Bund Naturschutz in Bayern e.V. · Bockwirtsgasse 2 · 92318 Neumarkt

Gemeinde Seubersdorf
Schulstraße 4
92358 Seubersdorf

BUND Naturschutz in Bayern e.V.
Landesverband Bayern
des Bundes für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland e.V.

Kreisgruppe Neumarkt
Geschäftsstelle
Bockwirtsgasse 2
92318 Neumarkt
[redacted]
www.neumarkt.bund-naturschutz.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan **WA „Seubersdorf Nord-West 1“**

13.01.2025

Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

der Bund Naturschutz in Bayern e.V. bedankt sich für die Möglichkeit, zum oben genannten Vorhaben Stellung zu nehmen.

Grundsätzlich eignet sich die überplante Fläche für verdichtete Wohnbebauung, weil sie eine gewisse Ortsabrundung darstellt. Auch die Höhe der Gebäude kann aufgrund der Lage akzeptiert werden.

Allerdings sieht der Bund Naturschutz das vorgesehene Blockheizkraftwerk deshalb für nicht nachhaltig an, weil hier offenbar Holz verbrannt werden soll. Verbrennungsvorgänge sollten im Sinne des Klimaschutzes zukünftig nur noch auf das Notwendigste beschränkte bleiben. Eine nachhaltige Wärmeversorgung sollte gerade bei Neubauten durch Wärmepumpen erfolgen, die nach Möglichkeit durch PV-Strom über Dach- und/oder Fassadenmodule versorgt werden sollten. PV-Anlagen müssen deshalb bei den Festsetzungen verbindlich vorgeschrieben werden.

Bei der Regenwasserversickerung wird auf eine Baugrunduntersuchung verwiesen, in der angeblich die schlechte Versickerungsfähigkeit des Bodens festgestellt wurde. Dieses Gutachten fehlt in den Unterlagen. Ich bitte Sie, uns dieses Gutachten ebenfalls zur Verfügung zu stellen.

Nicht nachvollziehbar ist der Plan, zur Ableitung des Niederschlagswassers erst einen eigenen Regenwasserkanal herzustellen, der dann aber in einen Mischwasserkanal einmünden soll. Leider fehlt ein Hinweis auf die Einleitestelle, d.h. wo der Anschluss vorgesehen ist. Es wird außerdem auf die NWFreiV und die TRENGW verwiesen, die sich aber lediglich auf die **Versickerung** von Niederschlagswasser beziehen. Von Versickerung kann aber dann wohl nicht mehr ausgegangen werden, wenn das Regenwasser trotzdem in das Abwassersystem eingeleitet wird. Im Übrigen dürfte hier wohl auch die Obergrenze von 1.000 m² befestigte und zu entwässernde Fläche überschritten werden.

Wie und wo das Hangwasser und das Niederschlagswasser in Rückhaltungen gesammelt werden sollen, wird nicht näher beschrieben. Hier vermissen wir eine detaillierte Darstellung. Welche Mengen können anfallen? Sollen dafür Regenrückhaltebecken gebaut werden? Wo? Usw.

Dächer mit Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen sollten von vornherein nicht zugelassen werden, damit erspart man sich spätere aufwändige Vorreinigungs- und Behandlungsanlagen. Dies wäre sicher auch deshalb erforderlich, weil die geplante Wohnanlage sehr nah an der Wasserschutzzone und am Trinkwassereinzugsgebiet liegt.

Der Einbau von Zisternen muss verbindlich festgesetzt werden. Dies sollte gerade bei Neuanlagen eigentlich eine Selbstverständlichkeit und im Interesse der Kommune sein. Durch die Nutzung von Zisternen kann sehr viel Trinkwasser eingespart werden.

Das Schmutzwasser soll in eine gemeindliche Kläranlage eingeleitet werden. Hier fehlen leider wieder Informationen für eine ausreichende Stellungnahme:

- Welche Kläranlage ist gemeint? Eichenhofen oder Kemnathen?
- Können die Kläranlagen von ihrer Dimensionierung her die anfallenden Wassermengen (Abwasser + Regenwasser) noch problemlos aufnehmen?
- Können die Vorfluter (Schwarze Laber bzw. Wissinger Laber) die zusätzliche Belastung auch bei längerer Trockenheit verkraften? (Hier gilt es die WRRL einzuhalten!)

