

Gemeinde Puschendorf

Bebauungsplan „Vogelstraße“, 7. Änderung

Abwägungsvorschläge zum Vorentwurf

zu den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit zu den Vorentwürfen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 29.02.2016, dabei wurde um Stellungnahme bis zum 01.04.2016 gebeten.

Es wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben:

- Landratsamt Fürth, Zirndorf
- Handwerkskammer
- IHK Landkreis Fürth

Keine Anregungen bzw. keine Betroffenheit wurden in folgenden Stellungnahmen geltend gemacht:

-

Keine Stellungnahme ging im Beteiligungsverfahren ein von:

-

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplan nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 01.03.2016 bis einschließlich 01.04.2016 statt. Es gingen von folgenden Personen Anregungen ein.

- Firma Auerochs, vertreten durch Rechtsanwälte Waldmann & Kohler
- Firma Popp, Puschendorf

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
---------------	--------------------	-----------

Handwerkskammer für Mittelfranken, vom 22.12.2015

Sulzbacher Str. 11-15
90489 Nürnberg

<p>Im unmittelbaren Umgriff des Planungsvorhabens hat unser Mitgliedsbetrieb Auerochs GmbH & Co. Bauunternehmung KG Neustädter Str. 30 90617 Puschendorf seinen angestammten Standort. Der Standort des Betriebes befindet sich ca. 30 m vom Geltungsbereich des Plangebietes. Den Planunterlagen entnehmen wir, dass Teilbereiche des Plangebietes vom bisherigen Mischgebiet zukünftig als Wohngebiet ausgewiesen werden sollen. Gegen die Ausweisung des gesamten Geltungsbereiches als Wohngebiet insbesondere aber der südwestlich gelegenen Grundstücke als Mischgebiet haben wir erhebliche Bedenken und zwar aus folgenden Gründen :</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	
<p>1. Schallgutachten: Das zum Bebauungsplanentwurf vorgelegte Schallgutachten ist nach unserer Ansicht nicht ausreichend. Das Gutachten bezieht sich auf zwei Bebauungsplanverfahren und die schalltechnischen Bewertungen der einzelnen Bebauungsplanverfahren sind nicht immer klar voneinander getrennt. Zum Teil hängen die schalltechnischen Ergebnisse für das Bebauungsplanverfahren Vogelstraße von Voraussetzungen ab, die für das Bebauungsplanverfahren Dorfeiche gemacht wurden. Dem Gutachten kann z. B. nicht entnommen werden, ob der für das Bebauungsplanverfahren westlich des Betriebsgrundstücks Auerochs angesetzte Lärmschutzwall mit 4 m Höhe auch für die Bewertungen des Bebauungsplanes Vogelstraße zugrunde gelegt wurde. Im Gutachten findet sich nur eine Darstellung (Anlage 13) der Isophonen und eine Darstellung der Berechnungsergebnisse (Anlage 10). Wenn bei der Bewertung der Vogelstraße die Ergebnisse der Berechnungen mit dem Schallschutzwall zugrunde gelegt wurden, wäre dies aus unserer Sicht nicht statthaft, da das Bebauungsplanverfahren „Vogelstraße“ völlig unabhängig vom dem Verfahren Dorfeiche ist. Wir können dem Gutachten keinerlei ohne den geplanten Lärmschutzwall errechneten Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten Fl. Nr. 158/52, 158/53, 158/56 und 158/57 entnehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Gutachten wurde in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde entsprechend überarbeitet (Stand vom 30.05.2016). Zudem entfällt die Lärmschutzmaßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dorfeiche. Auf Grundlage des überarbeiteten Gutachtens lassen sich deutliche Unterschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nachweisen. Zudem erfolgt zum Entwurf hin eine Anpassung des Geltungsbereiches. Die Flurstücke 158/52 und 158/53 werden aus dem Geltungsbereich der 7. Änderung genommen und damit im Mischgebiet belassen, um hier einen, wenn auch nicht notwendigen, größeren Abstand des Allgemeinen Wohngebietes zum Betrieb der Firma Auerochs zu erzielen.</p>	
<p>2. Textliche Festsetzungen: Wir finden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes keinerlei Hinweise zum Gewerbelärm, obwohl in dem Schallgutach-</p>	<p>Das Schallgutachten geht hier von einem größeren Umgriff aus, als der Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Vogelstraße“. Hier</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>ten auch Vorschläge für textliche Festsetzungen zum Änderungsbereich Vogelstraße gemacht werden. Dies ist umso verwunderlicher, da in der Begründung zum Bebauungsplan der Immissionsschutz ausführlich erläutert wird. Nicht verständlich und nachvollziehbar ist die Einschätzung in der Begründung, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht als erforderlich geachtet werden, da diese aufgrund der nur kleinen Teilfläche sowie der Flächenverfügbarkeit unverhältnismäßig erscheinen und zudem die Orientierungs- und Grenzwerte für Mischgebiete eingehalten werden. Bei einer späteren Nachbarschaftsbeschwerde aufgrund von Lärmimmissionen oder einem eventuellen Gerichtsverfahren würden die Immissionsrichtwerte für Wohngebiete für die schalltechnische Bewertung herangezogen, da der Bereich im Bebauungsplan auch als Wohngebiet festgesetzt ist. Dann muss das benachbarte Unternehmen Schallschutzmaßnahmen durchführen oder erhebliche Einschränkungen hinnehmen. Der Begriff "unverhältnismäßig" wie er in der Begründung genannt wird für den Betrieb dann nicht gelten.