



AELF-FU • Jahnstraße 7 • 90763 Fürth

Per E-Mail

TB Markert PartG mbB  
Beteiligung 1498  
Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
[1498] vom 16.12.2024

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben  
L2.2-4612-12-1-5

Name

[REDACTED]

Telefon

[REDACTED]

Fürth, 24.01.2025

**Gemeinde Großenseebach, Lkr. Erlangen-Höchstadt  
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost III“ mit integriertem Grünordnungsplan**

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;  
Benachrichtigung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 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 [REDACTED]

Landwirtschaftliche Belange sind durch den Verlust an Kulturflächen betroffen. 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 besonders ertragreiche Böden im Vergleich zu Böden im regionalen Vergleich handelt. Im Plangebiet liegen Böden mit einer Bodenzahl von 39 Bodenpunkten nach Reichsbodenschätzung vor. Böden im Landkreis Erlangen-Höchstadt liegen als Vergleich bei Ackerzahlen von 38 Bodenpunkten. Die überplanten Flächen sind aufgrund ihrer natürlichen Voraussetzungen für die landwirtschaftliche Produktion besonders geeignete Böden.

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.

Seite 1 von 2

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.

Gemäß der vorliegenden Planung soll ein naturschutzrechtlicher Ausgleich auf einer Teilfläche FlurNr. 397 (Gemk. Großenseebach) erfolgen.

Nach uns vorliegenden Unterlagen ist die Fläche Bestandteil einer mehrjährigen Extensivierungsmaßnahme im Rahmen des Bayerischen Kulturlandschaftsprogramms. Diesbezüglich empfehlen wir über den Bewirtschafter der Fläche abzuklären, ob durch die beabsichtigte Einbeziehung des Grundstückes als Ausgleichsfläche evtl. laufende Fördermaßnahmen zurückgenommen werden müssen, bzw. ob bei einer Beendigung der Fördermaßnahmen sogar eine Rückzahlung bisher erhaltener Zuwendungen zu befürchten sei.

## **Bereich Forsten**

Ansprechpartner 

Waldflächen i.S.d. § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) sind durch die o. g. Planung nicht betroffen.

Aus forstlicher Sicht bestehen daher gegen die aktuelle Planung keine Einwendungen.

Sollten im Rahmen der weiteren Planung Ausgleichsmaßnahmen im Wald vorgesehen werden, bitten wir darum, diese mit uns abzusprechen.

Um Abdruck des Abwägungsergebnis unter Angabe des Aktenzeichens an [poststelle@alf-fu.bayern.de](mailto:poststelle@alf-fu.bayern.de) wird gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

gez. 



**Bayerischer  
Bauernverband**

**Geschäftsstelle  
Nürnberg**

Bayerischer Bauernverband · Nordostpark 51 · 90411 Nürnberg

TB Markert  
Stadtplaner Landschaftsarchitekten  
Pillenreuther Str. 34

90459 Nürnberg

E-Mail: [beteiligung@tb-markert.de](mailto:beteiligung@tb-markert.de)

Ansprechpartner: Geschäftsstelle Nürnberg

Telefon: [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]

E-Mail: Nuernberg@  
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 31. Januar 2025

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom



**Gemeinde Großenseebach – Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost III“ mit integriertem Grünordnungsplan  
hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Beteiligung Träger öffentlicher Belange zu den Entwürfen**

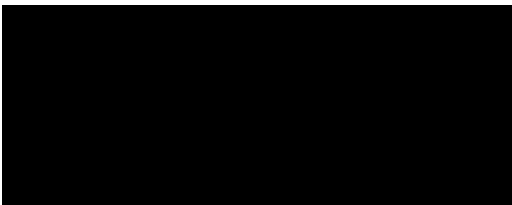
Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genannten Bebauungsplan haben Sie uns freundlicherweise die Planunterlagen zur Stellungnahme übersandt.

Aus landwirtschaftlicher Sicht werden zum genannten Vorhaben keine Äußerungen vorgebracht.

Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass während erforderlicher Erschließungs- und Baumaßnahmen und auch hinterher die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt möglich sein müssen. Gleiches gilt für Entwässerungseinrichtungen (Drainagen, Vorfluter) und die Flurwege.

Mit freundlichen Grüßen

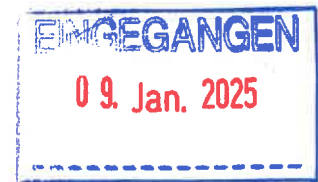


**Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts**

Nordostpark 51 · 90411 Nürnberg · Telefon 0911 955888-0 · Telefax 0911 955888-70

Nuernberg@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer: 143/241/01099

RaiBa Knoblauchland eG · Konto 54 631 · BLZ 760 695 12 · IBAN: DE84 7606 9512 0000 0546 31 · BIC: GENODEF1N08  
Sparkasse Nürnberg · Konto 380 003 269 · BLZ 760 501 01 · IBAN: DE64 7605 0101 0380 0032 69 · BIC: SSKNDE77XXX



Bayernwerk Netz GmbH, Hallstadter Str. 119, 96052 Bamberg

TB Markert  
Stadtplaner \* Landschaftsarchitekt PartG mbB  
Pillendreuther Str. 34

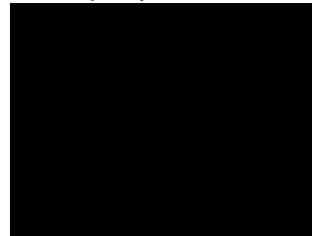
90459 Nürnberg

## Gemeinde Großenseebach, Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost III“, im Hauptort Großenseebach

Ihr Schreiben vom 16.12.2024; Ihr Zeichen: 1498

**Bayernwerk Netz GmbH**  
**Kundencenter Bamberg**  
Hallstadter Straße 119  
96052 Bamberg  
[www.bayernwerk-netz.de](http://www.bayernwerk-netz.de)

Ihr Ansprechpartner



**Datum**  
7. Januar 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Nach Einsicht der uns übersandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände bestehen, da im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens betrieben werden.

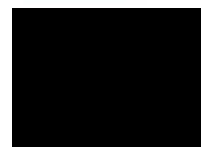
Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Mittel- und Niederspannungskabel sowie Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Sitz: Regensburg  
Amtsgericht Regensburg  
HRB 9476



Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, uns eine entsprechende Fläche von 5 x 7 m für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich eingeplant werden, wie er rot umkreist in der beigefügten „Skizze geplanter Stationsstandort“ dargestellt ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über das Stationsgrundstück verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Zur Erschließung des Baugebietes mit elektrischer Energie, ist unter Umständen eine unbeschränkt persönliche Dienstbarkeit mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Verlegung von Mittelspannungserdkabel erforderlich. Der zu belastende Bereich ist in der beigefügten „Skizze geplanter Stationsstandort“ mit roten Linien markiert.

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

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und Stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

