

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit integrierter Grünordnung  
„FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“

Abwägung der Bedenken und Anregungen  
aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB  
und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
<b>Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.</b>			
Am Verfahren beteiligt wurden folgende Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben, jedoch <b>keine Bedenken/Anregungen</b> geäußert haben:			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landratsamt Tirschenreuth, Abfallwirtschaftszentrum, 13.09.2024</li> <li>- Landratsamt Tirschenreuth, Tiefbauabteilung, 01.08.2024</li> <li>- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Tirschenreuth-Weiden, 19.08.2024</li> <li>- Immobilien Freistaat Bayern, 05.09.2024</li> <li>- Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, 15.08.2024</li> <li>- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, 07.08.2024</li> <li>- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 20.08.2024</li> <li>- Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, 30.07.2024</li> <li>- Gemeinde Friedenfels, 19.09.2024</li> <li>- Gemeinde Nagel, 02.08.2024</li> <li>- Vodafone GmbH, 06.09.2024</li> <li>- Stadt Marktredwitz, 21.08.2024</li> <li>- Stadt Erbdorf, 05.08.2024</li> <li>- Zweckverband zur Wasserversorgung Oberes Fichtelnaabtal, 08.08.2024</li> </ul>	Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.	
Am Verfahren beteiligt wurden folgende Träger öffentlicher Belange, die <b>keine</b> Stellungnahme abgegeben haben:			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bay. Landesamt für Denkmalpflege</li> <li>- Bay. Bauernverband</li> <li>- Behindertenbeauftragter des Landkreises Tirschenreuth</li> <li>- Deutsche Post AG</li> <li>- Telefonica Germany GmbH &amp; Co. OHG</li> <li>- Evangelisches Pfarramt Waldershof</li> </ul>		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschäftsstelle des Naturparks Fichtelgebirge</li> <li>- Geschäftsstelle des Naturparks Steinwald</li> <li>- Kreisbrandrat Stefan Gleißner</li> <li>- Kreisheimatpflegerin Maria-Magdalena Stöckert</li> <li>- Landratsamt Tirschenreuth, Immissionsschutz (Stellungnahme in der Stellungnahme Bauverwaltung enthalten)</li> <li>- Landratsamt Tirschenreuth, Kreisjugendring</li> <li>- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., KG Tirschenreuth</li> <li>- Landratsamt Tirschenreuth, Erschließungsbeitragsrecht</li> <li>- Landratsamt Tirschenreuth, Gesundheitsamt</li> <li>- Landratsamt Tirschenreuth, Öffentl. Personennahverkehr</li> <li>- Polizeiinspektion Tirschenreuth</li> <li>- Regierung der Oberpfalz, Gewerbeaufsichtsamt</li> <li>- Regierung der Oberpfalz, Städtebauförderung</li> <li>- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Bayern e.V.</li> <li>- Staatl. Schulamt Tirschenreuth</li> <li>- Tourismusverband Ostbayern e.V.</li> <li>- Gemeinde Pullenreuth</li> <li>- Gemeinde Neusorg</li> <li>- Gemeinde Ebnath</li> <li>- Gemeinde Pechbrunn</li> <li>- Gemeinde Fuchsmühl</li> <li>- Feuerwehr Waldershof</li> </ul>		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
1	<p><b>Landratsamt Tirschenreuth, Bauamt, 13.09.2024</b></p>		
	<p><b>Von:</b> Putzer Sebastian &lt;Sebastian.Putzer@Tirschenreuth.de&gt;  <b>Gesendet:</b> Freitag, 13. September 2024 13:59  <b>An:</b> "k.bauer@blank-landschaft.de"  <b>Cc:</b> Weig Klaus; Zapf Markus; Stadt Waldershof  <b>Betreff:</b> Bauleitplanung der Stadt Waldershof; Beteiligung der ToB gem. § Abs. 1 BauGB, Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet "FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße" und Änderung des Bebauungsplans "ehemaliges Rosenthal-Gelände"</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur o.g. Bauleitplanung ergeht folgende Stellungnahme:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die Höhe des Gebäudes muss einheitlich festgesetzt und angegeben werden. Aktuell finden sich widersprüchliche Angaben und Festsetzungen             <ol style="list-style-type: none"> <li>Höhenbezugspunkte B-Plan:                 <ol style="list-style-type: none"> <li>Nord-Ecke: 36,79 m</li> <li>Nordost-Ecke: 38,25 m</li> </ol> </li> <li>Begründung                 <ol style="list-style-type: none"> <li>S. 7: 36,70 m</li> <li>(S. 22) 35,50 m</li> </ol> </li> <li>Schallschutzgutachten (S. 3): 38,00 m</li> <li>Schattenwurf-Gutachten (S. 8): 36,69 m</li> <li>Es finden sich in den Festsetzungen mehrere unterschiedliche Höhenbezugspunkte für das Hochregallager: einmal 543,20 m einmal 540,815 m. Dabei dürften die Bezeichnungen vertauscht worden sein. Die OK FFB dürfte sich bei 543,20 m befinden, der Höhenbezugspunkt hingegen bei 540,81. Dies ist klarzustellen. Auf S. 22 der Begründung wird ein Höhenbezugspunkt von 542 m genannt.</li> </ol> </li> <li>DIN-Normen und sonstige technische Regelwerke sind dem B-Plan-Entwurf zur Einsichtnahme durch die Öffentlichkeit zwingend beizufügen und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.</li> <li>Die Baufenster sollten bemaßt werden. Dies betrifft nicht nur die Länge und Breite des Baufensters, sondern auch die Lage auf dem Baugrundstück. Angesichts des Maßstabes ergeben sich sonst Schwierigkeiten das Baufenster bei der Realisierung des Gebäudes genau zu ermitteln.</li> <li>Bei der Berechnung der Abstandsflächen wird wohl von einer Tiefe der Abstandsflächen von 0,2H ausgegangen. Eine solche gilt nach Art. 6 Abs. 5 S. 1 jedoch nur in festgesetzten und faktischen Gewerbe- und Industriegebieten. Vorliegend wird jedoch eine vorhabenbezogener B-Plan ohne Festsetzung eines Gebietstyps aufgestellt. Damit liegt hier weder ein festgesetztes Gebiet vor, da eine solche Festsetzung gerade nicht erfolgt, noch ein faktisches, da ein Bebauungsplan aufgestellt wird.              Nachdem der B-Plan keinen Abstand des Baufensters zur Mitte der nördlich angrenzenden öffentlichen Straße aufweist, kann dies aber nicht sicher beurteilt werden. Sollte eine Tiefe der Abstandsflächen von 0,4 H eingehalten werden können, dann ist dieser Punkt als erledigt zu betrachten.              Sollte eine Tiefe von 0,2H erforderlich sein, so empfiehlt sich eine Festsetzung nach Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO mit entsprechender Begründung. Anhaltspunkte könnte hier die Begründung zur Änderung der BayBO zur Abstandsflächentiefe im GE und GI geben.</li> <li>In Nr. 5 der Begründung sollten die Aussagen zum Hochregallager angepasst werden. Zwar mag der architektonische Grundsatz „Farbe bricht Form“ existieren. Die Aussage, dass aufgrund der</li> </ol>	<p><u>Hinweis:</u> V + E bedeutet Vorhaben- und Erschließungsplan</p> <p><u>Zu 1.:</u> Die Angaben zur Gebäudehöhe werden zur Gewährleistung einer ausreichenden Bestimmtheit der Planung angepasst, so dass in allen Planunterlagen einschließlich der Fachgutachten einheitliche und eindeutige Höhenangaben enthalten sind, auch zu den Höhenbezugspunkten.</p> <p><u>Zu 2:</u> Sämtliche zitierte DIN-Normen wurden bei der frühzeitigen Beteiligung mit ausgelegt und veröffentlicht und werden dies auch in der förmlichen Beteiligung.</p> <p><u>Zu 3:</u> Eine Bemaßung der Baufenster einschließlich der Lage auf dem Baugrundstück wird in der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergänzt.</p> <p><u>Zu 4:</u> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; es wird eine Abstandsfläche von 0,2 festgesetzt, in Anlehnung an den „Gebietstyp Gewerbegebiet (GE)“, welcher zwar nicht explizit festgesetzt ist, jedoch faktisch zum Tragen kommt. Zugleich wird klargestellt, dass die Abstandsregelungen der BayBO nicht zur Anwendung kommen.</p> <p><u>Zu 5:</u> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; in diesem Punkt wird die Begründung zum Bebauungsplan ergänzt; es wird insbesondere ergänzend erläutert, dass mit den Maßnahmen und Festsetzungen zur Gestaltung die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen an ein Hochregallager auf das mögliche Minimum verringert werden. In den Planunterlagen ist die Auseinandersetzung mit der Problematik des Orts- und Landschaftsbildes bereits umfassend dargestellt, insbeson-</p>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwander	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>Farbgebung nach diesem Prinzip die Größe der Baumasse „aufgelöst“ wird, dürfte angesichts der Massivität des Gebäudes wohl nicht wirklich realistisch sein. Die Stadt Waldershof wäre gut beraten, diesbezüglich eher auf die Aussagen aus dem Umweltbericht zurückzugreifen. Dort wird ehrlicherweise dargestellt, dass eine Auflösung der Gestalt des Gebäudes aufgrund dessen Massivität wohl nicht möglich ist. Mit der gewählten Formulierung in der Begründung könnte sich die Stadt dem Vorwurf der Verharmlosung aussetzen. Letztlich geht es darum, das Gebäude so gut es geht in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Dazu kann die gewählte Fassadengestaltung wohl tatsächlich beitragen. Im Übrigen wird sich die Stadt im Rahmen der Abwägung umfassend mit der Problematik des Orts- und Landschaftsbildes auseinandersetzen müssen und die maßgeblichen Gründe für die Abwägung anführen müssen.</p> <p>6. Die Aussage auf S. 22 der Begründung, dass eine Versenkung wegen eines Regenwasserkanals nicht möglich ist, dürfte nicht wirklich überzeugen. Im Übrigen steht diese Aussage in gewissen Widerspruch zu der Aussage im Umweltbericht (S. 17 unten), nach der dort keine überörtlichen Ver- oder Entsorgungsleitungen liegen. Soweit es sich nur um eine örtliche Kanalleitung handelt, stellt sich Frage, ob diese einer Tieferlegung des Vorhabens wirklich entgegenstehen. Geologische Besonderheiten müssten im Einzelnen benannt werden.</p> <p>7. Immissionsschutz: In Abstimmung mit dem Technischen Umweltschutz im Haus ergeht folgende Stellungnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Es bestehen keine grundlegenden Bedenken gegen Abarbeitung der immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen</li> <li>b. Nr. 6.8 Abs. 2 der Begründung ist zumindest unglücklich formuliert, da sich das Vorhaben nicht im Geltungsbereich des B-Plans „Westlich der Marktredwitzer Straße“ befindet, sondern im Geltungsbereich des neuen B-Plans „FLZ-Hochregallager Marktredwitzer Straße“.