

BUND Naturschutz e. V. · Bamberger Str. 24 · 91413 Neustadt/Aisch

GROSSER-SEEGER
& PARTNER
Großweidenmühlstraße 28a-b
90419 Nürnberg



Neustadt/Aisch, den 21.2.2022

Bauleitplanung der Marktgemeinde Oberzenn
Beteiligung zu den Vorentwürfen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem
Landschaftsplan sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Haus für- und
miteinander Sorge tragen“ im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Zusendung der Informationen zu o.g. Verfahren. Wir nehmen wie folgt
Stellung:

Zu den Festsetzungen:

§ 5 Wasserabfluss, Versickerung

Für die Pflege der Begrünung an den Fassaden und der neu zu pflanzenden Bäume und Hecken
ist Wasser zum Gießen notwendig. Hierfür sollte gesammeltes Niederschlagswasser verwendet
werden. Trinkwasser ist zu kostbar dafür. Daher wäre der Einbau einer größeren Zisterne mit
Anschluss an die Gartenbewässerung sinnvoll. Wir beantragen, dies als Festsetzung mit
aufzunehmen. Mit der Zisterne kann auch die Entwässerung im Trennsystem und der Vorfluter
entlastet werden.

§6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Beleuchtung: Beleuchtung greift in den Lebensraum von Insekten, Amphibien, Säugetieren, z.B.
Fledermäusen ein. Einige Fledermausarten meiden beleuchtete Bereiche, verlagern ihr
Jagdgebiet um dem Licht auszuweichen. Nachdem bei der saP verschiedene Fledermausarten
erfasst wurden, sich in der Umgebung in den Gebäuden des Marienheims auch
Fledermauswochenstuben befinden, ist hier mit Licht sehr sensibel umzugehen. Wir beantragen
ein entsprechendes Lichtspektrum mit < 2300 Kelvin festzusetzen.

Des weiteren sollte nachts nicht gebaut werden. Die dann notwendige Baustellenbeleuchtung
würde die Tierwelt beeinträchtigen. Deshalb beantragen wir ein Verbot von nächtlichen
Bauarbeiten aufzunehmen.



Bezüglich der Vermeidung von Vogelschlag an Fensterscheiben und anderen großflächigen Glasflächen fügen wir eine Broschüre bei, die geeignete Vermeidungsmöglichkeiten aufzeigt.

§7 Örtliche Bauvorschriften

Es steht noch nicht fest, wie die Gebäude beheizt werden.

Die Nutzung von Fotovoltaik und/oder Solarthermie ist sinnvoll. Gerade Fotovoltaikstrom ist vielfältig einsetzbar und kann im gesamten Gebäude genutzt werden. Der Strombedarf ist sicher hoch, z.B. für Beleuchtung, Verwaltungstechnik wie Computer, dezentrale Wasseraufbereitung, Wäsche usw. Daher sollte sichergestellt werden, dass die Dachflächen für Fotovoltaik genutzt werden, entweder mit Festsetzung oder im städtebaulichen Vertrag. Die Erzeugung von Strom mit eigener Fotovoltaikanlage ist zur Zeit die kostengünstigste Form der Stromerzeugung. Kombiniert mit einem Stromspeicher erneuert sich der Nutzungsgrad des selbst erzeugten Stroms.

Wir begrüßen das Verbot von Sockeln, damit kann die Fläche durchgängig gestaltet werden für Kleinsäuger und Amphibien. Allerdings ist dazu ein Abstand des Zauns zum Boden von 15 cm erforderlich. Wir bitten um Anpassung.