Als letzten Punkt finden wir es unverständlich, dass für den in Seubersdorf geplanten Eingriff eine Ausgleichsfläche im Landkreis Altdorf vorgesehen ist. Hier sollte stattdessen eine Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet, vor allem in der Nähe des Eingriffs, gefunden werden. Denkbar wäre z.B. eine Heckenpflanzung als Abgrenzung zum Wasserschutzgebiet (siehe Skizze).



Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Wasserwirtschaftsamt
Regensburg

WWA Regensburg - Postfach 20 04 28 - 93063 Regensburg

Per E-Mail an
Bauamt@seubersdorf.de

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung +49 (941) 78009-108	Datum
[redacted]	[redacted]	[redacted]	19.12.2024

Vorhabenbezogener Bebauuntsplan "Seubersdorf Nord-West 1"
hier: Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 07.11.2024 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Vorhaben um Äußerung nach § 4 Abs. 1 BauGB gebeten. Zu dem genannten Vorhaben nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet oder einem Überschwemmungsgebiet und ist nicht im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.
Bei Beachtung der Sicherstellung der Wasserversorgung und einer geordneten Abwasserentsorgung besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht mit dem o.g. Vorhaben Einverständnis.

Recyclingpapier aus 100% Altpapier

Standort
Landshuter Str. 59
93053 Regensburg

Telefon / Telefax
+49 941 78009-0
+49 941 78009-222

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

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Bayerisches Landesamt für
Umwelt

LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt · 86177 Augsburg

Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf.
Schulstraße 4
92358 Seubersdorf i.d.OPf.

– Versand per E-Mail –

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
08.11.2024	[redacted]	[redacted]	10.12.2024

Beteiligungsverfahren Gemeinde Seubersdorf i.d.OPf.; Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seubersdorf Nord-West 1"

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 08.11.2024 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Von den o.g. Belangen werden die **Geogefahren** berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:

Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen, die von Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür

Hauptsitz LfU
Bürgermeister-Ulrich-Str. 160
86179 Augsburg

Telefon +49 821/9071-0
Telefax +49 821/9071-5556

Dienststelle Hof
Hans-Högn-Str. 12
95030 Hof

Telefon +49 9281/1800-0
Telefax +49 9281/1800-4519

www.lfu.bayern.de
poststelle@lfu.bayern.de

601/2024

ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für geplante Vorhaben. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Frau Susanne Bonitz (Referat 102; Landesaufnahme Geologie, Geogefahren; Tel. 09281 1800-4723).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Neumarkt i.d.OPf. (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde, landratsamt@landkreis-neumarkt.de).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Regensburg (poststelle@wwa-r.bayern.de) wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

[redacted]

[redacted]

Amt für Ernährung,
Landwirtschaft und Forsten
Amberg-Neumarkt i.d.OPf.

AELF-NA • Nürnberger Str. 10 • 92318 Neumarkt i.d.OPf.

Per email an bauamt@seubersdorf.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom [redacted]

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben [redacted]

Name [redacted]

Telefon [redacted]

An die
Gemeinde Seubersdorf
Schulstraße 4
92358 Seubersdorf i.d.OPf.

Neumarkt i.d.OPf, 02.12.2024

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seubersdorf Nord-West 1"
Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Anfrage teilen wir mit:

Fachbereich Landwirtschaft

Fl.652/8 u.a., Gmk. 5405

Die Maßnahme schließt eine Baulücke am nordwestlichen Rand von Seubersdorf.

Die Fläche wird derzeit noch von einem Nebenerwerbsbetrieb mit kleiner Schweinehaltung bewirtschaftet. Der dauerhafte Flächenverlust 0,54 ha bringt den Betrieb betr. Viehbesatz, Düngebilanz etc. nicht in erhebliche Schwierigkeiten.

Es handelt sich um hochwertigen Ackerboden der Wertzahl 52. Deshalb ist die Humusschicht gemäß Bodenschutzverordnung wieder zu verwenden.

Nordwestlich an das Baugebiet schließt sich der Acker eines Tierhalters an. Die üblichen landw. Emissionen daraus (Stäube, Lärm, Gerüche) sind von den Bewohnern zu tolerieren. Aufgrund der Hauptwindrichtung werden an einigen Tagen Einflüsse auf die Siedlung spürbar sein.

Ausgleichsmaßnahmen werden aus dem vorhandenen Ökokonto erbracht.