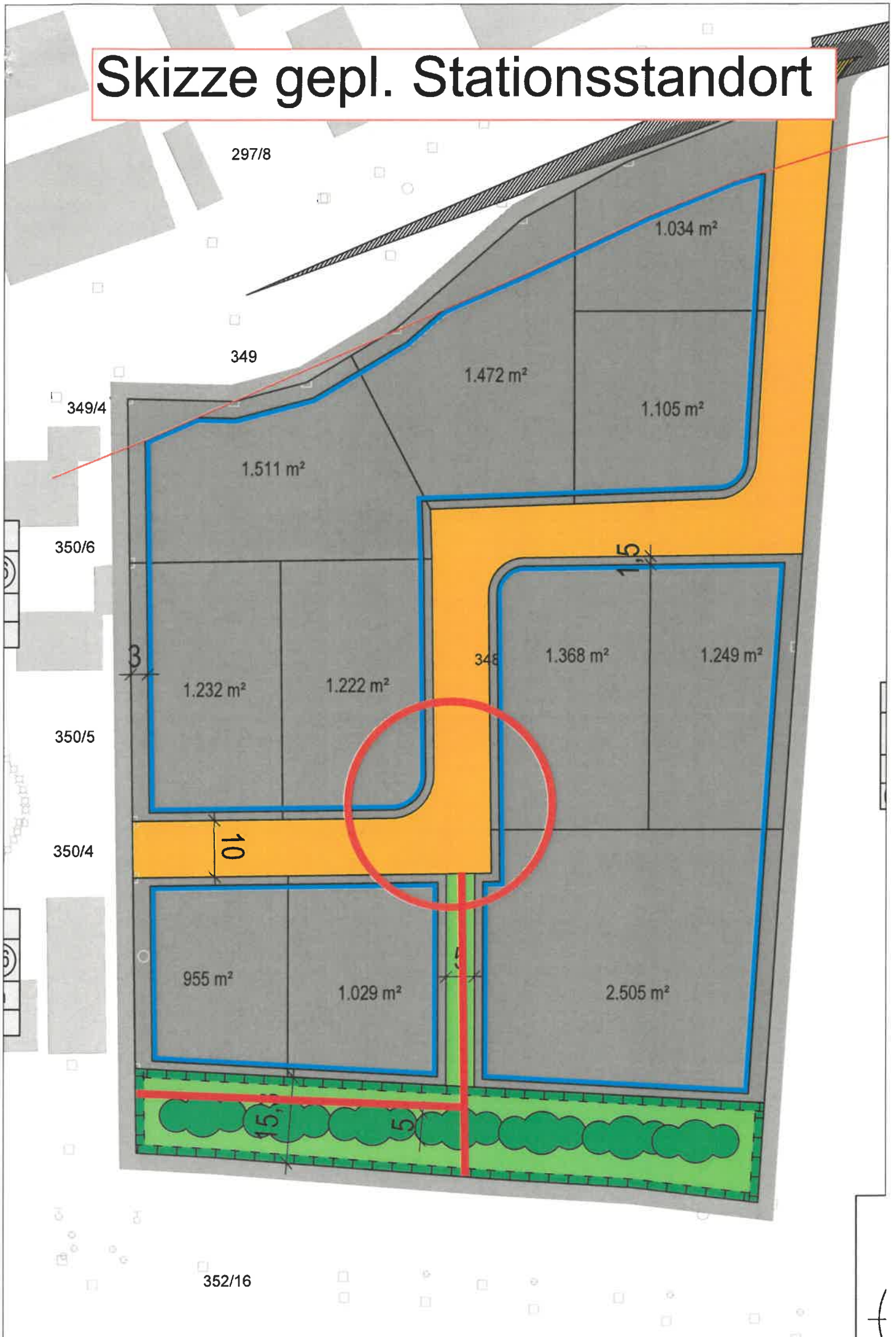
Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Bauleitplanung und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Freundliche Grüße

Bayernwerk Netz GmbH  
Kundencenter Bamberg

Anlagen:  
Lageplan

# Skizze gepl. Stationsstandort





**BUND**  
**Naturschutz**  
**in Bayern e.V.**

Kreisgruppe Höchststadt-  
Herzogenaurach

BUND Naturschutz - KG Höchststadt-Herzogenaurach, Schulstr. 2A, 91341 Röttenbach

TB MARKERT PartG mbB  
Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg



Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht:

Bearbeiter:

Telefon:

Datum:

27.01.2025

#### Geschäftsstelle

Schulstraße 2A  
91341 Röttenbach  
Tel. 0176 2431 9524  
AB: 09195 / 997 189  
E-Mail: hoechststadt-  
herzogenaurach@bn.de



## Kreisgruppe Höchststadt-Herzogenaurach

Großenseebach Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost III“ mit integriertem  
Grünordnungsplan  
Beteiligung 1498

### Hier: Stellungnahme des Bund Naturschutz (BN)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zu folgenden Punkten erheben wir Einwendungen:

#### A6.5.3 Pflanzmaßnahmen

Die beiden Gleditsia-Sorten sollten aus der Pflanzliste gestrichen werden, da es sich bei der nordamerikanischen Gleditschie um eine bei uns invasive Pflanzenart handelt, die einheimische Arten verdrängt.

#### A6.9.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Das Niederschlagswasser sollte, soviel wie möglich, in der Fläche gehalten werden, statt es in den Graben einzuleiten (nach dem Prinzip der Schwammstadt). Dazu sollten verpflichtend Zisternen und, wo möglich, Tümpel und offene Versickerungsflächen vorgeschrieben werden. Damit wäre Gießwasser für die zu pflanzenden Bäume und Gehölze vorhanden und an heißen Tagen Kühlung durch Verdunstung.

Mit freundlichen Grüßen



Ortsgruppe Seebachgrund

[www.hoechststadt-herzogenaurach.bn.de](http://www.hoechststadt-herzogenaurach.bn.de)  
[www.facebook.com/BN.Hoechststadt.Herzogenaurach](https://www.facebook.com/BN.Hoechststadt.Herzogenaurach)

#### Bankverbindung

Kreissparkasse Erlangen  
Höchststadt Herzogenaurach  
IBAN:  
DE26763500000430008581  
BIC: BYLADEM1HOS



**Subject:** Stellungnahme Großenseebach BPL - Gewerbegebiet Nord Ost III

**Sent:** 30.01.2025, 11:46:33

**From:** [REDACTED]

**To:** [REDACTED]

**Cc:** [REDACTED]

---



Industrie- und Handelskammer  
Nürnberg für Mittelfranken

## Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

### Gemeinde Großenseebach

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost III“

Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit unserem zuständigen IHK-Gremium dürfen wir Ihnen mitteilen, dass seitens der IHK Nürnberg für Mittelfranken in ihrer Rolle als Vertreterin der gesamtwirtschaftlichen Interessen **keine Einwände** gegen die o.g. Aufstellung bestehen.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes Nordost kommt dem Bedarf und der hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Region entgegen. Die Planung entspricht dem gesamtwirtschaftlichen Interesse, da durch die neuen gewerblich nutzbaren Flächen Betriebe, sowie Arbeitsplätze geschaffen und vorhandene gesichert werden können.

Da die Ressource „Grund und Boden“ ein endliches Gut ist und verfügbare Fläche immer knapper wird, regen wir einen effizienten Umgang mit der Fläche gemäß unseren von der Vollversammlung verabschiedeten Positionen an. Siehe dazu IHK-Eckpunktepapier "[Effizienter Umgang mit der Fläche](#)".

Wir danken Ihnen für die Beteiligung. Gerne stehen wir Ihnen für wirtschaftsrelevante Gespräche in diesem Zusammenhang zur Verfügung.

Freundliche Grüße




Landratsamt Erlangen-Höchstadt | Postfach 25 20 | 91013 Erlangen

Nur per E-Mail:  
beteiligung@tb-markert.de  
**TB Markert PartG mbB**  
Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

## **Bauamt I, Wohnraumförderung**

Nägelsbachstraße 1 · 91052 Erlangen

Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestellen Arcaden, Neuer Markt, Busbahnhof, Hauptbahnhof

Ansprechpartner:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Unser Zeichen: 62.1 6102/127/6/24

Erlangen, 18.02.2025

### **Bauleitplanungsrecht; Gemeine Großenseebach Bebauungsplan Gewerbegebiet Nordost III Frühzeitige Beteiligungsrunde;**

#### Anlage

- 1 Stellungnahme des SG 40.2 Immissionsschutz vom 20.01.2025
- 1 Stellungnahme des SG 40.2 Naturschutz vom 10.02.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Träger öffentlicher Belange im Landratsamt Erlangen-Höchstadt nehmen zum o. g. Bebauungsplanentwurf nachfolgend Stellung.

#### **Baurechtliche/Planungsrechtliche Würdigung:**

##### Zur Plangrafik:

- Evtl. ist es sinnvoll die Grünfläche mit der Flurnummer 349 in Geltungsbereich aufzunehmen, da gemäß Begründung Baumschutzmaßnahmen für diese Fläche vorgesehen sind.
- Es sollte geklärt werden, welche Nutzungen in der nördlichen Anbauverbotszone zulässig sind. Erfahrungsgemäß sind auch Stellplätze und Lagerflächen kritisch zu sehen. Ggfs. sollten nicht überbaubare bzw. nicht nutzbare Grundstücksflächen als private Grünflächen dargestellt werden.
- Aus städtebaulicher Sicht wäre es vorteilhaft, Flächen für die Grundstückszufahrten festzulegen bzw. zu limitieren und Straßenbegleitgrün vorzusehen.
- Die Baugrenzen sind nur teilweise bemaßt.
- Eine Einzeichnung der Anbauverbotszone Staatsstraße im Süden (20m siehe Begründung) fehlt.
- Die Anbauverbotszonen sollten bemaßt werden.
- Baubeschränkungszone der Staats- und Kreisstraße sollten in den Plan aufgenommen werden, da diese innerhalb der festgelegten Baugrenzen verlaufen.
- In der Legende gibt es Höhenschichtlinien, diese fehlen jedoch im Plan.