§8 Grünordnung

Auf die zu pflanzenden Bäume können erhaltenswerte Bestandsbäume angerechnet werden. Hierbei ist für uns fraglich, was „erhaltenswert“ beinhaltet. Aus ökologischer Sicht sind ältere Bäume mit Totholzanteil, mit Spalten, Höhlen, abstehenden Rinden wertvoll und wegen des damit verbundenen Artenschutzes von Höhlenbrütern, Fledermausquartieren, totholzbewohnenden Käfern usw. erhaltenswert und schützenswert. Nachdem im bestehenden Streuobstbestand die Anlage eines Therapiegartens geplant ist, besteht dort sicher Verkehrssicherungspflicht. Diese kann mit dem Erhalt von ökologisch wertvollen Bäumen verknüpft werden, z.B. bei einem Rückschnitt, letztlich bis hin zum Baumtorso. Gerade in einem Bereich, in dem es nicht auf den Ertrag der Bäume ankommt, kann gut Arten- und Biotopschutz entwickelt werden. Dazu muss bei der Pflege nur das Wissen um Biotopstrukturen und Arten vorhanden sein. Deshalb wäre es gut, wenn bei der Pflege fachkundiges Personal eingesetzt wird, so z.B. ein Hausmeister mit einer Zusatzschulung zum Baumpfleger oder Baumwart. Auch wenn große Teile der Streuobstfläche nicht den Kriterien eines geschützten Lebensraums entsprechen, stehen Biotopbäume unabhängig davon unter dem Schutz des BNatSchG.

Weiter sind bei der Pflege der Bäume neben den Vogelbrutzeiten auch die Zeiten der Winterruhe von Fledermäusen zu beachten bei Bäumen, die entsprechende Strukturen aufweisen.

Bei den Bauarbeiten ist Rücksicht auf den vorhandenen und zu erhaltenden Baum- und Heckenbestand zu nehmen. Die Bäume/Hecken sind vor Beeinträchtigungen zu schützen gemäß DIN18920. Dies gilt auch für den Wurzelbereich. Deshalb ist es sinnvoll, den Baum-/Heckenbestand mit einem Bauzaun abzugrenzen.

Zu den Pflanzempfehlungen

Hier ist eine ganze Reihe von nicht heimischen Baumarten aufgeführt. Natürlich kann zum Testen von Bäumen im Klimawandel auch ein nicht heimischer Baum ausgewählt werden.

BUND Naturschutz e. V. · KREISGRUPPE NEUSTADT/AISCH – BAD WINDSHEIM

Geschäftsstelle Neustadt/Aisch · Bamberger Str. 24 · 91413 Neustadt/Aisch

· E-Mail: neustadt-aisch@bund-naturschutz.de



BUND
Naturschutz
in Bayern e.V.

Allerdings sollte der ökologisch hohe Wert des Umfelds mit den heimischen Streuobstbäumen erhalten werden. Hierzu passen dann die nicht heimischen Arten nicht im aufgeführten Umfang. Außerdem sollte auf das Pflanzen von Eichen verzichtet werden. In heißen, trockenen Sommern sind sie ein beehrter Ort für den Eichenprozessionsspinner, der mit seinem Allergiepotential sicher um Umfeld von Therapiegarten und sonstiger Anlage hinderlich ist.

Nachdem die an der Weiherstraße befindliche Heckenzeile in großen Teilen entfernt wird, sollte der Gartenbereich eine biotopverbindende Funktion übernehmen. Dabei hindern die nicht heimischen Baumarten. Nachdem die Bedeutung der überplanten Fläche für das Schutzgut Tiere als mittel bis hoch eingestuft ist, ist bei der Gestaltung des Entwicklungspotentials hierauf Rücksicht zu nehmen. Dazu gehört auch die Pflanzung von heimischen Baumarten.

Zu den **externen Ausgleichsflächen** erwarten wir die Ergänzungen.

Für ein Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



LBV | Humboldtstraße 98 | 90459 Nürnberg

Markt Oberzenn
Marktplatz 9
91619 Oberzenn

info@oberzenn.de

Landesbund für Vogelschutz
in Bayern (LBV) e.V.
Bezirksgeschäftsstelle Mittelfranken
Humboldtstraße 98
90459 Nürnberg
Telefon: 0911 / 45 47 37
mittelfranken@lbv.de |
mittelfranken.lbv.de

Bezirksgeschäftsstellenleitung



18.02.2022

Betrifft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Haus für- und miteinander Sorge tragen" und 7. Änderung Flächennutzungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB.