Fachbereich Forsten
Der Bereich Forsten ist nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Nürnberger Str. 10
92318 Neumarkt i.d.OPf.
Telefon 09181 4508-0
Telefax 09181 4508-1444

Hockermühlstr.53
92224 Amberg
Telefon 09621 6024-0
Telefax 09621 6024-1222

poststelle@aelf-na.bayern.de
www.aelf-na.bayern.de

Landratsamt
Neumarkt i.d.OPf.
Untere Naturschutzbehörde

LANDKREIS
NEUMARKT

Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. - Postfach 14 05 - 92304 Neumarkt i.d.OPf.

Gemeinde Seubersdorf
Schulstr. 4
92358 Seubersdorf i. d. OPf.

per E-Mail an bauamt@seubersdorf.de

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen: [redacted]
Sachbearbeiter:
Zimmer-Nr.: [redacted]
Telefon: [redacted]
Telefax [redacted]
E-Mail: [redacted]

Datum:
16. Dezember 2023

Vollzug der Naturschutzgesetze

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seubersdorf Nord-West 1“, Gemeinde Seubersdorf;
frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die vorgelegten Entwurfsunterlagen (Stand 17.10.2024) wurden geprüft. Mit der Überplanung der Fläche als Wohngebiet besteht grundsätzlich Einverständnis.
Zur obigen Planung nehmen wir wie folgt naturschutzfachlich Stellung.

Schutzgebiete des Kap. 4 BNatSchG oder gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen. Es handelt sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche mit einer Ertragsmesszahl von über 5000. Die im Kapitel 5.8 der Begründung getroffenen Schlussfolgerungen den besonderen Artenschutz betreffend werden geteilt.

Zur Eingriffsregelung

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft von 2021 angewendet. Die Ermittlung der Biotop- und Nutzungstypen gemäß

der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung sowie der zugeordnete Beeinträchtigungsfaktor erfolgte ordnungsgemäß. Die Begründungen des herangezogenen Planungsfaktors von 15 % sind nachvollziehbar und zulässig.

Für Igel und Co. stellen Stützmauern und hohe Sockel unüberwindbare Barrieren und Fallen dar. Eingriffe infolge solcher tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile sind nicht über die Bilanzierung der Biotop- und Nutzungstypen abgedeckt und müssen zusätzlich erfasst und in der Eingriffsregelung verbal-argumentativ behandelt werden. Laut Festsetzung 1.6.4 sind Geländeveränderungen bis zu 1,5 m Höhenunterschied zulässig. Lediglich entlang der Erschließungsstraßen wird die Höhe von Stützmauern reglementiert.
In der Begründung wird argumentiert, dass nicht erwartet wird, dass auf allen Grundstücken Stützmauern errichtet werden und diese grundsätzlich auch als Trockenmauern ausgeführt werden könnten.
Dem ist zu erwidern, dass durch die Festsetzungen in der jetzigen Fassung eben dieses Recht geschaffen wird, nämlich Stützmauern auf allen Grundstücken unabhängig ihrer Ausbildung zu errichten, (die Erschließungsstraßen ausgenommen). Entsprechend ist auch der Eingriff tiergruppenschädigender Anlagen dahingehend zu bewerten was zulässig ist, analog wie auch als Maß der Eingriffsschwere die zulässige Versiegelung anhand der Grundflächenzahl herangezogen wird, auch wenn dieses Maß ggfs. nicht auf jedem Baugrundstück voll ausgereizt wird.

Mit dem ermittelten Ausgleichsbedarf besteht Einverständnis. Die Nutzung des Ökokontos [redacted] zur Erbringung des Ausgleichsbedarfs ist zulässig. Die Abbuchung des Ökokontos über das Ökoflächenkataster ist durch die Gemeinde zu veranlassen. Durch die Abbuchung ändert sich der rechtliche Status der abgebuchten Teilfläche, sie wird Ausgleichsfläche. Entsprechend muss sie zur Verfügung stehen solange der Eingriff wirkt, d.h. im vorliegenden Fall auf unbestimmte Zeit und muss für diese Dauer durch dingliche Sicherung rechtlich gesichert sein. Falls noch keine rechtliche Sicherung der Ökokontofläche erfolgte, sollte vor Satzungsbeschluss vom Ökokonto Eigentümer ein entsprechender Nachweis der dinglichen Sicherung verlangt werden.