</p>	<p>wurde die Grenze zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet östlich des Flurstückes 158/51 gezogen, für die gemäß Gutachten die Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nachgewiesen wird. Das Gutachten bezieht sich aber bei den Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete auf die Flurstücke direkt nördlich angrenzend an den Gewerbebetrieb (148/4, 149/5). Diese Flurstücke wurden nicht mit in den Geltungsbereich aufgenommen, somit sind die für diese Flächen vorgesehenen Vorschläge zu textlichen Festsetzungen entbehrlich.</p> <p>Auf die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete gegenüber des Kundenparkplatzes der Firma Popp wurde bereits im Vorentwurf mit einem Abrücken der Baugrenze und damit auch möglicher Immissionsorte reagiert. Zum Entwurf hin wird die Baugrenze erneut nach Norden abgerückt und damit die Entfernung zum Parkplatz erhöht. Die möglichen Immissionsorte am Gebäude liegen nun vollständig im Bereich der Beurteilungspegel bis maximal 55 dB(A) und damit innerhalb der Grenze der Orientierungswerte.</p> <p>Lediglich die für die Erschließung der Gebäude erforderlichen Flächen südlich der überbaubaren Grundstücksgrenze wären von den Emissionen des Kundenparkplatzes getroffen. Da dies nur kleine Teilflächen betrifft und hier Zufahrten sowie Stellplätze, Carports oder Garagen vorgesehen sind, werden aktive Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm nicht als erforderlich erachtet.</p>	
<p>3. Auswirkungen auf unseren Mitgliedsbetrieb: Die vorgelegten Planungen haben konkrete planungs- und immissionsschutzrechtliche Auswirkungen auf unseren Mitgliedsbetrieb. Durch die Ausweisung als Mischgebiet werden die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an unseren Mitgliedsbetrieb erheblich verschärft. Die zulässigen Immissionsrichtwerte und einzuhaltenden Immissionsrichtwerte werden um 5 dB(A) herabgesetzt. Im Gutachten Sorge von 2003 konnten ohne die mittlerweile nach Norden vorhandene Schallschutzwand auf dem Betriebsgelände Auerochs die zulässigen Immissionsrichtwerte für Wohngebiete an den Immissionsorten auf den Flur Nummern 158/50 und 15851 nicht eingehalten werden. Es bleibt zu befürchten, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für "Allgemeine Wohngebiete" an den maßgeblichen Immissionsorten in dem Planungsbereich ohne weitere Schallschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden kön-</p>	<p>Gemeint ist wohl die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet? Es ist festzuhalten, dass zwischen dem Mitgliedsbetrieb und der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebäudes bereits Bestandsgebäude im Mischgebiet bestehen, auf die der Betrieb und dessen Erweiterung Rücksicht zu nehmen hat. Der Abstand des Betriebes zum Allgemeinen Wohngebiet wird hier als ausreichend betrachtet, die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte gutachterlich nachgewiesen. Das Gutachten beinhaltet zudem bereits die Möglichkeit der Erweiterung (Intensivierung der Betriebsabläufe) des Betriebes. Eine flächige Erweiterung ist hier ohnehin nicht möglich. Es ist hinzuzufügen, dass bei einer Erweiterung des Betriebes der Firma</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
nen. Zudem werden dem Unternehmen weitere betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten genommen.	auch die Bestandsgebäude westlich des Betriebes im Allgemeinen Wohngebiet zu berücksichtigen sind.	
4. Anregungen und Bedenken: Aufgrund der gesamten planungs- und immissionsschutzrechtlichen Situation regen wir an, dass die im Planentwurf als WA I bezeichneten Flächen zumindest aber die südlich der Vogelstraße liegenden Grundstücke, als Mischgebiet festgelegt werden .	Der Anregung wird nur zum Teil entsprochen. Die Flurstücke 158/52 und 158/53 werden aus dem Geltungsbereich der 7. Änderung genommen und damit im Mischgebiet belassen. Für die anderen Flurstücke sind keine Überschreitungen durch den Mitgliedsbetrieb nachzuweisen. An der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes für diese Teilflächen wird daher festgehalten.	