Grundsätzlich steht der Landesbund für Vogelschutz e.V. (LBV) dem Bauvorhaben positiv gegenüber. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) legt umsichtig Vermeidungsmaßnahmen und vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) fest, die wir im Sinne des Arten- und Naturschutzes begrüßen. An zwei Stellen würden wir gerne zusätzliche Maßnahmen zur Umsetzung anregen:

1. Die saP erkennt völlig richtig, dass Habitatstrukturen zerstört werden, die „als Fledermausquartiere oder Vogelnistplätze dienen können“. Als Ausgleich (CEF1) werden allerdings nur Kästen für „im Planungsgebiet vorkommende[n] höhlenbrütende[n] Vögel“ festgesetzt. Hier sollte nach Ansicht des LBV ergänzend auch ein verbindlicher Ausgleich durch Fledermauskästen erfolgen.

Neubauten sollten, unabhängig von rechtlicher Notwendigkeit, mit verschiedenen, dem Gebäude angepassten Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse ausgestattet werden. Durch die moderne Bautechnik leiden diese Arten unter drastisch zunehmendem Brutplatzmangel, da keine Spalten oder Hohlräume mehr verfügbar sind. Diese Bauweise ist aus energetischer Sicht sinnvoll, dem Artenschutz muss dann aber an anderer Stelle genüge getan werden. Nach Ansicht des LBV bietet sich beim vorliegenden Projekt eine gute Gelegenheit, zusätzlich für weitere gefährdete Arten wie Mauersegler und Mehlschwalbe Nistmöglichkeiten anzubieten und künstliche Fledermaushöhlen zu integrieren.

Landesbund für Vogelschutz
in Bayern e.V. (LBV)
Verband für Arten- und
Biotopschutz
Vorsitzender: Dr. Norbert Schäffer
Sitz: Hilpoltstein

Gemeinnütziger, nach §63 BNatSchG
anerkannter Naturschutzverband
Amtsgericht Nürnberg
VR 20103
USt-IdNr.: DE 188861816
(§27a Umsatzsteuergesetz)

Sparkasse Mittelfranken Süd
IBAN: DE47 7645 0000 0240 0118 33
BIC: BYLADEM1SRS
Raiffeisen - meine Bank eG
IBAN: DE04 7606 9449 0008 9590 05
BIC: GENODEF1FYS



Der LBV ist NABU-Partner Bayern



2. Die saP stellt unter Punkt 5 „Gutachterliches Fazit“ fest, dass durch die Bauarbeiten eine Hecke in Teilen zerstört wird, „die als Nisthabitat für die nachgewiesenen Hecken- und gebüschbrütenden Vögel“ dient. Der Habitatverlust für diese Arten kann mit Nistkästen nicht ausgeglichen werden.

Innerhalb der Planung gibt es schon die begrüßenswerte Zielsetzung der „Minimierung der Eingriffe in die vorhandenen Streuobstbestände sowie Extensivierung der darunter liegenden Grünlandbestände, ergänzende Baumpflanzungen“. Der LBV regt hier ergänzend eine Verpflichtung zur Heckenneupflanzung an, um den Habitatverlust für die Hecken- und gebüschbrütenden Vögel ebenfalls ortsnah auszugleichen.

Für Rückfragen und konstruktive Gespräche stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Im Auftrag der LBV Kreisgruppe Neustadt-Aisch.

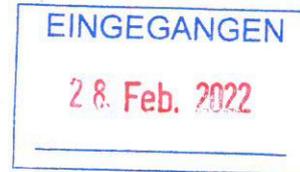
Mit freundlichen Grüßen

Leiter LBV Bezirksgeschäftsstelle Mittelfranken

Von: Popp, Hermann <Hermann.Popp@kreis-nea.de>
Gesendet: Montag, 28. Februar 2022 11:44
An: Grosser-Seeger&Partner Beteiligungen
Betreff: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 der Marktgemeinde Obernzenn

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Erledigt

17



vielen Dank für die Beteiligung an o.a. Verfahren und die eingeräumte Fristverlängerung.

Nach hausinterner Fachstellenbeteiligung nehmen wir gem. § 4 I BauGB zu den Entwürfen der o.a. Bauleitpläne vom 22.12.2021 nachfolgend Stellung:

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Keine Einwände

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19

Baurecht/Immissionsschutzrecht

Mit den Festsetzungen besteht grundsätzlich Einverständnis.