</li> <li>c. Begründung S 21, bzw. Umweltbericht S. 15: Verbesserung der Immissionssituation: Diese Aussagen sollten gestrichen werden, da die Stadt sonst Gefahr läuft sich dem Vorwurf auszusetzen ihrer Abwägung unrichtige Tatsachen zugrunde gelegt zu haben. Nach den Aussagen im Gutachten IBAS bleibt die Lärmsituation, insbesondere nach Norden zur schutzwürdigen Bebauung hin, unverändert. Eine Abschirmung durch den Gebäudekörper könnte allenfalls nach Osten hin angenommen werden. Dorthin ist sie aber irrelevant, weil insofern eigentlich keine Abschirmung nötig ist. Dort befindet sich entweder gewerbliche Bebauung oder der Außenbereich.</li> <li>d. Die DIN 18005 ist genauso, wie die TA Lärm im Bauleitplanverfahren nicht unmittelbar und zwingend anwendbar. Beide können jedoch ohne Bedenken als Erkenntnisquelle / antizipiertes Sachverständigengutachten herangezogen werden. Dann ist aber in der Begründung eine Aussage zu treffen, warum sie herangezogen wird, dass die Heranziehung in Ordnung ist, und vor allem, dass die gefundenen Ergebnisse angemessen und gerecht sind. Der Gutachter hat auf S. 7 – 9 des Gutachtens schon einige grundlegende Aussagen dazu gemacht.</li> <li>e. Gutachten IBAS S. 10: Es wird gerade kein „GE“ festgesetzt, sondern ein vorhabenbezogener B-Plan ohne Gebietsfestsetzung</li> </ul> <p>8. Werbeanlagen sind mit LED-Beleuchtung vorgeschrieben, ist das wirklich so gewollt? Was die Größe und Positionierung der Werbeanlagen angeht, wird auf F&amp;E-Plan verwiesen. Dieser enthält dazu jedoch keinerlei Vorgaben dazu. Die Maße müssten aus einem Plan M 1:500 herausgemessen werden, was nur mit entsprechenden Unsicherheiten möglich ist. Nachdem die leuchtenden Werbeanlagen auch an der Nordseite in Richtung auf die dortige Wohnbebauung installiert werden soll, sollten hier genauere Vorgaben, wie z.B. Dauer der Beleuchtung, Beleuchtungsstärke, Lichtfarbe, etc. gemacht werden. Insbesondere ist in Bezug auf die Anwohner, die der Beleuchtung (die ganze Nacht über?) ausgesetzt sind, das Gebot der Rücksichtnahme genauer in den Blick zu nehmen. Auch die korrespondierenden Aussagen im Umweltbericht vermögen nicht zu überzeugen, da es nämlich gerade keinerlei Festsetzungen oder sonstige verpflichtende Regelungen zur Beleuchtung gibt.</p>	<p>dere auch unter Berücksichtigung möglicher alternativer Planungsmöglichkeiten (wie Neubau im Außenbereich mit zu erwartenden deutlich stärkeren Auswirkungen auf das Landschaftsbild).</p> <p><u>Zu 6:</u> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; die Begründung wird in diesem Punkt ergänzt; es handelt sich um eine sehr aufwändig zu verlegende Hauptentwässerungsleitung. Eine Verlegung bzw. Tieferlegung würde bedeuten, dass auch das bestehende Regenrückhaltebecken tiefer gelegt werden müsste. Dies wäre zum einen sehr aufwändig, zum anderen im Hinblick auf die Bodenverhältnisse nur schwer realisierbar, da gemäß dem vorliegenden Bodengutachten in geringer Tiefe Grundwasser ansteht. Im Falle einer Tieferlegung müsste also die Hauptentwässerungsleitung in den Grundwasserkörper verlegt werden. Im Übrigen würde eine geringe Tieferlegung, selbst wenn diese mit verhältnismäßigem Aufwand möglich wäre, keine nennenswerten spürbaren Veränderungen im Hinblick auf die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bewirken.</p> <p><u>Zu 7:</u> <u>zu a:</u> wird zur Kenntnis genommen <u>zu b:</u> es sollte hier zum Ausdruck kommen, dass der Geltungsbereich des künftigen B-Plans im Geltungsbereich des bestehenden B-Plans „Westlich der Marktredwitzer Straße“ liegt; die Formulierung wird zur Klarstellung angepasst <u>zu c:</u> Der Anregung wird Rechnung getragen, und die entsprechenden Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht gestrichen. <u>zu d:</u> Es wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt, dass die DIN 18005 und die TA Lärm die geeignete fachtechnische Grundlage darstellen, um die schalltechnischen Anforderungen im Städtebau zu bewältigen, und diesbezügliche Konflikte zu vermeiden. Die DIN 18005 und die TA-Lärm sind zwar im Bauleitplanverfahren nicht unmittelbar</p>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>9. Die Festsetzung Nr. 4 - Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung - ist zu unbestimmt. Sinnvoll wäre ein Beleuchtungskonzept, das neben der sonstigen Außenbeleuchtung auch die leuchtenden Werbeanlagen mit einbezieht. Auch wäre es wohl erforderlich bestimmte Lichtfarben vorzugeben, wobei bezweifelt werden darf, das tageslichtähnliche Farben wirklich insektenfreundlich sind. Zu den diesbezüglichen Ausführungen unter Nr. 10 der Begründung finden sich keine Festsetzungen.</p> <p>10. Verschattung / Besonnungsstudie</p> <p>a. Wie bereits ausgeführt sind die beiden DIN-Normen der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen.</p> <p>b. DIN-Normen sind nicht verbindlich und im Bauleitplanverfahren nicht unmittelbar und zwingend anwendbar. Sie können aber wohl als Erkenntnisquelle / antizipiertes Sachverständigengutachten herangezogen werden. Dann ist aber in der Begründung eine Aussage zu treffen, warum sie herangezogen wird, dass die Heranziehung in Ordnung ist, und vor allem, warum die aufgrund des Gutachtens gefundenen Ergebnisse angemessen und gerecht sind.</p> <p>c. Das Maß für die Höhe muss richtig sein. Insofern ist auch die Abweichung der Höhenangabe, die sich an der Nordost-Ecke des Gebäudes ergibt mit mehr als 1 m (und einer Höhe von 38,25 m) nach Aussage des Gutachters essentiell. Damit wäre wohl auch diese Höhe dem Gutachten zugrunde zu legen und nicht die Höhe von 36,69 m.</p> <p>d. Ist die Empfehlung des Gutachtens auf S. 23 unten, betreffend PV-Module, im B-Plan umgesetzt worden? Dies ist aus dem B-Plan bzw. der Begründung nicht ersichtlich. Die Umsetzung im B-Plan wird dringend empfohlen, um hier nicht angreifbar zu sein.</p> <p>e. Die Verschattung der Wohngebäude ist wohl unproblematisch. Es lässt sich der Begründung aber nicht entnehmen wie mit der Verschattung der PV-Freiflächenanlagen umgegangen wird und warum diese in Ordnung sein soll. Dies ist nachzuholen.</p> <p>11. Eine Auseinandersetzung mit der Problematik einer „erdrückenden Wirkung“ fehlt bisher. Nach den Ausführungen auf S. 18 des Umweltberichts ist das nächst gelegene Wohnhaus ca. 80m vom Hochregallager entfernt. Damit ist eine Auseinandersetzung mit der Frage der erdrückenden Wirkung erforderlich, und zwar unabhängig von der Frage der Verschattung. Wie bereits in unserer E-Mail vom 06.10.2021 zur Vorgängerplanung ausgeführt, dürfte es sich anbieten, auf die von der Rechtsprechung zur erdrückenden Wirkung von Windkraftanlagen entwickelten Grundsätze zurückzugreifen. Auf die Ausführungen in dem genannten E-Mail darf verwiesen werden.</p> <p>12. Im Bereich der Anbauverbotszone ist der Verlauf des Baufensters in dem Bereich in dem es in die Anbauverbotszone hineinreicht nicht blau, sondern lila dargestellt. Aus rechtlicher Sicht ist der Farbwechsel nicht nötig. Es kann bei der blauen Farbe bleiben. Sollte an „lila“ festgehalten werden, müsste die Legende angepasst werden.</p> <p>13. Die Systemschnitte sind im B-Plan unrichtig positioniert. Schnitte können nicht neben den Gebäuden liegen, sondern müssen, durch die Gebäude durchlaufen.</p> <p>14. Wenn die Gebäude mit Attika versehen werden sollen, dann müsste eine solche auch bei den Systemschnitten erkennbar sein.</p> <p>15. Festsetzungen Zu 5. Überbaubare Grundstücksflächen. Satz 2 ist dahingehend zu ergänzen, dass die offenen Stellplätze außerhalb des Baufensters nur dort zulässig sind, wo sie durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt sind. Entsprechendes gilt für die Begründung (Nr. 6.3).</p> <p>16. Im F&amp;E-Plan dürften die Bezeichnungen der Himmelsrichtungen in den Ansichten vertauscht worden sein.</p>	<p>anwendbar, sie dienen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und seiner Abwägung aber als Erkenntnisquellen. Ferner wird ergänzt, dass die Heranziehung auch im vorliegenden Fall geeignet ist, und die Ergebnisse, im Wesentlichen in Form der ermittelten und im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente, als Mittel zur Bewältigung schalltechnischer Konflikte im Städtebau angemessen und gerecht sind.</p> <p><u>zu e:</u> In der Schalltechnischen Untersuchung wird die Gebietsbezeichnung „GE“ gestrichen.</p> <p><u>Zu 8:</u> Die Festsetzung einer LED-Beleuchtung wird aufrecht erhalten. Angaben zur Beleuchtung werden im V+E-Plan ergänzt. Insbesondere werden auch Regelungen zur Minimierung von Lichtimmissionen generell sowie aus den Werbeanlagen, insbesondere in nördliche Richtung der dortigen Wohnbebauung, getroffen (Art der Beleuchtung, Abschaltzeiten usw.).</p> <p><u>Zu 9.:</u> Die Festsetzung wird neu gefasst, so dass die Anforderungen im Hinblick auf den Tierschutz, verankert in Art. 11a BayNatSchG i.V.m. § 41a BNatSchG, vollumfänglich berücksichtigt werden. Eingriffe in die Insektenfauna und generell die Tierwelt durch künstliche Beleuchtung wie Himmelsstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind zu vermeiden. Grundsätzlich sind keine Leuchten über das notwendige Maß hinaus zu verwenden. Außenbeleuchtungen baulicher Anlage und Grundstücke sind mitsamt ihrer Leuchtmittel technisch und konstruktiv so anzubringen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (Art. 11 a BayNatSchG i.V.m. § 41a BNatSchG). Für notwendige Beleuchtungen sind warmweiße LED mit 1800-3000 Kelvin, geringem Blaulichtanteil, Zielrichtung (vollständige Abschirmung des Lichts Richtung Himmel, Upward Light Ratio ULR 0%) und vollständig abgeschlossenen Lampengehäuse wegen Wärmeentwicklung und Schutz der In-</p>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>17. Was Auffüllungen und Abgrabungen angeht, so wird im B-Plan auf den F&amp;E-Plan verweisen. Dort jedoch finden sich keine Festsetzungen zu Höhe und Umfang von Abgrabungen und Auffüllungen.</p> <p>18. Die Tatsache, dass durch den gewählten Standort des Hochregallagers der LKW-Verkehr und damit zusammenhängend die Belastung der Anwohner durch Lärm und Abgase (erheblich?) reduziert wird könnte in der Begründung / Abwägung noch weiter ausgeführt werden.