaten Grünfläche gestattet ist. Sollte es auf der Fläche zu Versiegelungen oder etwa zu Veränderungen der Oberfläche kommen, muss u.E. die Fläche mit in die Bilanzierung einfließen. D.h. auch hierfür ist ein flächenhafter Ausgleich vorzusehen.

Artenschutz:

Zur Erfassung der Bodenbrüter-hier die Feldlerche -muss eine Begehung während der Brutzeit stattfinden -im Umweltbericht wird nur eine Vermutung geäußert, dass im Planungsgebiet keine Feldlerchen brüten. Die Art kann man schon ab März feststellen. Daher fordert der Bund Naturschutz eine Begehung vor Ort im zeitigen Frühjahr 2021. Ggfls. müssen in der näheren Umgebung Lerchenfenster als Ersatzlebensraum angelegt werden (CEF-Maßnahmen).

Artenliste:

Bei den zur Auswahl stehenden, zu pflanzenden Sträuchern ist Kreuzdorn aufzunehmen. Diese Art ist neben dem Faulbaum elementar für einige Tagfalterarten, z.B. dem Zitronenfalter.

Sonstige Belange:

Der Bund Naturschutz schlägt vor, die Nutzung von erneuerbaren Energien zumindest anteilig (50%) festzusetzen. Das ist zulässig und fördert den sorgsamen Umgang mit dem Klimaschutz. Hier bieten sich aufgrund der südexponierten Dächer Photovoltaikanlagen auf dem Dach bzw. zur Gewinnung von Warmwasser an.

Ebenso sollten Zisternen festgesetzt werden, um Oberflächenwasser nutzen zu können und dieses Wasser nicht in Rückhalte-Becken etc. zu leiten. Da der Boden lt. Umweltbericht schlecht versickerungsfähig ist, bieten sich Zisternen an.

Um zusätzlich einen Anreiz für die Anlage von Photovoltaik bzw. einer Zisterne zu erzielen, könnte die Gemeinde Kunreuth Zuschüsse geben. Beispiel ist die VG Gosberg -Wiesenthau.

Externer Ausgleich:

Die geplante externe Ausgleichsfläche, deren Lage noch nicht bekannt ist, ist mit 1000 m² als zu gering anzusehen, da evtl. neu bilanziert werden muss. Der Grund ist die Versiegelung durch die neuen Wege und die Nutzung der privaten Grünfläche mit Versiegelungsanteilen. Als externen Ausgleich wird empfohlen, eine Streuobstwiese anzulegen, evtl. in Zusammenarbeit mit dem Landschaftspflegeverband -Frau Dipl. Biol. Claudia Munker. Sie ist die Projektbetreuerin am Landratsamt (LPV). Das Projekt will und soll den Wert des Streuobstes wieder herausarbeiten. Es werden wohl Flächen gesucht, auf denen Streuobst beispielhaft wieder gepflanzt wird.

Umweltrelevante Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Weingarts-Süd“ aus der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB und der Behördenbeteiligung gem. § 4. Abs.2

Landratsamt Forchheim, FB 42, Untere Naturschutzbehörde (18.08.2021)

Eingriffsregelung:

Die rechtliche Sicherung der Kompensationsfläche FlNr. 1851 Gemarkung Oberehrenbach ist aufzuzeigen. Eine Meldung an das Ökoflächenkataster ist durchzuführen.

Landratsamt Forchheim, FB 44, Immissionsschutz (17.05.2021)

Anmerkung: Die Stellungnahme vom 17.05.2021 wurde überarbeitet und durch folgende Stellungnahme vom 16.12.2021 ersetzt

Bodenschutz

Der Hinweis zum Bodenschutz wurde nach telefonischer Auskunft des vorherigen Planers versehentlich nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies sollte nachgeholt werden. Im vorliegenden Entwurf ist dies aber nicht geschehen. Vermutlich ist das dem Wechsel des Planungsbüros geschuldet.

Hinweise für den Bauleitplan:

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

Darstellung und Bewertung der Immissionssituation

Das Schallgutachten der BASIC GmbH wurde mit Datum vom 03.11.2021 überarbeitet und bildet einen realen Betrieb der Zimmerei Kaul ab und hat somit die Bedenken und Anregungen aus unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 17.05.2021 berücksichtigt. Das Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen zeigt, dass an den Nord- und Westseiten der beiden geplanten Wohnhäuser die Immissionsrichtwert-anteile nach TA Lärm tagsüber für ein allgemeines Wohngebiet nicht eingehalten werden können. An der Südseite der Wohnhäuser werden während der Nachtzeit die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch den Verkehr auf der St 2236 geringfügig überschritten.

Die vom Gutachter aufgezeigten Möglichkeiten (nicht offenbare Fenster an den Nord- und Westseiten; Fenster der Schallschutzklasse 3; Lüftungsanlage in allen schutzbedürftigen Räumen) sind grundsätzlich geeignet, zumindest formal den Vorgaben der TA Lärm Rechnung zu tragen. Da der Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes liegt, ist bei nicht offenbaren Fenstern defacto kein Immissionsort vorhanden und somit liegt auch keine Überschreitung des Immissionsrichtwertes vor. Die Belichtung der Räume ist auch bei geschlossenen Fenstern gegeben und durch den Einbau einer schallgedämmten, ausreichend dimensionierten Lüftungsanlage ist auch die Be- und Entlüftung sichergestellt. Ob geöffnete Fenster für ein angenehmes Wohngefühl zwingend erforderlich sind, kann ein Umweltschutzingenieur letztlich nicht einschätzen. Und wie ggf. ein Richter diese Problematik beurteilt, bleibt ebenso offen.

