



23.6.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Brückleinsgraben“

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingegangen sind, erachtet die Stadt Lichtenfels im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB als wesentlich, weshalb sie Gegenstand der Auslegung sind:

- **Landratsamt Lichtenfels** vom 27.11.2024:
Baurecht: bzgl. einer Pflicht für erneuerbare Energien gem. Art. 44a BayBO;
Naturschutzrecht: bzgl. der Pflanzlisten und Pflanzstandorte; bzgl. der Eingriffsbilanzierung; Ausgangs-/Zielbiotop, Heckenpflanzungen und externer Ausgleichsflächen; bzgl. unnötiger Versiegelung und Stein-/Schottergärten; bzgl. insektenschonender Beleuchtung; bzgl. der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens; bzgl. der Fassadengestaltung; bzgl. der Dachbegrünung; bzgl. der Ausführung des Regenrückhaltebeckens;
Immissionsschutz: bzgl. einer Geschossreduzierung zum Schutz der künftigen Anwohner; bzgl. der Festsetzung zur architektonischen Selbsthilfe;
- **Regierung von Oberfranken** vom 11.12.2024
Städtebau: bzgl. bauliche Dichte; bzgl. der Aufenthaltsqualität und Außenanlagen; bzgl. des Lärmschutzes im Baugebiet; bzgl. der Maßnahmen zur Klimaanpassung und eines Grün- und Freiraumkonzeptes;
- **Wasserwirtschaftsamt Kronach** vom 05.12.2024
Wasserversorgung, Grundwasserschutz: bzgl. Wasserschutzgebietsverfahren zum Schutz der Schwabthaler Quellen; bzgl. geothermischer Anlagen;
Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz: bzgl. der vorgesehenen Abwasserbeseitigung; bzgl. der Flächengestaltung und Regenwasserbewirtschaftung; bzgl. der Flächenversiegelung;
Überschwemmungsgebiete/Oberflächengewässer: bzgl. Starkregenereignissen und Hochwasserschutz;
- **Staatliches Bauamt** vom 25.11.2024
Verkehr: Zunahme der Verkehre; Emissionen ausgehend von der B173;
Entwässerung: Beseitigung der Abwässer;
- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** vom 21.11.2024
Landwirtschaft: bzgl. Flächenverbrauch und landwirtschaftlicher Emissionen; bzgl. der externen Ausgleichsmaßnahmen;
- **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege** vom 06.11.2024
 Bzgl. eines möglichen Bodendenkmals im Geltungsbereich der Planung; bzgl. Vorgehensvorschriften bei Denkmalfunden;
- **Kreisbrandrat** vom 19.11.2024
Flächen für die Feuerwehr: technische Anforderungen und DIN-Vorschriften zur künftigen Befahrung und Aufstellung von Rettungsfahrzeugen;
Löschwasserversorgung: bzgl. der Vorschriften zur Löschwasserbereitstellung und künftigen Löschwasserversorgungsanlagen;
- **Stadtwerke Lichtenfels** vom 14.12.2024
 Bzgl. der späteren Löschwasserentnahme und Hydranten; bzgl. der Regenwassernutzung;
- **Deutsche Bahn AG** vom 13.11.2024
 Bzgl. Emissionen von aktiven Betriebsanlagen der Deutschen Bahn auf das künftige Baugebiet;

Beigefügt ist jeweils die Abwägung im Stadtrat vom 12.05.2025

Des Weiteren liegen als umweltbezogene Informationen vor:

- Begründung der Planungsgruppe Strunz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 12.05.2025 (Kapitel 2.2 *Baugrund*, Kapitel 6 *Immissionsschutz*)
- Umweltbericht der Planungsgruppe Strunz zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 12.05.2025 (Beurteilung von Natur und Landschaft sowie der Schutzgüter Mensch; Flora/Fauna/biologische Vielfalt; Boden/Fläche; Wasser; Klima/Luft; Landschaft; Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen; mit Bestands- und Bewertungsermittlung; mit Eingriffs- und Ausgleichsplanung)
- Baugrundgutachten *Dipl.-Geol. Univ. Stefan Bornschlegel* (mit Angaben zur Methodik und Untersuchungen; mit Bodenmechanischen Kennziffern und Bodenklassifikationen; mit Gründungsberatung sowie Eigenschaften und Eignung des Baugrundes; mit Hinweisen zu Planung und Bauausführung)
- Sickertest *Dipl.-Geol. Univ. Stefan Bornschlegel* in der Fassung vom 18.04.2024 (mit Angabe zur Versickerungsfähigkeit der Böden sowie der vorgefundenen Tonschichten)
- Schadstoffuntersuchung *Dipl.-Geol. Univ. Stefan Bornschlegel* in der Fassung vom 14.03.2024 (mit Untersuchungsergebnissen der Beprobung; mit Bewertung der Untersuchungsergebnisse)
- Orientierende Kampfmittelvorerkundung vom Büro *Envi Experts* in der Fassung vom 29.01.2025 (mit Methodikbeschreibung und Einschätzung)
- Stellungnahme zur Entwässerung der Sachverständigen *Schneeberg und Kraus* in der Fassung vom 30.04.2024 (mit Kennwerten der Hydraulik im bestehenden Kanalnetz und Vorgaben zur Entwässerung und Einspeisemengen)
- Schalltechnische Untersuchung des Büros *Möhler + Partner* in der Fassung vom April 2025 (mit Ausführungen zu Belastungen durch das Baugebiet auf die Umgebung; mit Ausführungen zu Auswirkungen durch Verkehrslärm auf das Baugebiet; mit immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen und Lärmkontingentierung in der Planung)
- Archäologische Voruntersuchung Kurzbericht des *Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege* vom 16.01.2025 (mit Genehmigungsanzeige und Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen zum Verdachtsfall des Bodendenkmals)

| Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | |
|--|--|
| <p><u>1. Landratsamt Lichtenfels (27.11.2024)</u></p> <p><u>1. Baurecht:</u> Laut Ziffer 3.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen sollen auch Auskragungen von bis zu 2,0 Metern über die Baugrenze hinaus zugelassen werden, sofern diese untergeordnet zur Gesamtbaumasse sind. Vonseiten des Landratsamtes wird empfohlen, die Baugrenzen so anzupassen, dass auch die geplanten Auskragungen sich innerhalb der Baufelder befinden. Zumindest aber sollte genauer definiert werden, was mit „untergeordnet zur Gesamtbaumasse“ konkret gemeint ist.</p> <p>Gemäß Ziffer 10 der Festsetzungen sollen Nebenanlagen bis zu einer Gesamtfläche von 60 m² zusätzlich zu den bereits vorhandenen Darstellungen außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Es wird angeregt zu prüfen, ob dies wirklich notwendig ist da für jedes Gebäude bereits Nebenanlagen dargestellt wurden.</p> <p>Gemäß Ziffer 2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind PV- oder Solarthermieanlagen auf allen Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend Art. 44a Abs. 3 BayBO ab dem 1. Januar 2025 sichergestellt werden soll, dass bei Wohngebäuden Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Die Festsetzung sollte daher an die gesetzlichen Vorgaben angepasst werden.</p> | <p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></p> <p><u>Zu 1. Baurecht:</u> Die Baugrenzen werden entsprechend angepasst und künftig die geplanten Auskragungen (Balkone) beinhalten. Der Passus, wonach Auskragungen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können, wenn sie der Gesamtbaumasse untergeordnet sind, entfällt künftig.</p> <p>Die Festsetzung zur Zulassung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze ergibt sich aufgrund der Flexibilität des Vorhabenträgers, auf Änderungen des Wohnungsmixes vonseiten der Förderstelle reagieren zu können. So ist es im späteren Planungsprozess möglich, dass noch einzelne weitere Fahrrad-Abstellanlagen oder ähnliches aufgrund der Vorgaben der Richtlinie zur Förderung nötig sein könnten.</p> <p>Gemäß Art. 44a Abs. 6 BayBO entfällt die Vorgabe zur Anlage von PV-Anlagen, wenn das Bauvorhaben andere Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien vorsieht. In diesem Fall wird der Vorhabenträger voraussichtlich eine Biomasse-Heizung einbauen, in jedem Fall jedoch ein Wärmekonzept mit erneuerbaren Energien. Des Weiteren werden die Dachflächen begrünt, auch um das anfallende Niederschlagswasser puffern und rückhalten zu können. Die technischen und statischen Voraussetzungen für eine spätere Nachrüstung von Photovoltaikmodulen werden jedoch bereits jetzt geschaffen. Bei einer möglichen Nachrüstung müssen jedoch die Nähe zur</p> |

Ziffer 4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen legt eine maximal zulässige Höhe der OK FFB des Erdgeschosses in Bezug auf das Geländeniveau der Erschließungsstraße fest. Der konkrete Höhenverlauf der Erschließungsstraße steht noch nicht fest. Zudem verläuft das vorhandene Gelände leicht abschüssig. Es wird daher empfohlen, die maximal zulässige Höhe der OK FFB bezogen auf Normalhöhennull festzusetzen. Zumindest aber muss der in der Begründung genannte Bezugspunkt auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Es wird außerdem empfohlen, zusätzlich eine Festsetzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen zu ergänzen. Bei den erlaubten bis zu 5 Vollgeschossen können sich je nach Geschosshöhe erhebliche Unterschiede ergeben.

Beide Konkretisierungen können dazu beitragen, eigentlich unerwünschte Höhenentwicklungen zu vermeiden und stellen einen vereinfachten Vollzug des Bebauungsplanes durch die zweifelsfrei überprüfbaren Festsetzungen sicher.

Auf die Stellungnahme des BLfD vom 06.11.2024 und die Erforderlichkeit der denkmalrechtlichen Erlaubnis und die Durchführung von Sondagen wird nochmals ausdrücklich hingewiesen. Es wird empfohlen, das weitere Vorgehen möglichst frühzeitig mit den zuständigen Referenten des BLfD abzustimmen und nie notwendigen Anträge beim Landratsamt einzureichen.