Industrie- und Handelskammer, vom 08.01.2016

Flößbastraße 22a
90763 Fürth

Die Industrie- und Handelskammer hat die Aufgabe in ihrer Position, das gesamtwirtschaftliche Interesse zu vertreten. Dieses wird im vorliegenden Bebauungsplan nicht berücksichtigt, weshalb wir erhebliche Einwände gegen die geplanten Festsetzungen erheben. Ein Bebauungsplan dient dazu, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und potenzielle Konflikte durch die Festsetzungen zu verhindern. Die Umwandlung von Mischgebiet in Wohngebiet direkt angrenzend an einen immissions-trächtigen Betrieb halten wir für äußerst bedenklich und muss aus wirtschaftlicher Sicht abgelehnt werden.	Der Vorentwurf der 7. Änderung mit Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten grenzt nicht unmittelbar an gewerbliche, immissions-trächtige Betriebe an. Sowohl in östliche, als auch in westliche Richtung befinden sich nach wie vor Mischgebiete des Bebauungsplanes Vogelstraße. Es kann für diese Wohngebiete gutachterlich nachgewiesen werden, dass keine unüberwindbaren Immissionskonflikte zu erwarten sind. Zum Entwurf hin wird das geplante Allgemeine Wohngebiet aber verkleinert, um hier einen größeren Abstand zum Gewerbebetrieb im Westen, wenn auch nicht erforderlich, herzustellen. Für den Betrieb der Firma Auerochs liegt ein von der Firma beauftragtes Schallgutachten (IfB Sorge, 2003) vor, das nachweist, dass an der insbesondere nördlich und westlich angrenzenden Bebauung (Allgemeine Wohn- und Mischgebiete) die Orientierungswerte der DIN 18005 für das jeweilige Gebiet eingehalten sind. Es ist nicht ersichtlich, warum dies für weiter entfernt gelegene Immissionsorte nun nicht mehr der Fall sein soll.	
Immissionsschutzkonflikte sind in diesem Falle vorprogrammiert. Erfahrungsgemäß führen solche Konflikte am Ende zu Betriebsschließungen oder -umzug. Letztendlich hat die Planung weitreichende Folgen, die vor der Festsetzung antizipiert werden müssen. Die betroffenen Unternehmen dürfen nicht, Planungsfehlern zum Opfer fallen.	Diese Auffassung wird nicht geteilt, zumal das von der Gemeinde beauftragte und mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmte Schallgutachten (Stand: 30.05.2016) hier nachweisen kann, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich unterschritten werden.	
In der Beurteilung des Schallgutachtens schließen wir uns den Ausführungen der Handwerkskammer an und halten es für ebenso unvollständig (Spitzenpegelbelastung fehlt) und unzureichend (Betriebsumfang nicht ausreichend berücksichtigt).	Die Ausführungen der Handwerkskammer sind differenziert zu betrachten; siehe dazu auch die Abwägungsvorschläge zur Stellungnahme der HWK. Das Gutachten wurde zudem um die Betrachtung des Spitzenpegelkriteriums und um einzelne Angaben zum Betriebsumfang (z.B. Kran)	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>Lösungsvorschläge:</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Gebiet (einschließlich der Betriebe Auerochs und Popp) als Mischgebiet ausgewiesen. Folgerichtig wäre deshalb die Aufstellung eines Gesamtbebauungsplanes, der im Westen von der Firma Auerochs bis in den Osten reicht und die Baumschule Popp einschließt. Die Festsetzung als Mischgebiet wäre gerechtfertigt, da die geforderte Durchmischung nach § 6 BauNVO damit gegeben ist. 	<p>ergänzt.</p> <p>Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind in Verfahren nach § 13a BauGB nicht relevant, sofern die städtebauliche Ordnung nicht beeinträchtigt ist.</p> <p>Bei dem Vorschlag der Festsetzung eines Mischgebiets, das auch die Fa. Auerochs einschließt, wäre zunächst zu klären, ob die Firma Auerochs als Bauunternehmen eine zulässige Nutzung gemäß § 6 BauNVO darstellt. Demnach sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Wenn dem so wäre, dann wäre die Überplanung als Mischgebiet denkbar, jedoch würde hier im Umkehrschluss der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG auch jetzt schon nicht verletzt sein, da dann ein faktisches Mischgebiet neben einem Allgemeinen Wohngebiet liegt. Somit wären Wohnnutzungen angrenzend also zulässig.</p> <p>Bei dem Betrieb handelt es sich jedoch nicht um einen „nicht störenden Gewerbebetrieb“ gem. § 6 Abs. 1 BauNVO, sondern um einen Gewerbebetrieb, der das Wohnen störenden Emissionen hervorruft, so dass eine Zuordnung zum MI auszuschließen ist, da dies den Baubetrieb in seinen Rechten massiv verletzen würde und somit auch nicht im Interesse des Gewerbetreibenden wäre.</p> <p>Der Gewerbebetrieb wäre einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zuzuordnen.</p> <p>Eine Erweiterung des Geltungsbereiches und eine Einbeziehung des Betriebes ist aus planerischer Sicht nicht notwendig, da durch das Schallgutachten die Interessen des Gewerbetreibenden gewahrt werden.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> Entgegen der Ausfertigungen im Vorentwurf müssen aktive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt werden (Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand oder -wall), um Betriebsimmissionen (Betriebslärm, Staub, Abgase bei Fahrbetrieb) auf die schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) abzuschwächen. 	<p>Das Schallgutachten geht hier von einem größeren Umgriff aus, als der Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Vogelstraße“. Hier wurde die Grenze zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet östlich des Flurstückes 158/51 gezogen, für die gemäß Gutachten die Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nachgewiesen wird. Das Gutachten bezieht sich aber bei den Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete auf die Flurstücke direkt nördlich angrenzend an den Gewerbebetrieb (148/4, 149/5). Diese Flurstücke wurden nicht mit in den Geltungsbereich aufgenommen, so dass Festsetzungen für diese</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
	<p>Teilflächen nicht erforderlich sind..</p> <p>Auf die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete gegenüber des Kundenparkplatzes der Firma Popp wurde bereits im Vorentwurf mit einem Abrücken der Baugrenze und damit auch möglicher Immissionsorte reagiert. Zum Entwurf hin wird die Baugrenze erneut um weitere 5,0 m nach Norden abgerückt und damit die Entfernung zum Parkplatz erhöht. Die möglichen Immissionsorte am Gebäude liegen nun vollständig im Bereich der Beurteilungspegel bis maximal 55 dB(A) tags und damit innerhalb der Grenze der Orientierungswerte. Lediglich die für die Erschließung der Gebäude erforderlichen Flächen südlich der überbaubaren Grundstücksgrenze wären von den Emissionen des Kundenparkplatzes getroffen. Da dies nur kleine Teilflächen betrifft und hier Zufahrten sowie Stellplätze, Carports oder Garagen vorgesehen sind, werden aktive Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm nicht als erforderlich erachtet.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Unmittelbar angrenzend an den Betrieb Auerochs sollten keine Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen (insbesondere Wohnen) angeordnet werden, da keine Verträglichkeit für die beiden angrenzenden Nutzungen gegeben ist. 	<p>Im unmittelbaren Umfeld bestehen bereits schutzbedürftige Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, z.T. auch von eigenen Familienmitgliedern, in Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten.</p> <p>Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes im Zuge der 7. Änderung grenzt darüber hinaus nicht unmittelbar an den Gewerbebetrieb an. Das Schallgutachten stellt für den Änderungsbereich eine deutliche Unterschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete fest.</p> <p>Die Anregungen sind hier zudem in sich widersprüchlich. Oben schlägt der Anreger vor, das Bauunternehmen mit ins Mischgebiet einzubeziehen. Dies würde voraussetzen, dass er einer mischgebietsverträglichen Nutzung entspricht und als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb einzustufen ist. Wenn dem so wäre, wären Wohnnutzungen angrenzend zulässig. In diesem Abschnitt stellt der Anreger jedoch fest, dass Wohnnutzungen angrenzend nicht zulässig seien. Dies deutet eher darauf hin, dass es sich bei der Firma um einen störenden Gewerbebetrieb handelt, der eher im Gewerbegebiet und nicht im Mischgebiet zulässig ist.</p>	
<p>Fazit: Die vorliegende Planung hat erhebliche Auswirkungen auf den Betrieb Auerochs. Die Standortsicherung des Bestandunternehmens wird nicht angemessen berücksichtigt, Entwicklungsmöglichkeiten werden dem Betrieb vollkommen genommen. Aufgrund des vorhersehbaren Immissionskonflikts regen wir an, die Bedürfnisse des betroffenen Unterneh-</p>	<p>Aufgrund der obigen Ausführungen wird diese Auffassung nicht geteilt, an der Planung wird festgehalten.</p> <p>Im Übrigen ist eine flächenhafte Entwicklungsmöglichkeit des Betriebes ohnehin nicht gegeben. Die Zunahme der betrieblichen Abläufe auf dem Gewerbegrundstück wurde bereits in den gutachterlichen Betrachtungen</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
---------------	--------------------	-----------