</p> <p>19. Hinweis: auf der Homepage taucht bei einigen Dateien die Benennung Bebauungsplan „Pending Rodenzenreuther Straße“ auf. Dies sollte korrigiert werden.</p> <p>20. In der Begründung wird auf S. 11 ausgeführt, dass alternative Planungsstandorte für das Hochregallager eine vollständige Produktionsverlagerung bedingen würden. Ist das eine Tatsache oder eine Befürchtung? In Bezug auf eine ordnungsgemäße Abwägung ist das klarzustellen, da sich die Stadt ansonsten dem Vorwurf einer fehlerhaften Abwägung aussetzen würde, wenn die Produktionsverlagerung bei alternativen Planungen nicht sicher wäre. Im Übrigen steht diese Aussage im Widerspruch zum S. 3 des gleichen Absatzes. Der gesamte Absatz ist in sich widersprüchlich.</p> <p>21. Begründung Nr. 10 – Versiegelung: Nachdem die bestehenden Parkplätze wohl Schotterparkplätze sein dürften, ist fraglich, ob sich durch das Vorhaben die Versiegelung wirklich nicht ändert. Schotterflächen sind wasserdurchlässig, die Überbauung mit dem Hochregallager aber nicht.</p> <p>22. Begründung Nr. 11 – Umweltbelange: Die Ausführungen erscheinen zu oberflächlich. Wie im Umweltbericht ausgeführt sind die Umweltbelange in die Abwägung einzustellen und die Ergebnisse der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Handhabung in der Abwägung bleibt abzuwarten.</p> <p>23. Es erscheint fraglich, ob die Anzahl der Stellplätze und die Größe des Regenrückhaltebeckens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes offenbleiben kann. Im Durchführungsvertrag muss sich der Vorhabenträger ja verpflichten das Vorhaben binnen einer bestimmten Frist umzusetzen. Dann muss aber das Vorhaben aber bereits auf Planungsebene fixiert sein.</p> <p>24. Fraglich erscheint auch ob in der gegebenen Situation eine Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO festgesetzt werden kann. Die GRZ legt fest wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit bezieht sich die GRZ auf das Baugrundstück insgesamt. Vorliegend wird aber nur ein Teil des Baugrundstücks überplant. Damit dürfte die Festsetzung einer GRZ ausgeschlossen sein. Sollte an der Festsetzung einer GRZ festgehalten, so wäre zum einen eine Bezugsgröße zu definieren und zum anderen zu prüfen, ob eine entsprechende Festsetzung das Vorhaben unmöglich machen würde. Im Übrigen erscheint die Festsetzung einer GRZ vorliegend auch als entbehrlich, da die Grundfläche des Baukörpers bereits über das Baufenster abschließend festgesetzt ist.</p> <p>25. Die Anordnung der Farbpaneele an der Fassade sollte festgesetzt werden und nicht nur die einzelnen Farben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Sebastian Putzer</p>	<p>sektenfauna zu verwenden. Nachtbeleuchtung ist auf das unbedingt notwendige Minimum (Voll- oder Teilabschaltung) zu reduzieren. Siehe hierzu auch Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen (StMUV, 2020).</p> <p><u>Zu 10:</u> <u>zu a:</u> Die zitierten DIN-Normen wurden und werden im Verfahren veröffentlicht.</p> <p><u>zu b:</u> Es wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt, dass die verwendeten DIN-Normen die geeignete fachtechnische Grundlage darstellen, um die Aspekte der Verschattung umliegender Nutzungen und sich gegebenenfalls daraus ergebender potenzieller Konflikte zu lösen. Die DIN-Normen sind zwar im Bauleitplanverfahren nicht unmittelbar anwendbar, sie dienen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und seiner Abwägung aber als Erkenntnisquellen. Ferner wird ergänzt, dass die Heranziehung auch für den vorliegenden Fall geeignet ist, und die ermittelten Ergebnisse angemessen und gerecht sind.</p> <p><u>zu c:</u> Die Höhenangaben werden, wie zu Pkt. 1 ausgeführt, in allen Bestandteilen der Planunterlagen so angepasst, dass diese übereinstimmen.</p> <p><u>zu d:</u> Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan ergänzt, damit es nicht zu beurteilungsrelevanten Änderungen der Prognoseergebnisse der Besonnungsstudie kommen kann.</p> <p><u>zu e:</u> Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; es wird in der Begründung ergänzt, dass die in der Besonnungsstudie ermittelte Leistungsminderung von 0,03 % (PV-Anlage 1) bzw. 0,07 % (PV-Anlage 2) derart gering sind, dass diese unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegt. Mögliche Regelungen zu Entschädigungen o.ä. wären, soweit relevant, mit dem Betreiber der Photovoltaik-Anlagen privatrechtlich zu regeln.</p>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
		<p><u>Zu 11:</u> Eine Auseinandersetzung mit der sog. „erdrückenden Wirkung“ bzw. „bedrängenden Wirkung“ ist bereits im Umweltbericht unter dem „Schutzgut Mensch, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter“ enthalten (S. 18). Eine entsprechende Erläuterung hierzu wird auch noch in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Ergänzt wird (auch im entsprechenden Passus im Umweltbericht) eine Bezugnahme auf die im Zusammenhang mit der Windkraftnutzung entwickelten Grundsätze. Demnach (siehe hierzu aktuelles Schreiben des StMB vom 05.09.2023 „Bauleitplanung für Windenergieanlagen...“, Kap. 3.2.2 Immissionschutz) ist von einer bedrängenden Wirkung unter einem Abstand der 2-fachen Höhe der bedrängenden Anlage nicht auszugehen (Verweis auf § 249 Abs. 10 BauGB). Im vorliegenden Fall wird das 2-fache der Gebäudehöhe gegenüber allen Wohngebäuden unterschritten, so dass im Ergebnis nicht von einer übermäßigen bedrängenden Wirkung ausgegangen wird, die oberhalb der Schwelle der Zumutbarkeit liegen würde.</p> <p><u>Zu 12:</u> Die farbliche Darstellung wird geändert (ausschließlich blau)</p> <p><u>Zu 13:</u> Die Systemschnitte werden entsprechend angepasst, dass diese durch das Gebäude verlaufen. Die Bezeichnung wird in "System-Schnitt-Ansichten" geändert.</p> <p><u>Zu 14:</u> Die Attika wird in den Systemschnitten ergänzt.</p> <p><u>Zu 15:</u> Eine diesbezügliche Ergänzung der Festsetzung und der Begründung wird ergänzt.</p> <p><u>Zu 16:</u> Die Angabe der Himmelsrichtungen wird im V+E-Plan korrigiert.</p> <p><u>Zu 17:</u> Es werden entsprechende Festsetzungen zu den zulässigen Abgrabungen und Auffüllungen ergänzt.</p> <p><u>Zu 18:</u> Es wurden mittlerweile konkrete Zählungen/Erfassungen des Ver-</p>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
		<p>kehr des Betriebes durchgeführt, und das erwartbare Verkehrsaufkommen nach Errichtung des Hochregallagers anhand der konkreten geplanten Betriebsabläufe ermittelt (im Hinblick auf die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts). Die Ergebnisse werden in die Planunterlagen eingearbeitet (siehe auch Abwägung zur Stellungnahme des Staatlichen Bauamts). Das Verkehrsaufkommen (Fahrbewegungen) wird sich mehr als halbieren.</p> <p><u>Zu 19:</u> Die in den hinterlegten Dateibezeichnungen enthaltenen Angaben zur Bezeichnung des Bebauungsplans werden im weiteren Verfahren korrigiert. Die Bezeichnungen der Unterlagen des Bebauungsplans sind aber auf der Homepage der Stadt Waldershof im Verfahren korrekt gewesen. Auch die Projektbezeichnung in sämtlichen Projektunterlagen (Planköpfe und sonstige Bezeichnungen) ist korrekt.</p> <p><u>Zu 20:</u> Der entsprechende Passus in Kap. 2.4 der Begründung, S. 11, wird zur Klarstellung überarbeitet. Die Stadt Waldershof hat nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen über die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans entschieden. Die Stärkung des Standorts liegt auch im städtebaulichen Interesse. Die Angaben des Vorhabensträgers waren prüfbar und nachvollziehbar.</p> <p><u>Zu 21:</u> Die Ausführungen in Pkt. 10 der Begründung werden dahingehend modifiziert, dass ergänzend darauf hingewiesen wird, dass die derzeitigen Schotterflächen eine Teilversiegelung hervorrufen, mit dem Gebäude des Hochregallagers jedoch eine Vollversiegelung einhergeht.</p> <p><u>Zu 22:</u> Nachdem der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung darstellt, ist ein Verweis auf den Umweltbericht und dessen Ergebnisse, auch zur Vermeidung unnötiger Wiederholungen, uneingeschränkt möglich und sinnvoll.</p>	<p>Die nebenstehenden Änderungen werden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand 25.07.2024, eingearbeitet.</p> <p>ja: 14</p> <p>nein: 0</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
		<p><u>Zu 23:</u> Die Größe des Regenrückhaltebeckens einschließlich dessen Erweiterung und die Stellplätze sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, und damit in Größe und Anzahl (Stellplätze) bereits verbindlich geregelt. Um diesbezügliche Missverständnisse zu vermeiden, wird in der Planzeichnung das Wort „mögliche“ (Erweiterung des Regenrückhaltebeckens) gestrichen.</p> <p><u>Zu 24:</u> Dem Einwand wird Rechnung getragen, und keine Grundflächenzahl festgesetzt. Die Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend angepasst.</p> <p><u>Zu 25:</u> Die Anordnung der Farbpalette ist bereits im V+E-Plan hinreichend bestimmt dargestellt.</p>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
2	Landratsamt Tirschenreuth, Untere Naturschutzbehörde, 13.09.2024		