2. Naturschutzrecht:

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird wie folgt zur Aufstellung Bebauungsplan Am Brückleinsgraben der Stadt Lichtenfels Stellung genommen:

Grünordnung

Im Text zu den Pflanzgeboten wird von standortgerechten Bäumen und Sträuchern gesprochen, dieser textlichen Festsetzung wird in den Pflanzlisten (Artenliste 1 Bäume und Artenliste 2 Sträuchern) jedoch keine Rechnung getragen. So sind Baum-Hasel, Blumen-Esche, Französischer und Italienischer Ahorn, Lederhülsenbaum, Orient-Buche, Silber-Linde, Dünenrose und der Fingerstrauch keine einheimischen Gehölze. Die Hainbuche ist heimisch, sollte jedoch in ihrer Wildform gepflanzt werden. Derzeit ist hier

Bundesstraße sowie die Effizienz des zur Aufnahme von Niederschlagswasser anzulegenden Gründachs berücksichtigt werden.

Der Entwurf zum Bebauungsplan wurde dahingehend fortgeschrieben, dass die maximalen Gebäudehöhen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Unerwünschte Höhenentwicklungen werden somit ausgeschlossen.

Der Vorhabenträger, das BLfD sowie die untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Lichtenfels haben sich abgestimmt und Sondagen wurden mittlerweile durchgeführt. Im Untersuchungsgebiet wurden im Zuge der Sondierungen keine Hinweise auf ein Bodendenkmal gefunden. Die Regelungen des § 8 BayDSchG bleiben hiervon unbenommen.

Zu 2. Naturschutzrecht:

Grünordnung

Nach weiteren Abstimmungen haben sich Vorhabenträger und UNB darauf verständigt, zu 50 % standortheimische und zu 50 % klimaangepasste Arten für die innergebietlichen Pflanzgebote festzusetzen. Der Lederhülsen-

| | |
|--|---|
| <p>eine Zuchtform angeben. Der Großteil der Gehölzpflanzungen ist auf standortgerechte, gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1 zu beschränken. Diese sind an den Standort am besten angepasst und sind in Folge durch die ebenfalls an die Gehölze angepasste heimische Tierwelt nutzbar. Klimabaumarten können bis zu einem Anteil von 20 % gepflanzt werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass keine potentiell invasiven Arten eingebracht werden. So zählt der Lederhülsenbaum laut BfN-Liste zu den potentiell invasiven Arten.</p> <p>Bei den Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass für die angedachten Pflanzstandorte ausreichend Abstand zu versiegelten Flächen und Gebäuden eingeplant wird und den Bäumen genügend durchwurzelbarer Raum zur Verfügung steht um diesen ausreichend Möglichkeit zur Entwicklung zu geben. Konkrete Vorgaben sind in die Festsetzungen in Form eines Grünordnungsplanes aufzunehmen.</p> <p><i>Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung</i> Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs wurde gemäß § 1a Abs. 3 S. 1 BauGB nach dem "Leitfaden zur Eingriffsermittlung in der Bauleitplanung" (Stand Dezember 2021) abgearbeitet.</p> <p>Die Einstufung als BNT mit geringer Bedeutung (Bestandsplan mit Eingriffsbilanzierung) kann naturschutzfachlich mitgetragen werden. Bei der Berechnung des Eingriffs kann innerhalb der Eingriffsfläche von einem Intensivgrünland (BNT G11) mit 3 Wertpunkten (WP) ausgegangen werden. Bei der Ausgleichsbilanzierung (Maßnahmenplan mit Ausgleichsbilanzierung) ist aufgefallen, dass als Zielzustand mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211) angenommen wird. G211 stellt keinen hochwertigen Zielzustand nach BayKompV und damit keine geeignete Kompensationsmaßnahme dar. Als Zielzustand kann z. B. ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212) dienen. Aufgrund der engen Verzahnung der Fläche mit dem Wohngebiet und der angedachten Nutzung (Begegnung und Erholung) und einem damit vermutlich einhergehenden erhöhten Mahdregime wird ein solcher Zielzustand an dieser Stelle nicht erreichbar sein. Die bisher angedachten Maßnahmen können aber als Vermeidungsmaßnahmen beim Planungsfaktor berücksichtigt werden. Die Anlage von Hecken am Rand des Wohngebietes kann als Ausgleich angerechnet werden, wenn es sich dabei um mind. dreireihige, 5 m breite freiwachsende Hecken handelt. Erfahrungsgemäß werden Hecken innerhalb von Wohngebieten regelmäßig einem Schnitt unterzogen und können daher nicht als Ausgleich, sehr wohl aber</p> | <p>baum wird, wie in der Stellungnahme gefordert, aus der Auswahlliste gestrichen.</p> <p>Die Festsetzungen zur Grünordnung werden dahingehend ergänzt, dass Baumstandorte geringfügig von den zeichnerischen Festsetzungen abweichen dürfen und einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ aufweisen müssen. Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert und die grünordnerischen Maßnahmen somit über die Festsetzungen gesichert.</p> <p><i>Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung</i></p> <p>Der Bestandsbiotoptyp wird entsprechend der Einstufung der UNB in G11 geändert. Da die Anlage einer Extensivwiese im Plangebiet von der UNB als nicht zielführend gesehen wird, wurde die innergebietliche Gehölzfläche vergrößert. Für den dann noch verbleibenden Ausgleichbedarf wurden dem Bebauungsplan die nötigen Wertpunkte aus dem Ökokonto Murrmann (Ökokontofläche Fl.-Nr. 355, Gemarkung Schney) zugewiesen.</p> <p>Die Planung wurde dahingehend geändert, dass nur die Hecken mit einer überwiegenden Breite von 5 m als Ausgleich angerechnet werden. Des Weiteren wurden</p> |
|--|---|

| | |
|---|---|
| <p>als Vermeidungsmaßnahme beim Planungsfaktor herangezogen werden.</p> <p>Insgesamt ist die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung fehlerhaft und muss nach den genannten Maßgaben überarbeitet werden. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich sind geeignete, fachlich sinnvolle Maßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche erforderlich. Die externen Ausgleichsflächen und die zugehörigen geplanten Maßnahmen sind textlich und planerisch darzustellen und in die Festsetzungen zu übernehmen, nur damit sind die Unterlagen vollständig und können abschließend geprüft werden. Die Ausgleichsfläche ist vor Baubeginn dinglich zu sichern. Die Ausgleichsfläche ist mit Erlass des Bebauungsplanes unverzüglich von der Gemeinde an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.</p> <p>Im Sinne der Eingriffsvermeidung sind Vorgaben zu insektenfreundlicher Beleuchtung (Lichtstärke, Leuchtrichtung, Lampenform etc.) in die Festsetzungen aufzunehmen. Zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen und lebensfeindlicher „Steingärten“ (Schutzgut Boden, Wasserhaushalt) sollte in die Festsetzungen aufgenommen werden, dass nicht überbaute Flächen gärtnerisch zu begrünen sind. Vorgaben im Hinblick auf die Fassadengestaltung (z.B. keine grellen Farben) sollten zur Vermeidung eines Eingriffs in das Landschaftsbild aufgenommen werden. Dazu wird folgende Formulierung für die Festsetzung vorgeschlagen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2.700 bis max. 3.000 zu verwenden. Die Leuchten sind so zu wählen und anzubringen, dass sie nur die zu beleuchtende Fläche beleuchten und nicht in die Umgebung gerichtet sind oder in die Umgebung abstrahlen. - Zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens sind für Zufahrten, Stellplätze und sonstige Nutzflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken). - Alle unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, die Überdeckung mit Schotter, Kies oder Steinen stellt keine gärtnerische Nutzung dar und ist nicht zulässig. - Die Farbgestaltung des Außenputzes ist in hellen, gedeckten Tönen auszuführen. Grelle (signalfarbene) Töne sind nicht ortstypisch und zu unterlassen. Die Dacheindeckung ist in natürlichen, der Umgebungsbebauung entsprechenden Rot-, Braun und Grautönen auszuführen. - Garage und Nebengebäuden sind als Flachdächer auszubilden und zu begrünen. | <p>die grünordnerischen Festsetzungen dahingehen ergänzt, dass bei diesen Hecken kein regelmäßiger Formschnitt zulässig ist, sondern die Gehölze „frei wachsen“ dürfen.</p> <p>Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wurde entsprechend überarbeitet.</p> <p>Zur Erbringung des noch extern zu leistenden Ausgleichsbedarfs werden dem Bebauungsplan die nötigen Wertpunkte aus dem Ökokonto Murrmann (Ökokontofläche Fl.-Nr. 355, Gemarkung Schney) zugeordnet.</p> <p>Entsprechende Vorgaben zu insektenfreundlicher Beleuchtung sind bereits unter den Festsetzungen A 8.4 und 8.5 enthalten. Diese wurden entsprechend den Anregungen der UNB ergänzt.</p> <p>Die Festsetzung B.5 wurde dahingehend ergänzt, dass sonstige Nutzflächen, die nicht stärker befahren werden, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind.</p> <p>Die Festsetzung B3 wurde dahingehend ergänzt, dass grelle (signalfarbene) Töne als Fassadenfarbe nicht zulässig sind. Die sonstige Farbgestaltung der Fassade wird voraussichtlich in hellen, gedeckten Tönen erfolgen,</p> |
|---|---|