Wir weisen allerdings aus immissionsschutzrechtlicher Sicht darauf hin, dass es aufgrund der hohen Bandbreite der zulässigen Nutzungen gegenwärtig nicht möglich ist, die bei Altenheimen erforderliche objektbezogene Betrachtung bei der Festlegung des Schutzgrads hinsichtlich des Lärmschutzes festzulegen. Ob bei der nach der Begründung geplanten „beschützenden“ Einrichtung für demenziell Erkrankte der Schwerpunkt in der Unterbringung schwer- u. schwerstkranker Heimbewohner liegt, kann anhand der vorliegenden Unterlagen noch nicht beantwortet werden. (Nur) in diesem Fall halten wir eine Einstufung als Pflegeanstalt nach Nr. 6.1 Buchst. f) TA-Lärm für geboten.

Naturschutz

Am südlichen Ortsrand von Obernzenn soll auf der Fl.-Nr. 901, sowie auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 829/4 und 896 der Gemarkung Obernzenn eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pflege“ ausgewiesen sowie ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Errichtung eines Pflegezentrums aufgestellt werden. Der Geltungsbereich umfasst 1,39 ha. Es sind keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotop- bzw. Landschaftsbestandteile (§ 30 Abs. 2 BNatSchG, Art. 16 u. 23 BayNatSchG) betroffen.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine ökologisch wertvolle Fläche am Übergang vom Siedlungsbereich zur freien Landschaft. Wertgebend ist hier insbesondere der Streuobstbestand, der durch eine entsprechende Positionierung der Bebauung weitestgehend erhalten werden kann. Künftig soll dieser als Teil der Parkanlage des Pflegezentrums gestaltet und genutzt werden. Durch eine naturnahe Gestaltung des Parks besteht die Möglichkeit, den Erhalt von Lebensraumfunktionen mit der Erholungsfunktion und einem Naturerlebnis für die Bewohner zu verbinden.

Daher sollten Bereiche festgelegt werden, in welchen nur extensive Pflegemaßnahmen (z.B. geringe Mahdintensität oder das Belassen von Altgrasbeständen) durchgeführt werden. Strukturen der Parkanlage sollten so geplant und angelegt werden, dass keine weitere Rodung von Gehölzen erforderlich wird. Auch die Beeinträchtigung des Wurzelraums der Obstbäume durch die Anlage von Wegen oder Plätzen sollte vermieden werden, um den Erhalt der Bäume zu gewährleisten.

Um auch den langfristigen Erhalt der Streuobstwiese zu sichern sollte zudem der Bestand mit einer Erhaltungsfestsetzung belegt werden. Hierin sollte sowohl der Erhalt als auch die Pflege der Obstbäume, sowie der Erhalt von Totholz (Belassen von abgestorbenen Ästen und ganzen Bäumen) als wertvolle Nahrungs- und Habitatstrukturen für vielfältige Artengruppen geregelt sein. Zudem empfiehlt es sich, Ersatzpflanzungen von Obstbäumen regionaltypischer Sorten für ausfallende Bäume vorzusehen. Die Pflanzung von anderen Laubbäumen gemäß der Pflanzempfehlung sollte sich auf die Bereiche außerhalb der bestehenden Streuobstwiese beschränken, um den Charakter der Obstwiese zu erhalten.

Gerne ist die untere Naturschutzbehörde bereit, bei der Entwicklung eines entsprechenden Konzepts zu unterstützen.

Im Rahmen der Zulassung eines Vorhabens ist zudem zu prüfen, ob diesem artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG entgegenstehen. Hierzu liegt ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Biologisches Büro Fehse, 30.11.2021) vor.

Die im Gutachten genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in die Festsetzungen aufzunehmen. Es sind genauere Angaben zu den Standorten der Nisthilfen gem. CEF1 zu machen, 14 der Nisthilfen sind außerhalb des Plangebiets anzubringen.

Die zur insektenfreundlichen Beleuchtung und zur Vermeidung von Vogelschlag getroffenen Festsetzungen werden ausdrücklich begrüßt. Zudem sollte der bei einem Ortstermin besprochene Einbau von Quartierbausteinen für Fledermäuse in die Fassade ebenfalls in die Festsetzungen übernommen werden. Um die Durchlässigkeit von Einfriedungen für Kleintiere zu gewährleisten sollte der Freihalteabstand zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante auf 15 cm erhöht werden (vgl. § 7 Abs. 6 der Festsetzungen).