<p>mens angemessen zu berücksichtigen, d. h. Entschärfung der Situation durch Ausweisung als Mischgebiet und aktiven Lärmschutz, wie schon oben erwähnt. Die Situation ist durch die immer stärkere Nachfrage nach Wohngebieten entstanden. Um so dringender ist es, zukünftig in der Planung die Interessen der Wirtschaft zu berücksichtigen und Planungen im Einvernehmen mit den angesiedelten Unternehmen durchzuführen. Für weitere lösungsorientierte Gespräche stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	berücksichtigt.	
--	-----------------	--

Landratsamt Fürth

Im Pinderpark 2
90513 Zirndorf

<p>Abteilung 4 – SG 41 (SB 411 – Technischer Umweltschutz): Aufgrund der Untersuchungen im schalltechnischen Gutachten v. 18.09.2015 (Büro Messinger u. Schwarz) und den Ausführungen in der Begründung (Seite 14) werden an den geplanten südlichen Gebädefassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet um 2 dB(A) überschritten. Ursächlich sind die Emissionen durch den Betrieb Popp (Gärtnerei).</p> <p>Die zukünftigen Bewohner der Wohnhäuser hätten hinsichtlich dieser Überschreitung somit einen Abwehranspruch gegenüber der Firma Popp (Gärtnerei). Die Firma Popp wäre nachfolgend durch die Bauleitplanung in ihren Rechten eingeschränkt, was unzulässig ist.</p> <p>Ein möglicher Ermessensspielraum (Abwägung) der Gemeinde hat da seine Grenzen, wo Rechte und Pflichten anderer (z.B. Gewerbetreibende) durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeschränkt wären. Die Fa. Popp hätte bei Realisierung dieser Bauleitplanung mit nachträglichen Anordnungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes zu rechnen. In diesem Einzelfall sind somit die Orientierungswerte der DIN 18005 gleichzeitig „Grenzwerte“, da im Sinne einer gerechten Abwägung noch weitere Maßnahmen der Konfliktlösung möglich wären.</p>	<p>Kenntnisnahme. Dies wird in der weiteren Planung berücksichtigt. Auf die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete gegenüber des Kundenparkplatzes der Firma Popp wurde bereits im Vorentwurf mit einem Abrücken der Baugrenze und damit auch möglicher Immissionsorte reagiert. Zum Entwurf hin wird die Baugrenze erneut um weitere 5,0 m nach Norden abgerückt und damit die Entfernung zum Parkplatz erhöht. Die möglichen Immissionsorte am Gebäude liegen nun vollständig im Bereich der Beurteilungspegel bis maximal 55 dB(A) tags und damit innerhalb der Grenze der Orientierungswerte.</p>	
<p>Bei einem Ortstermin bei der Fa. Auerochs wurde ersichtlich, dass ein Turmkran auf dem Betriebsgelände vorhanden ist. Dieser soll dauerhaft installiert sein und wird zum Verladen von Gütern benutzt. In der Auflistung über die Betriebsweise (Nr. 6.2.1 im Gutachten) ist dieser Turmkran nicht aufgeführt. Im Sinne einer Worst-Case Betrachtung ist diese</p>	<p>Kenntnisnahme. Dies wird zum Entwurf hin im Schallgutachten ergänzt. Zusätzlich erfolgt zum Entwurf hin eine Anpassung des Geltungsbereiches. Die Flurstücke 158/52 und 158/53 werden aus dem Geltungsbereich der 7. Änderung genommen und damit im Mischgebiet belassen, um hier einen, wenn auch nicht notwendigen, größeren Abstand des</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
weitere Lärmquelle jedoch im schalltechnischen Gutachten mit aufzunehmen.	Allgemeinen Wohngebietes zum Betrieb der Firma Auerochs zu erzielen.	
Im Gutachten auf Seite 14 (Nr. 6.2.2) wird erwähnt, dass die Betriebsweise der Fa. Popp mündlich mitgeteilt wurde. Aus Gründen der Rechtssicherheit und der bisherigen Erfahrungen wird angeraten, diese Betriebsweise als Protokoll vom Anlagenbetreiber unterschreiben zu lassen bzw. schriftlich zu fixieren und dem schalltechnischen Gutachten als Anlage beizulegen. Gleiches gilt für die Betriebsweise der Fa. Auerochs. Hier sollte – auch zur Absicherung für den Gutachter – die mitgeteilte Betriebsweise schriftlich bestätigt werden.	Kenntnisnahme. Aufgrund der aktuellen Stimmung wird die Einholung der Unterschriften aller Betriebsinhaber wohl nicht möglich sein. Beide Firmen haben jedoch Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung abgegeben.	