| | |
|--|---|
| <p>Artenschutz Auf Grund fehlender Strukturen und der vorhandenen Bebauung und Vorbelastungen werden Brut- und Lebensstätten von saP-relevanten Arten (hier: Feldlerche, Goldammer, Zau-neidechse) als unwahrscheinlich angesehen. Sollten vor Beginn der Baumaßnahmen geschützte Arten auftreten, so ist umgehend mit der unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufzunehmen (Frau Schmitt Tel: 09571/18-3422) um das weitere Vorgehen zu besprechen.</p> <p>Regenrückhaltebecken Das RRB sollte in naturnaher Erdbauweise mit möglichst vielgestaltigen, begrünten Uferbereich gestaltet werden.</p> <p>Saatgut Es besteht inzwischen die Möglichkeit für die Anlage von Extensivwiesen regionales Saatgut aus dem UG 12 aus dem Landkreis Lichtenfels bei Regiosaatgut Murrmann zu beziehen.</p> <p><u>3. Wasserrecht:</u> Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach ist zu beachten.</p> <p><u>4. Immissionsschutzrecht:</u> Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen 6 Wohnblöcke (jeweils EG und 4 OG) sowie 130 Stellplätze für die Wohnungen errichtet werden. Das Baugebiet wird insbesondere durch Lärmemissionen der im Südosten verlaufenden Bundesstraße B 173 beaufschlagt. Die Ermittlung und Bewertung der Verkehrsgeräusche (sowie weiterer Geräuschquellen) erfolgte in der</p> | <p>jedoch muss hier auf die Vorgaben der Förderstelle Rücksicht genommen werden. Die Hauptgebäude und Carports werden mit einem Gründach versehen, weshalb von einer pauschalen Festsetzung zur Dachbegrünung aller vorgesehenen Nebenanlagen abgesehen werden kann. Für diese restlichen Nebenanlagen wird eine Dacheindeckung entsprechend der Umgebungsbebauung in Rot-, Braun- und Grautönen erlaubt.</p> <p><i>Artenschutz:</i> Die Ausführungen zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. In die Planung wurde ein Hinweis aufgenommen, wonach die untere Naturschutzbehörde umgehend zu kontaktieren ist, sollten bei Baumaßnahmen geschützte Arten auftreten.</p> <p><i>Regenrückhaltebecken:</i> Das Regenrückhaltebecken wird in naturnaher Erdbauweise ausgeführt werden.</p> <p><i>Saatgut:</i> Regiosaatgut Murrmann als Bezugsquelle für regionales Saatgut ist bekannt.</p> <p><u><i>Zu 3. Wasserrecht:</i></u> Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 05.12.2024 wird im Weiteren berücksichtigt.</p> <p><u><i>Zu 4. Immissionsschutzrecht:</i></u></p> |
|--|---|

schalltechnischen Untersuchung des Büro Möhler + Partner Ingenieure GmbH vom 12.09.2024. Die Berechnungen zeigen, dass insbesondere das 3. und 4. OG der südlichen Plangebäude Nr. 5 und 6 aus der Sicht des Lärmschutzes problematisch sind.

In Nr. 5.3 des Berichts erfolgte für diesen Problembereich eine Abwägung möglicher Schallschutzmaßnahmen und es wurden Lösungsvorschläge unterbreitet, um hier gesunde Wohn- und ggf. Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Schließlich wurde eine Grundrissorientierung sowie eine optimierte Belüftung der Aufenthaltsräume für die maßgeblichen Wohnbereiche vorgeschlagen (architektonische Selbsthilfe).

In diesem Zusammenhang wurde zwar ein Abrücken der schutzbedürftigen Wohnnutzungen von der B 173 diskutiert, eine Reduzierung der Geschosse der Plangebäude Nr. 5 und 6 auf z. B. jeweils EG sowie 2 OG jedoch nicht. Hierzu sollte im Rahmen des weiteren Verfahrens durch das Büro Möhler + Partner Ingenieure GmbH noch eine fachliche Aussage getroffen werden.

Die architektonische Selbsthilfe bezieht sich auf Fassaden, die den Wert für die Nachtzeit von 49 dB(A) überschreiten. In der Bauleitplanung ist jedoch nach DIN 18005 der Orientierungswert von 45 dB(A) maßgeblich. Im Beiblatt zur DIN 18005 wird angemerkt: „Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.“

Die Planung wurde dahingehend fortgeschrieben, als dass künftig statt 6 Wohnblöcken nur noch 5 errichtet werden. Eine weitere Reduzierung auf drei Vollgeschosse kann in Relation zu den umzusetzenden Maßnahmen für Infrastruktur und die generellen Erstellungskosten nicht vorgenommen werden. Des Weiteren ist es das Ziel der aufliegenden Planung, die vorhandene Fläche optimal für die Generierung von bezahlbarem Wohnraum auszunutzen und somit sparsam mit der Ressource Boden umzugehen. Dies ist nur durch die Anzahl der vorgesehenen Vollgeschosse möglich.

In Zusammenhang mit dem Lärmschutz in der Bauleitplanung führt die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Schreiben vom 14.07.2014) folgendes unter Punkt 4 (2) aus:

„...Für diesen Fall des Heranführens eines Wohngebiets an eine – baulich nicht veränderte – Straße hat der Gesetzgeber weder ein vergleichbares gestuftes Schutzsystem noch bestimmte Immissionsgrenzwerte vorgesehen.“

Allgemein gilt: Die Gemeinde hat die (prognostizierte) Lärmbelastung des Neubaugebiets durch vorhandene Straßen als Abwägungsmaterial zu ermitteln, zu bewerten und mit anderen öffentlichen Belangen und privaten Interessen gerecht abzuwägen (BVerwG, Urt. v. 22.03.2007 – BVerwG 4 CN 2.06 juris – BVerwGE 128, 238). Als Abwägungsdirektive ist dabei das Trennungsgebot (vgl. oben) unmittelbar zu beachten (vgl. BVerwG aaO, mit Hinweis darauf, dass das Trennungsgebot in dicht besiedelten Gebieten häufig an seine Grenzen stoßen wird).

Zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung kann die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau- (...) herangezogen werden.

Demzufolge ist zunächst insbesondere in Erwägung zu ziehen, ob Verkehrslärmeinwirkungen durch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes vermieden werden können (BVerwG aao). Dabei ist hier allerdings zu beachten, dass auch besondere städtebauliche Gründe, etwa das Ziel einer Nachverdichtung oder die Überplanung von besiedelten Gebieten, einen Verzicht auf aktiven Lärmschutz ausnahmsweise rechtfertigen können (BVerwG aaO).

Bei Planung und Abwägung sind des Weiteren auch die vernünftigerweise in Erwägung zu ziehenden Möglichkeiten des passiven Schallschutzes auszuschöpfen, um jedenfalls die Werte der 16. BImSchV (...) einzuhalten.

In Betracht kommen insbesondere - einzeln oder miteinander kombiniert:

- Anordnung und Gliederung der Gebäude ("Lärmschutzbebauung"), und/oder lärmabgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen,*
- passive Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung, wie erhöhte Schalldämmung von Außenbauteilen.*

Mit dem Gebot gerechter Abwägung kann es auch (noch) vereinbar sein, Wohngebäude an der dem Lärm zugewandten Seite des Baugebiets Außenpegeln auszusetzen, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, wenn durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessenerer Lärmschutz (s. oben) gewährleistet ist und außerdem darauf geachtet worden ist, dass auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden (Verkehrslärmschutz durch „architektonische Selbsthilfe“)...“

Diese Ausführungen wurden in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung umfänglich beachtet, wobei jedoch gemäß o. g. Ausführungen der alleinige Rückgriff auf die Ausführungen der DIN 18005 nicht maßgeblich ist. Dies betrifft insbesondere auch die Anmerkung im Beiblatt 1 der DIN 18005 zum ungestörten Schlaf bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) bei nur teilweise geöffnetem Fenster.

| | |
|--|---|
| <p>Aus fachlicher Sicht wird deshalb empfohlen, an allen Schlaf- und Kinderzimmern, an denen ein Fassadenpegel für die Nachtzeit von 45 dB(A) überschritten wird, ebenfalls fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten vorzusehen. Eine entsprechende Festsetzung sollte ggf. in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.</p> <p>In Nr. 12.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der Verweis „3.2“ auf „12.2“ zu ändern (redaktioneller Fehler).</p> <p>5. Beitragsrecht: Bei der im Plan verlaufenden „geschwungenen“ Straße handelt es sich um eine reine Privatstraße. Das Grundstück wird bereits durch FINr. 1361/5 verkehrstechnisch erschlossen. Sollte der Stadt Aufwand für die im Norden verlaufende Straße zum Anschluss an die FINr. 1380 Aufwand (<i>sic</i>) entstehen ist dieser auf die angrenzenden Grundstücke umzulegen und Erschließungsbeiträge</p> | <p>Gegenüber der Anmerkung der DIN 18005 geht die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) in Zusammenhang mit der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) und auch die VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) für Wohngebäude erst ab Beurteilungspegeln größer 49 dB(A) davon aus, dass fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen notwendig werden.</p> <p>Dieser Sachverhalt zur Notwendigkeit von fensterunabhängigen Belüftungen bei Beurteilungspegeln von mehr als 49 dB(A) in der Nacht wurde im vorliegenden Planvorhaben ausreichend beachtet und als Festsetzungen umgesetzt.</p> <p>Die Notwendigkeit zur Festsetzung von fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungsmöglichkeiten an allen Schlaf- und Kinderzimmern, bei welchen ein Fassadenpegel für die Nachtzeit von 45 dB(A) überschritten wird, ist entsprechend den obigen Ausführungen nicht gegeben. Über die bisher im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen hinausgehende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.</p> <p>Der Verweis auf die Nummerierung in den textlichen Festsetzungen wurde entsprechend korrigiert.</p> <p><u>Zu 5. Beitragsrecht:</u> Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende öffentliche Verkehrsfläche wird nach den Vorgaben der Rast 06 hergestellt und den Anforderungen für eine qualifizierte Straße entsprechen.</p> |
|--|---|