Die Streuobstwiese ist aufgrund eines Bestandsalters von > 30 Jahren nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003) in Kategorie III – Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen. Ungeachtet der Beeinträchtigungsintensität sieht der Leitfaden für Gebiete hoher Bedeutung eine Spanne des Kompensationsfaktors von 1,0 – 3,0 vor. Daher besteht mit der vorliegenden Eingriffsbilanzierung in dieser Form kein Einverständnis. Es wird darum gebeten, die angepasste Eingriffsbilanzierung vor der Entwurfsauslegung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Angaben zu den Ausgleichsmaßnahmen sind in den Unterlagen zu ergänzen. Es wird empfohlen, aus Rodungen anfallendes Gehölzmaterial zur Strukturanreicherung auf der Ausgleichsfläche zu verwenden.

Gewässerschutz/Abfallrecht

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht mit dem Vorhaben Einverständnis:

Das Vorhaben liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes oder eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Einleitung in die bestehende Trennkanalisation. Aufgrund der für eine Versickerung ungünstigen Untergrundverhältnisse wird das Niederschlagswasser der befestigten Flächen zeitverzögert durch das geplante Retentionsdach in die bestehende Trennkanalisation eingeleitet. Im Übrigen erfolgt die wasserwirtschaftliche Beurteilung und Bewertung des Vorhabens (Grundwasser und -flurabstand; Abwasserbeseitigung; Wasserabfluss; Lage Überschwemmungsbereich/Schutzgebiete, etc.) durch das Wasserwirtschaftsamt Ansbach.

Aus abfallrechtlicher Sicht besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 19 und der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes Einverständnis; die abfallrechtlichen Vorschriften bei der Erschließung und der anschließenden Bebauung sind zu beachten und einzuhalten.

Insoweit Bodenaushubmaterial als Abfall anfällt, ist dieses entsprechend der Schadstoffbelastung sowie unter Beachtung der abfallrechtlichen Regelungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Haus für- und miteinander Sorge tragen“, Markt Oberzenn (Grundstücke Fl.Nrn. 901, 829/4 tw, 896 tw, Gemarkung Oberzenn) und 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Altlastverdachtsflächen im Kataster nach Art. 3 BayBodSchG (Altlastenkataster) eingetragen. Es liegen keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Dieses Schreiben ist jedoch keine Bestätigung der Altlastenfreiheit der genannten Grundstücke. Sollten bei Aushubarbeiten trotz der negativen Auskunft optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (§ 4 BBodSchG) sind zu berücksichtigen.

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Sollte

dies nicht möglich sein, ist das Aushubmaterial entsprechend der Schadstoffbelastung sowie unter Beachtung der abfallrechtlichen Regelungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die oberste Bodenschicht ist wieder zum gleichen Zweck als Mutterboden zu verwenden (vgl. § 202 BauGB). Auf Verlangen ist gegenüber dem Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim die ordnungsgemäße Entsorgung nachzuweisen (z.B. durch Vorlage Entsorgungsnachweise, Belege, Rechnungen).

Mit freundlichen Grüßen

Staatl. Bauverwaltung und Immissionsschutz
Sachgebietsleiter



Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim
Konrad-Adenauer-Str. 1
91413 Neustadt a.d.Aisch
Tel.: +49 9161 92-4300
Fax: +49 9161 92-94300
E-Mail:
www.frankens-mehrregion.de

Hinweis:

Es werden nur E-Mails bis zu einer Größe von 15 MB akzeptiert, die bestimmte Kriterien erfüllen!
Nähere Informationen unter: www.kreis-nea.de/impressum

Geschäftsstelle Landratsamt Ansbach · Postfach 15 02 · 91506 Ansbach

25

EINGEGANGEN:

27. Jan. 2022

Grosser-Seeger & Partner mbB
Stadt- und Regionalplanung
Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg

Anschrift Geschäftsstelle

Craillsheimstraße 1
91522 Ansbach
Telefon: 0981 468-4001
Telefax: 0981 468-4019

E-Mail: rpv@landratsamt-ansbach.de
URL: www.region-westmittelfranken.de

Bitte bei Antwort angeben

Kontakt

Unser Zeichen

Telefon

06a/2022 BPL
06b/2022 FNP

Ansbach, 25.01.2022

Bauleitplanung des Marktes Oberzenn, Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim

- 7. Änderung des Flächennutzungsplans
- Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 19 „Haus für- und miteinander Sorge tragen“

Beteiligung des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken (8) gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Zum Schreiben vom 20.01.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Markt Oberzenn beabsichtigt mit der hier gegenständlichen Bauleitplanung auf den Fl.-Nrn. 829/4 (TF), 896 (TF) und 901 der Gemarkung Oberzenn in einem Geltungsbereich von ca. 1,4 ha die Errichtung eines Pflegeheims für dementiell Erkrankte (Sondergebiet mit Zweckbestimmung Pflege). Der Neubau soll eine bestehende Einrichtung ersetzen, welche stark sanierungsbedürftig ist. Das Plangebiet wird im Norden durch eine bestehende Pflegeeinrichtung sowie im Osten und Westen durch gemischte Bebauung bzw. Wohnbebauung begrenzt. Aktuell wird es als Grünland mit Streuobstbestand genutzt.

Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) heißt es hierzu:

3.1 Flächensparen

Abs. 1 (G) „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Im Regionalplan der Region Westmittelfranken (RP 8) heißt es in diesem Kontext:

3.1 Siedlungswesen

3.1.1 „In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“

7.1.4.1 Gestaltungs-, Pflege- und Sanierungsmaßnahmen im Siedlungsbereich

Abs. 1 (G) „Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.“

8.1 Soziales

8.1.2 (G) „In allen Teilen der Region soll das Angebot an Seniorenbetreuungs- und -wohneinrichtungen (...) in Anlehnung an das zentralörtliche System und entsprechend den Bedürfnissen in der Bevölkerung erhalten und bedarfsgerecht möglichst ausgebaut werden.“

Bewertung aus regionalplanerischer Sicht

Regionalplanerisch ist die Errichtung des hier gegenständlichen Pflegeheims gem. RP8 8.1.2 (G) explizit zu begrüßen. Der gewählte Standort ist aufgrund der relativ zentralen Lage und der direkten Fühlungsnähe zur bestehenden Pflegeeinrichtung aus hiesiger Sicht für die vorliegende Planung gut geeignet und entspricht zudem der Vorgabe gem. LEP 3.2 (Z), wonach vorhandene Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Gem. RP8 7.1.4.1 Abs. 1 (G) sollte im weiteren Verfahrensverlauf angestrebt werden, den bestehenden Hecken- und Streuobstbestand soweit möglich und naturschutzfachlich sinnvoll zu erhalten. Hierzu wird eine Abstimmung mit der zuständigen naturschutzfachlichen Stelle (untere Naturschutzbehörde) angeraten.

Aus regionalplanerischer Sicht werden gegen die hier gegenständliche Bauleitplanung bei Berücksichtigung des o.g. Hinweises keine Einwendungen erhoben.

Regierungsdirektor



WWA Ansbach - Postfach 18 62 - 91509 Ansbach

- per E-Mail -
Grosser-Seeger & Partner
Großweidenmühlstr. 28a-b
90419 Nürnberg



30

Ihre Nachricht
20.01.2022

Unser Zeichen
3-4622-NEA156-2516/2022

Bearbeitung

Datum
21.02.2022

Bauleitplanung der Marktgemeinde Oberzenn; Beteiligung zu den Vorentwürfen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Haus für- und miteinander Sorge tragen“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Haus für- und miteinander Sorge tragen“ sowie zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Oberzenn nehmen wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung.

Träger der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB): **Markt Oberzenn**

Vorhaben: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Haus für- und miteinander Sorge tragen“ sowie 7. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Frist für die Stellungnahme: **21.02.2022** (§ 4 Abs. 1, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB)

Träger öffentlicher Belange: Wasserwirtschaftsamt Ansbach
Dürnrerstraße 2
91522 Ansbach
Tel. 0981/9503-0



2516/2022



Standort
Dürnrerstraße 2
91522 Ansbach

Telefon / Telefax
+49 981 9503-0
+49 981 9503-210

E-Mail / Internet
poststelle@wwa-an.bayern.de
www.wwa-an.bayern.de

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

nicht relevant

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

nicht relevant

3. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes, die den o.g. Plan berühren können mit Angabe des Sachstandes:

nicht relevant

4. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

4.1 Oberirdische Gewässer

nicht relevant

4.2 Überflutungen in Folge von Starkregen

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

Im Jahr 2016 kam es in Oberzenn zu Überflutungen infolge von Starkregen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen sollte in der Grundkonzeption der Planung berücksichtigt werden. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sollten geeignete Schutzvorkehrungen vorgesehen werden (z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen). Um Schäden zu vermeiden, können auch bauliche Vorsorgemaßnahmen getroffen werden, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern (Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante, Kellerfenster und Kellereingangstüren wasserdicht und / oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausführen).