<p>Der Gutachter erwähnt auf Seite 13, dass mit einer Zunahme des Betriebsumfanges der Fa. Auerochs nach eigenen Angaben zu rechnen sei. Aus fachtechnischer Sicht ist diesem Umstand Rechnung zu tragen, wobei eine Verdoppelung der Betriebsweise (=100 %) aufgrund der begrenzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeit eher unrealistisch sein dürfte. Vielmehr ist von einer Größenordnung um max. 50 %, wahrscheinlich eher 30 % auszugehen. Weiterhin wäre eine Erweiterung des Betriebes auch nur dann möglich, wenn keine Richtwertüberschreitungen an den bestehenden (!) Wohnhäusern vorliegen würde. Dieser Umstand wäre noch mit der Fa. Auerochs zu klären und im Gutachten entsprechend abzubilden.</p> <p>Für die Fa. Popp besteht ebenfalls eine Erweiterungsmöglichkeit, jedoch beschränkt sich dieser aus immissionsschutzfachlicher Sicht im Wesentlichen auf eine Zunahme des Kundenverkehrs, nicht jedoch auf eine Zunahme des Maschineneinsatzes. Insbesondere wird bereits jetzt der Orientierungswert der DIN 18005 an den zukünftigen Wohnhäusern überschritten. Die Erweiterungsmöglichkeit sollte im Gutachten berücksichtigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Entwicklung des Betriebes wird im Gutachten entsprechend berücksichtigt, wobei – wie von Anreger bereits angemerkt - die bestehende Bebauung im Westen einer Zunahme der Betriebsabläufe auf der Fläche entgegensteht.</p> <p>Eine Zunahme des Kundenverkehrs erscheint aufgrund der beengten Verhältnisse nicht wahrscheinlich. Das Baufenster wurde dennoch weiter nach Norden gerückt, um hier den Abstand zwischen Parkplatz und möglichen Immissionsorten zu erhöhen.</p>	
<p>Abteilung 4 – SG 41 (SB 412 – Wasserrecht):</p> <p>Gegen die 7. Änderung des BPL „Vogelstraße“ im beschleunigten Verfahren bestehen keine Einwände. Die Grundstücke Fl. Nrn. 158, 158/2 Tfl., 158/4, 158/43, 158/44, 158/45, 158/46, 158/47, 158/52, 158/53, 158/54, 158/55, 158/56, 158/57 und 158/61, Gmkg. Puschendorf sind nicht im Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) enthalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das</p>	Kenntnisnahme.	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>Altlastenkataster keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und eine Altlastenfreiheit nicht garantiert werden kann.</p> <p>Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 zu beachten. Sollten die Vorgaben der NWFreiV überschritten werden, ist eine wasserrechtliche Gestattung unter Berücksichtigung des Merkblattes DWA-M 153 sowie des Arbeitsblattes DWA-A 138 zu beantragen.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg ist zu hören und dessen Stellungnahme ist zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan sieht die Versickerung von Niederschlagswasser bereits vor.</p> <p>Das Wasserwirtschaftsamt wurde beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben. Es wurden keine Einwände gegen die Planung hervorgebracht.</p>	
<p><u>Abteilung 4 – SG 42 (Untere Naturschutzbehörde):</u></p> <p>Da bei der vorliegenden 7. Änderung keine Änderung der Flächen des ursprünglichen Bebauungsplanes vorgenommen wurde, sondern nur der Nutzungen auf den Flächen, bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	
<p><u>Abteilung 4 – Bauwesen SG 45 (Kreisbaumeister):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – In der Planzeichenerklärung / Legende ist zwischen Festsetzungen, nachrichtlichen Mitteilungen und Vorschlägen zu unterscheiden. – Die blaue Linie in den zeichnerischen Festsetzungen entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs taucht in der Legende nicht auf (vermutlich Entwässerungsgraben). Bitte klarstellen. – Der südliche Stich „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ weist keine besondere Zweckbestimmung aus. Bitte klarstellen. – Bei der zulässigen Zahl der Wohnungen ist klarzustellen: Genau und nur diese Anzahl an Wohnungen zulässig <u>oder bis</u> zu / max. Anzahl zulässig. 	<p>Kenntnisnahme. Dies wird zum Entwurf hin korrigiert.</p> <p>Die blaue Linie ist bereits in der Planzeichenerklärung enthalten, jedoch aufgrund des Maßstabes nicht sehr gut erkennbar. Dies wird zum Entwurf hin korrigiert.</p> <p>Hier ist ebenfalls die Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ vorgesehen. Die Straße dient der Erschließung des Bebauungsplangebietes „Dorfeiche“. Das Planzeichen wird zum Entwurf hin ergänzt. Das BauGB gibt keine Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung einer Zahl für zwingend zu errichtenden Wohnungen. Gemeint ist hier also gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Höchstzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude. Dies wird in der Planzeichenerklärung zum Entwurf ergänzt.</p>	
<p><u>Kreisbrandinspektion des Landkreises Fürth (Kreisbrandrat Dieter Marx):</u></p> <p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren besteht Einverständnis, wenn die in der Anlage beigefügten Hinweise</p>	<p>Kenntnisnahme und Weitergabe der Informationen an den Bauherren,</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
---------------	--------------------	-----------