**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 Höchststadt a. d. Aisch**  
Schloßberg 10, 91315 Höchststadt 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**



- Der geplante Höhenverlauf der Straße sollte angegeben werden. Dabei sollte auf eine möglichst niedrige Lage der Straße geachtet werden um Aufschüttungen auf den Grundstücken zu vermeiden bzw. zu minimieren.

#### Zu den textlichen Festsetzungen

- Festsetzung 1.3 schließt Betriebsleiterwohnungen nicht aus. Dies wäre aber unbedingt zu empfehlen.
- Festsetzung 2.2: Falsche Abkürzung, GFZ wäre korrekt.
- Zu 2.3: Der erste Satz ist grammatikalisch unvollständig. Der zweite Satz erwähnt untergeordnete Bauteile, diese sollten definiert/beschrieben werden. Ferner bedeutet die Formulierung „ausnahmsweise zulässig“, dass für diese Bauteile stets eine Ausnahme zu beantragen ist. Beabsichtigt ist vermutlich eine generelle Zulässigkeit von untergeordneten Bauteilen, andernfalls sollte in der Begründung auf diese Regelung eingegangen werden. Bezüglich der maximale Höhe sollte klargestellt werden, dass die 3 m zusätzlich zu den 12 m zulässig sind, bzw. sollte besser die zulässige Gesamthöhe von „insgesamt 15 m“ angegeben werden.
- Festsetzung 2.4 benennt eine Oberkante (WH). Dies erscheint widersprüchlich, da unter Festsetzung 2.3 nicht die Wandhöhe, sondern die Gebäudehöhe angegeben wird. Da sich die Höhen auf das Straßenniveau beziehen, sollte dieses angegeben werden.
- Zu 3.1: Es sollte ggfs. klargestellt werden, ob, welche bzw. in welchem Umfang bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
- Zu 3.2: Der Höhenverlauf von Straße und natürlichem Gelände ist derzeit völlig unklar. Unter Umständen ist es sinnvoll, die Geländeoberfläche im Sinne Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO abweichend vom natürlichen Gelände festzulegen.
- Zu 4.5: Die Bezugshöhe „GOK“ sollte näher beschrieben werden. Gemeint ist vermutlich die Oberkante fertiges Gelände.
- Zu Festsetzung 5 und den Verweis auf die gemeindliche Stellplatzsatzung möchten wir auf § 13 Nr. 2 und 3 des 1. Modernisierungsgesetzes hinweisen wonach bestehende gemeindliche Stellplatzsatzungen mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft treten.
- Zu 7.4: Erfahrungsgemäß werden derartige Festsetzungen häufig nicht umgesetzt. Es wird daher eine Verpflichtung zum Erstellen eines Freiflächengestaltungsplanes empfohlen. Alternativ könnten verbindliche Baumstandorte festgesetzt werden. Grundsätzlich sollte eine Frist zur Umsetzung genannt werden. (vergleiche Begründung A.6.5.5.).
- Die Nummerierung der Festsetzungen ist nicht fortlaufend, die Nummer 8 fehlt.

#### Zu den Hinweisen/Nachrichtlichen Übernahme

- Nachrichtliche Übernahmen fehlen, vergleiche Begründung A.7 (Anbauverbotszonen von 20 bzw. 15m). Diese sollten aufgenommen werden und klargestellt werden, welche Nutzungen in der nördlichen Anbauverbotszone zulässig bzw. unzulässig sind.
- Baubeschränkungszone sind kenntlich zu vermaßen (30 bzw. 40 m) gemessen vom äußeren Rand der der Fahrbahndecke
- Die Hinweise zu erforderlichen Baumschutzmaßnahmen gemäß Begründung A.6.5.2 fehlen.
- Unter 5. tauchen „Bewohner“ auf – gleiches gilt aber auch für „Nutzer“.
- Die Raumangabe zu den gemäß Nr. 6 ausliegenden Normen und Richtlinien sollte eingetragen werden.

- Die in der Präambel genannten Gesetzesgrundlagen mit ihren Änderungen sollten auf den aktuellen Stand gebracht werden.

#### Zur Begründung

- A.4.1. „Lage im Gemeindegebiet und Eigentumsanteilen“ – zu den Eigentümern wird keine Aussage gemacht.
  - A.4.2. In der Bestandsanalyse taucht „im Osten“ eine „Ortsrandberührung“ auf – die Entfernung von ca. 200m könnte zum besseren Verständnis ergänzt werden.
  - Unter A.6.5.2. wird die Flurnummer 359 genannt, gemeint ist vermutlich die Flurnummer 349.
  - A.6.9.6. Brandschutz: „Die Erschließung ist über die geplante Zufahrt im Südosten des Baugebietes gesichert.“ – muss wohl „Nordosten“ heißen.
  - Im Umweltbericht auf S. 35, B.1.1 sind bei der Beschreibung der Umgebung des Baugebiets die Angaben westlich und östlich vertauscht.
  - Im Umweltbericht auf S. 53, B.5.3 widersprechen die Angaben zur internen Ausgleichsfläche mit der Entwicklung eines Streuobstbestands den tatsächlich festgesetzten Maßnahmen (mesophile Hecke).
- **Wir weisen darauf hin, dass Befreiungen von den Festsetzungen bei neuen Bebauungsplänen nicht in Aussicht gestellt werden können.**

#### **Würdigung des SG 40.1, Umweltamt:**

Das Thema „Niederschlagswasser“ wird aus Sicht der Wasserrechtsbehörde nicht in der notwendigen Tiefe betrachtet. Einerseits wird angegeben, dass das Niederschlagswasser (Trennsystem) in den Graben (Seebach?) südlich der Straße abzuleiten ist, andererseits wird später angegeben, dass in der Umgebung des Plangebiets kein Oberflächengewässer vorhanden ist. Eine überschlägige Betrachtung (Fläche des Gewerbegebiets, Größe des Grabens) im Hinblick auf eventuell notwendige Rückhaltemaßnahmen (Fläche für Rückhaltung im Baugebiet?) fehlt völlig. Auch die Möglichkeit der Straßenquerung und der Verlauf Trasse für die Zuleitung zum Graben sind nicht thematisiert. Dies ist zu ergänzen.

#### **Würdigung des SG 40.2, Naturschutz:**

Siehe Anlage.

#### **Würdigung des SG 40.2, Immissionsschutz:**

Siehe Anlage.

#### **Würdigung des SG 52 Tiefbau**

In Ziffer A.6.9.1 (Seite 31) der Begründung steht, dass die verkehrliche Erschließung des GE Nordost III über das bestehende angrenzende Gewerbegebiet erfolgt. Wenn das so ist, dann ist die optional dargestellte Anbindung (neu geplante Einmündung) an die nördlich verlaufende Kreisstraße ERH 26 zu entfernen!

- Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Kreisstraßen bis 15 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot und gem. Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG bis 30 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke eine Baubeschränkung. Die Bauverbotszone ist im Bauleitplan bereits dargestellt, die Baubeschränkungszone fehlt. Sie ist noch textlich und zeichnerisch darzustellen.

- 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.
- Es wird darauf hingewiesen, dass jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften verboten ist. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde (Art. 56 Nr. 5 BayBO, § 33 Abs. 3 StVO i.V.m. § 4 Abs. 1 f, g ZustVVerk).
- 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).