4.3 Grundwasser und Grundwasserflurabstand

Gemäß geotechnischem Bericht vom 28.09.2021 ist im Plangebiet mit Grund- und Schichtenwasser bereits ab einer Tiefe von 1,30 m unter GOK zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht- oder Quellwasser ist verboten. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

4.4 Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) (§ 2 Abs. 5 BBodSchG), Verdachtsflächen (§ 2 Abs. 4 BBodSchG), Altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG)

Dem WWA Ansbach liegen - nach interner Überprüfung des Flächenumfangs - keine Informationen über Altlasten bzw. zu schädlichen Bodenveränderungen vor. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4.5 Vorsorgender Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 (1997) sowie die Deponieverordnung) maßgeblich. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.

4.6 Wasserversorgung

Es ist auf eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung zu achten.

4.7 Abwasserentsorgung (§§ 48 und 54 ff. WHG)

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

Häusliches Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung ist über die öffentliche Kanalisation sicherzustellen. Auch die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes sowie eine ausreichende Mischwasserbehandlung sind sicherzustellen. Für den Neubau der Kläranlage Oberzenn liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis mit Umsetzung bis zum 31.12.2022 vor.

Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtenwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

Niederschlagswasser

Nach § 55 (2) WHG ist Niederschlagswasser möglichst ortsnah zu versickern oder direkt in ein Oberflächengewässer einzuleiten.

Im geotechnischen Bericht vom 28.09.2021 wurde festgestellt, dass örtlich keine ausreichend versickerungsfähigen Böden vorliegen. Das Niederschlagswasser soll daher im südöstlichen Bereich des Grundstücks gesammelt und gedrosselt in einen Regenwasserkanal in der Weiherstraße eingeleitet werden. Weitere Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung sind in den Unterlagen nicht enthalten.

Wir weisen darauf hin, dass für eine anschließende Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist, wenn nicht die Bagatellgrenzen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) oder TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) unterschritten werden.

Für das Erlaubnisverfahren ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der Technischen Regelwerke DWA-A 102, DWA-M-153, DWA-A 117 bzw. DWA-A 138 zu erstellen und beim Landratsamt als Wasserrechtsbehörde einzureichen.

5. Zusammenfassung

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Wasserwirtschaftsamt Ansbach
Ansbach, den 21.02.2022

Bürgermeister Hufnagel
Marktplatz 9
91619 Oberzenn

Eingegangen Markt Oberzenn			
		28. März 2022	
Eingangs-Nr.		Az.	
Bgm.	Hptm.	Abt.	Auszeichg.-Stg.

Oberzenn, 24. März 2022

Mit diesem Schreiben erheben wir Einspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 des Marktes Oberzenn, der für das „Haus für- und miteinander Sorge tragen“ der Diakoneo, Heckenstraße 10, 91564 Neuendettelsau, aufgestellt wurde.

Wir vertreten die Auffassung, dass angesichts der Dimension des Projekts die Auswirkungen auf die direkten Anlieger bei weitem noch nicht ausreichend geprüft und bewertet wurden. Berechnungen zur Beschattung der angrenzenden Grundstücke fehlen ebenso wie Angaben zur Lärmbelästigung nicht nur während der Bauarbeiten, sondern in besonderem Maße nach Fertigstellung des Gebäudekomplexes. Ferner wurde nicht genügend ermittelt, wie sich die Errichtung des Baukörpers und die notwendigen Versiegelungen auf den Wasserhaushalt (Grundwasser) und bei Starkregenereignissen auswirken. Dies alles muss noch dargestellt und schriftlich dargelegt werden.