beachtet werden		
-----------------	--	--

Wasserwirtschaftsamt Nürnberg

...

<ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserstand ist zu erkunden - Permanente Absenkung des Grundwassers ist nicht zulässig - Vorübergehende Absenkung und Entnahme bedarf der Erlaubnis - Erdwärmesonden sind bis zu einer Tiefe von 65 m zulässig - Oberboden ist sachgerecht zwischen zu lagern - Bodenschichten sind wieder wie vorher aufzubauen - Bodenschonende Ausführung der Baumaßnahmen - Falls vorhanden, sind Drainagen und sonstige Entwässerungsanlagen umzuleiten 	<p>Kenntnisnahme. Die entsprechenden Hinweise werden, sofern erforderlich, in die Begründung aufgenommen und an den Bauherrn weitergegeben.</p>	
--	--	--

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
---------------	--------------------	-----------

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Firma Auerochs, vertreten durch RA Waldmann & Kohler, 02.12.2015

Franken-Campus
 Frankenstraße 160
 90461 Nürnberg

<p>wir zeigen an, dass uns die Firma Auerochs GmbH &Co. Bauunternehmen KG, Neustädter Straße 30, 90617 Puschendorf, mit der anwaltlichen Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt hat. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird versichert. Unsere Mandantin betreibt insbesondere auf den Grundstücken Fl.Nr. 149, 149/4 sowie 148/3, Anwesen Neustädter Straße 30 in 90617 Puschendorf, ein Bauunternehmen. Das Betriebsgelände befindet sich in unmittelbarer Nähe südwestlich des Geltungsbereiches der 7. Änderung zum Bebauungsplan "Vogelstraße" und ist aufgrund der unmittelbaren Nähe planbetroffen. Zum Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes, Stand 19.01.2016, nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	
<p>Die Umwandlung von Mischgebietsflächen in allgemeines Wohngebiet ist insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutz abwägungsfehlerhaft. Insbesondere die unmittelbare Nähe zum Betrieb unserer Mandantschaft führt zu einem Immissionsschutzkonflikt zumindest im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches der 7. Änderung.</p>	<p>Es ist festzuhalten, dass zwischen dem Mitgliedsbetrieb und der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes bereits Bestandsgebäude im Mischgebiet bestehen, auf die der Betrieb und dessen Erweiterung Rücksicht zu nehmen hat. Der Abstand des Betriebes zum Allgemeinen Wohngebiet wird hier als ausreichend betrachtet, die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte gutachterlich nachgewiesen. Dennoch erfolgt zum Entwurf hin eine Anpassung des Geltungsbereiches. Die Flurstücke 158/52 und 158/53 werden aus dem Geltungsbereich der 7. Änderung genommen und damit im Mischgebiet belassen, um hier einen, wenn auch nicht notwendigen, größeren Abstand des Allgemeinen Wohngebietes zum Betrieb der Firma Auerochs zu erzielen.</p>	
<p>Zunächst ist festzuhalten, dass das Schallgutachten vom 18.09.2015 von BIG Messinger + Schwarz, welches auch zur Änderung des Bebauungsplanes „Vogelstraße“ eingeholt worden ist, von einem anderen Geltungsbereich ausgeht, als dies der Vorentwurf, Stand 19.01.2016, darstellt. Die Ergebnisse des Schallgutachtens sind daher nur begrenzt übertragbar. Zudem ist das Schallgutachten vom 18.09.2015 unvollständig, da eine Spitzpegelbetrachtung fehlt. Der Betriebsumfang wird</p>	<p>Das Schallgutachten geht hier von einem größeren Umgriff aus, als der Vorentwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Vogelstraße“. Hier wurde die Grenze zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet östlich des Flurstückes 158/51 gezogen, für die gemäß Gutachten die Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nachgewiesen wird. Zum Entwurf hin verlagert sich die Grenze östlich des Flurstückes 158/53.</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>zudem unzutreffend angesetzt. Die Fahrzeugbewegung, insbesondere mit Radladern und mit Staplern erfolgen im gesamten Betriebsgelände. Die Einsatzzeit des Radladers wird zu kurz angenommen. Das Schallgutachten weicht daher zu Lasten des Betriebs unserer Mandantschaft von der für deren Betrieb erteilten Baugenehmigung und den diesseits zu Grunde liegenden schalltechnischen Betrachtung des IfB Sorge ab.</p>	<p>Das Schallgutachten wurde in Abstimmung mit der Unteren Immissionschutzbehörde überarbeitet (Stand 30.05.2016) und die Angaben zu den Spitzenpegeln sowie des Krans mit aufgenommen.</p>	
<p>Die Festsetzung eines Wohngebiets, insbesondere im südwestlichen Teilbereich des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Vogelstraße", führt zu einer erhöhten Lärmempfindlichkeit im Vergleich zur vorherigen Festsetzung eines Mischgebiets. Gerade bei Erweiterung des Betriebs unserer Mandanten ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes 'Vogelstraße' von einer erhöhten Geräuschbelästigung auszugehen. Aufgrund der Erhöhung der Lärmempfindlichkeit durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets anstelle eines Mischgebiets ist zu erwarten, dass es zu gegebenenfalls gerichtlichen Auseinandersetzungen hinsichtlich der Lärmimmissionen kommen wird. Wird die Mischgebietsfestsetzung zumindest für den südwestlichen Teilbereich des Geltungsbereichs der 7. Änderung belassen, ist aufgrund der Notwendigkeit einer erhöhten Duldung von Lärmimmissionen von erheblich weniger Konflikten auszugehen.</p>	<p>Es ist festzuhalten, dass zwischen dem Betrieb und der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebäudes bereits Bestandsgebäude im Mischgebiet bestehen, auf die der Betrieb und dessen Erweiterung Rücksicht zu nehmen hat. Der Abstand des Betriebes zum Allgemeinen Wohngebiet wird hier als ausreichend betrachtet, die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte gutachterlich nachgewiesen. Dennoch erfolgt zum Entwurf hin eine Anpassung des Geltungsbereiches. Die Flurstücke 158/52 und 158/53 werden aus dem Geltungsbereich der 7. Änderung genommen und damit im Mischgebiet belassen, um hier einen, wenn auch nicht notwendigen, größeren Abstand des Allgemeinen Wohngebietes zum Betrieb der Firma Auerochs zu erzielen.</p>	