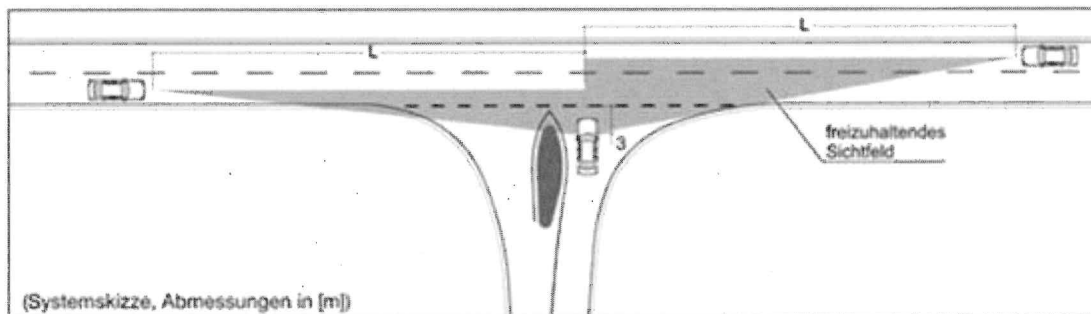
Falls die in Ziffer A.6.9.1 (Seite 31) der Begründung optional aufgeführte Erschließung über einen Anschluss (neue Einmündung) an die nördlich verlaufende Kreisstraße ERH 26 im Rahmen der Bauleitplanung weiter verfolgt wird, gelten folgende Auflagen von Seiten des Tiefbau-Sachgebiets des Landkreises Erlangen-Höchstadt:

- Der Straßenbaulastträger der Kreisstraße ERH 26 trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes und eventuell notwendigen baulichen Änderungen im Einmündungsbereich stehen.
- Für die neu zu schaffende Einmündung in das Gewerbegebiet Nordost III ist vor dem Bau von der Gemeinde eine Vereinbarung mit dem Landkreis Erlangen-Höchstadt abzuschließen.
- Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße muss durch entsprechende Straßenabläufe bzw. Entwässerungsrinnen im Einmündungsbereich zuverlässig gefasst und abgeleitet werden.
- Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Kreisstraße ERH 26 nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.  
Änderungen an der Entwässerungseinrichtung der ERH 26 dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung erfolgen.
- Die Eckausrundungen (Radien) der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den größten nach der StVZO zugelassenen Fahrzeugen ohne / mit Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach dem Regelwerk „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen“ ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 FStrG bzw. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Inwieweit an der Kreisstraße ERH 26 bauliche Maßnahmen, z. B. Herstellen eines Aufstellbereiches oder eines Linksabbiegestreifens, ergriffen werden müssen, hängt

gemäß RASt bzw. RAL von der Stärke der Linksabbieger in das GE Nordost III ab. In der vorliegenden Begründung sind keine Verkehrsstärken und Verkehrsströme aufgeführt. Dies ist zwingend erforderlich und bei der weiteren Planung des Einmündungsbereichs zu berücksichtigen.

- Aktuell ist die ERH 26 im Bereich der optional neu geplanten Einmündung, von Osten (Hannberg) kommend, auf 70 km/h begrenzt. Von Westen (Großenseebach) kommend herrscht keine Geschwindigkeitsbegrenzung. Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Zufahrt in die Kreisstraße ERH 26 ist gemäß RAL mit der Schenkellänge  $L = 110$  m (bei Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h) bzw.  $L = 200$  m (bei Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h) und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße freizuhalten. Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten.



**Würdigung des SG 61.2, Verkehrssicherheit:**

Keine Einwände.

**Würdigung des SG 73, Hygiene:**

Nach unserem Kenntnisstand und wie aus den eingereichten Unterlagen zu entnehmen, befinden sich keine Wasserschutzgebiete im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet.

Altlasten in diesem Bereich sind uns derzeit nicht bekannt.

Aus infektiions- und trinkwasserhygienischer Sicht werden die Belange des Staatlichen Gesundheitsamtes Erlangen-Höchststadt durch das Vorhaben nicht berührt.

**Würdigung des SG Z1, Klimaschutz:**

Keine Äußerung.

**Würdigung des SG Z1, Radverkehrsbeauftragter:**

Keine Äußerung.

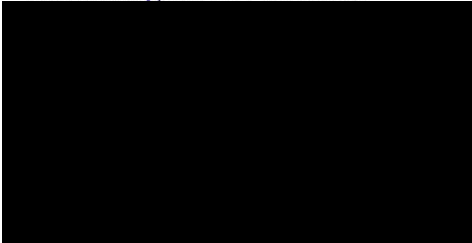
**Würdigung des SG 24, ÖPNV:**

Keine Äußerung.

**Würdigung des SG 41, Kommunale Abfallwirtschaft**  
Keine Äußerung.

**Würdigung des Kreisbaumeisters:**  
Keine Äußerung

Mit freundlichen Grüßen



LANDRATSAMT  
ERLANGEN-HÖCHSTADT  
DIENSTSTELLE HÖCHSTADT A. D. AISCH



Landratsamt Erlangen-Höchstadt | Postfach 12 40 | 91312 Höchstadt

An

SG 61.1

im Hause

**Umweltamt**

Schloßberg 10 · 91315 Höchstadt a. d. Aisch

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestellen Schillerplatz · Aischwiese

Ansprechpartner/-in:

Am besten erreichbar:

Zimmer:

Telefon:

Telefax:

E-Mail:

Unser Zeichen: Bpl-GrSB-01-2025-40 171/172

Höchstadt, 20.01.2025

Vorhaben	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost III“ mit integriertem Grünordnungsplan
Bauherr/Antragsteller	Gemeinde Großenseebach
Gemeinde	Großenseebach
Gemarkung	Großenseebach
Flurstück	348
Aktenzeichen	Bpl-GrSB-01-2025-40 171/172

**Standort/Sachverhalt**

Im Nordosten der Gemeinde Großenseebach soll entsprechend des rechtskräftigen Flächennutzungsplans nun auch per Bebauungsplan ein weiteres Gewerbegebiet ermöglicht werden. Es sollen sich lokale und überregionale Betriebe ansiedeln können. Westlich und nördlich befinden sich bereits Gewerbegebiete, welche per Bebauungspläne Gewerbegebiet Nordost I und Gewerbegebiet Nordost II festgesetzt sind.

Im Gewerbegebiet Nordost II befinden sich vereinzelt Betriebsleiterwohnungen, die während einer Ortseinsicht am 14.01.2025 augenscheinlich wurden.

Das Gewerbegebiet Nordost II ist in der Schallemission insofern eingeschränkt, als dass der flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A) im Tagzeitraum und von 55 dB(A) im Nachtzeitraum je Quadratmeter Baugrundstück nicht überschritten werden darf.

Das Gewerbegebiet Nordost I ist in der Schallemission insofern eingeschränkt, als dass der flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A) im Tagzeitraum und von 47 dB(A) im Nachtzeitraum je Quadratmeter Baugrundstück nicht überschritten werden darf.

In den Unterlagen zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Nordost III befinden sich keine Regelungen zum Immissionsschutz.

**Führerschein- und Kfz-Zulassungsstelle**  
Mo.–Fr. 07:30–12:00 Uhr  
zusätzl. Di. 14:00–16:00 Uhr nur mit Termin  
zusätzl. Do. 14:00–18:00 Uhr nur mit Termin  
**Ausländerwesen**  
Mo. 07:30–12:00 Uhr  
Di. 14:00–16:00 Uhr  
Mi. nur nach vorheriger Terminvereinbarung  
Do. 14:00–17:30 Uhr  
Fr. 07:30–12:00 Uhr  
**Alle anderen Bereiche**  
nur nach vorheriger Terminvereinbarung

**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  
Umsatzsteuer-ID DE336513878



## Beurteilung

Ein Gewerbegebiet lässt Immissionen wie Lärm, Licht, Geruch und Luftverunreinigungen erwarten. Daher sind diese Punkte vorab zu bedenken und über Festsetzungen vorzubeugen, damit sich ansiedelnde Betriebe verträglich einfügen können.

### Lärm

In Gewerbegebieten siedeln sich häufig lärmträchtige Betriebe an sowie lärmarme Betriebe. In der Bauleitplanung ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung mit Stand vom Juli 2023 sowie dessen Beiblatt 1 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung mit Stand vom Juli 2023 für die Bewertung von Lärm einschlägig und sie bietet Orientierungswerte je nach Gebietscharakter. Zudem bieten §§ 3 und 50 BImSchG die Rechtsgrundlage.

Zitat aus der Einleitung der DIN 18005 Beiblatt 1: „Lärmvorsorge und Lärminderung müssen (...) auch durch städtebauliche Maßnahmen bewirkt werden. Voraussetzung dafür ist die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) sowie bei anderen raumbezogenen Fachplanungen (siehe z. B. Raumordnungsgesetz, § 3 Abs. 1 Nr. 6 und Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), § 50.). Nachträglich lassen sich wirksame Schallschutzmaßnahmen vielfach nicht oder nur mit Schwierigkeiten und erheblichen Kosten durchführen.“

Gewerbegebiete bieten unterschiedlichsten Betrieben die Möglichkeit tätig zu werden und sich dabei in der Regel weder zur Tagzeit noch zur Nachtzeit einschränken zu müssen – insbesondere wenn keine Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden oder sich in räumlicher Nähe befinden. Daher findet sich in den Festsetzungen ein Passus hierzu, dass Betriebsleiterwohnungen auch nicht ausnahmsweise zulässig sein sollen. Diese stellen schutzwürdige Objekte dar, an denen auch zur Nachtzeit die Orientierungswerte und zu einem späteren Zeitpunkt auch die im Baurecht geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten sind.