Die Abstände des Projekts zur Wohnbebauung der Flurnummern 902/18, 902/19 und 902/20 sind unserer Meinung nach nicht ausreichend. Das gilt für den Baukörper ebenso wie für die Parkplätze, die an die Flurnummer 902/20 angrenzen. Warum, so fragen wir uns, eigentlich hier? Das Grundstück wäre doch groß genug, um die Parkplätze von der Wohnbebauung fern zu halten. Die Routen des Lkw-Verkehrs zur Belieferung des Hauses nach seiner Fertigstellung sind auch noch nicht erkennbar und bedürfen einer klaren Festlegung.

Zusammenfassend stellen wir fest, dass wir das Projekt der Diakoneo nicht grundsätzlich ablehnen. Wir fordern jedoch, dass unsere Lebensqualität nicht darunter leiden darf und zeigen uns zutiefst enttäuscht darüber, dass – trotz einer Zusage des Bürgermeisters - von Ihrer Seite bis heute kein Gespräch über die Baumaßnahme mit der direkten Nachbarschaft gesucht wurde. Wir wurden und werden vor vollendete Tatsachen gestellt. Das wirft kein gutes Licht sowohl auf die Gemeinde Oberzenn als auch auf die Diakoneo und konterkariert das Projekt „Haus für- und miteinander Sorge tragen.“ Schade.

Dabei sind wir nach wie vor offen für einen Dialog. Ein Gespräch würde sehr helfen. Wir setzen darauf, dass sich der Markt Oberzenn und die Diakoneo demnächst mit uns in Verbindung setzen. Sollte das nicht der Fall sein, sehen wir uns zu weitergehenden Schritten gezwungen. Herrn Bürgermeister Hufnagel fordern wir auf, dieses Schreiben dem Gemeinderat zukommen zu lassen.

Telefonzentrale (09844) 9799-0

Unser Zeichen 6102-19/2022
Ihr Zeichen

Obernzenn, 09.02.2022

Bauleitplanung des Marktes Obernzenn

7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Haus für- und miteinander Sorge tragen“ des Marktes Obernzenn

**Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
in der Zeit vom 20.01.2022 bis einschließlich 21.02.2022**

Stellungnahme/Einwendungen

Beim Ortstermin mit der Unteren Naturschutzbehörde am 09.02.2022 auf dem Baugrundstück Flur-Nr. 902 Gemarkung Obernzenn erscheinen gegen 11:30 Uhr

und äußern

folgende Einwendungen und Anregungen:

- Bei der Größe des Baugrundstücks soll das Baufenster bzw. der Baukörper weiter nach Osten gerückt werden. Die erhält mit einem Planauszug nochmals die Information, dass der Abstand von der Grundstücksgrenze (Fl.-Nr. 902/18) bis zur nächstgelegenen Gebäudekante des Neubaus (Fl.-Nr. 901) aktuell 9,47 m beträgt. Diesen Abstand hält die insbesondere mit Bezug auf die zu erwartenden Lärmemissionen (dauerhaftes und lautes Rufen der Bewohner) für zu gering. Hier müsse der Schutz der Anwohner über dem Schutz des Streuobstbestandes stehen. Die Möglichkeiten werden geprüft.

- Die _____ fordert eine Einfriedung. Das _____ Gelände wird eine Einfriedung erhalten, allerdings sind zum aktuellen Stand der Planung noch keine Einzelheiten zur Einfriedung geplant.
- Die _____ fordert einen Sichtschutz und einen Lärmschutz. Ein Sichtschutz ist durch Begrünungsmaßnahmen möglich.
- _____ hat Bedenken wegen der Stellplätze, die in Höhe seines Grundstücks entstehen sollen. Diese Stellplätze werden überwiegend von Beschäftigten genutzt werden; die Frequenz an- und abfahrender Fahrzeuge wird sich deshalb im Rahmen halten. Auch hier wird eine Einfriedung und ist ein Sichtschutz gefordert. Eine Einfriedung ist vorgesehen, ein Sichtschutz ist durch Begrünungsmaßnahmen möglich.

Oberzenn, den 09.02.2022

Ort, Datum

ohne Unterschrift

Markt Oberzenn
Aufnehmende / Aufnehmender

Auszug Vorentwurf Vorhabens- und Erschließungsplan