<p>Um den zu erwartenden Konflikten entgegen zu wirken, muss im Falle der Festsetzung eines Wohngebietes auch aktive Lärmschutzmaßnahmen, beispielsweise in Form eines Walls oder einer Mauer festgesetzt werden. Anstelle dessen wird in der Begründung zum Vorentwurf auf Seite 14 ausgeführt [Zitat Begründung]. Es ist jedenfalls nicht möglich, die Einhaltung der Lärmgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet dahingehend zu begründen, dass jedenfalls die Orientierungs- und Grenzwerte für Mischgebiete eingehalten werden. Insofern ist bereits jetzt vorherzusehen, dass die beiden in unmittelbarer Nähe zueinanderstehenden Nutzungen nicht verträglich sein werden.</p>	<p>Diese Aussage trifft nicht für die Firma Auerochs zu, da hier keine Immissionskonflikte durch die Umplanung zu erwarten sind, sondern auf die Firma Popp (Parkplatz). Auf die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete gegenüber des Kundenparkplatzes der Firma Popp wurde bereits im Vorentwurf mit einem Abrücken der Baugrenze und damit auch möglicher Immissionsorte reagiert. Zum Entwurf hin wird die Baugrenze erneut um weitere 5,0 m nach Norden abgerückt und damit die Entfernung zum Parkplatz erhöht. Die möglichen Immissionsorte am Gebäude liegen nun vollständig im Bereich der Beurteilungspegel bis maximal 55 dB(A) tags und damit innerhalb der Grenze der Orientierungswerte. Lediglich die für die Erschließung der Gebäude erforderlichen Flächen südlich der überbaubaren Grundstücksgrenze wären von den Emissionen des Kundenparkplatzes getroffen. Da dies nur kleine Teilflächen betrifft und hier Zufahrten sowie Stellplätze, Carports oder Garagen vorgesehen sind, werden aktive Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm nicht als erforderlich erachtet.</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>Der Gewerbebetrieb unserer Mandantin verursacht erhebliche Immissionen, die durch das Auf- und Abladen sowie den Verkehr auf dem Grundstück erzeugt werden. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Gewerbebetrieb unserer Mandantschaft ist daher nach dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG zu vermeiden.</p>	<p>Wie dem Vorentwurf und nunmehr auch dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Vogelstraße zu entnehmen ist, befinden sich zwischen dem Gewerbebetrieb und den geplanten Allgemeinen Wohngebieten bereits Mischgebiete (ebenfalls BP Vogelstraße). Der Trennungsgrundsatz ist also gewahrt.</p>	
<p>Neben den Schallimmissionen wird es ebenso - insbesondere aufgrund des in unserer Gegend herrschenden Westwindes - zu Staubimmissionen auch auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vogelstraße“ kommen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es ist festzuhalten, dass zwischen dem Betrieb und der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebäudes bereits Bestandsgebäude im Mischgebiet bestehen, auf die der Betrieb mit seinen Emissionen Rücksicht zu nehmen hat. Aufgrund der Entfernung zum Änderungsgebiet und der dazwischenliegenden Bebauung sind Belastungen durch Staubimmissionen nicht wahrscheinlich.</p>	
<p>Zudem stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Puschendorf den Planbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Vogelstraße“ als gemischte Baufläche dar. Zwar kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; allerdings darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu dem Gewerbebetrieb unserer Mandantschaft und dem Gewerbebetrieb der Firma Popp ist die Darstellung des Mischgebiets im Flächennutzungsplan richtig.</p>	<p>Der Anreger führt oben aus, dass der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG durch die Planung nicht ausreichend berücksichtigt sei. Dies ist nur zutreffend, wenn der Gewerbebetrieb eine Nutzung im Sinne des § 8 BauNVO und damit nicht im Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig wäre. Unter dieser Voraussetzung wäre das Mischungsverhältnis gemäß FNP auch ohne Berichtigung aufgrund der gewerblichen Nutzungen und der Wohnnutzungen gewahrt (Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete sowie faktische Gewerbegebiete). Zudem lässt das Entwicklungsgebot der verbindlichen Bauleitplanung aus dem FNP auch die Differenzierung eines Mischgebiets zu.</p>	
<p>Im Ergebnis wird der Betrieb unserer Mandantschaft durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl in seinem Bestand als auch erst recht in seiner weiteren Entwicklung unzumutbar beeinträchtigt. Wir regen deshalb an, zumindest anstelle der im südwestlichen Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Vogelstraße" geplanten Festsetzungen eines allgemeinen Wohngebiets ein Mischgebiet für diese Grundstücke festzusetzen. Dies betrifft insbesondere das als WA 1 bezeichnete Gebiet.</p>	<p>Die Ansicht wird aufgrund der Ausführungen oben nicht vollständig geteilt, der Anregung wird dennoch teilweise entsprochen. Zum Entwurf hin erfolgt eine Anpassung des Geltungsbereiches. Die Flurstücke 158/52 und 158/53 werden aus dem Geltungsbereich der 7. Änderung genommen und damit im Mischgebiet belassen, um hier einen, wenn auch immissionsschutzrechtlich nicht notwendigen, größeren Abstand des Allgemeinen Wohngebietes zum Betrieb der Firma Auerochs zu erzielen.</p>	