| | |
|---|--|
| <p>zu erheben. Insoweit ist darauf zu achten, dass die Straße auch die Qualifikation zur Erschließungsanlage schafft, also Widmung, entsprechende Breite, Entwässerung, Beleuchtung etc.</p> <p>Wir bitten, bei allen Verfahrensschritten von Bauleitplan- und Satzungsverfahren die Planunterlagen in digitaler Form (Planzeichnung als georeferenzierte Rasterdatei – jpg-, tif- oder png-Format - mit Worlddatei im neuen amtlichen Koordinatenbezugssystem ETRS 89 / UTM Zone 32N getrennt von Textteilen, alle übrigen Unterlagen im pdf-Format, wobei die Festsetzungsdatei mit Lesezeichen zu versehen ist) per Email an katrin.wagner@landkreis-lichtenfels.de zu übersenden.</p> <p>Bei abschließender Übersendung des/der mit den Verfahrensvermerken vervollständigten und in Kraft gesetzten Bebauungsplanes/Satzung bitten wir die Richtlinien für die Abgabe von digitalen Bauleitplänen auf unserer Homepage zu beachten. Der Regierung von Oberfranken sind die Unterlagen im PDF-Format per Email an die Adresse poststelle@reg-ofr.bayern.de mit dem Betreff „Rechtswirksamkeit eines Bauleitplanes oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB“ zu übermitteln (vgl. Schreiben der Regierung von Oberfranken vom 20.12.2019, Az.: 32-416/1/2019, ergänzt durch Schreiben vom 24.08.2022, Az.: 32-416-1/2022).</p> <p>Wir bitten abschließend, uns das Ergebnis der Behandlung unserer Anregungen mitzuteilen.</p> | <p>Die Kosten für Planung und Ausbau übernimmt der Vorhabenträger.</p> <p>Den Vorgaben zur Beteiligung des Landratsamtes wird entsprochen und die nötigen digitalen Unterlagen dem Landratsamt zur Verfügung gestellt.</p> |
| | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Stadtrat beschließt, die Baugrenzen dahingehend zu erweitern, dass die Auskragungen (Balkone) künftig innerhalb dieser Grenzen liegen. Des Weiteren wird die Anzahl der Baukörper von 6 auf 5 Wohnblöcke reduziert und eine lockere Gebäudeanordnung vorgesehen. Die Anregungen der unteren Naturschutzbehörde werden entsprechend den oben genannten Punkten berücksichtigt.</p> |
| <p><u>2. Regierung von Oberfranken (11.12.2024)</u></p> | <p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></p> |
| <p>Zu o.g. Planung sind aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung keine Einwände veranlasst. Die bedarfsgerechte Schaffung von innerstädtischem gefördertem Wohnraum wird begrüßt. Von Seiten der weiteren im Hause beteiligten Fachstellen werden die nachfolgenden Hinweise nachrichtlich übermittelt:</p> | <p>Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung keine Einwände gegen die aufliegende Planung vorliegen und äußert sich zu den weiteren Hinweisen wie folgt:</p> |

Stellungnahme SG 32 (Baurecht)Bebauungsplan - Auslegung DIN- Normen:

Wenn erst eine in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug genommene DIN-Vorschrift abschließend bestimmt, unter welchen Voraussetzungen bauliche Anlagen im Plangebiet zulässig sind, ist den dargelegten rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen nicht allein dadurch genügt, dass die Gemeinde den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt macht. Sie muss vielmehr sicherstellen, dass die Betroffenen auch von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Das kann sie dadurch bewirken, dass sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereithält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist (BVerwG, Beschluss vom 29.07.2010 - 4 BN 21/10).

Wir weisen auf das Erfordernis der Auslegung hin und regen an, einen entsprechenden Hinweis in die Bebauungsplanurkunde aufzunehmen.

Stellungnahme SG34 (Städtebau)

Zum o.g. Vorhaben der Stadt Lichtenfels ist aus städtebaulicher Sicht folgendes anzumerken:

- Das Ziel, qualitativ hochwertigen zum Teil barrierefreien Wohnraum zu Mietzwecken sowie bezahlbaren Wohnraum u.a. für Familien und ältere Menschen auf einer innerstadtnahen Fläche zu realisieren, wird grundsätzlich begrüßt.

- Ob die Anzahl an Wohneinheiten (aktuell 112 WE) sowie die aktuell geplante bauliche Dichte (6 MFH, V-geschossig, auf eine Fläche von insgesamt 14.697 m², GRZ 0,35-0,7 / GFZ 1,5 für WA) für den Ort angemessen sind, wäre zu hinterfragen. Eine detaillierte Begründung des Bedarfes liegt nicht vor.

Zu Stellungnahme SG 32 (Baurecht):

Die entsprechende DIN-Norm 4109 lag bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Bürger zur Einsicht mit aus. Dies wird auch im Zuge der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB so gehandhabt. Ein entsprechender Hinweis wird durch die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Die textliche Festsetzung Nr. 12.1 wurde entsprechend ergänzt.

Zu Stellungnahme SG34 (Städtebau):

- Der Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum wurde sowohl von Seiten der Stadt Lichtenfels als auch vom Landkreis bestätigt und per Email im April 2024 der Regierung von Oberfranken zur Verfügung gestellt. Demnach wurde bestätigt, dass im Jahr 2024 bei der Stadt ca. 50 Anfragen für städtische Wohnungen und ca. 100 Anfragen in städtischen Seniorenwohnhäusern vorlagen, die nicht bedient werden konnten. Des Weiteren lagen bei der Sparkasse als örtlichem Wohnungsvermittler insgesamt 170 Anfragen für Mietwohnungen vor, denen nicht nachgekommen werden konnte. Die gemeinnützige

o Im Sinne der Innenentwicklung wäre vorrangig zu prüfen, ob das vorhandene Innenentwicklungspotential für diesen Zweck mobilisierbar wäre und ob ein Teil der geplanten Neubauwohnungen (falls der Bedarf begründet ist) im Bestand realisiert werden kann. Der ISEK-Fortschreibung der Stadt Lichtenfels (Bearbeitungsstand 09.2024) ist die Anzahl an leerstehenden Wohnungen im Bestand (475) zzgl. Wohngebäude mit kurz- bis mittelfristig notwendigem Bewohnerwechsel (925) zu entnehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Stadt Lichtenfels mit einem Selbstbindungsbeschluss der Innenentwicklung verpflichtet und demzufolge im Rahmen der Bayerischen Initiative "Innen statt Außen" Städtebaufördermittel mit dem höchsten Fördersatz erhalten hat.

Baugenossenschaft Lichtenfels eG bestätigt, dass im Schnitt etwa 30 Bewerber auf eine genossenschaftlich vermietete Wohnung kommen. Der entsprechende Bedarf an Wohnraum ist also gegeben. Dennoch haben der Vorhabenträger und die Stadt Lichtenfels in enger Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken eine Reduzierung der Anzahl der Gebäude von 5 auf 6 Wohnblöcke vorgesehen. Hierdurch wird die Aufenthaltsqualität im neuen Quartier gesteigert und eine bessere Eingliederung in den bestehenden Siedlungsbereich gewährleistet.

- Die Mobilisierung von vorhandenem Wohnraumpotential im Stadtgebiet von Lichtenfels zur Deckung des oben aufgeführten Bedarfs ist kurz- und mittelfristig aus verschiedenen Gründen nicht zu erreichen. Zum einen hat die Stadt Lichtenfels nur in wenig bis gar keinen Fällen ein Zugriffsrecht auf diese Objekte, da diese sich in privatem Eigentum befinden. Des Weiteren müssten erhebliche Mittel aufgewendet werden, um diese Baukörper zu sanieren und wohnlich auszubauen. In den meisten Fällen wäre auch kein barrierefreier bzw. barrierearmer Aufenthalt möglich.

Davon abgesehen handelt es sich auch bei der aufliegenden Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Trotz der relativen Größe der Fläche muss demnach berücksichtigt werden, dass es sich um eine im Stadtgebiet liegende Fläche in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern mit optimaler Verkehrsanbindung in den Bereichen ÖPNV und Individualverkehr handelt. Des Weiteren sind alle

| | |
|---|--|
| <p>o Fördermöglichkeiten im Rahmen der Wohnbauförderung werden in Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken noch abgewogen.</p> <p>- Das Ziel, eine hohe städtebauliche Qualität anzustreben, ist grundsätzlich zu begrüßen.</p> <p>o Um dieses Ziel zu erreichen, wäre eine Mischung an Wohnformen und Sozialstrukturen wesentlich. Die aktuell geplante bauliche Dichte, die Belegung und Zielgruppe sowie die Wohnbaustrukturen sollten in diesem Sinne überprüft werden.</p> | <p>nötigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Ärzte, Schulen, Einzelhandel etc.) bereits vorhanden und können von den neuen Bewohnern mit genutzt werden. Somit kann hier zusätzlich von einem Synergie-Effekt bezüglich der Erhaltung und Entwicklung der sozialen Infrastruktur ausgegangen werden. Mit der vorgesehenen Maßnahme entwickelt die Stadt eine der letzten Bauflächen im Stadtgebiet und stellt sicher, dass qualitativ hochwertiger Wohnraum entsteht, welcher vor allem für den Mittelstand zur Verfügung stehen wird, welcher ansonsten nur wenig angemessene Angebote im Stadt- und Umlandgebiet von Lichtenfels hat.</p> <p>- Die Förderstelle der Regierung von Oberfranken wurde frühzeitig in die Projektentwicklung mit einbezogen. Die Abstimmungen laufen parallel zur aufliegenden Bauleitplanung.</p> <p>- Die Planung wurde dahingehend fortgeschrieben, dass mit dem Wegfall eines Baukörpers eine lockere Gebäudeanordnung entstanden ist und eine zentrale Begegnungs- und Erholungsstätte geschaffen wurde. Darüberhinausgehend wurden die Aspekte der baulichen Dichte sowie auch die künftige Zielgruppe hinsichtlich der späteren Zusammensetzung, der innersozialologischen Vernetzung sowie auch der Synthese mit der bestehenden Einwohnerschaft eingehend untersucht und berücksichtigt. Hierzu zählen auch die Abstimmungen mit diversen</p> |
|---|--|

o Die geplante innere Erschließung vom Norden hin zur Stellplatzfläche im Süden würde Durchgangsverkehr in der Wohnanlage mit sich bringen, auch wenn die Straße als Mischverkehrsfläche geplant ist (entsprechende Darstellung bzw. Hinweis in der Legende fehlt). Dies und der Lärm von der Bundesstraße würden die Aufenthaltsqualität im Außenbereich stark beeinträchtigen. Attraktive Außenanlagen und ein ruhiger Rückzugsort als kleiner Quartierplatz wären für die Wohnanlage sehr wichtig. Daher wäre die Prüfung einer alternativen Lösung mit beispielweise einer Quartiergarage im Norden zu empfehlen.