Gemäß DIN 18005 Beiblatt 1 sind die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte wünschenswert. Der Tagzeitraum geht von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und die Nacht entsprechend von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr.

**Tabelle 1 – Orientierungswerte für den Beurteilungspegel**

Baugebiet	Verkehrslärm <sup>a</sup>		Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen	
	$L_r$ dB		$L_r$ dB	
	tags	nachts	tags	nachts
Gewerbegebiete (GE)	65	55	65	50

<sup>a</sup> Die dargestellten Orientierungswerte gelten für Straßen-, Schienen- und Schiffsverkehr. Abweichend davon schlägt die WHO für den Fluglärm zur Vermeidung gesundheitlicher Risiken deutlich niedrigere Schutzziele vor.

Gemäß DIN 18005 Tabelle 2 wird der benötigte Abstand zur Einhaltung vorgegebener Beurteilungspegel an einem Immissionsort vom Rand eines geplanten Industrie- oder Gewerbegebiets wie folgt beschrieben – Ausschnitt für eine 2 ha große emittierende Fläche:

**Tabelle 2 — Abstand, der vom Rand eines geplanten, als quadratisch angenommenen Industrie- oder Gewerbegebietes bei gleich verteilter Geräuschemission und bei ungehinderter Ausbreitung (freier Sichtverbindung) etwa eingehalten werden muss, um einen vorgegebenen Beurteilungspegel nicht zu überschreiten**

Fläche  km <sup>2</sup>	A-bewerteter Beurteilungspegel von Industriegebiet/Gewerbegebiet					
	dB					
	60/55	55/50	50/45	45/40	40/35	35/30
Abstand vom Rand des Gebietes						
m						
0,02	25	70	150	300	500	800

Der Abstand zum nächstgelegenen allgemeinen Wohngebiet, Flurnr. 437/7, beträgt vom südwestlichen Rand des überplanten Gebiets etwa 220 m. Nach obiger Tabelle ist der Abstand ausreichend, um dort geltende Immissionsrichtwerte einzuhalten. Die Vorbelastung ist in dieser Betrachtung nicht enthalten.

Der Abstand zum nächstgelegenen Misch-/Dorfgebiet, Flurnr. 268/4, beträgt vom südwestlichen Rand des überplanten Gebiets etwa 222 m. Nach obiger Tabelle ist der Abstand ausreichend, um dort geltende Immissionsrichtwerte einzuhalten. Die Vorbelastung ist in dieser Betrachtung nicht enthalten.

Der Abstand zum nächstgelegenen Immissionsort im Gewerbegebiet Nordost II auf Flurnummer 350/6 wird unterschritten, da dieser nur 10 m entfernt vom Rand des überplanten Gebiets liegt. Die Vorbelastung ist in dieser Betrachtung nicht enthalten.

Allerdings besteht durch die beiden bestehenden Gewerbegebiete einerseits eine Vorbelastung und andererseits befinden sich durch Betriebsleiterwohnungen im bestehenden Gewerbegebiet Nordost II Immissionsorte im direkten Umfeld des überplanten Gebiets. Die Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebiets Nordost II wurden während einer Vor-Ort-Einsicht am 14.01.2025 augenscheinlich.

Daher erfolgte eine grobe Einschätzung der nächtlichen Geräuschemissionen mit der Software IMMI 2021 der Firma Wölfel Engineering GmbH & Co. KG. Es wurden die Emissionskontingente der bestehenden Gewerbegebiete zu Grunde gelegt und dann mit zwei Varianten für das überplante Gebiet verbunden. In Variante 1 wurde das überplante Gebiet nicht eingeschränkt, sodass der flächenbezogene Schallleistungspegel sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit 60 dB(A)/m<sup>2</sup> betrug. In Variante 2 wurde das überplante Gebiet zur Nachtzeit auf einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 50 dB(A)/m<sup>2</sup> eingeschränkt. Im Folgenden werden beide Varianten in Bildern mit Farbprägung per 5 dB(A)-Schritt diskutiert.

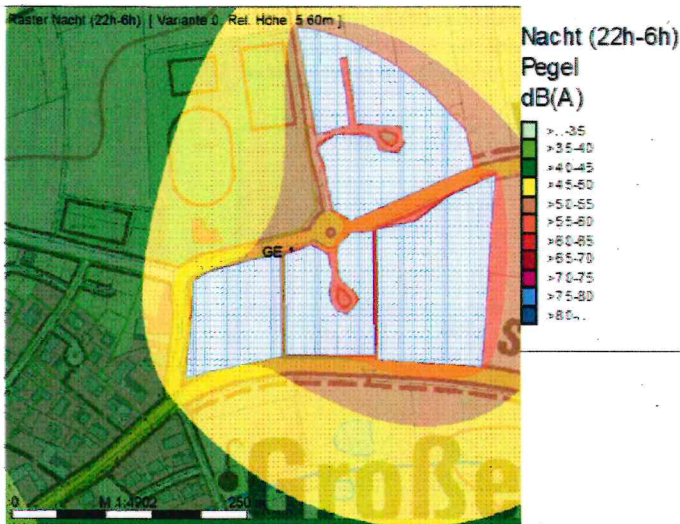


Abbildung 1: Variante 1 mit 60 dB(A)/m<sup>2</sup> zur Nachtzeit im überplanten Gebiet

Variante 1 (Bild oben) führt zur Nachtzeit zu relevanten Überschreitungen an den Immissionsorten im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet. Der nächstgelegene Immissionsort im Gewerbegebiet wurde hierbei nicht untersucht.

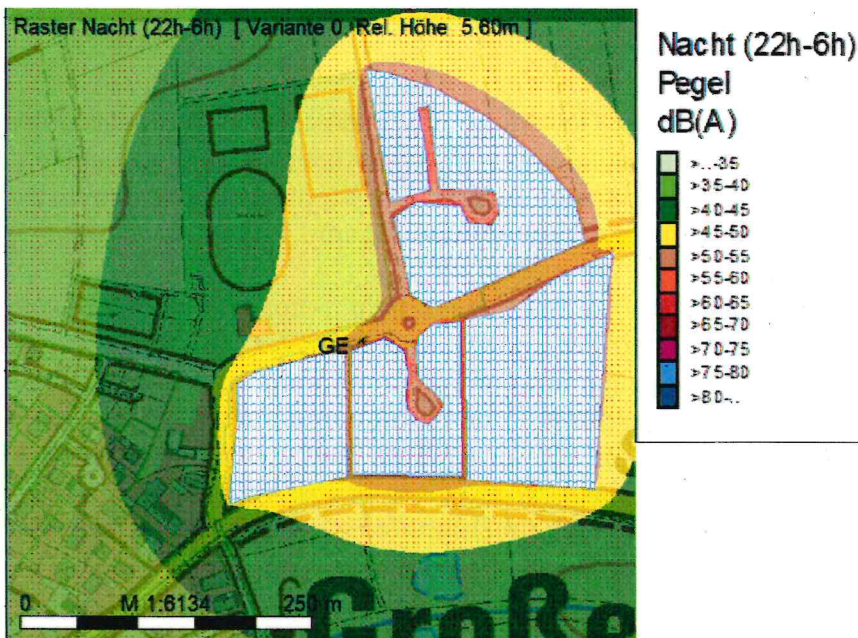


Abbildung 2: Variante 2 mit 50 dB(A)/m<sup>2</sup> zur Nachtzeit im überplanten Gebiet

Variante 2 (Bild oben) führt zu einer voraussichtlichen Einhaltung der Orientierungswerte zur Nachtzeit am nächstgelegenen Immissionsort im Mischgebiet. Jedoch werden die Orientierungswerte zur Nachtzeit am nächstgelegenen Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet überschritten. Zur Einhaltung der Werte wäre im Bild oben eine hellgrüne Färbung nötig.

Aus beiden Varianten kann eine Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes für Immissionsorte im Gewerbegebiet abgelesen werden. Der Orientierungswert für gewerblichen Lärm zur Nachtzeit beträgt 50 dB(A). Gemäß den beiden Abbildungen wird der Orientierungswert deutlich überschritten.