[redacted]

Landratsamt
Neumarkt i.d.OPf.
Fachkraft für Umweltschutz
[redacted] 13.01.2025

LANDKREIS NEUMARKT

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seubersdorf Nord-West 1"; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes



Abbildung 1 – Lageplan

Die Gemeinde Seubersdorf plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Seubersdorf Nord-West 1" für das FlSt. 652/8 der Gemarkung Seubersdorf. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäuser, fünf Doppelhäusern sowie eines Blockheizkraftwerks (BHKW) zur Versorgung der Wohnbebauung vorgesehen. Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Seubersdorf, südlich der Staatsstraße St2660. Für den Ortsbereich bestand eine Ortsabrundungssatzung, die jedoch durch ein Urteil des Verwaltungsgerichtshofes vom 24.04.2007 für unwirksam erklärt wurde (15 N 06.1948). Unmittelbar nördlich grenzt die Staatsstraße St2660 an

das Plangebiet, in einer Entfernung von ca. 50 Metern verläuft die Bahnstrecke Nürnberg – Regensburg. Nördlich und nordöstlich befinden sich Gewerbebetriebe sowie gewerblich genutzte Flächen gemäß Flächennutzungsplan.

Auf das geplante Allgemeine Wohngebiet wirken Schallimmissionen aus verschiedenen Quellen ein:

- Gewerbelärm aus dem angrenzenden Gewerbegebiet
- Verkehrslärm von der im Norden angrenzenden Staatsstraße St2660
- Verkehrslärm von der ebenfalls nördlich verlaufenden Bahnstrecke Nürnberg – Regensburg

Zur Beurteilung der auf den Geltungsbereich einwirkenden Schallimmissionen wurde ein Schallgutachten vom Ingenieurbüro GEO.VER.S.UM erstellt. Das Gutachten liegt dem Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. in der Fassung vom 29.02.2024 mit Berichtnummer 2023-S-155 vor und bildet die Grundlage für die immissionsschutzfachliche Bewertung.

Gewerbelärm

Gemäß DIN 18005-1 kann für eine Gewerbegebietsfläche ohne Emissionsbegrenzung, bei fehlender Kenntnis über die konkret zu erwartenden Anlagen, bei der Berechnung der Lärmimmissionen in der Umgebung ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² für die Tag- und Nachtzeit angesetzt werden.

Im vorliegenden Schallgutachten wird jedoch nur für die Tagzeit ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² für jedes Flurstück innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen angesetzt.
Zur Nachtzeit wird für die FlSt. 774/8, 774/16, 774/56 (m.E. einschl. FlSt. 774/64 und 774/7), 774/60 und 774/6 ein reduzierter Nachtbetrieb mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von $L'_W = 45$ dB(A)/m² angesetzt, während für die übrigen FlSt. 640/5, 652/3, 652/4 und 668 ein L'_W von 0 dB(A) berücksichtigt wird.
Diese Vorgehensweise wird vom Gutachter nicht weiter erläutert. Die reduzierte Berücksichtigung von Gewerbelärm zur Nachtzeit ist ohne eine nachvollziehbare Begründung fehlerhaft.

Name	l oder S m²	L'w TAG dB(A)	L'w NACHT dB(A)	Tagesgang	Anmerkung
Fl.Nr. 640/5	875	60	0	Tag	unbebaut
Fl.Nr. 652/3	1646	60	0	Tag	unbebaut
Fl.Nr. 652/4	137	60	0	Tag	unbebaut
Fl.Nr. 668	22570	60	0	Tag	ungenutzt
Fl.Nr. 774/8	503	60	45	red. Nachtbetrieb	zu Fl.Nr. 774/61
Fl.Nr. 774/16	404	60	45	red. Nachtbetrieb	unbebaut
Fl.Nr. 774/56	2624	60	45	red. Nachtbetrieb	unbebaut
Fl.Nr. 774/60	1480	60	45	red. Nachtbetrieb	Prok-Räder GmbH: 8-18 Uhr
Fl.Nr. 774/61	1768	60	45	red. Nachtbetrieb	Orange Immobilienagentur OHG

Das Gutachten schließt dennoch, dass die Immisisonsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein Allgemeines Wohngebiet sowohl tagsüber als auch nachts sicher eingehalten werden.
Aufgrund der unzureichend begründeten Eingangsdaten ist dieses Ergebnis jedoch nicht abschließend überprüfbar.