	<p>Von: Riebl Rebekka &lt;Rebekka.Riebl@Tirschenreuth.de&gt;  Gesendet: Freitag, 13. September 2024 17:35  An: Kerstin Bauer  Betreff: AW: Bauleitplanung der Stadt Waldershof; Beteiligung der TöB gem. § 3 Abs. 1 BauGB, Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet "FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße" und Änderung des Bebauungsplans "ehemaliges Rosenthal-Gelände"</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die untere Naturschutzbehörde – Landratsamt Tirschenreuth - steht dem o.g. Vorhaben grundsätzlich aufgeschlossen gegenüber und begrüßt, dass durch das Vorhaben eine flächensparende Verdichtung der gewerblichen Bebauung und Reduktion von Verkehrswegen erfolgt.</p> <p>Einige Punkte sind zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zu Teil C I. 9.1.2: Standortangepasste Sträucher: <i>Cornus sanguinea</i> ist durch <i>Crataegus laevigata</i> und/oder <i>Rhamnus cathartica</i> zu ersetzen; <i>Viburnum lantana</i> durch <i>Viburnum opulus</i></li> <li>- Zu Teil C I. 9.1.4: Für Anwuchspflege ist zu sorgen. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Ausfall spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen, um die Eingrünungswirkung als Maßnahme zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes insbesondere im Nahbereich sicherzustellen.</li> <li>- Zu Teil C II. 4: bitte Definition für warm-weißes Licht (1800 – 3000 Kelvin) ergänzen.</li> <li>- Keine Zulässigkeit von Stellplätzen außerhalb der Verkehrsflächen (C I. 5)</li> <li>- Der Überlagerungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Marktredwitzer Straße“ wird im Geltungsbereich rechtlich vollständig durch gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ ersetzt. Daher ist aus unserer Sicht der (Teil-)Ausgleich für die Versiegelung dieser Teilfläche aus dem Bebauungsplan „Westlich der Marktredwitzer Straße“ in den neuen, für die Teilfläche gültigen Bebauungsplan, zu überführen (kein neuer Ausgleichsbedarf, aber Übernahme in neuen, dann gültigen Bebauungsplan) oder alternativ festzuhalten, dass der bisherige Bebauungsplan hinsichtlich des Ausgleichs für versiegelte Flächen auf der Teilfläche seine Gültigkeit behält.</li> <li>- In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die Anpassung der Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan „Westlich der Marktredwitzer Straße“ (Fl.Nrn. 2666/38 und 2623 Gmkg. Waldershof) nicht abschließend geklärt und ins Ökoflächenkataster übernommen ist. Dies ist getrennt vom gegenständlichen Bauleitplanverfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</li> <li>- Landschaftsbildbewertung: Für die übergeordnete fachliche Einstufung ist ergänzend die Landschaftsbildbewertung des Regionalplans Oberfranken-Ost als spezifischere Fachplanung als die bereits herangezogene, bayernweite Bewertung zu berücksichtigen.</li> <li>- Ausgleichskonzept für Eingriffe ins Landschaftsbild: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Grundsätzlich erfordert die Anrechnung einer Überkompensation aus einem anderen Verfahren die Anlage eines Ökokontos, auf dem die überschüssigen Wertpunkte gutgeschrieben werden müssen. Dies betrifft auch die neu getroffene Aussage „Restfläche von 336 m² kann für zukünftige Eingriffsvorhaben verwendet werden“. Zudem müssen die Maßnahmen dem Schutzgut, das beeinträchtigt wird, entsprechend zu Gute kommen.</li> <li>o Die bisher festgesetzten Maßnahmen sind nicht vollständig umgesetzt: Die Anzahl und Lage der Obstbäume der Streuobstwiese ist im bisherigen Bebauungsplan Gewerbegebiet „ehemalige Rosenthalbrache“ verbindlich festgelegt. 13 der festgesetzten Streuobstbäume sind jedoch bisher nicht gepflanzt worden und sollen nun als „Optimierung“ durch ein Feldgehölz mit 4.500 m² innerhalb</li> </ul> </li> </ul>	<p><u>Zu Teil C, I 9.1.2:</u> Die Änderung der Pflanzen der Gehölzauswahlliste wird übernommen.</p> <p><u>Zu Teil C, I 9.1.4:</u> In der Festsetzung werden die Regelungen zur Anwuchspflege übernommen.</p> <p><u>Zu Teil C, II. 4:</u> Die Definition für warmweißes Licht (1800-3000 K) wird ergänzt.</p> <p><u>Zu Teil C, I. 5:</u> Gemäß den Festsetzungen sind Stellplätze ausschließlich in den planlich gekennzeichneten Bereichen zulässig.</p> <p>Bezüglich des Ausgleichs im Zusammenhang mit dem Überlagerungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Marktredwitzer Straße“, wird in Kap. B „Eingriffsregelung“ ergänzt, dass der bisherige Bebauungsplan hinsichtlich des Ausgleichs für die flächenhaften Eingriffe (Versiegelung) weiterhin Gültigkeit behält (Festsetzung 9.1.6 und entsprechende Begründung).</p> <p>Es wird hier außerdem darauf hingewiesen, dass die Anpassung der Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan „Westlich der Marktredwitzer Straße“ nicht abschließend geklärt und ins Ökoflächenkataster übernommen ist, und dies gesondert mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.</p>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>der Streuobstwiese ersetzt werden. Dies ist fachlich nicht sinnvoll und optimiert insbesondere nicht das Landschaftsbild im Vergleich zur ursprünglichen Ausgleichsflächenplanung (vollständige Streuobstwiese). Der Gesamteindruck der Fläche wird sich dadurch nur unwesentlich durch enger stehende, wenige Meter höher wachsende Gehölze als ursprünglich vorgesehen verändern und zu keiner spürbaren Aufwertung des Landschaftsbildes führen.</p> <p>Zudem wurde die Anlage der Streuobstwiese bereits insbesondere als multifunktionaler Ausgleich für den Eingriff ins Landschaftsbild, der durch den Bebauungsplan „ehemalige Rosenthalbrache“ verursacht wurde, verwendet. Siehe hierzu Zitat Umweltbericht zum Bebauungsplan „ehemaliges Rosenthalgelände“: „Durch die Auffüllungen und das Abholzen der Hecken und Bäume wird das Landschaftsbild stark beeinträchtigt. Durch das Abholzen des Altbestandes an der Südostseite (Lindenreihe) wird das Landschaftsbild unwiderruflich zerstört (...) Ergebnis: Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaft“. In der Bewertung der Fl.Nrn. 2017 u. 2153 Gmkg. Waldershof: Wiederherstellung naturraumtypischer Landschaftselemente, dies dient dem Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild. Ob auch hinsichtlich des Landschaftsbild eine Überkompensation erfolgte, lässt sich nicht zweifelsfrei feststellen; jedenfalls erfüllen nicht alle Ausgleichsflächen aus dem Bebauungsplan „ehemalige Rosenthalbrache“ eine Aufwertung für das Landschaftsbild, sodass aufgrund von qm-Angaben nicht automatisch von einer Überkompensation im Hinblick auf das Landschaftsbild ausgegangen werden kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mit dem Ausgleich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf Fl.-Nr. 2017 und 2153 Gemarkung Waldershof besteht daher fachlich kein Einverständnis. Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass im Vorfeld die generelle Vorgehensweise der verbal-argumentativen Herleitung des Ausgleichsbedarfs abgestimmt wurde, aber nicht die konkrete Wahl der flurgenaue Ausgleichsfläche. Es ist eine geeignete Ausgleichsfläche zu wählen mit Maßnahmen, durch die das Landschaftsbild im Naturraum spürbar aufgewertet wird. Wir empfehlen eine Vorabstimmung der genauen Flächen- und Maßnahmenwahl mit der unteren Naturschutzbehörde vor der nächsten Auslegung.</li> </ul> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Rebekka Riebl</p> <hr/> <p>Landratsamt Tirschenreuth Staatliche Kreisverwaltungsbehörde Sachgebiet 230 Untere Naturschutzbehörde Mähringer Straße 7 95643 Tirschenreuth</p>  <p>Tel.: 0 96 31/ 88-730 Fax: 0 96 31/ 88-273 E-Mail: <a href="mailto:rebekka.riebl@tirschenreuth.de">rebekka.riebl@tirschenreuth.de</a> Internet: <a href="http://www.kreis-tir.de">www.kreis-tir.de</a></p>	<p>Bezüglich der Landschaftsbildbewertung wird auch ergänzend noch die Landschaftsbildbewertung des Regionalplans Oberfranken-Ost herangezogen (Ergänzung im Umweltbericht).</p> <p>Zum Ausgleichskonzept für Eingriffe in das Landschaftsbild: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; die Ansicht wird nicht geteilt, dass die geplante Maßnahme das Landschaftsbild nicht zusätzlich aufwerten würde. Die geplante Feldgehölzpflanzung mit dem festgesetzten Mindestanteil baumförmiger Gehölze würde eine ganz andere Wirkung auf das Landschaftsbild in der weitläufig offenen Landschaft bewirken als die bisherige Obsthochstamm-pflanzung.</p> <p>Nach nochmaliger Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird aber, auch um diesbezüglich Rechtssicherheit zu erhalten, eine andere Ausgleichsfläche (für die Eingriffe in das Landschaftsbild) festgesetzt. Der Ausgleich soll nunmehr auf Flur-Nr. 1832 der Gemarkung Lengenfeld und 615 der Gemarkung Waldershof erfolgen. Die Festsetzungen und die Begründung einschließlich Planzeichnung zur Ausgleichsfläche werden geändert. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wird auch im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Die Maßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p> <p>Unabhängig davon behält sich die Stadt Waldershof vor, den Bebauungsplan „Ehemalige Rosenthalbrache“ im Hinblick auf die Ausgleichsflächen zu ändern. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die einzelnen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dem Vorhaben nicht verbindlich zugeordnet. Dies ist auch der Grund, weshalb für den vorliegenden Bebauungsplan eine verbindliche Heranziehung von der Unteren Naturschutzbehörde abgelehnt wurde. Im Zuge dieser Bebauungsplan-Änderung würde eine verbindliche Zuordnung erfolgen, so dass der rechnerisch ermittelte „Überhang“ an Ausgleichsflächen von 9.147 m<sup>2</sup> bei zukünftigen Eingriffsvorhaben rechtssicher angerechnet werden könnte.</p>	<p>Die nebenstehenden Änderungen werden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand 25.07.2024, eingearbeitet</p> <p>ja: 14 nein: 0</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
3	<b>Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, 16.08.2024</b>		