Daher wird einerseits zu einer Emissionskontingentierung der überplanten Fläche geraten. Diese ist über eine schalltechnische Untersuchung durch ein Sachverständigenbüro zu eruieren. Voraussichtlich wird das gesamte Gewerbegebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet werden aufgrund der bestehenden Betriebsleiterwohnungen im angrenzenden Gewerbegebiet.

#### Licht

Beleuchtete Werbeanlagen oder diverse Geländebeleuchtungen sind häufig in Gewerbegebieten anzutreffen. Daher wird auf die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand vom 8.10.2012 verwiesen. Darin werden Bestimmungen während der natürlichen Dunkelstunden zur Raumaufhellung sowie über Blendung getroffen. Diese sind auch für schutzwürdige Räumlichkeiten wie Büros oder Schulungsräume, gemäß DIN 4109 und dem Hinweisschreiben, relevant.

#### Geruch

Nummer 4.3.2 der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) mit Stand vom 18. August 2021 beinhaltet folgende Information zum Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen:

„Für Anlagen, von denen erfahrungsgemäß relevante Geruchsemissionen ausgehen können, ist eine Prüfung durchzuführen, ob der Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen gewährleistet ist. Die Richtlinie VDI 3886 Blatt 1 (Ausgabe September 2019) dient als Erkenntnisquelle.

Bei der Prüfung, ob der Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen sichergestellt ist, ist Anhang 7 heranzuziehen. Insbesondere ist die im Rahmen der Prüfung erforderliche Ermittlung der Immissionskenngrößen nach Anhang 7 vorzunehmen.“

Für sich ansiedelnde geruchsträchtige Anlagen, welche dem Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegen gelten weitere Anforderungen zur Vorsorge.

#### Luftreinhaltung

Für die Luftreinhaltung gelten mehrere Vorschriften. Einerseits sei die oben genannte TA Luft als Verwaltungsvorschrift benannt, andererseits gelten mehrere Bundesimmissionsschutzverordnungen unmittelbar für Betreiber und Privatpersonen. Beispielsweise seien die 44. BImSchV als Verordnung über mittelgroße Feuerungs-, Gasturbinen- und Verbrennungsmotoranlagen oder die 31. BImSchV als Verordnung zur Begrenzung der Emissionen flüchtiger organischer Verbindungen bei der Verwendung organischer Lösungsmittel in bestimmten Anlagen genannt.

#### Verkehr

Das neu geplante Gewerbegebiet wird zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens führen. Angesichts der Größe und der Anzahl an Betrieben der bereits bestehenden Gewerbegebiete, wird keine relevante Steigerung des Verkehrsaufkommens im Sinne der Nr. 7.4 Abs. 2 TA Lärm, welche organisatorische Maßnahmen erfordern, erwartet.

Auf das überplante Gebiet wirkt der Verkehrslärm der Staatstraße St2259 sowie der Ortsverbindungsstraße Hannberger Weg ein. Die derzeit angesiedelten Betriebe erscheinen wenig verkehrstark, wobei Lieferungen häufig zur Nachtzeit zugestellt werden. Angesichts der geltenden Orientierungswerte für Verkehrslärm im Gewerbegebiet ist anzunehmen, dass diese im überplanten Gebiet unterschritten werden.

#### Störfall

Sowohl rein baurechtlich zu genehmigende Betriebe als auch nach dem BImSchG zu genehmigende Betriebe können den Bestimmungen der unmittelbar geltenden 12. BImSchV als sogenannte Störfall-Verordnung unterliegen.

#### **Festsetzungsvorschläge**

1. Betriebsleiterwohnungen sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.
2. Beleuchtete Werbereklamen und Geländeausleuchtung sind so zu errichten und zu betreiben, dass die Vorgaben über Raumaufhellung und Blendung des Schreibens „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) mit Stand vom 08.10.2012“ eingehalten werden.
3. Die Vorlage eines schalltechnischen Einzelnachweises im Einzelbauverfahren kann verlangt werden. Der Immissionsschutz soll im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden.

Hinweise:

- a. Für Anlagen, von denen erfahrungsgemäß relevante Geruchsemissionen ausgehen können, ist eine Prüfung durchzuführen, ob der Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen gewährleistet ist. Die Richtlinie VDI 3886 Blatt 1 (Ausgabe September 2019) dient als Erkenntnisquelle.  
Bei der Prüfung, ob der Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen sichergestellt ist, ist Anhang 7 TA Luft heranzuziehen. Insbesondere ist die im Rahmen der Prüfung erforderliche Ermittlung der Immissionskenngrößen nach Anhang 7 TA Luft vorzunehmen.

#### **Forderungen**

4. Es ist eine schalltechnische Untersuchung zur Emissionskontingentierung nach DIN 45691 vorzunehmen. Darin enthaltene Vorschläge für Festsetzungen sind in Absprache mit der hiesigen unteren Immissionsschutzbehörde in den Planteil zu übernehmen.

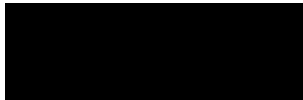
LANDRATSAMT  
ERLANGEN-HÖCHSTADT  
DIENSTSTELLE HÖCHSTADT A. D. AISCH



Landratsamt Erlangen-Höchstadt | Postfach 12 40 | 91312 Höchstadt

SG 62.1

Bauamt I



**Umweltamt**

Schloßberg 10, 91315 Höchstadt a. d. Aisch

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestellen Schillerplatz, Aischwiese

Ansprechpartner/in:

Am besten erreichbar:

Zimmer

Telefon

Telefax

E-Mail:

Unser Zeichen: 40 173/Naturschutz

Höchstadt, 10.02.2025

Vollzug der Bauleitplanung: Bbauungsplan Gewerbegebiet Nordost III  
Vorhabenträger: Gemeinde Großenseebach, Am Hirtenweg 1, 91091 Großenseebach

Sehr geehrte

von Seiten des SG 40 (Naturschutz und Landschaftspflege) wird auf folgendes hingewiesen:

Artenschutz:

Die Feldvogelkulisse für den Kiebitz grenzt an das nördlich bestehende Gewerbegebiet an. Die Feldvogelkulisse für das Rebhuhn befindet sich in einer Entfernung von ca. 350 m, zum westlich bestehenden Gewerbegebiet. Durch die neu geplante Bebauung kann eine Kulissenwirkung bzw. Beeinträchtigung) von bodenbrütenden Vogelarten, auf den angrenzenden Flächen, nicht ausgeschlossen werden. Verantwortlich für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Gesetzesvorgaben ist ausschließlich die satzungsgebende Gemeinde. Wenn Verstöße gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können ist eine saP anzuraten.

Ausgleichsmaßnahmen:

1. Die Umsetzung und Pflege der Ausgleichsflächen ist in der Festsetzung des Bebauungsplans festzuhalten. Eine Beschreibung der Maßnahmen alleine in der Begründung zum BBPL, wie in Kapitel A.6.5.4 ist nicht zielführend. Hieraus resultiert keine Rechtsbindung für die Gemeinde zur Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen. Vorgeschlagen wird, neben der Nennung des Zielzustandes festzusetzen, dass die Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen gemäß der Beschreibung in der Begründung durchzuführen sind.

2. Für die Anlage einer Streuobstwiese sind hochstämmige Obstbäume mit Pflanzabstand von 10-20 m zu verwenden. Dies sollte in der Festsetzung ergänzt werden um letztlich einen Schutzstatus gemäß Art. 23 BayNatSchG erreichen zu können.

**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 – 18:00 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

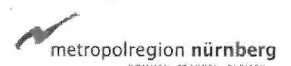
Internet www.erlangen-hoechstadt.de

**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



Hinweis:

Um den Schutzstatus der Streuobstwiese gemäß Art. 23 BayNatSchG erreichen zu können, sind folgende Maßnahmen zu beachten und umzusetzen:

- Weniger als 100 Bäume pro Hektar
- Pflanzabstand zwischen Bäumen 10-20 m
- Hochstämme (Kronenansatz in mind. 1,80 m Höhe)
- Mindestgröße Streuobstwiese ab 2.500 m<sup>2</sup>

Nach entsprechender Anpassung kann von Seiten des SG 40 (Naturschutz und Landschaftspflege) dem Bebauungsplan zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen



**Subject:** AW: [1498] Gemeinde Großenseebach - Bauleitplanung Gewerbegebiet Nordost III  
**Sent:** 13.02.2025, 14:34:51  
**From:** [REDACTED]  
**To:** Beteiligung  
**Cc:** [REDACTED]  
**Attachments:** [Bergstraße-Neuenbürger Weg Nr 15.pdf](#)  
[STRAEUCHER Bestellung LPV.pdf](#)

---

Sehr geehrte Damen und Herren vom Büro Markert,

der Landschaftspflegeverband betreut das Ökokonto der Gemeinde Großenseebach. In dieser Funktion schreibe ich Ihnen wegen der Ausgleichsflächen zum BP „Gewerbegebiet Nordost III“

Die Gemeinde hat Ihnen **die Flnr. 397 als Ausgleichsfläche** für den BP genannt.