Verkehrslärm

Das vorliegende Schallgutachten bewertet die Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs sowohl getrennt als auch in einer Gesamtbetrachtung der Verkehrslärmimmissionen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans.
Die Herleitung der Eingangsdaten für die Berechnung der Straßenverkehrsemissionen ist dabei nicht nachvollziehbar.

Die Verkehrsprognose stützt sich auf die amtliche Verkehrsmengenzählung des Jahres 2022 für die Zählerstelle 68359401 (St2260).

ZStNr	Verkehrsaufkommen in Kfz/Tag im DTV				
	Pkw	Lkw1	Lkw2	Krad	Summe
68359401	3.426		108	81	3.615

Tabelle 1: Ergebnisse der Straßenverkehrszählung 2022 differenziert nach Fahrzeugkategorien

Zur Beurteilung der künftigen Verkehrsentwicklung wird eine Trendprognose für das Jahr 2035 erstellt. Auffällig ist jedoch, dass im Gutachten nicht einheitliche Datenquellen verwendet werden. Für die Trendprognose wird auf eine andere Zählstelle ZStNr. 68369703 (St2251) verwiesen, deren Werte erheblich abweichen.

Bis zum Jahr 2035 wird im TREND von einer Steigerung des Individualverkehrs von 0,2% p.a. und im Schwerverkehr von 0,8% p.a. ausgegangen. Auf dieser Basis kann ohne Baugebietsausweisung von folgenden Verkehrsmengen ausgegangen werden:

ZStNr	Verkehrsaufkommen in Kfz/Tag im DTV				
	Pkw	Lkw1	Lkw2	Krad	Summe
68369703	2.162	90	55	40	2.347

Tabelle 2: Verkehrsprognose 2035 differenziert nach Fahrzeugkategorien

Zudem wird in den Berechnungsergebnissen des Anhangs ein ein DTV-Wert von 3.813 Kfz/24h für die Staatsstraße St2220 zugrunde gelegt, obwohl diese Straße nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebiets verläuft (vgl. Abbildung 2) und demnach keine Relevanz für das Vorhaben hat.



Abbildung 2 - orange: Verlauf St2220; rot: ungefähre Lage des Planbereichs "Seubersdorf Nord-West 1"

Auch die in der Tabelle 5 des Gutachtens aufgeführten Eingangsdaten zur Verkehrsstärke und Fahrzeugklassenverteilung werfen hinsichtlich ihrer Herkunft Fragen auf.

Folgende Grundparameter fließen nach RLS-19 in die Emissionsberechnung des Straßenverkehrslärms ein

Stundenverkehr	Pkw	Lkw1	Lkw2	Krad	Kfz
2035 T	211,7		3,1	2,3	224,0
2035 N	26,9		4,7	1,4	28,6

Tabelle 5: Berechnungsparameter Emissionen Straßenverkehrslärm

Es ist in keiner Weise transparent, welche Datenquellen und Ansätze letztlich für die Berechnung herangezogen wurden. Die unklare Vorgehensweise stellt m.E. die Verlässlichkeit der Ergebnisse des Gutachtens erheblich infrage.

Das Gutachten kommt zum Schluss, dass die Gesamtlärmimmissionen aus Schienen- und Straßenverkehr auf das Plangebiet sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005-1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich überschreiten. Insbesondere im nördlichen und westlichen Bereichen des Plangebiets wird während der Nacht der gesundheitskritische Schwellenwert von 60 dB(A) teils erheblich überschritten.