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Beschluss
---------------	--------------------	-----------

Baumschule & Rosenschule Popp, vom 29.03.2016

Fliederweg 11
906 17 Puschendorf

<p>hiermit melde ich meine Bedenken und meinen Einspruch an für die geplante Änderung des Bebauungsplans Vogelstraße. Speziell auf dem Grundstück mit der Flurnummer 158/61 das dem Einfahrtsbereich meines Betriebes gegenüberliegt kann es zu Lärmbelästigung der dann neuen Anwohner kommen. Für diesen Bereich beantrage ich entweder die Mischgebiet Einstufung beizubehalten, entsprechende Maßnahmen (baulich mit z.B. Garagen o.ä.) festzulegen oder dann auf die betroffenen Grundstücke die Dezibel-Belastung höher anzusetzen und einzutragen damit die zukünftigen Besitzer das gleich beim Kauf erfahren! Ohne jegliche Vorkehrungen sehe ich Schwierigkeiten auf uns zukommen die den betrieblichen Arbeitsablauf einschränken können.</p>	<p>Das Schallgutachten zeigt, dass im Plangebiet Auswirkungen aufgrund von Gewerbelärm der Firma Popp insbesondere auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu verzeichnen sind. Dies ist insbesondere auf den Kundenparkplatz zurückzuführen, die Betriebsabläufe als solche haben keine Auswirkungen auf das Plangebiet. Auf die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete wurde bereits im Vorentwurf mit einem Abrücken der Baugrenze und damit auch möglicher Immissionsorte reagiert. Die Überschreitung betrug jedoch immer noch 2 dB(A). Dies wäre im Zuge der Abwägung zwar zu bewältigen, dennoch wird zum Entwurf hin die Baugrenze erneut nach Norden abgerückt und damit die Entfernung zum Parkplatz erhöht. Der Abstand des Baufensters zur Straße beträgt nun 10 m. In diesem Bereich können Garagen, Carports und Stellplätze vorgesehen werden. Die möglichen Immissionsorte am Gebäude liegen nun vollständig im Bereich der Beurteilungspegel bis maximal 55 dB(A) und damit innerhalb der Grenze der Orientierungswerte.</p>	
--	--	--