Es ist geplant die Fläche im Herbst 2025 zu einer Streuobstwiese aufzuwerten.

Allerdings muss die Lage der von Ihnen geplante Ausgleichsfläche etwas geändert werden:

- Am Nordrand der Flnr. 397 ist bereits eine Ausgleichsfläche für den BP „Bergstraße-Neuenbürger Weg Nr. 15“ zugeordnet.

- Am Westrand entlang des Feldweges hat die Gemeinde mit der Pflanzung einer Reihe der „Bäume des Jahres“ begonnen. Daher sollte hier ein Abstand von 8 m zur Grundstücksgrenze eingehalten werden.

Die Fläche wird schon seit Jahren nicht mehr intensiv bewirtschaftet. Daher muss erst noch mit der UNB ERH geklärt werden wie der Ausgangszustand der Fläche eingestuft wird und wie hoch dann die Aufwertung in Wertpunkten pro m<sup>2</sup> ist.

Erst dann kann die für den Ausgleich benötigte Anzahl an Wertpunkten auf Fläche umgerechnet werden.

Sobald das geklärt ist schicke ich Ihnen die shapes für die geänderte Lage der AE-Fläche für den BP.

Pflanzabstand der Obstbäume zum Waldmantel wie von Ihnen im BP vorgegeben mindestens 7 m passt – ich würde 10 m empfehlen.

Pflanzabstand der Obstbäume untereinander 12 m wie von Ihnen vorgegeben passt auch.

Allerdings pflanzen wir eine kleinere Qualität nämlich Obsthochstamm H 2xv 7-8, weil die Bäume besser anwachsen wie die Erfahrung zeigt.

Anbindung mit nur einem Pfosten, Anbringung einer Wildverbiss-Manschette.

**Können Sie diese Änderungen bitte im BP aufnehmen.**

Alle anderen Angaben zur Anlage und Pflege der AE-Fläche 397 im BP passen.

**Zum planinternen AE auf Flnr 345:**

Die Vorgaben zur Pflanzung der Hecke und Ansaat der Extensivwiese passen.

Allerdings pflanzen wir die Sträucher und Wildobstbäume in der Qualität wie im mitgeschickten Bestellformular angegeben.

**Können sie die Angabe zur Qualität daher im BP abändern.**

Gut wäre es, wenn die Ausgleichsfläche von den Baufeldern durch einen Baustellenzaun abgetrennt werden könnte.

Damit die Ausgleichsfläche nicht als Baustellenlager genutzt und dadurch verdichtet wird – wie das leider oft der Fall ist.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
[REDACTED]

-----  
Landschaftspflegeverband Mittelfranken  
Feuchtwanger Str. 38, 91522 Ansbach  
Tel.: [REDACTED]  
Mobil: [REDACTED]

Weitere Infos, Neuigkeiten und interessante Projekte finden Sie im Internet unter [www.lpv-mittelfranken.de](http://www.lpv-mittelfranken.de) und auf Instagram [lpv\\_mittelfranken](#)

Flächenbilanzierung für Ausgleichs der Gemeinde Großenseebach

Stand 02.04.2025



Flurstück	Gemarkung	Eigentümer	Fläche GIS gesamt					Seite 1/2
397	Großenseebach	Gemeinde Großenseebach	30.971 m <sup>2</sup>					

bereits zugeordnete Ausgleichsflächen BP "Bergstraße-Neuenbürger Weg Nr. 15" am Nordrand der Flurnummer

Flurstück	Entwicklungsziel	Maßnahmen	Fläche in m <sup>2</sup>
397	Ehemaliger Acker Intensivgrünland	Waldmantel	Ausgleichsfläche für BP "Bergstraße-Neuenbürger Weg Nr. 15"
			Ersatzpflanzung für Beseitigung der Gehölzbestände Flnr. 142
<b>bereits zugeordnete Ausgleichsflächen, gesamt</b>			<b>3.451 m<sup>2</sup></b>
397	Ehemaliger Acker Intensivgrünland	nicht aufwertbare Zufahrt, Teil des Bolzplatzes	90 m <sup>2</sup>

Ausgleichsfläche für BP "Gewerbegebiet Nordost III" - Bilanzierung nach BayKompV bzw. neuer Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Flurstück	Ausgangssituation	Wertpunkte	Entwicklungsziel	Grundwert	* W=4 ** W=5 timelag	+ 1 WP	x (x)?	BK LRT	Wert-punkte	Maßnahmen (Details siehe oben)	Ausgleichs- fläche in m <sup>2</sup>	WP Auf- wertung	Bilanz in WP
397	K11 artenarmer Saum	4	B313 Baumreihe mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	12**	- 2 WP	+	x	UA00BK, UE00BK	11	Pflanzung Baumreihe	836	7	5.852
397	G11 Intensivgrünland	3	B432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (mittlere bis alte Ausprägung)	10*	- 1 WP	+	x	GX00BK-BS	10	Nutzungsexten- sivierung, Mahd, Pflanzung Hochstamm- Obstbäume	1.230	7	8.610

benötigt laut BP 14.459 WP											<b>gesamt</b>	<b>2.066 m<sup>2</sup></b>	<b>14.462 WP</b>
----------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------------	----------------------------	------------------

**Verbleibende Ökokontofläche - Bilanzierung nach BayKompV bzw. neuer Eingriffsregelung in der Bauleitplanung** Seite 2/2

Flurstück	Ausgangssituation	Wertpunkte	Entwicklungsziel	Grundwert	* W=4 ** W=5 timelag	+ 1 WP	x (x)?	BK LRT	Wert-punkte	Maßnahmen (Details siehe oben)	verbleibende Fläche fürs Ökokonto in m²	WP Aufwertung	Bilanz in WP
397	G11 Intensivgrünland	3	B432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (mittlere bis alte Ausprägung)	10*	- 1 WP	+	x	GX00BK-BS	10	Nutzungsex-tensivierung, Mahd, Pflanzung Hochstamm-Obstbäume	25.364 m²	7	177.548 WP

**Die Einschätzung der Ausgangssituation, die Eignung der Maßnahme und die Flächenbilanzierung entspricht den amtlichen Vorgaben.**

Zur Kenntnis genommen durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Erlangen-Höchstadt, Bearbeiter:

Landratsamt  
Erlangen-Höchstadt  
Dienststelle Höchstadt  
naturschutzfachlich  
geprüft.



Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

**Herstellung erfolgt:** Pflanzung (Obst)Bäume:

**Verzinsung ab:**

**Bestätigung:** \_\_\_\_\_  
Datum \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

Herstellungspflege bis zur Erreichung des Zielzustandes:  
nach Abschluss der Aufwertungsmaßnahmen also bis:

**Unterhaltungspflege solange der Eingriff wirkt.**






**Erst nach Ablauf der Befristung der Pflegeaufgabe können für weitere Pflegearbeiten ggf. staatliche Förderprogramme genutzt werden**

**Ausgleichsfläche, Flurnummer 397**  
**BP Gewerbegebiet Nordost III**  
**Gemeinde und Gemarkung Großenseebach**

**Landschaftspflegeverband  
Mittelfranken**  
**Feuchtwanger Str. 38**  
**91522 Ansbach**



### Maßnahmenplan - Legende

-  Bereits zugeordnete Ausgleichsfläche BP Nr. 15 (Waldmantel)
-  Ökokontofläche der Gemeinde Großenseebach
-  Abgrenzung Ausgleichsfläche (2.066 m<sup>2</sup>) für BP Gewerbegebiet Nordost III
-  Am Westrand: Pflanzung Laubbäume  
Entwicklung eines Saumstreifens, Turnus-Mahd jeweils in Teilbereichen
-  Pflanzung Hochstamm-Obstbäume, Abstand > 10 m  
Entwicklung einer extensiv genutzten Streuobstwiese:  
ein- bis zweimalige Mahd ab Juni mit Mähgutabfuhr oder extensive Beweidung,  
keine Düngung und Pestizideinsatz auf der Wiese, Düngung Obstbäume zulässig