Tagzeit

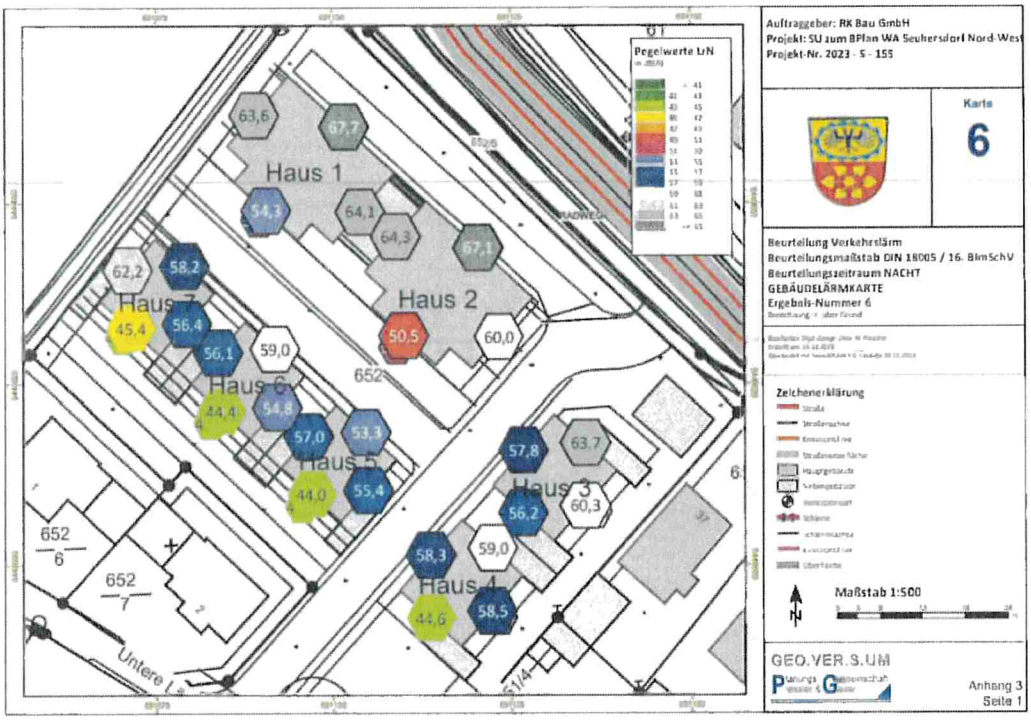
Immissionsort		L_r	ORW DIN 18005-1	Differenz ORW - L_r	IGW 16. BImSchV	Differenz IGW - L_r
		[dB(A)]				
Haus 1	NO	67,2	55	+12,2	59	+8,2
	NW	63,0	55	+8,0	59	+4,0
	SO	63,3	55	+8,3	59	+4,3

	SW	53,4	55	-1,6	59	-5,6
	Außen	54,9	55	-0,1	59	-4,1
Haus 2	NO	66,9	55	+11,9	59	+7,9
	NW	63,8	55	+8,8	59	+4,8
	SO	60,7	55	+5,7	59	+1,7
	SW	50,9	55	-4,1	59	-8,1
	Außen	51,6	55	-3,4	59	-7,4
Haus 3	NO	63,8	55	+8,8	59	+4,8
	NW	57,2	55	+2,2	59	-1,8
	SO	59,6	55	+4,6	59	+0,6
	SW	55,2	55	+0,2	59	-3,8
	Außen	58,5	55	+3,5	59	-0,5
Haus 4	NO	58,1	55	+3,1	59	-0,9
	NW	57,5	55	+2,5	59	-1,5
	SO	57,5	55	+2,5	59	-1,5
	SW	43,8	55	-11,2	59	-15,2
	Außen	53,0	55	-2,0	59	-6,0
Haus 5	NO	52,8	55	-2,2	59	-6,2
	NW	55,9	55	+0,9	59	-3,1
	SO	55,4	55	+0,4	59	-3,6
	SW	43,6	55	-11,4	59	-15,4
	Außen	42,7	55	-12,3	59	-16,3
Haus 6	NO	57,9	55	+2,9	59	-1,1
	NW	54,8	55	-0,2	59	-4,2
	SO	53,6	55	-1,4	59	-5,4
	SW	43,5	55	-11,5	59	-15,5
	Außen	42,3	55	-12,7	59	-16,7
Haus 7	NO	57,3	55	+2,3	59	-1,7
	NW	61,3	55	+6,3	59	+2,3
	SO	54,8	55	-0,2	59	-4,2
	SW	44,2	55	-10,8	59	-14,8
	Außen	42,1	55	-12,9	59	-16,9

Nachtzeit

Immissionsort		L_r	ORW DIN 18005-1	Differenz ORW - L_r	IGW 16. BImSchV	Differenz IGW - L_r
		[dB(A)]				
Haus 1	NO	**67,6**	45	+22,6	49	+18,6
	NW	**63,6**	45	+18,6	49	+14,6
	SO	**63,8**	45	+18,8	49	+14,8
	SW	54,4	45	+9,4	49	+5,4
	Außen	56,1	45	+11,1	49	+7,1
Haus 2	NO	**67,1**	45	+22,1	49	+18,1
	NW	**64,3**	45	+19,3	49	+15,3
	SO	59,5	45	+14,5	49	+10,5
	SW	50,6	45	+5,6	49	+1,6
	Außen	51,3	45	+6,3	49	+2,3
Haus 3	NO	**63,8**	45	+18,8	49	+14,8
	NW	57,8	45	+12,8	49	+8,8
	SO	**60,0**	45	+15,0	49	+11,0
	SW	55,9	45	+10,9	49	+6,9
	Außen	59,2	45	+14,2	49	+10,2
Haus 4	NO	58,9	45	+13,9	49	+9,9
	NW	58,4	45	+13,4	49	+9,4
	SO	58,3	45	+13,3	49	+9,3
	SW	44,6	45	-0,4	49	-4,4
	Außen	53,4	45	+8,4	49	+4,4
Haus 5	NO	53,3	45	+8,3	49	+4,3