	<p><b>Von:</b> Weiß, Markus (StBA Amberg-Sulzbach) &lt;Markus.Weiss@stbaas.bayern.de&gt;  <b>Gesendet:</b> Freitag, 16. August 2024 13:29  <b>An:</b> Kerstin Bauer, Waldershof, poststelle (st-waldershof)  <b>Cc:</b> Kederer, Gerhard (StBA Amberg-Sulzbach)  <b>Betreff:</b> AW: Bauleitplanung der Stadt Waldershof; Beteiligung der ToB gem. § Abs. 1 BauGB, Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet "FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße" und Änderung des Bebauungsplans "ehemaliges Rosenthal-Gelände"</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Schreiben vom 30.07.2024 haben Sie uns einen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet "FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße" und Änderung des Bebauungsplans "ehemaliges Rosenthal-Gelände" in der Fassung vom 25.07.2024 zur Stellungnahme vorgelegt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Waldershof. Östlich angrenzend befindet sich die Staatsstraße 2177 nach Marktredwitz. Im Süden wird das Plangebiet durch die planfestgestellte Ortsumgehung von Waldershof (St 2177) begrenzt, die sich derzeit im Bau befindet.</p> <p>Das geplante Gebäude weist zur Staatsstraße 2177 (Ortsumgehung) Abstände von mindestens 18,5 m auf.</p> <p>Erschlossen wird der Bereich - wie bisher - über die bestehende Zufahrt von der Marktredwitzer Straße aus. Von hier aus werden auch die Stellplatzanlage und die Umfahrung des Hochregallagers erschlossen. Durch das Vorhaben wird sich die Zahl der in der Fläche nachweisbaren Mitarbeiter-Stellplätze von ca. 230 auf ca. 70 Stellplätze reduzieren.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst circa 1,9 ha und beinhaltet in der Gemarkung Waldershof vollumfänglich die Flurnummern (Teilflächen) 2666/38, 2666/40, 2666 und 2841/6.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan Sondergebiet "FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße" und Änderung des Bebauungsplans "ehemaliges Rosenthal-Gelände" bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Amberg-Sulzbach keine Einwendungen, wenn nachfolgende Auflagen in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden und in den Bauleitplan nebst Legende sowie Erläuterungsbericht aufgenommen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für das Hochregallager (südliche Gebäudecke und Sprinkler-Wasserbehälter) wird eine Ausnahme vom Bauverbot nach Art. 23 Abs. 1 und 2 BayStrWG um ca. 1,50 m ausgesprochen.</li> <li>2. Der Straßengrund der Staatsstraße 2177 (neu) ist vor Beginn der Baumaßnahme gemeinsam festzulegen und zu vermessen. Er darf im Anschluss nicht überbaut werden.</li> <li>3. Zur Staatsstraße 2177 (neu) darf, auch für die Dauer der Bauzeit, keine Zufahrt und kein Zugang angelegt werden.</li> <li>4. Es ist beabsichtigt, das Bauvorhaben über eine bestehende Zufahrt zur Staatsstraße 2177 (Marktredwitzer Straße) zu erschließen. Durch das Bauvorhaben sowie durch das gegenüberliegende im Bebauungsplanverfahren befindliche Nahversorgungszentrum ändert sich nach Auffassung des Staatlichen Bauamtes der Verkehr im Zufahrtsbereich nach Art oder Dichte erheblich. Die Änderung der bestehenden Zufahrtsituation ist außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt als Sondernutzung anzusehen. Die Sondernutzungserlaubnis wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens erteilt, wenn die Beeinträchtigungen der Erschließungen über ein Verkehrsgutachten geprüft und vermieden werden. Dabei sind auch ggf. die Längen der jeweiligen Linksabbiegespuren festzulegen. Eine Voraussetzung und wichtiges Ziel ist es, dass Beeinträchtigungen (Rückstau) im Bereich des Kreisverkehrs vermieden</li> </ol>	<p><u>Zu 1:</u> Wird zur Kenntnis genommen</p> <p><u>Zu 2:</u> Wird ebenfalls zur Kenntnis genommen; die Hinweise werden beachtet.</p> <p><u>Zu 3:</u> Wird ebenfalls zur Kenntnis genommen; die Hinweise werden beachtet.</p> <p><u>zu 4:</u> Der Hinweis zur Sondernutzungserlaubnis wird zur Kenntnis genommen; ein Verkehrsgutachten ist nach hiesiger Ansicht nicht erforderlich, da durch die Errichtung des Hochregallagers der Verkehr eher verringert wird. Hierzu wurde eine detaillierte Erfassung der Ist-Situation über Zählungen durchgeführt, und das nach Errichtung des Hochregallagers zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde in Bezug auf die verschiedenen Transportabläufe im Einzelnen ermittelt. Aus der Gegenüberstellung der Ist-Situation und dem Planungszustand ist ableitbar, dass sich das Verkehrsaufkommen vermindern wird. Im Ergebnis werden die täglichen Fahrbewegungen von 454 um 285 auf 169 Fahrbewegungen erheblich reduziert, wodurch sich eine spürbare Entlastung und keine zusätzliche Belastung ergibt. Es erfolgte eine Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt. Auf die Erstellung eines ge-</p>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>werden. Ein entsprechendes Verkehrsgutachten wird bereits im Rahmen des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Waldershof“ erstellt und ist mit dem gegenständlichen Vorhaben abzustimmen.</p> <p>5. Das Baugrundstück ist längs der Staatsstraße durchgehend geschlossen (ohne Tor und Tür) einzufrieden. Die Einfriedung darf nicht in das nach RAL freizuhaltende Sichtdreieck am Kreisverkehr hineinreichen.</p> <p>6. Zum Bauvorhaben ist die Straßenverkehrsbehörde im Hinblick auf § 33 StVO (Werbeanlage außerorts / „Werbung am Ort der Leistung“) zu hören. Seitens der Straßenbauverwaltung besteht Einverständnis, sofern die folgenden für „Werbung am Ort der Leistung“ geltenden Auflagen eingehalten werden:</p> <p>Die „Werbung am Ort der Leistung“ muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht überdimensioniert,</li> <li>- blendfrei,</li> <li>- nicht beweglich,</li> <li>- in Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschweligen Wahrnehmung geeignet.</li> </ul> <p>Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig</p> <p>7. Außerhalb der Ortstafel (VZ 310) müssen feststehende Hindernisse (z.B. Stahlrohre mit einem Durchmesser <math>\geq 76,1</math> mm und einer Wandstärke <math>&gt; 2,9</math> mm zur Zaunbefestigung, Bäume etc.) den gemäß der „Richtlinie für den passiven Schutz an Straßen“ (RPS 2009) in Abhängigkeit der Böschungshöhe geltenden Mindestabstand vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße aufweisen. Bei den Pflanzungen entlang der Ortsumgebung ist daher bei zulässiger Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h und einer 4,00 m hohen Straßenböschung (Straßen im Damm) ein Mindestabstand von 13,00 m einzuhalten.</p> <p>8. Der natürliche Abfluss des Niederschlagswassers von der Straße oder in den bestehenden Entwässerungsanlagen der Straße (z.B. Straßengraben, Spitzgraben, Mulde, Kanal) darf nicht verschlechtert oder gehindert werden. Dach- oder sonstige Abwasser dürfen nicht auf Straßengrund geleitet werden. Auch dürfen Schnee und Eis aus dem Grundstück nicht der Straße zugeführt werden. Die Anlagen so auszuführen, dass durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser oder durch den Straßenverkehr keine Schäden entstehen.</p> <p>9. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs darf durch die Bauarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Baustoffe oder sonstige Gegenstände (z.B. Baustelleneinrichtung) dürfen auf der Fahrbahn und auf Straßengrund weder dauernd noch vorübergehend gelagert oder aufgestellt werden.</p> <p>10. Muss zur Anlage von Hausanschlüssen für Wasser, Kanalisation usw. Straßengrund benutzt werden, so ist hierfür beim Staatlichen Bauamt <b>rechtzeitig</b> die Genehmigung unter Vorlage eines Lageplanes M = 1 : 1 000 (dreifach) zu beantragen. Bis dahin ist eine Benutzung des Straßengrundes nicht gestattet.</p> <p>11. Beleuchtungsanlagen (z.B. Werbeanlagen, Hofraumbelichtung und dgl.) müssen so erstellt werden, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße nicht geblendet wird.</p> <p>12. Das Bauvorhaben liegt im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße. Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Nutz- bzw. Wohnwertes durch Immissionen seitens des gegenwärtigen oder zu erwartenden Verkehrsaufkommens folgen aus der Standortwahl als einem vom Bauwerber zu vertretenden Verhalten und sind daher entschädigungslos hinzunehmen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  <b>Markus Weiß</b>  Dipl. Ing. (FH), Technischer Amtsrat  Sachgebiet 32 – Straßenverwaltung Bereich Landkreis Tirschenreuth  Staatliches Bauamt Amberg-Weizbach  Archivstraße 1, 92224 Amberg</p>	<p>sonderten Verkehrsgutachtens kann demnach verzichtet werden. Eine Beeinträchtigung des Kreisverkehrs und der Verkehrsabläufe, bedingt durch die Errichtung und den Betrieb des Hochregallagers, ist nicht zu erwarten. Die ermittelten Zahlen können bei dem Verkehrsgutachten zum geplanten „Nahversorgungszentrum Waldershof“ berücksichtigt werden. Die Daten werden entsprechend weitergeleitet. Die Begründung wird zu diesem Punkt ergänzt. Die Verkehrszahlen werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p><u>Zu 5:</u> Wird zur Kenntnis genommen; und bei den weiteren Planungen beachtet.</p> <p><u>Zu 6:</u> Die Vorgaben zu den Werbeanlagen werden vollumfänglich beachtet.</p> <p><u>Zu 7:</u> Wird zur Kenntnis genommen; und vollumfänglich beachtet.</p> <p><u>Zu 8:</u> Durch das Entwässerungskonzept wird Oberflächenwässer nicht dem Straßengrund zugeführt und die Entwässerungsanlagen der Straße werden in keiner Weise beeinträchtigt.</p> <p><u>Zu 9:</u> Wird zur Kenntnis genommen, und während der Bauphase beachtet. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p><u>Zu 10:</u> Sofern erforderlich, werden rechtzeitig entsprechende Anträge gestellt. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p><u>Zu 11:</u> Wird zur Kenntnis genommen; und beachtet.</p> <p><u>Zu 12:</u> Wird zur Kenntnis genommen; Entschädigungsansprüche werden nicht geltend gemacht.</p>	<p>Die nebenstehenden Änderungen werden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand 25.07.2024, eingearbeitet.</p> <p>ja: 14</p> <p>nein: 0</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
4	<b>IHK Regensburg für Oberpfalz-Niederbayern, 12.09.2024</b>		