# Landschaftspflegeverband Mittelfranken



Landschaftspflegeverband Mittelfranken, Feuchtwanger Str. 38,  
91522 Ansbach

Firma:

Straße:

Plz, Ort:

## Sträucher zur Lieferung an

Name:

Straße:

Plz, Ort

Telefon:

email:

## Gewünschter Liefertermin:

Liefen Sie ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus dem  
**Vorkommensgebiet 5.1 = Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken**

Bitte stellen Sie die Rechnung auf den Landschaftspflegeverband mit Angabe der Lieferadresse und **Maßnahmennr.** aus

Anzahl	Art	Deutscher Name	Qualität/Größe	Alternativ
	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	Hei 2xv 150-200	
	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	Hei 2xv 150-200	
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	Hei 2xv 150-200	
	<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	LSTR 3 Tr. 70-90	
	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß	LSTR 3 Tr. 70-90	
	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	LSTR 2 Tr. 70-90	
	<i>Euonymus europaeus</i>	Europ. Pfaffenhütchen	LSTR 2 Tr. 70-90	
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gem. Liguster	LSTR 5 Tr. 50-80	
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	LSTR 3 Tr. 70-90	
	<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	Hei 2xv 150-200	
	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	Hei 2xv 150-200	
	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	Hei 2xv 150-200	
	<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche	LSTR 2 tr. 70-90	
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	LSTR 2 Tr. 70-90	
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	c5 60-100	
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	co 60-100	
	<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne	Hei 2xv 150-200	
	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	Hei 2xv 150-200	
	<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	LSTR 2 Tr. 70-90	
	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	LSTR 2 Tr. 70-90	
	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	LSTR 2 Tr. 90-120	
	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	LSTR 2 Tr. 70-90	
	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	LSTR 2 Tr. 90-120	
	<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose	LSTR 2 Tr. 70-90	
	<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose	LSTR 2 Tr. 90-120	
	<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	2 / 0	
	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	LSTR 2 Tr. 70-90	
	<i>Salix caprea</i>	Salweide	LSTR 2 Tr. 70-90	
	<i>Salix viminalis</i>	Korbweide	LSTR 2 Tr. 70-90	
	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	LSTR 2 Tr. 70-90	
	<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder	LSTR 2 Tr. 70-90	
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	Hei 2xv 150-200	
	<i>Ulmus carpinifolia</i>	Ulme	Hei 2xv 150-200	
	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	LSTR 2 Tr. 70-90	
	<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball	LSTR 2 Tr. 70-90	
	GESAMT			

Ihr/e Ansprechpartner/in: Durchwahl: [REDACTED]

email:

Unterschrift i.A.

Landschaftspflegeverband Mittelfranken  
Feuchtwanger Str. 38, 91522 Ansbach





Per E-Mail

TB Markert  
Pillenreuther Straße 34  
90459 Nürnberg

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben) Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner	E-Mail: <a href="mailto:doris.froehlich@reg-mfr.bayern.de">doris.froehlich@reg-mfr.bayern.de</a>	Telefon / Fax	Erreichbarkeit Promenade 27	Datum
1498 16.12.2024	RMF-SG24-8314.01-75-6-2 [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	16.01.2025

**Gemeinde Großenseebach, Landkreis Erlangen - Höchstädt; Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nordost III" mit integriertem Grünordnungsplan**

**hier: frühzeitige Beteiligung der Höheren Landesplanungsbehörde als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

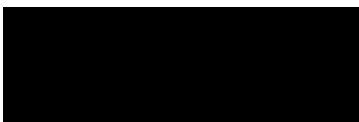
Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Großenseebach beabsichtigt das am nördlichen Ortsrand bestehende Gewerbegebiet zu erweitern und weist hierfür ein Gewerbegebiet mit einem räumlichen Geltungsbereich von ca. 1,9 ha aus. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nordost III“ wird bezüglich der Art der baulichen Nutzung ein weitgehender Ausschluss für Einzelhandelsbetriebe formuliert, nur einem Gewerbebetrieb untergeordnete Einzelhandelsnutzungen bis max. 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Grundstück sollen ausnahmsweise zulässig sein. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Erweiterungsfläche seit der 1. Änderung, zu der die Höhere Landesplanungsbehörde mit RS vom 28.04.2022 (Az. RMF-SG24-8314.01-75-1-11) zustimmend Stellung genommen hat, bereits als gewerbliche Baufläche dar.

**Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, Einwendungen aus landesplanerischer Sicht werden nicht erhoben.**

Mit freundlichen Grüßen

gez.





Per Email an: [REDACTED]

TB MARKERT  
Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter	Nürnberg, 27.01.2025
1498 16.12.2024	S2400-4322.2-3285	[REDACTED]	[REDACTED]

---

**Gemeinde Großenseebach**  
**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost III“**

Hier: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf vom 14.11.2024

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Staatlichen Bauamtes Nürnberg stimmen wir der Aufstellung des Bebauungsplanes zu, wenn folgende Auflagen im Hinblick auf die St 2259 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 Nebenanlagen, Lagerflächen, Stellplätze, befestigte Flächen und sonstige Anlagen, die nach der BayBO genehmigungsfrei sind.
2. 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.
3. Für Bäume und stammbildende Gehölze ist ein Abstand von mind. 10 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einzuhalten.

...

**Amtssitz**

**Staatliches Bauamt Nürnberg**

Postfach 47 57 90025 Nürnberg  
Zollhof 6 90443 Nürnberg  
☎ 0911-24294-0  
☎ 0911-24294-699

**Dienstgebäude Straßenbau**

Zollhof 3  
90443 Nürnberg

**E-Mail und Internet**

[poststelle@stban.bayern.de](mailto:poststelle@stban.bayern.de)  
[www.stban.bayern.de](http://www.stban.bayern.de)

4. Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist wie vorgesehen 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).
5. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße 2259 sind nicht zulässig.
6. Die fuß- und radwegmäßige Erschließung des Bauleitplangebietes ist sicher zu stellen. Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße übernimmt hierfür keine Kosten.
7. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.
8. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
9. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.
10. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße ist durch entsprechende Einrichtungen zu vermeiden.

*Hinweis:*

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

-----  
Wir bitten um Übersendung des Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Weiterhin bitten wir um Übersendung des rechtsgültigen Bauleitplanes (einschließlich Satzung).

Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



# 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. **Gemeinde Großenseebach, Am Hirtenberg 1, 91091 Großenseebach**

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan

Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Nordost III**“  
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) **31.01.2025**

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/ [REDACTED]**

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 betreffen 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><b><u>Sachgebiet 4.22-Grundwasser:</u></b></p> <p>Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht.</p> <p>Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.</p> <p>Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 BayWG.</p> <p><b><u>Sachgebiet 4.22-Bodenschutz:</u></b></p> <p>Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d.h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.</p> <p>Es soll auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19371, hingewiesen werden.</p> <p><b><u>Sachgebiet 4.3-Abwasserbeseitigung:</u></b></p> <p>Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist eine ortsnahe Versickerung vorrangig umzusetzen. Von der Gemeinde Großenseebach ist vorab zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Nur wenn diese nachweislich nicht möglich ist und die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Anforderungen eingehalten werden, kann einer Einleitung von Niederschlagswasser im Trennsystem in ein Oberflächengewässer zugestimmt werden.</p> <p>Bei einer Versickerung muss zunächst sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand (ab Unterkante Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden (Altlasten, etc.). Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind das geltende DWA-Merkblatt M 153 sowie das geltende DWA-Arbeitsblatt A 138-1 zu beachten. Im Rahmen eines Wasserrechtsverfahrens ist die qualitative und quantitative Belastbarkeit der Gewässer im Sinne des M 153 nachzuweisen. Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV fallen.</p> <p>Neben Regenwassersammelbehältern (Zisternen) sind auch beispielsweise Gebäude-/ Dachbegrünungen und offene Wasserflächen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können.</p> <p>Bei einer Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer ist der Nachweis der schadlosen Ableitung im Gewässer ist zu erbringen.</p> <p><b><u>Sachgebiet 4.4-Gewässer/Hochwasser/Starkregenereignisse:</u></b></p> <p>Das Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat zusammen mit dem Bayerischen</p>

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

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

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

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

Bei der Planung ist zu beachten, dass der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein 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.

**Nürnberg, den 28.01.2025**

Ort, Datum

gez.

Unterschrift, Dienstbezeichnung