	NW	56,8	45	+11,8	49	+7,8
	SO	55,0	45	+10,0	49	+6,0
	SW	44,0	45	-1,0	49	-5,0
	Außen	43,6	45	-1,4	49	-5,4
Haus 6	NO	59,0	45	+14,0	49	+10,0
	NW	56,2	45	+11,2	49	+7,2
	SO	54,3	45	+9,3	49	+5,3
	SW	44,4	45	-0,6	49	-4,6
	Außen	43,4	45	-1,6	49	-5,6
Haus 7	NO	58,2	45	+13,2	49	+9,2
	NW	62,3	45	+17,3	49	+13,3
	SO	55,8	45	+10,8	49	+6,8
	SW	45,3	45	+0,3	49	-3,7
	Außen	43,3	45	-1,7	49	-5,7



Gesamtbeurteilung

Die Ausweisung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht als kritisch zu beurteilen.

An die im Flächennutzungsplan als GE ausgewiesene Fläche wird unmittelbar ein WA herangeplant, wodurch Nutzungskonflikte zwischen den unterschiedlichen Gebieten nicht auszuschließen sind. Das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG verlangt jedoch nicht ausschließlich eine räumliche Abgrenzung, sondern kann auch durch geeignete planerische Maßnahmen, wie z.B. die Anordnung einer Lärmschutzbebauung, die Schließung von Lücken innerhalb einer Riegelbebauung oder die Orientierung von schutzbedürftigen Räumen auf die lärmentfernte Gebäudeseite, umgesetzt werden. Gemäß Planunterlagen ist vorgesehen, im Bereich WA1 Mehrfamilienhäuser mit vier Vollgeschossen auszubauen, um durch die

Gebäudehöhe als Lärmschutzriegel für dahinterliegende Grundstücke zu dienen. Für den Bereich des BHKWs werden ebenfalls 3 Vollgeschosse festgesetzt.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist zudem eine Versorgungsfläche zur Kraft-Wärme-Kopplung vorgesehen, auf der ein BHKW zur Nahwärmeversorgung der geplanten Wohnbebauung errichtet werden soll. Ein solches Vorhaben bringt zusätzliche Lärmemissionen mit sich, die auf das geplante WA sowie auf umliegende Immissionsorte einwirken werden. Das vorgelegte Gutachten führt aus, dass kleine BHKW in der Regel keine immissionsschutztechnischen Probleme verursachen. Dennoch werden mehrere bauliche Maßnahmen zur Emissionsminderung vorgeschlagen und in den textlichen Festsetzungen festgesetzt.

Eine abschließende Prüfung der immissionsschutzfachlichen Unbedenklichkeit kann mit den vorliegenden Unterlagen nicht durchgeführt werden. Das Gutachten ist um die Ermittlung und Bewertung der Lärmimmissionen des geplanten BHKW auf die geplanten Wohngebäude im Planbereich sowie auf weitere Immissionsorte außerhalb des Planbereichs (v.a. FlSt. 651, Gem. Seubersdorf) zu ergänzen.

Insgesamt ist festzustellen, dass auf das Plangebiet erhebliche Schallimmissionen einwirken, insbesondere durch den Verkehrslärm, der von der angrenzenden Bahnstrecke dominiert wird. Das Schallgutachten zeigt auf, dass Orientierungswerte der DIN18005-1 im gesamten Plangebiet tagsüber und insbesondere zur Nachtzeit überschritten werden – mit Abweichungen von bis zu 22,6 dB(A). In Bereichen überschreiten die nächtlichen Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete und teilweise für Mischgebiete.
Besonders kritisch ist, dass die nächtliche Lärmbelastung in Teilen des Plangebiets die Schwelle zu Gesundheitsgefährdung überschreiten. Schallschutzmaßnahmen sind daher zwingend erforderlich.