	<p>Von: <a href="mailto:rieder@regensburg.ihk.de">rieder@regensburg.ihk.de</a> &lt;<a href="mailto:rrieder@regensburg.ihk.de">rrieder@regensburg.ihk.de</a>&gt;  Gesendet: Donnerstag, 12. September 2024 17:27  An: <a href="mailto:poststelle@waldershof.de">poststelle@waldershof.de</a>; <a href="mailto:rieder@regensburg.ihk.de">rieder@regensburg.ihk.de</a>  Betreff: Stellungnahme zur Bplan im Bebauungsplan - FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße" bedanken wir uns.</p> <p>Die Planung wird aus regionalwirtschaftlicher Sicht begrüßt. Mit der Entwicklung des Hochregallagers werden nicht nur betriebswirtschaftliche Verbesserungen auf Seiten des Vorhabensträgers realisiert. Vielmehr verbinden sich damit die Sicherung von Beschäftigung und erwartbare positive Auswirkungen auf die regionale Wertschöpfung.</p> <p>Besondere Beachtung und Anerkennung findet das Bestreben der an der Planung Beteiligten, eine städtebaulich verträgliche Lösung zu erarbeiten. Aspekte wie zulässige Gebäudemaße, Nachverdichtung von Flächen, innovative Fassadengestaltung oder auch die Schaffung zusätzlicher Freizeitmöglichkeiten für die Öffentlichkeit tragen hierzu in hohem Maße bei.</p> <p>Gleichwohl wirkt sich die bauliche Struktur auch auf angrenzendes Gewerbe aus. Vor diesem Hintergrund wird darum gebeten, die Betroffenheit von Betrieben zu prüfen und den Austausch zu suchen, um auch hier verträgliche Lösungen erarbeiten zu können.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Florian Rieder</p> <p>Florian Rieder  IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim  Brenner-Schäffer-Straße 26  92637 Weiden  Tel: 0961-48195-13</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; um die Auswirkungen, u.a. auf die Schutzgutbelange, insbesondere dem Schutzgut Mensch und die sonstigen Schutzgüter, ermitteln zu können, werden umfangreiche Betrachtungen angestellt, um auch die Auswirkungen auf das angrenzende Gewerbe zu prüfen (Besonnungsstudie, Schallgutachten, Betrachtung der bedrängenden Wirkung). Die Stadt Waldershof ist sich durchaus bewusst, dass angrenzende Gewerbebetriebe, insbesondere durch das Heranreichen eines derart hohen Gebäudes, in gewissem Maße beeinträchtigt werden können. Dennoch entscheidet sich die Stadt Waldershof, an der bestehenden Planung festzuhalten, da entsprechende Vorgaben getroffen werden (z.B. Emissionskontingente, Untersuchung der möglichen Beschattung), und die Abstände ausreichend sind, damit keine erheblichen störenden Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.</p>	<p>Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, Stand 25.07.2024, bleibt unverändert.</p> <p>ja: 14  nein: 0</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
5	<p><b>Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz, 14.08.2024</b></p>		
	 <p>Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz · Diltornstraße 10 · 93055 Regensburg</p> <p>Blank &amp; Partner mbB Landschaftsarchitekten Marktplatz 1 92536 Pfreimd</p> <p>Per E-Mail an k.bauer@blank-landschaft.de</p> <p><b>Stellungnahme zur Aufstellung Bebauungsplan „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung Bebauungsplan „ehemaliges Rosenthal-Gelände“ Stadt Waldershof</b></p> <p><b>hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.</p> <p>Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell kommunale Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern.</p> <p>Generell begrüßen wir die geeignete Ausweisung neuer bzw. weiterer gewerblich nutzbarer Flächen im Bedarfsfall.</p> <p>Darüber hinaus möchten wir auch mit darauf hinweisen, dass sich in der Umgebung zum Plangebiet gewerbliche Nutzungen bzw. zumindest Betriebsstätte/-adressen o. ä. nach unserem Kenntnisstand befinden.</p> <p>Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch mit der geplanten Aufstellung des neuen Bebauungsplans in einem notwendigen und ausreichenden Umfang berücksichtigt bleiben.</p>	<p>14. August 2024</p> <p>Ihr Zeichen: Unser Zeichen: GB 10/1 stc-hn</p> <p>Ansprechpartner: Christian Stachel Telefon 0941 7965-149 Telefax 0941 7965-281149 christian.stachel@hwkno.de www.hwkno.de</p> <p>Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz</p> <p>Nikolastraße 10 94032 Passau</p> <p>Diltornstraße 10 93055 Regensburg</p> <p>Präsident: Dr. Georg Haber</p> <p>Hauptgeschäftsführer: Jürgen Kliger</p> <p>Sparkasse Passau BLZ 740 500 00 Konto 240 002 600 IBAN: DE11 7405 0000 0240 0026 00 SWIFT-BIC: BYLADEM1PAS</p> <p>Volksbank Regensburg BLZ 750 900 00 Konto 60 178 IBAN: DE87 7509 0000 0000 0601 78 SWIFT-BIC: GENODEF3301</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; um die Auswirkungen, u.a. auf die Schutzgutbelange; insbesondere dem Schutzgut Mensch und die sonstigen Schutzgüter, ermitteln zu können, werden umfangreiche Betrachtungen angestellt, um auch die Auswirkungen auf das angrenzende Gewerbe zu prüfen (Besonnungsstudie, Schallgutachten, Betrachtung der bedrängenden Wirkung). Die Stadt Waldershof ist sich durchaus bewusst, dass angrenzende Gewerbebetriebe, insbesondere durch das Heranreichen eines derart hohen Gebäudes, in gewissem Maße beeinträchtigt werden können. Dennoch entscheidet sich die Stadt Waldershof, an der bestehenden Planung festzuhalten, da entsprechende Vorgaben getroffen werden (z.B. Emissionskontingente, Untersuchung der möglichen Beschattung), und die Abstände ausreichend sind, damit keine erheblichen störenden Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.</p>	<p>Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, Stand 25.07.2024, bleibt unverändert.</p> <p>ja: 14</p> <p>nein: 0</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>Um bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, begrüßen wir generell eine immissionsschutztechnische Klärung. Bei der Überprüfung des Lärmschutzes ist aus unserer Sicht grundsätzlich von Bedeutung, dass die Bestandssituation bzw. Lärmvorbelastung ausreichend und vollständig Berücksichtigung findet.</p> <p>Dabei sollte auch bereits bestehenden Betrieben, wenn nötig, ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten an ihren bestehenden Standorten für die Zukunft eingeräumt werden.</p> <p>Die neuen Festsetzungen dürfen zu keinen Einschränkungen bei zulässigen Gewerbe-/Handwerksbetrieben und deren Entwicklungsmöglichkeiten führen.</p> <p>Eine Zustimmung zum o. g. Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.</p> <p>Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Christian Stachel Abteilungsleiter</p>		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
6	<b>Bund Naturschutz, KG Tirschenreuth, 10.09.2024</b>		
	<p style="text-align: center;"><b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)</b></p> <p><u>Wichtiger Hinweis:</u> Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.</p> <p><b>1. Gemeinde</b>  <b>Stadt Waldershof, Markt 1, 95679 Waldershof</b></p> <p><input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan                      <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan</p> <hr/> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Bebauungsplan</b>  für das Gebiet  Sondergebiet „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans „ehemaliges Rosenthal-Gelände“ im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>mit Grünordnungsplan</b></p> <p><input type="checkbox"/> Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan</p> <hr/> <p><input type="checkbox"/> Sonstige Satzung</p> <hr/> <p><input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB): <b>01.08.2024 bis 13.09.2024</b></p> <hr/> <p><b>2. Träger öffentlicher Belange</b>  Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, Email-Adresse und Tel.-Nr.)  <b>Bund Naturschutz Kreisgruppe TIR</b> Marienstr. 41, 95689 Fuchsmühl, Tel. 09634/9168105  E-Mail: tirschenreuth@bund-naturschutz.de</p> <hr/> <p><b>2.1</b> <input type="checkbox"/> Keine Äußerung</p> <hr/> <p><b>2.2</b> <input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen</p> <hr/> <p><b>2.3</b> <input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p>		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p><b>2.4</b> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Einwendungen</b></p> <p>Die Ausgleichsflächen Fl.Nr. 2017 und 2153 wurden lt. beiliegendem Plan dem Gewerbegebiet „ehemaliges Rosenthalgelände“ dem damaligem Grünordnungsplan als externe Ausgleichsfläche bereits zugeordnet. Ein noch-maliges Heranziehen dieser bereits nach Begrünungsplan bepflanzten Fläche als Ausgleich für ein anderes Projekt ist nicht zulässig. Wir bitten um einen Nachweis des Gesamtbilanzüberschusses von 9147 m<sup>2</sup>. Außerdem müssten wir in diesem Zusammenhang feststellen, dass die auf dem Cube-Gelände im Ökodataster angegebenen Ausgleichsflächen der Fl.Nr. 4108/2623/0 mit den Ökodatasternummern 163104, 163105, 163107 bis 163109, sowie der Fl.Nr. 4108/2666/38 mit der Ökodatasternummer 163103 überbaut bzw. zweckentfremdet wurden (Flächen siehe beiliegendem Plan). Deren Gesamtfläche von 7521 m<sup>2</sup> kann nicht mehr als Ausgleichsfläche herangezogen werden.</p> <p><input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p> <p><input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p><b>2.5</b> <input type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><b>2.6</b>  <u>Fuchsmühl, 10.09.2024</u>                    Werner Glunz                  Beirat Naturschutz KG T12                  Unterschrift, Dienstbezeichnung                  Kreisvorsitzender</p>	<p>Bezüglich der Ausgleichs-/Ersatzfläche für die Eingriffe in das Landschaftsbild wird aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde nunmehr eine andere, externe Kompensationsfläche bzw. -maßnahme festgesetzt (in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde). Damit erübrigt sich die Einwendung (1. Absatz).</p> <p>Die ursprüngliche Ausgleichs-/Ersatzfläche im Süden (erfasst im Oberflächenkataster mit der Nr. 4108/2666/038) wurde ebenso wie der südliche Teil der Ökodatasterfläche 4108/2623/0 bereits im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Marktredwitzer Straße“ herausgenommen. Die vorher festgesetzten Kompensationsflächen wurden in der 1. Änderung anderweitig nachgewiesen.</p>	<p>Die Kompensationsfläche wird, wie erläutert, aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde anderweitig nachgewiesen. Ansonsten bleibt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, Stand 25.07.2024, unverändert.</p> <p>ja: 14</p> <p>nein: 0</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
7	<b>Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, 05.09.2024</b>		