Sozialträgern über Angebote der stationären Versorgung. Diese sind in der derzeitigen Planung nicht vorgesehen, jedoch gibt es von den verschiedenen Trägern Angebote für mobile Versorgung von künftigen Mietern. Da die Hauptzielgruppen der künftigen Mieter mittelständische Familien und auch Senioren sind, kann davon ausgegangen werden, dass von einer diversen, der ansässigen Nachbarschaft angepassten späteren Durchmischung ausgegangen werden kann.

- Die Anregung zur Schaffung eines zentralen Quartiersplatzes wurde in der Fortschreibung zur Planung berücksichtigt. Des Weiteren wurden in der Planfortschreibung die Parkierungsflächen entzerrt und Stellplätze sowohl im Norden als auch im Süden des Quartiers geschaffen. Somit kann der zu erwartende Verkehr gezielt gelenkt und unnötige Fahrbewegungen vermieden werden. Des Weiteren muss berücksichtigt werden, dass kein Durchgangsverkehr durch die geplante Maßnahme entstehen wird, da durch die innergebietliche Erschließungsstraße keine weitere, bestehende Wohnbebauung im Südosten an das bestehende Straßennetz nordwestlich der Planung angeschlossen wird. Vielmehr wird es morgens und nachmittags im Plangebiet eine gewisse Stoßzeit geben, wenn die künftigen Mieter sich auf den Weg zur Arbeit machen bzw. zurückkommen. Für den Rest des Tages kann davon ausgegangen werden, dass wenig bis kaum Verkehrsbewegungen im neuen Stadtquartier stattfinden werden.

Die Errichtung einer Quartiersgarage im Norden wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens geprüft und sowohl aus verkehrstechnischer sowie auch schalltechnischer Sicht wieder verworfen. Zwar könnte durch eine solche Anlage der Individualverkehr im Baugebiet minimiert werden, jedoch müssten immer noch Zufahrtsmöglichkeiten für die im Süden liegenden Wohnblöcke geschaffen werden. Auch müsste es Stellplätze zum Be- und Entladen vor den Gebäudeblöcken geben, um die Gefahr des „Wildparkens“ zu umgehen.

Darüberhinausgehend haben Untersuchungen ergeben, dass durch die Anlage der Quartiersgarage im Norden der Fläche eine Verkehrsballung zu den Stoßzeiten im Bereich der privaten Erschließungsstraße / öffentliche Verkehrsfläche nach sich ziehen würde. Gerade in den Nachmittagsstunden, wenn eine größere Zahl an Mietern von ihrem Arbeitsplatz zurückkommen wird, könnte es zum Rückstau auf der öffentlichen Erschließungsstraße bis hin zur Konrad-Adenauer-Straße kommen, welcher den fließenden Verkehr beeinträchtigen könnte. Auch die dadurch entstehenden geballten Emissionen würden sich negativ auf die bestehende Nachbarschaft auswirken. Um die Anwohner zu schützen, müsste deshalb ein massiver Betonbau mit Belüftungsanlagen und entsprechenden Zufahrten und Schranken errichtet werden, was das Stadtbild in nicht unerheblichem Maße beeinträchtigen würde. Die Idee einer Quartiersgarage wurde deshalb nicht weiterverfolgt.

o Parallel könnten planerische Möglichkeiten des Lärmschutzes gegen die Einwirkung des Verkehrslärms von der Bundesstraße B173 durch Anordnung der Gebäude, Anordnung der Erschließung innerhalb der Gebäudezeilen und Anordnung der innenliegenden Räume untersucht werden.

o Die angedachten Maßnahmen zur Klimaanpassung (begrünte Dächer, Regenrückhaltebecken, Pflanzgebot) sind grundsätzlich zu begrüßen. Eine konzeptionelle Vernetzung der Maßnahmen im Rahmen eines Grün- und Freiraumkonzeptes wäre sehr zu empfehlen.

- Der fortgeschriebene Planentwurf wurde schalltechnisch geprüft und entsprechend die notwendigen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Ein weiteres Abrücken der Baukörper von der Bundesstraße weg könnte zwar für geringere aktive und passive Schallschutzmaßnahmen führen, jedoch würde auch die Begegnungs- und Erholungsfläche dadurch verkleinert und somit die Aufenthaltsqualität geschmälert. Die innergebietliche Anordnung ist das Ergebnis eines intensiven Abstimmungsprozesses, der bis zu 25 verschiedene Entwurfsstadien beinhaltete und fortlaufend optimiert wurde. Mit der nun vorliegenden Konzeption konnte städtebauliche Qualität, hoher Nutzungsanspruch sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse optimal aufeinander abgestimmt werden.

- Die Verwaltung hat zusammen mit Vorhabenträger und Planern eine Vielzahl von grünordnerischen Maßnahmen untersucht und, wenn durchführbar, in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen. Diese Maßnahmen wurden bereits vor Beginn des Bauleitplanverfahrens mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde sowie der Abteilung Städtebau beim Landratsamt Lichtenfels abgestimmt. Da es sich bei der aufliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan handelt, wird die Notwendigkeit eines gesonderten Grün- und Freiraumkonzeptes vonseiten der Stadt nicht gesehen.

o Um die angestrebte städtebauliche Qualität bei der Umsetzung sicherzustellen, wäre die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans (siehe ISEK, Maßnahme M_A 1.3.1 Innenbereich an der Heiligen Familie) samt Gestaltungskonzept als Bestandteil eines städtebaulichen Vertrags zu empfehlen.

Redaktionelle Anmerkungen:

In der Begründung ist von seniorengerechten und barrierefrei ausgebauten Wohnungen bzw. von behindertengerecht ausgebauten Wohnungen die Rede. Eine einheitliche und eindeutige Begriffswahl z.B. nach DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen wäre hilfreich. Dort wird zwischen barrierefrei nutzbaren Wohnungen und barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen unterschieden.

- Städtebauliche Untersuchungen in Form eines Rahmenplanes wurden bereits im ISEK unter der Maßnahme M_A 1.3.1 anhand einer Nutzungskonzeption, auch mit möglichen Erweiterungen in Richtung Westen, vorgenommen. Einige Zielsetzungen dieses Rahmenplans, wie zum Beispiel die Schaffung von Platz- und Hofsituationen, effiziente Bauformen und somit eine Verringerung der Versiegelung sowie die Anlage von Gründächern zur Speicherung von Regenwasser konnten in die aufliegende Planung übernommen werden. Im Zuge der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden aufgrund der formalen Anforderungen an dieses Planungsinstrument alle sozialen, infrastrukturellen, immissionstechnischen und umweltrelevanten Aspekte anhand konkreter Vorhabenpläne untersucht und in der Plankonzeption berücksichtigt. Deshalb konnten andere vorgeschlagene Maßnahmen nach dieser Prüfung nicht mehr in die Planung integriert werden (z. B. Quartiersgarage). Die Notwendigkeit eines weiterführenden Rahmenplanes, wie dieser im ISEK-Entwurf der Stadt Lichtenfels bereits enthalten ist, wird daher für die aufliegende Quartiersentwicklung nicht gesehen.

Zu Redaktionelle Anmerkungen:

Die Begründung zum Bebauungsplan wird bezüglich der Begriffswahl zu seniorengerechtem Wohnen unter Berücksichtigung der Wortwahl in der DIN 18040 ergänzt.