Das Bayerische Staatsministerium weist in seinem Rundschreiben aus dem Jahr 2014 darauf hin, dass hinsichtlich des Verkehrslärm die in der DIN 18005-1 niedergelegten Orientierungswerte abwägungsfähig sind. Es ist aber zu prüfen, ob Verkehrslärmeinwirkungen durch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes vermieden werden können. Laut den vorgelegten Planunterlagen sowie den Aussagen des Gutachters sind aktive Schallschutzmaßnahmen im Planungsgebiet aufgrund der örtlichen Lage, der Topographie und der geplanten Mehrstöckigkeit der Gebäude nicht realisierbar.

Daher ist es zwingend erforderlich, die Möglichkeiten des passiven Schallschutzes auszuschöpfen, um sicherzustellen, dass die Werte der 16. BImSchV bzw. die Innenpegelwerte in Wohnräumen 40 dB(A) und in Schlafräumen 30 dB(A) eingehalten werden.
Gemäß den textlichen Festsetzungen wurde passiver Schallschutz entsprechend der DIN 4109-1 verbindlich festgelegt. Die erforderlichen Maßnahmen orientieren sich an

den in der Schalltechnischen Untersuchung ermittelten, maßgeblichen Außenlärmpegeln.

IO und Fassade	Lärmpegel-bereich	Gesamt-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ für Betten-räume	für Wohn-nutzung	für Büro-nutzung
Haus 1+2 Nord	VII	b)	b)	50
Haus 1 West+Ost Haus 2 West Haus 3 Nord	VI	b)	50	45
Haus 2 Ost+Süd Haus 3 West+Ost Haus 4 West+Nord+Ost Haus 6 Nord Haus 7 West+Nord	V	50	45	40
Haus 1+3 Süd Haus 5 West+Nord+Ost Haus 6 West+Ost Haus 7 Ost	IV	45	40	35
Haus 7 Süd	III	40	35	30
Haus 4+5+6 Süd	II	35	30	30
b) Anforderungen sind auf Basis der örtlichen Gegebenheiten festzulegen				

Tabelle 13: Lärmpegelbereiche und erforderliche resultierende Gesamt-Schalldämmmaße

Das Gutachten schlägt Maßnahmen vor wie luftgedämmte Belüftungseinrichtungen, die im gesamten Plangebiet zwingend notwendig sind, um insbesondere nachts einen ruhigen Schlaf zu ermöglichen. Für die Lärmpegelbereiche 6 und 7, welche besonders hohe Anforderungen an den Schallschutz stellen, werden sogenannte HafenCity-Fenster empfohlen.

Fazit

Die Planungen zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets an diesem Standort sind aufgrund der erheblichen Lärmbelastung, insbesondere durch den Verkehrslärm, aus immissionsschutzfachlicher Sicht als äußerst kritisch zu bewerten. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden großflächig und erheblich überschritten, wodurch erhebliche Konflikte mit den Anforderungen an ein allgemeines Wohngebiet entstehen.
Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort ist aus Sicht des Immissionsschutzes nicht zu empfehlen.

Zusätzlich ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans der Hinweis zur Grundrissgestaltung mit aufzunehmen. Ein entsprechender Hinweis könnte wie folgt formuliert werden:

„Bei der Planung der Wohngebäude im WA1 sollte der Grundriss so gewählt werden, dass schutzbedürftige Räume (Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer etc.) möglichst an den der St2660 abgewandten Fassadenabschnitten vorgesehen werden. An den hauptbetroffenen Fassadenabschnitten sollten überwiegend Treppenhäuser, Flure, Bäder, Toiletten etc. angeordnet werden."

Die vorgelegte schalltechnische Untersuchung ist dringend zu überarbeiten. Die ermittelten Unklarheiten in den Eingangsdaten und der Berechnung sind durch den Gutachter aufzuklären und zu korrigieren.
Darüber hinaus ist das geplante BHKW zwingend in die schalltechnische Untersuchung einzubeziehen. Insbesondere sind auf die Auswirkungen des BHKW-Betriebs auf die geplanten Wohnhäuser im WA als auch auf angrenzende Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs zu ermitteln und bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

[redacted]

LANDRATSAMT Neumarkt i.d.OPf.
Sachgebiet 45 – Techn. Umweltschutz/ Staatl. Abfallrecht