	 <p>Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth</p> <p>E-Mail: Kerstin Bauer, 30.07.2024</p> <p>ROF-SG26-3851.1-3-4614-2 Elko Meserth (0921) 604-1385 (0921) 604-41385 M 101 Elko.Meserth@reg-otr.bayern.de</p> <p><b>Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung der Stadt Waldershof – Sondergebiet „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans „ehemaliges Rosenthal-Gelände“ im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Bauer,</p> <p>nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken –Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt. Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen gez. Meserth</p>	 <p>Ihr Zeichen Datum Ihrer Nachricht</p> <p>Unser Zeichen Ansprechpartner Telefon PC-Fax Zimmer E-Mail Datum</p> <p>Dienstgebäude Ludwigstraße 20, 95444 Bay</p> <p>Telefon 0921 604-0 PC-Fax 0921 604-41388 E-Mail poststelle@reg-otr.l www.regierung.oberfranken.l</p> <p>Besuchzeiten Mo-Do 08:00 – 12:00 Uhr 13:00 – 15:30 Uhr Fr 08:00 – 12:00 Uhr oder nach Vereinbarung</p> <p>SICK Bayern in Landsul IBAN: DE24 7500 0000 00 BIC: MARKDEF1750 Deutsche Bundesbank Rego</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; sofern altbergbauliche Relikte angetroffen werden, wird das Bergamt Nordbayern verständigt.</p>	<p>Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, Stand 25.07.2024, bleibt unverändert.</p> <p>ja: 14 nein: 0</p>

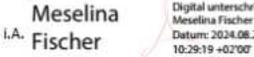
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
8	<p><b>Deutsche Bahn AG, 20.08.2024</b></p>		
	 <p>DB AG - DB Immobilien Baurecht I Barthstraße 12 C.R.R. 041 80339 München www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement</p> <p>DB AG - DB Immobilien Barthstraße 12   80339 München</p> <p>Blank &amp; Partner mbB Landschaftsarchitekten Landschaftsarchitektur und -planung Marktplatz 1 92536 Pfreimd</p> <p>Frau Meselina Fischer meselina.fischer@deutschebahn.com Telefon: 089/1308-83640</p> <p>Allgemeine Mail-Adresse: ktb.muenchen@deutschebahn.com</p> <p>Aktenzeichen: TOEB-BY-24-186847</p> <p>20.08.2024</p> <p>Ihr Zeichen/Datum/ Bearbeitung: Mail vom 30.07.2024, Frau Bauer</p> <p><b>Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung der Stadt Waldershof – Sondergebiet „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans „ehemaliges Rosenthal-Gelände“ im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche; Beteiligung. gem. § 4 Abs. 1 BauGB</b></p> <p><b>Strecke 5903 Nürnberg Hbf – Schirnding / bei ca. km 121,8 – 122,1 / links der Bahn</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station &amp; Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren.</p> <p>Bei dem geplanten Planverfahren sind nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p><b>Infrastrukturelle Belange:</b></p> <p>Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; es handelt sich durchgehend um Hinweise, die vollumfänglich beachtet werden. Die Baumaßnahmen werden sich zumindest im Wesentlichen nicht im Nahbereich zur Bahnlinie bewegen.</p> <p><u>Zu Infrastrukturelle Belange:</u> Alle Hinweise werden beachtet; Entschädigungsansprüche werden nicht geltend gemacht.</p>	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p></p> <p>Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p><b>Immobilienrelevante Belange:</b></p> <p>Bahneigener Grundbesitz innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung ist nicht vorhanden.</p> <p>Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier:  <a href="http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen">www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen</a>  <a href="http://www.deutschebahn.com/Gestattungen">www.deutschebahn.com/Gestattungen</a></p> <p><b>Hinweise für Bauten nahe der Bahn:</b></p> <p>Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.</p> <p>Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:</p> <p>Der Eisenbahnverkehr darf - bereits während der Baumaßnahme - weder beeinträchtigt noch gefährdet werden.</p> <p>Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Auch das Überschreiten der Bahnanlagen ist grundsätzlich untersagt!</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB InfraGO AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist, mit Beigabe der Stellungnahme der DB AG zum Baugesuch, bei der DB InfraGO AG, Immobilienmanagement Süd, Richeistr. 1, 80634 München, Herrn Ranzinger, Tel. 015237409612, E-Mail: <a href="mailto:Marius.Ranzinger@deutschebahn.com">Marius.Ranzinger@deutschebahn.com</a>. Generell ist auch ein maßstablicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.</p> <p>Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück sowie als Abstell- oder Lagerplatz (Erdaushub, Baumaterialien, u. ä.) - auch nicht im Rahmen der Baustelleneinrichtung - zweckfremd verwendet werden.</p> <p>Zur sicheren Durchführung des Eisenbahnbetriebes muss der Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen weiterhin sichergestellt sein.</p>	<p><u>Zu Immobilienrechtliche Belange:</u>  Wird zur Kenntnis genommen; Leitungskreuzungen mit der Bahnlinie werden nicht erforderlich sein.</p> <p><u>Zu Hinweise für Bauten nahe der Bahn:</u>  Die Hinweise beziehen sich auf die Bauphase, und werden vollumfänglich beachtet.</p>	<p>Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, Stand 25.07.2024, bleibt unverändert.</p> <p>ja: 14</p> <p>nein: 0</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p></p> <p>Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.</p> <p>Grundsätzlich dürfen Oberflächen- und sonstige Abwässer nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Durch die Maßnahme darf dem Bahngelände kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.</p> <p>Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert werden sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräben, etc.) in ihrer Funktion keinesfalls beeinträchtigt werden.</p> <p>Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.</p> <p>Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben.</p> <p><b>Schlussbemerkungen</b></p> <p>Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Baurechtteams, Frau Fischer, zu wenden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen DB AG - DB Immobilien</p> <p>  <span style="margin-left: 100px;">  </span> </p>		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
9	<b>Eisenbahn Bundesamt, 15.08.2024</b>		
	 <p>Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg</p> <p><u>Eisenbahn-Bundesamt, Elguthstraße 2, 90443 Nürnberg</u></p> <p>Blank &amp; Partner mbB Landschaftsarchitekten Landschaftsarchitektur und -planung Marktplatz 1 92536 Pfreimd</p> <p>Bearbeitung: Patricia Frania Telefon: +49 (011) 2493-149 Telefax: +49 (011) 2493-9150 E-Mail: FraniaP@eba.bund.de Sb1-mue-nrb@eba.bund.de Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de Datum: 15.08.2024</p> <p>Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben) 65149-651pt/013-2024#595</p> <p><b>Betreff:</b> Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes als Träger öffentlicher Belange; Bauleitplanung der Stadt Waldershof; Beteiligung der TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet "FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße" und Änderung des Bebauungsplans "ehemaliges Rosenthal-Gelände"</p> <p><b>Bezug:</b> Ihr Schreiben vom 30.07.2024</p> <p><b>Anlagen:</b> 0</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ihr Schreiben ist am 30.07.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Gegen die o. g. Planung zur Bebauungsaufstellung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ sowie Bebauungsplanänderung „ehemaliges Rosenthal-Gelände“ der Stadt Waldershof</p>	<p>Sämtliche Hinweise werden zur Kenntnis genommen, und vollumfänglich beachtet. Entschädigungsansprüche werden nicht geltend gemacht. Die DB AG wurde im Verfahren beteiligt.</p>	<p>Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, Stand 25.07.2024, bleibt unverändert.</p> <p>ja: 14</p> <p>nein: 0</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes bei Einhaltung und Sicherstellung der im Folgenden aufgeführten Hinweise insoweit keine Bedenken:</p> <p>Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Hinsichtlich der sich in diesem Bereich befindlichen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.</p> <p>Sofern Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung geplant sind, sind diese blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen.</p> <p>Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb der Bahnlinie 5903, Nürnberg Hbf – Schirnding, und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung/Erteilung einer Baugenehmigung zu berücksichtigen wären.</p> <p>Bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden.</p> <p>Sofern dies nicht veranlasst worden sein sollte, wird ohnehin die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München (E-Mail: ktb.muenchen@deutschebahn.com) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Frania</p>		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss																		
10	Pledoc GmbH, 04.09.2024																				
	 <p>Ein Unternehmen der OGE</p> <p>Netzauskunft</p> <p>PLEdoc GmbH • Postfach 12 02 55 • 45312 Essen</p> <p>Blank &amp; Partner mbH Landschaftsarchitekten Kerstin Bauer Marktplatz 1 92536 Pfreimd</p> <p>Ihr Zeichen: 30.07.2024 Ihre Nachricht vom: 30.07.2024 Anfrage an: PLEdoc unser Zeichen: 20240802307 Datum: 04.09.2024</p> <p>erstellt: Engh, Susanne Durchwahl: 0201/3659-168</p> <p>Telefon: 0201/36 59 - 500 E-Mail: netzauskunft@pledoc.de</p> <p><b>Stadt Waldershof: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung, Sondergebiet „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans „ehemaliges Rosenthal-Gelände“</b></p> <p>Hier: <b>Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b></p> <p><u>Tabelle der betroffenen Anlagen:</u></p> <table border="1" data-bbox="241 898 891 986"> <thead> <tr> <th>Ifd. Nr.</th> <th>Eigentümer</th> <th>Leitungstyp</th> <th>Status</th> <th>Leitungs-nr.</th> <th>DN</th> <th>Blatt</th> <th>Schutzstreifen m</th> <th>Beauftragter</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH</td> <td>Ferngasleitung mit Begleitkabel</td> <td>Stillgelegt</td> <td>FGN001092000</td> <td>100</td> <td>3</td> <td>10</td> <td>Karl-Heinz Hecht 0201/3642-74426 Waldershof</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sehr geehrte Frau Bauer, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Wir vertreten im Auftrag der OGE insoweit auch die Interessen der Ferngas Netzgesellschaft (FG) mit Sitz in Schwaig bei Nürnberg.</p> <p>Die auf der Homepage der Stadt Waldershof zur Einsicht gestellten Entwurfsunterlagen zu dem angezeigten Bauleitverfahren haben wir ausgewertet.</p> <p>Wie aus den beiliegenden Planunterlagen zu ersehen ist, befindet sich im Geltungsbereich der stillgelegte vom Netz getrennte Abschnitt der Ferngasleitung. <b>Die Ferngasleitung kann in</b></p>	Ifd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungs-nr.	DN	Blatt	Schutzstreifen m	Beauftragter	1	Ferngas Netzgesellschaft mbH	Ferngasleitung mit Begleitkabel	Stillgelegt	FGN001092000	100	3	10	Karl-Heinz Hecht 0201/3642-74426 Waldershof	<p>Es wird auf die im Planungsbereich liegende, stillgelegte Ferngasleitung verwiesen, die jedoch nach den Ausführungen der Stellungnahme nicht mehr benötigt wird.</p> <p>Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es ergibt sich kein Änderungsbedarf.</p>	<p>Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, Stand 25.07.2024, bleibt unverändert.</p> <p>ja: 14</p> <p>nein: 0</p>