Nicht offenbare Fenster sind fest verglaste Fensterelemente. Um das Reinigen der Außenflächen leichter zu ermöglichen, kann eine Öffnungsvorrichtung vorgesehen werden, die aber nicht geeignet sein darf, ohne weiteres die Fenster öffnen zu können. Die schallgedämmte Lüftungsanlage ist zwingend erforderlich. Da fast alle schutzbedürftigen Räume vor Außenlärm (Gewerbe, Verkehr) zu schützen sind, ist einzig der Einbau einer zentralen, schallgedämmten Lüftungsanlage sinnvoll, die so zu dimensionieren ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Herr Galster (einer der Bauwilligen) wurde telefonisch über das Ergebnis des Schallschutzgutachtens und die daraus sich ergebenden Folgen für die Festsetzungen des Bebauungsplans informiert und hat Zustimmung signalisiert.

Der Hinweis unter D 1. im Bebauungsplan ist weder vom Umfang noch von der Verbindlichkeit her geeignet, die problematische Immissionssituation zu lösen. Der Hinweis steht zudem in Widerspruch zu den Festsetzungen unter B 5.. Die folgenden Festsetzungen sollen die Festsetzungen unter B 5. ersetzen. Ohne diese Festsetzungen ist der Bebauungsplan aus Sicht des Immissionsschutzes abzulehnen.

Festsetzungen für den Bebauungsplan

Das Schallgutachten der BASIC GmbH vom 03.11.2021 ist Teil des Bebauungsplans und bei Errichtung und Nutzung der Wohnhäuser zu berücksichtigen.

In alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau der geplanten Wohnhäuser sind Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 einzubauen.

An den Nord- und Westseiten der beiden Wohnhäuser sind nicht offenbare Fenster einzubauen. Nicht offenbare Fenster sind fest verglaste Fensterelemente. Um das Reinigen der Außenflächen leichter zu ermöglichen, kann eine Öffnungsvorrichtung vorgesehen werden, die aber nicht geeignet sein darf, ohne weiteres die Fenster öffnen zu können.

Die beiden Wohnhäuser sind jeweils mit einer zentralen schallgedämmten, Lüftungsanlage zur Be- und Entlüftung auszurüsten, die so zu dimensionieren ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

Wasserwirtschaftsamt Kronach (15.04.2021)

Zum geplanten Vorhaben, haben wir mit Stellungnahme vom 09.11.2020 (Az. 4-4622-FO-13440/2020) bereits Stellung genommen.

In den neuerlich vorgelegten Unterlagen sind keine Änderungen oder neuen Sachverhalte enthalten, die aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu würdigen wären. Die Aussagen des genannten Schreibens gelten weiterhin.

Anmerkung: Die Stellungnahme vom 09.11.2020 aus der frühzeitigen Beteiligung wurde noch nicht behandelt.

1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz

Mit dem Anschluss des Gebietes an die öffentliche Wasserversorgung der Kunreuth besteht Einverständnis. Wasserschutzgebiete bzw. deren Schutzzonen oder Quellschutzgebiete sind nicht berührt.

Angaben zu Grundwasserständen liegen dem Wasserwirtschaftsamt nicht vor.

Der Schutz vor hohen Grundwasserständen oder drückendem Wasser obliegt dem Unternehmer/Bauherrn.

2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz

Mit dem Anschluss des Gebietes an die öffentliche Abwasserbeseitigung im Trennsystem besteht Einverständnis. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten und ggf. ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

3. Überschwemmungsgebiete, Hochwasserschutz, Gewässerentwicklung

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder faktischen Überschwemmungsgebieten. Wassersensible Bereiche sind ebenfalls nicht berührt.

Nicht geprüft wurde die Gefährdung des Gebietes hinsichtlich oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers.

4. Altlasten, Bodenschutz

4.1 Altlasten

Es wird empfohlen, eine Anfrage bezüglich eventueller Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans bzw. Bebauungsplans beim Landratsamt Forchheim vorzunehmen, sofern noch nicht geschehen.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren.

Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

4.2 Bodenschutz

Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender Link:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm

Aus Mail vom 10.01.2022

Zu unserer zweiten Stellungnahme vom 15.04.2021 sei ergänzend darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung neben den bereits im ersten Schreiben aufgeführten Regelwerken zusätzlich auch das zwischenzeitlich eingeführte DWA-A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen) anzuwenden ist. Eine zusätzliche stoffliche Immissionsbetrachtung über die Emissionsbetrachtung nach DWA-A 102 Teil 2 hinaus ist zunächst nur bei Einleitungen von Niederschlagswasser in leistungsschwache Oberflächengewässer angezeigt (für die Definition „leistungsschwache Oberflächengewässer“ sowie eine geeignete Vorgehensweise s. LfU-Merkblatt 4.4/22, Kap. 5).