| | |
|---|--|
| | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Stadtrat beschließt, dass die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend der redaktionellen Anmerkung der Regierung von Oberfranken ergänzt wird. Des Weiteren werden gemäß den oben genannten Hinweisen zur Auslegungspflicht die Planunterlagen sowie die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung ergänzt bzw. erstellt.</p> |
| | |
| <p><u>3. Wasserwirtschaftsamt Kronach (05.12.2024)</u></p> <p>Zum oben genannten Vorhaben wollen wir nachfolgend Stellung nehmen:</p> <p><u>1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz</u></p> <p>Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsflächen für die öffentliche Wasserversorgung werden durch den bereits bestehenden Siedlungsbereich nicht berührt.</p> <p>Die Wasserversorgung des Hauptortes Lichtenfels und damit auch des hier in Rede stehenden Planungsbereiches erfolgt über die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Lichtenfels, die ihr Wasser überwiegend aus dem Quellgebiet Schwabthal bezieht. Den im Bereich der Gewinnungsanlagen nicht immer zu verhindernden bakteriologischen Belastungen wird mit entsprechender Aufbereitungs- und Desinfektionstechnik entgegengewirkt. Unter der Voraussetzung, dass schnellstmöglich durch ein neues WSG-Verfahren mit Verordnungserlass der Schutz der Schwabthaler Quellen erreicht wird, kann die Wasserversorgung über die städtische WV-Anlage insgesamt sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht als gesichert angesehen werden.</p> <p>Für den Nachweis ausreichender Druckverhältnisse, örtlicher Speicherkapazitäten, der Spitzenbedarfsabdeckung und insbesondere auch der Löschwasserbereitstellung ist der zuständige Wasserversorger, hier die Stadtwerke Lichtenfels, einzubinden.</p> <p>Sollte ergänzend zur bisherigen Planung beabsichtigt werden, den Wärmebedarf für Gebäude u.a. auch über ge-</p> | <p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></p> <p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach zur Kenntnis und äußert sich dazu wie folgt:</p> <p><u>Zu 1. Wasserversorgung, Grundwasserschutz:</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Wasserversorgung auch für das künftige Baugebiet durch das vorhandene Quellgebiet Schwabthal quantitativ sichergestellt werden kann. Die Ausweisung eines Wasserschutzgebiets und damit langfristig der Verzicht auf Trinkwasseraufbereitungsanlagen kann nicht über die Bauleitplanung erfolgen, sondern ist über ein gesondertes Verfahren anzustreben.</p> <p>Die Stadtwerke Lichtenfels wurden an der aufliegenden Planung beteiligt, des Weiteren laufen parallel zum Bauleitplanverfahren bereits Abstimmungen zur künftigen Versorgung im Gebiet.</p> <p>Derzeit ist keine Versorgung des Gebiets mit geothermischen Anlagen vorgesehen.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>othermische Anlagen sicherzustellen, weisen wir vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hin. Wir empfehlen in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach.</p> <p>Genauere Kenntnisse über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet liegen uns nicht vor, so dass diese bedarfsweise vor Ort erkundet werden müssen.</p> <p><u>2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz</u> Die Abwasserentsorgung im Hauptort erfolgt überwiegend im Mischsystem über die zentrale Kläranlage Lichtenfels. Die Abwasserreinigung erfolgt dort nach den Regeln der Technik. Die Mischwasserbehandlung wurde mit GEP aus dem Jahre 2007 / 2015 überprüft. In diesem ist das Vorhabengebiet als geplantes Mischsystem enthalten. Relevant für den Entwässerungsbereich ist das Mischwasserbehandlungsbauwerk RÜB 18 „Bamberger Straße“. Entgegen der damaligen Festlegung ist nun die abwassertechnische Erschließung im Trennsystem vorgesehen. Dies entspricht auch der gesetzlichen Regelung zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser (vgl. § 55 Abs. 2 WHG).</p> <p>Die Hinweise zur Flächengestaltung und zur Regenwasserbewirtschaftung werden ausdrücklich begrüßt. Aufgrund der hydrogeologischen Standortssituation (Ton- und Mergelsteine des Lias) muss allerdings mit nur einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit gerechnet werden.</p> <p>Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen sollten soweit möglich berücksichtigt werden. Auch sollten grundsätzlich Bauweisen zum Tragen kommen, die ein sinnvolles Regenwassermanagement beinhalten. Auf die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung in</p> | <p>Ein Hinweis auf die Zulässigkeit und die wasserrechtliche Anzeige- und Genehmigungspflicht ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Das der Planung beiliegende Baugrundgutachten vom November 2023 bestätigt, dass bei den durchgeführten Rammkernsondierungen bis zu einer Bodentiefe von 3,00 m kein Grundwasser angetroffen wurde. Des Weiteren werden laut hydrologischer Karte keine zusammenhängenden Grundwasserleiter im Umgriff der Planung dargestellt.</p> <p><u>Zu 2. Abwasserbeseitigung, Gewässerschutz:</u> Der Hinweis auf die regelkonforme Entwässerung im Trennsystem wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß Baugrundgutachten ist eine Versickerung der Oberflächenwässer im Plangebiet nur gering bis gar nicht möglich. Das vorliegende Entwässerungskonzept sieht daher eine Sammlung des Niederschlagswassers in einem Regenrückhaltebecken im Plangebiet vor, welches das Oberflächenwasser nur gedrosselt in die bestehende Kanalisation weitergibt.</p> <p>Die Möglichkeiten zur Minimierung der Flächenversiegelung wurden so weit wie möglich eingehalten. Mit der Fortschreibung der aufliegen-</p> |
|--|--|

| | |
|--|---|
| <p>Bayern“ (https://www.bestellen.bayern.de/shop-link/stmuv_wasser_018.htm) dürfen wir hinweisen. Die Veröffentlichung enthält Empfehlungen und Beispiele für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement. Bei Neuplanungen, aber auch bei Änderungen im Bestand.</p> <p><u>3. Überschwemmungsgebiete / Oberflächengewässer</u> Der Vorhabenbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.</p> <p>Im Planungsgebiet evtl. vorhandene Entwässerungs- bzw. Wegseitengräben und Drainagen sind zu erhalten bzw. wieder ausreichend hydraulisch leistungsfähig herzustellen.</p> <p>Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ zeigt für das Grundstück keinen Fließweg oder Aufstaubereiche. Die Hinweiskarte kann die Prüfung der örtlichen Situation im Einzelfall jedoch nicht ersetzen, sodass die dargestellten Informationen vor Ort zu plausibilisieren sind.</p> <p>Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.</p> <p>Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.</p> | <p>den Planung entfällt ein Baukörper sowie die dazugehörige Parkplatzfläche, womit die Versiegelung von Flächen noch weiter verringert wird. Die Minimierung beinhaltet darüberhinausgehend unter anderem geringe Verkehrsflächen im Plangebiet, nach Möglichkeit versickerungsfähige Materialien sowie begrünte Aufenthaltsflächen. Des Weiteren wird auf den künftigen Baukörpern jeweils ein Gründach vorgesehen, um zusätzliches Puffervolumen zu generieren und den lokalen Wasserkreislauf zu unterstützen.</p> <p><u>Zu 3. Überschwemmungsgebiete/Oberflächengewässer:</u></p> <p>Die Erkundungen im künftigen Baugebiet sowie die bereits durchgeführte tachymetrische Geländeaufnahme haben keine Entwässerungsgräben oder Drainagen im Planungsbereich ergeben.</p> <p>Zwar gibt die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ keine Hinweise auf Fließwege oder Aufstaubereiche im Vorhabengebiet, jedoch wurde, auch aufgrund des Überflutungsereignisses im letzten Jahr, das Regenrückhaltebecken nicht nur für das ermittelte Niederschlagswasser im Baugebiet konzipiert, sondern mit deutlich mehr Volumen als rechnerisch nötig wäre.</p> <p>Der Hinweis auf die Empfehlung einer Elementarschadensversicherung wurde an den Vorhabenträger und den künftigen Vermieter weitergegeben.</p> |
|--|---|

| | |
|---|--|
| | Beschlussvorschlag: |
| | Kein Beschluss notwendig |
| | |
| 4. Staatliches Bauamt Bamberg (25.11.2024) | <u>Stellungnahme der Verwaltung</u> |
| <p>Die vorliegende Bauleitplanung berührt die Bundesstraße 173. Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt. Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Bamberg, Bereich Straßenbau keine Einwände, wenn die folgend genannten Punkte in die textlichen Festsetzungen übernommen werden.</p> <p>Bauverbot Außerhalb des Erschließungsbereiches der Bundesstraße besteht gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für Hochbauten bzw. für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - ein Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist bereits im Bauleitplan dargestellt.</p> <p>Entlang der Bundesstraße bedürfen bauliche Anlagen bis zu 40 m Entfernung – gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn – (sog. Baubeschränkungszone) gemäß Art. 9 Abs. 2 FStrG einer gesonderten Zustimmung durch die Straßenbaubehörde. Die entsprechende Baubeschränkungszone ist bereits im Bauleitplan dargestellt.</p> <p>Eine Ausnahmebefreiung von der o.g. Anbauverbotszone wird wie in der Mail vom 28.08.2024 mitgeteilt für Stellplätze, Parkplätze und / oder Umfahrungsflächen (ebenerdige, befestigte Flächen) erteilt, wenn der Abstand vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße mindestens 12,50 m beträgt. Außerdem muss ein zusätzlicher Abstand zur bundesstraßenseitigen Grundstücksgrenze (Fl.Nr. 1360/4 Gemarkung Lichtenfels) von mindestens 1,00 m in den Planunterlagen berücksichtigt werden.</p> <p>Verkehr Die Entstehung eines allgemeinen Kraftfahrzeugverkehrs und eines Fuß- und Radverkehrs ist regelmäßig Folge der Ausweisung eines Bau- bzw. Wohngebietes. Durch die Ausweisung des Baugebietes ist mit einer Zunahme dieser Verkehre insbesondere an der höhengleichen Einmündung der Ortsstraßen „Mohnweg“ und „Kornweg“ zu rechnen.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des überplanten Grundstückes ist bereits ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorgesehen.</p> <p>Lärmschutz</p> | <p>Der Stadtrat nimmt die Hinweise des Staatlichen Bauamtes Bamberg zur Kenntnis und äußert sich dazu wie folgt:</p> <p><u>Zu Bauverbot:</u> Der Hinweis auf die Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone wird zur Kenntnis genommen. Diese sind bereits im Bebauungsplan eingetragen.</p> <p>Ein Abstand von 12,50 m von der geplanten Parkplatzfläche bis zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße ist gegeben. Der zusätzliche Abstand mindestens 1,00 m zwischen der bundesstraßenseitigen Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. 1360/4, Gmkg. Lichtenfels, wird eingehalten.</p> <p><u>Zu Verkehr:</u> Die Haupteerschließung wird über eine neu zu bauende Anschlussstraße in Richtung Konrad-Adenauer-Straße erfolgen und hier der größte Teil des neuen Verkehrsaufkommens abgewickelt. Die mögliche Zufahrt über den Mohnweg oder Kornweg soll allenfalls eine untergeordnete Rolle spielen.</p> <p><u>Zu Lärmschutz:</u></p> |

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen grundsätzlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen aus dem Straßenverkehr. Der Baulastträger der Bundesstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den baulichen Anlagen, die Gegenstand dieser Bauleitplanung sind. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden entsprechende Schutzmaßnahmen empfohlen.

Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehender Immissionen können nicht geltend gemacht werden. Der jeweilige Bauherr hat auf seine Kosten prüfen zu lassen, inwieweit das geplante Vorhaben den zur Berücksichtigung des Schallschutzes nach der DIN 18005 zu bemessenden Abstand von der Straße aufweist bzw. inwieweit besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Die Kosten für notwendige Lärmschutzmaßnahmen sind vom jeweiligen Bauherrn zu tragen. Es wird zumindest empfohlen, durch eine entsprechende Anordnung der Räume (z.B. Schlafräume nicht der Bundesstraße zugewandt einzuplanen) und die Verwendung schallschützender Außenbauteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten.

Entwässerung

Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Bundesstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden. Erforderlichenfalls sind auf dem Baugrundstück zusätzliche Entwässerungseinrichtungen einzubauen. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

Für Schäden, die dem Grundstück oder der Bauanlage durch Einwirkungen von der Straße, z.B. durch abfließendes Niederschlagswasser (insbesondere bei sog. Starkregenereignissen) oder bei Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen an der Straße oder Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht (z.B. in Durchführung des Winterdienstes) erwachsen können, stehen dem Antragsteller oder seinen Rechtsnachfolgern keine Ersatzansprüche gegenüber dem jeweiligen Baulastträger der Bundesstraße zu, soweit der eingetretene Schaden nicht auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der Bediensteten des Baulastträgers zurückzuführen ist.

Betriebsdienst

Der Betriebsdienst benötigt ein ständiges **Betretungsrecht (Grunddienstbarkeit) für das Flurstück 1360/4 über das Flurstück 1360, zudem ist ein Zugang zur Lärmschutzwand freizuhalten.**

Es finden Unterhaltungs- und Kontrollarbeiten an der Lärmschutzwand und an der Böschung statt.

Die von der Bundesstraße ausgehenden Emissionen wurden in der lärmtechnischen Untersuchung vom September 2024, die der aufliegenden Planung beiliegt, bereits untersucht. Als Ergebnis der Untersuchung wurden im Bebauungsplan entsprechende Regelungen zum Schutz der künftigen Anwohner anhand von Festsetzungen wie Grundrissorientierung und Belüftungsanlagen vorgesehen.

Zu Entwässerung:

Die geplante Entwässerung des Baugebiets sieht keine Zuleitung von Abwässern in Richtung Straßenkörper oder dessen Entwässerungseinrichtungen vor.

Zu Betriebsdienst:

Der Vorhabenträger hat sich bereits mit dem Staatlichen Bauamt dahingehend verständigt, dass den Mitarbeitern des Staatlichen Bauamts im Rahmen der Projektaus-

| | |
|--|--|
| <p>Es besteht kein Anspruch seitens des Eigentümers des Flurstücks wie die Böschung von uns zu unterhalten ist. Gehölzpflegemaßnahmen und der damit verbundene Rückschnitt von Bäumen und Büschen ist hinzunehmen.</p> <p>Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, sobald unsere Stellungnahme behandelt wurde. Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Bamberg, Bereich Straßenbau zu übersenden.</p> | <p>führung für die Instandhaltung der Lärmschutzwand auf der Flur-Nummer 1360/4, Gmkg. Lichtenfels, die Überführung des Projektgeländes gewährleistet wird. Weitergehende Regelungen im aufliegenden Bauleitplanverfahren sind hierzu nicht zu treffen.</p> <p>Das Staatliche Bauamt Bamberg wird auch weiterhin an der aufliegenden Planung beteiligt.</p> |
| | <p>Beschlussvorschlag: Kein Beschluss notwendig</p> |
| | |
| <p><u>5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (21.11.2024)</u></p> | <p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></p> |
| <p>Bereich Forsten Von o.g. Vorhaben sind keine Waldflächen i.S.d. § 2 Abs.1 Bundeswaldgesetz (BWaldG) i.V.m. Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) betroffen.</p> <p>Aus forstlicher Sicht bestehen gegen die aktuelle Planung keine Einwände.</p> <p>Bereich Landwirtschaft Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen, gegenüber der vorgelegten Planungen, grundsätzlich keine Einwände.</p> <p><u>Flächenverbrauch:</u> Grund und Boden ist ein nicht vermehrbares Gut und hat nachweislich eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. So muss nach § 1 Baugesetzbuch mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Wir werben daher ausdrücklich, vermehrt Anstrengungen zu unternehmen, den Flächenverbrauch hinsichtlich Bebauung aber auch hinsichtlich Ausgleichsmaßnahmen einzudämmen.</p> <p><u>Landwirtschaftliche Emissionen:</u> Das Plangebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung kann es, auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten zu Lärm-, Staub-, oder Geruchsemissionen etc. kommen. Diese sind im Rahmen gesetzlicher Regelungen von den Anwohnern/Anliegern zu dulden.</p> | <p>Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass die Bereiche <i>Forsten</i> und <i>Landwirtschaft</i> keine Einwände gegen die aufliegende Planung erheben.</p> <p><u>Zu Flächenverbrauch:</u> Aufgrund des sparsamen Verbrauchs von Grund und Boden wurde eine verdichtete Bauweise auf dem Grundstück gewählt, um den zur Verfügung stehenden Grund bestmöglich ausnutzen zu können und sparsam mit den Ressourcen Grund und Boden umzugehen.</p> <p><u>Zu landwirtschaftliche Emissionen:</u> Die Begründung zum aufliegenden Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis auf möglicherweise von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, die von den künftigen Anwohnern zu dulden sind.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Ausgleichsmaßnahmen: In der vorgelegten Planungen (<i>sic</i>) konnte der benötigten Ausgleichsbedarf nicht vollständig gedeckt werden. Wir bitten den Ausgleich flächensparend zu gestalten. Ebenso bitten wir diesbezüglich um erneute Beteiligung.</p> | <p>Das AELF wird auch weiterhin an der aufliegenden Planung beteiligt.</p> |
| | <p>Beschlussvorschlag:</p> |
| | <p>Kein Beschluss notwendig</p> |
| | |
| <p><u>6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (06.11.2024)</u></p> | <p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></p> |
| <p>In obigem Planungsgebiet sind bisher keine Bodendenkmäler ausgewiesen. Allerdings sind im Luftbild innerhalb der Fläche auffällige Strukturen (Kreisgrabenanlage mit Struktur im Zentrum) erkennbar, die darauf hindeuten, dass sich evtl. in der Fläche ein verebneter Grabhügel befindet. Nach den metrischen Werten (Durchmesser 20 m) deutet alles auf einen möglicherweise hallstattzeitlichen Grabhügel hin, der zu einer größeren Nekropole gehört haben könnte. Um Planungssicherheit zu schaffen und spätere Baustopps zu vermeiden, sind vor weiteren Planungen zunächst gezielte bodendenkmalpflegerische Sondagen in den erkannten Strukturen anzulegen.</p> <p>Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.</p> <p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessene Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).</p> <p>Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)</p> | <p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und äußert sich dazu wie folgt:</p> <p>In Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde eine Grabungserlaubnis für das Planungsgebiet bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamts Lichtenfels beantragt. Im Untersuchungsgebiet wurden im Zuge der Sondierungen keine Hinweise auf ein Bodendenkmal gefunden. Die Regelungen des § 8 BayDSchG bleiben hiervon unbenommen.</p> |

Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter: [200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf_\(bayern.de\)](https://www.blfd.bayern.de/200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf_(bayern.de))
- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d.h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023-
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/doku-vorgaben_april_2020.pdf.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per Email mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen

Gemäß den Untersuchungsergebnissen der vorgenommenen Sondierungen und den Hinweisen des BLfD ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis für jede Art von Bodeneingriffen im Geltungsbereich der Planung nicht mehr notwendig. Bei Vorfinden von Bodendenkmalen gelten die entsprechenden Regelungen des § 8 BayDSchG.

| | |
|--|--|
| <p>der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayer.de).</p> | |
| | <p>Beschlussvorschlag:</p> |
| | <p>Kein Beschluss notwendig</p> |
| | |
| <p><u>7. Kreisbrandrat (19.11.2024)</u></p> | <p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></p> |
| <p>Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken.</p> | <p>Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken gegen die aufliegende Planung bestehen und äußert sich zu den Hinweisen wie folgt:</p> |
| <p>Wir weisen jedoch abschließend auf folgende Punkte des abwehrenden Brandschutzes hin:</p> | |
| <p>1. Zugänglichkeit / Zu- oder Durchfahrten / Flächen für die Feuerwehr</p> | <p><u><i>Zu 1. Zugänglichkeit / Zu- oder Durchfahrten / Flächen für die Feuerwehr</i></u></p> |
| <p>Die technischen Anforderungen an Zu- und Durchgängen, Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen auf den Grundstücken sind in der Richtlinie über „Flächen für die Feuerwehr“ geregelt, die als Technische Baubestimmung zwingend zur Beachtung vorgegeben ist. Bei der Auslegung dieser Zu- und Durchgänge, Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in der jeweils gültigen Fassung mit Anlage A 2.2.1.1/1 zur BayTB zu beachten, umzusetzen, mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen und ständig frei zu halten. Eine Kennzeichnung nach DIN 4066 ist anzubringen. Zu- oder Durchfahrten für die Feuerwehr, Aufstellflächen und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.</p> | <p>Die technischen Anforderungen an Zu- und Durchgängen sowie Aufstell- und Bewegungsflächen im Plangebiet wurden bereits berücksichtigt. Die Verkehrsflächen sind ausreichend für eine Zuwegung von Rettungsfahrzeugen dimensioniert. Die Abstellflächen für die Feuerwehr sind bereits im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme enthalten. Im Zuge der Bauausführung wird sichergestellt, dass die Verkehrswege mindestens die gesetzlich vorgeschriebene Traglast für die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen aufweist.</p> |
| <p>Sind die Straßen als Stichstraßen ausgeführt, so ist am Ende der Straße eine entsprechend befestigte Wendemöglichkeit zu schaffen. Die Sicherstellung der Straßen und Zufahrten hat jahreszeitlich unabhängig zu erfolgen.</p> | <p>Eine Wendemöglichkeit für die Einsatzfahrzeuge befindet sich am südlichen Ende der künftigen Erschließungsstraße.</p> |
| <p>Die Objekte müssen mit den Löschfahrzeugen von den öffentlichen Verkehrsflächen aus ohne Beeinträchtigung angefahren werden können. Schranken- und Toranlagen sowie Tore in Zu- und Abfahrten sind mit dem Feuerwehr-</p> | <p>Momentan sind keine Schranken- oder Toranlagen im Baugebiet vorgesehen. Sollten dennoch solche Anlagen errichtet werden, werden diese vom Vorhabenträger</p> |

schließsystem (FSS) „Landkreis Lichtenfels“ im Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Lichtenfels auszuführen.

2. Löschwasserversorgung und Einrichtungen zur Löschwasserversorgung

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinden (vergleiche Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFWG) und damit – zum Beispiel bei Neuausweisung eines Baugebietes – Teil der Erschließung im Sinne von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge und den Festlegungen zu Entnahmestellen (Hydranten) die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) sowie die gemeinsame Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW anzuwenden.

Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des sogenannten Grundschutzes im Sinne dieser Veröffentlichungen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Gemeinde für jede nur denkbare Brandgefahr, also auch für außergewöhnliche, extrem unwahrscheinliche Brandrisiken Vorkehrungen zu treffen braucht. Sie hat jedoch Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne Weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte (vergleiche OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 28. Mai 2008, OVG 1 S 191.07; Niedersächsisches OVG, Urteil vom 26. Januar 1990, 1 OVG A 115/88).

Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydrantennetz zu achten.

mit dem entsprechenden Schließsystem ausgestattet.

Zu 2. Löschwasserversorgung und Einrichtungen zur Löschwasserversorgung:

Die Bereitstellung der notwendigen Löschwassereinrichtungen wird vom Vorhabenträger übernommen. Dazu werden parallel zur aufliegenden Planung Abstimmungen mit der zuständigen Feuerwehr und den Wasserversorgern geführt. Somit kann gewährleistet werden, dass die künftige Löschwasserversorgung gesichert ist und den geltenden Regeln der Technik entspricht.

| | |
|--|---|
| <p>Für privilegierte Vorhaben im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB genügt eine ausreichende Erschließung; dies kann dazu führen, dass die Löschwasserversorgung in Ausnahmefällen (zum Beispiel Einödhöfe, Berghütten) hinter den sonst üblichen Anforderungen zurückbleibt. Entsprechend dem Rechtsgedanken des § 124 BauGB kann die Gemeinde hier ein zumutbares Angebot des Bauherrn, sein im Außenbereich gelegenes Grundstück selbst zu erschließen, nicht ohne Weiteres ablehnen, ohne selbst erschließungspflichtig zu werden.</p> <p>Die Erschließungslast der Gemeinden gemäß § 123 Abs. 1 BauGB begründet in der Regel keinen subjektiven Anspruch auf Erschließung und damit auf Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgung durch die Gemeinde im Einzelfall (vergleiche § 123 Abs. 3 BauGB).</p> <p>Sofern Wasserentnahmestellen aus Gewässern möglich sind, müssen diese entsprechend gekennzeichnet und befestigt werden.</p> | <p>Da es sich bei der aufliegenden Planung nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB handelt, wird der Hinweis zu diesen Bauwerken lediglich zur Kenntnis genommen.</p> |
| | <p>Beschlussvorschlag:</p> |
| | <p>Kein Beschluss notwendig</p> |
| | |
| <p><u>8. Stadtwerke Lichtenfels (14.12.2024)</u></p> | <p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></p> |
| <p>Die Stadtwerke nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Punkt 1.2 Beschreibung des Vorhabens</p> <p>Wärmeversorgung</p> <p>Eine Fernwärmeversorgung in diesem Bereich besteht nicht und ist auch nicht in absehbarer Zeit geplant. Die BHL GmbH, der die Stadtwerke angehören, erarbeitet derzeit einen Vorschlag zur Wärmeversorgung der Gebäude. Eine Gasversorgung ist derzeit in diesem Bereich nicht vorgesehen!</p> <p>Punkt 3.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Wasserversorgung</p> <p>Die Stadtwerke werden durch Ringschluss der Versorgungsleitungen im Mohnweg DN 100 und im Kornweg DN 100 die Voraussetzung schaffen, dass der geplante Trinkwasseranschluss für die Wohnanlage möglich ist. Die Stadtwerke werden im unmittelbaren Zugangsbereich einen Unterflurhydranten zur Löschwasserentnahme installieren. Dieser wird die Löschklasse (1) 48 m³/h erfüllen.</p> | <p>Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme der Stadtwerke Lichtenfels zur Kenntnis und äußert sich dazu wie folgt:</p> <p><u>Zu Wärmeversorgung:</u> Der Hinweis auf nicht vorhandene Fernwärmenetze bzw. Anschlüsse wird zur Kenntnis genommen und die bereits laufenden Planungen der BHL GmbH werden begrüßt. Abgesehen vom Fernwärmenetz beabsichtigt der Vorhabenträger, eine Wärmeversorgung aus dem Segment der erneuerbaren Energien im künftigen Baugebiet sicherzustellen.</p> <p><u>Zu Wasserversorgung</u></p> <p>Die Erläuterungen zur künftigen Wasserversorgung und zur Löschwasserbereitstellung werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Im Umkreis von 300 m wird die Löschwasserentnahme von 96 m³/h aus weiteren Hydranten gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 möglich sein. Der Unterflurhydrant kann auch als Überflurhydrant ausgeführt werden. Inwieweit anfallende Mehrkosten weitergegeben werden, müsste noch geklärt werden.</p> <p>Vom geplanten Unterflurhydranten bis zum Zugang zum Gebäude 5 müsste bei Brand eine ca. 115 m lange Schlauchleitung verlegt werden. Hier empfehlen wir eine Stellungnahme der Kreisbrandinspektion einzuholen.</p> <p>Punkt 4 Verkehr Regenwassernutzung</p> <p>Zum Punkt Regenwassernutzung ist aus unser Sicht nur die Nutzung für Toilettenspülung sinnvoll. Eine Nutzung für Waschmaschine scheidet aufgrund des hohen Aufwandes (zweiter Anschluss mit Trinkwasser an der Waschmaschine) aus. Dieser muss nachweislich innerhalb von 72 Std. mit dem dreifachen Leitungsinhalt gespült werden.</p> <p>Sollten Nichttrinkwasserleitung im Gebäude verlegt werden, so weisen wir daraufhin, dass laut Wasserabgabesatzung hierfür ein Strangschema einzureichen ist und dass vor dem verschließen von Schlitzten und Rohrkanälen diese durch die Stadtwerke bzw. Gesundheitsamt abgenommen werden müssen. Hier noch unser Hinweis, es dürfen keine Querverbindungen von Trinkwasseranlage zu Nichttrinkwasseranlage bestehen!</p> <p>Die TrinkwV von 2001 wurde durch die TrinkwV 2023 ersetzt.</p> | <p>Eine Stellungnahme des zuständigen Kreisbrandrats zur aufliegenden Planung liegt bereits vor. Dort werden keine Hinweise zur Entfernung des geplanten Unterflurhydranten zum Gebäude 5 gegeben. Unabhängig von der Bauleitplanung finden derzeit jedoch parallel Abstimmungen zur Leitungs-koordination statt, in welchen die Thematik berücksichtigt wird.</p> <p><u>Zu Regenwassernutzung:</u></p> <p>Die Hinweise zu einer möglichen Regenwassernutzung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis im Bebauungsplan zur Trinkwasser-Verordnung von 2001 wird entsprechend korrigiert.</p> |
| | Beschlussvorschlag: |
| | Kein Beschluss notwendig |
| | |
| <p><u>9. Deutsche Bahn AG (13.11.2024)</u></p> | <p><u>Stellungnahme der Verwaltung</u></p> |
| <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG und DB Station&Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit das DB Hinweisblatt zur Berücksichtigung im Verfahren.</p> | <p>Der Stadtrat nimmt die Hinweise der Deutschen Bahn zum aufliegenden Bauleitplanverfahren zur Kenntnis und äußert sich dazu wie folgt:</p> |

Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an den Mitarbeiter des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht, -----, zu wenden.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.

Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeuge durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:

Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt, Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5 - 11, 10115 Berlin.

Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.

Die Entfernung vom Vorhabengebiet zu den nächsten Bahnanlagen beträgt über 600 m. Negative Einflussnahmen des Vorhabens auf Bahnanlagen durch Sichtbehinderungen, Blendungen des Triebführers, Reflexionen oder Staubentwicklung können daher ausgeschlossen werden. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie die Belastung von Bahnanlagen durch beladene Baufahrzeuge wird aufgrund der Lage des Vorhabengebiets nicht gesehen.

Die Deutsche Bahn AG wird auch weiterhin an der aufliegenden Planung beteiligt.

Die oben genannte Entfernung sowie die bereits zwischen Bahnanlagen und Vorhabengebiet bestehende Bebauung stellt sicher, dass durch Bahnbetrieb erzeugte Emissionen das Plangebiet nicht belasten.

Der Hinweis zur Abfrage von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm wird zur Kenntnis genommen.

Sollten bei Tiefbauarbeiten unbekannte Kabel- oder Leitungstrassen aufgefunden werden, wird der Vorhaben-

| | |
|---|--|
| <p>Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter: http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen und http://www.deutschebahn.com/Gestattungen.</p> <p>Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.</p> | <p>träger eine umgehende Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG einleiten.</p> <p>Aufgrund der Lage der Vorhabenfläche im Raum wird keine Leitungskreuzung mit Bahnanlagen notwendig werden.</p> <p>Im Grundbuch sowie in den ALKIS-Daten gibt es keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der Deutschen Bahn AG.</p> |
| | Beschlussvorschlag: |
| | Kein Beschluss notwendig |
| | |