Ifd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungs-nr.	DN	Blatt	Schutzstreifen m	Beauftragter													
1	Ferngas Netzgesellschaft mbH	Ferngasleitung mit Begleitkabel	Stillgelegt	FGN001092000	100	3	10	Karl-Heinz Hecht 0201/3642-74426 Waldershof													

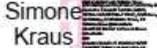
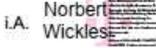
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p style="text-align: center;"><b>PLEDOC</b> Ein Unternehmen der OGE</p> <p><b>dem Bereich bei den weiteren Planungen bzw. Arbeiten unberücksichtigt bleiben, da Sie nicht mehr benötigt wird.</b></p> <p>Sollten bei der Durchführung der Bauarbeiten Teile der im Baufeld liegenden, stillgelegten Ferngasleitung im Wege sein, so können entsprechende Leitungsstücke entfernt werden. Die Abwicklung der notwendigen Maßnahmen darf <u>ausschließlich von der OGE</u> veranlasst werden.</p> <p>Da die Maßnahme im Hause OGE entsprechend vorbereitet werden muss, bitten wir die zeitlichen Abläufe der Arbeiten frühzeitig mit dem beauftragten der OGE, Herrn Hecht von der Betriebsstelle Waldershof, abzustimmen.</p> <p>Wir stellen Ihnen frei, den Verlauf der Ferngasleitung nachrichtlich im Bebauungsplan und in der Legende darzustellen. Zu diesem Zweck überlassen wir Ihnen den betreffenden Bestandsplan. Die Darstellung der Ferngasleitung ist in den beigefügten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.</p> <p>Die geplante externe Ausgleichsfläche auf Flur-Nr. 2017 der Gemarkung Waldershof liegt außerhalb der Anlagen der OGE bzw. der FG.</p> <p>Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“.</p> <p>Sofern die zuvor genannten Anmerkungen und Hinweise Beachtung finden, bestehen aus unserer Sicht erstmal <u>keine grundsätzlichen Bedenken</u> gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung, Sondergebiet „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans „ehemaliges Rosenthal-Gelände“ der Stadt Waldershof.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen PLEdoc GmbH</p> <p style="text-align: center;">- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig -</p> <p><b>Anlagen</b> Planunterlagen Leitungseintrag Merkblatt zur Dokumentation Merkblatt OGE</p>		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
11	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH, 15.08.2024</b>		
	 <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelstraße 2-4, 95448 Bayreuth</p> <p>Blank &amp; Partner mbB Landschaftsarchitekten Marktplatz 1 92536 Pfreimd</p> <p>Nachricht vom 30.07.24 PTI 14, Norbert Wickles 0921 / 18-6060 15.08.2024 <b>Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung der Stadt Waldershof – Sondergebiet „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans „ehemaliges Rosenthal-Gelände“ im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche</b> <b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden oder die Kostentragung für entsprechende Änderungsmaßnahmen übernommen werden. Wir bitten Sie dies bei Ihren Planungen entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Im Planbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG. Diese sind aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich. Der Bestandsplan ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, und vollumfänglich beachtet; die bestehenden Leitungen werden erhalten, und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Entsprechende Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag. Sollten Veränderungen an den Leitungen erforderlich sein, wird rechtzeitig mit der Deutschen Telekom Kontakt aufgenommen.</p>	<p>Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, Stand 25.07.2024, bleibt unverändert.</p> <p>ja: 14</p> <p>nein: 0</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>2</p> <p>Da Änderungen an unseren vorhandenen Anlagen durch die Realisierung des Bebauungsplans erforderlich werden, so sind der Deutschen Telekom AG die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach dem Verursacherprinzip zu erstatten.</p> <p>Über notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung, Verlegung oder auch Erneuerung unserer vorhandenen Telekommunikationslinien und dadurch entstehende Kosten können wir erst Angaben machen, sobald uns endgültige Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen und der zeitliche Ablauf der Maßnahmen sowie Koordinierungsmöglichkeiten bekannt sind.</p> <p>Es ist daher zwingend erforderlich, dass diese zur Aufrechterhaltung der Telekommunikation rechtzeitig schriftlich angezeigt werden und eng mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abgesprochen werden.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i.A.    <b>Simone Kraus</b>  <small>Simone Kraus</small></p> <p>i.A.    <b>Norbert Wickles</b>  <small>Norbert Wickles</small></p>		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktedwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
12	<b>Bayernwerk Netz GmbH, 01.08.2024</b>		
	 <p>Bayernwerk Netz GmbH, Zum Kugelfang 2, 95119 Naila</p> <p>Blank &amp; Partner mbB Landschaftsarchitekten Marktplatz 1 92536 Pfreimd</p> <p><b>Stellungnahme zur Bauleitplanung der Stadt Waldershof, Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet "FLZ Hochregallager Marktedwitzer Straße" und Änderung des Bebauungsplans "ehemaliges Rosenthal-Gelände"</b> Ihr Schreiben vom 30.07.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu dem oben genannten Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><b>Allgemeines:</b></p> <p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Eine kostenlose Planauskunft kann im Internet unter der folgenden Adresse eingeholt werden: <a href="https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html">https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</a></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; sämtliche Hinweise werden beachtet.</p>	<p>Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, Stand 25.07.2024, bleibt unverändert.</p> <p>ja: 14</p> <p>nein: 0</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p><u>Strom:</u> <span style="float: right;">Datum 1. August 2024</span></p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich auch Versorgungsleitungen der Energieversorgung Selb-Marktredwitz GmbH. Wir bitten Sie, diese in Ihr Vorhaben ein-zubeziehen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Naila</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">   <small>Digital unterschrieben von Felix Wolfrum Datum: 2024.08.05 18:22:52 +02'00'</small>              i.V. Felix Wolfrum         </div> <div style="text-align: center;">   <small>Digital unterschrieben von Jacqueline Jahreis Datum: 2024.08.05 09:53:14 +02'00'</small>              i.A. Jacqueline Jahreis         </div> </div>		

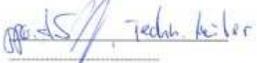
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
13	<b>Bezirk Oberpfalz, Fachberatung für Fischerei, 02.08.2024</b>		
	<p> <b>Von:</b> Leitung &lt;leitung@bezirk-oberpfalz.de&gt;  <b>Gesendet:</b> Montag, 2. September 2024 14:59  <b>An:</b> "k.bauer@blank-landschaft.de"  <b>Betreff:</b> WG: Bauleitplanung der Stadt Waldershof; Beteiligung der T08 gem. § Abs. 1 BauGB, Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet "FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße" und Änderung des Bebauungsplans "ehemaliges Rosenthal-Gelände"  <b>Anlagen:</b> Formblatt Behördenbeteiligung.docx         </p> <p>           Sehr geehrte Frau Bauer,         </p> <p>           die Fachberatung für Fischerei des Bezirks Oberpfalz merkt an, dass bei den Planungen für das Hochregallager Marktredwitzer Straße in Waldersdorf fischereifachliche Belange indirekt tangiert sind.         </p> <p>           Die Oberflächenentwässerung soll hier über das bestehende Regenrückhaltebecken in Richtung der Kösseine erfolgen. Bei der Erweiterung ist das Regenrückhaltebecken mit einem ausreichenden Volumen zu dimensionieren. Die Fachberatung für Fischerei des Bezirks Oberpfalz geht davon aus, in einem wasserrechtlichen Verfahren erneut beteiligt zu werden.         </p> <p>           Mit freundlichen Grüßen         </p> <p>           Marion Einöder  <i>Leitung</i> </p> <p>           Bezirk Oberpfalz            Büro der Leitung         </p> <p> <small>             Ludwig-Thoma-Straße 14   93051 Regensburg              Telefon: 094 19100-5010              E-Mail: leitung@bezirk-oberpfalz.de              Internet: <a href="http://www.bezirk-oberpfalz.de">www.bezirk-oberpfalz.de</a> </small> </p>	<p>           Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine ausreichende Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens wird im Zuge der Erschließungsplanung sichergestellt; entsprechende wasserrechtliche Genehmigung werden beantragt; es ist davon auszugehen, dass die Fachberatung für Fischerei im gegebenenfalls erforderlichem wasserrechtlichen Verfahren beteiligt wird.         </p>	<p>           Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, Stand 25.07.2024, bleibt unverändert.         </p> <p>           ja: 14             nein: 0         </p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
14	ESM Selb-Marktredwitz GmbH, 31.07.2024		
	<p><b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)</b></p> <p><u>Wichtiger Hinweis:</u> Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.</p> <p><b>1. Gemeinde</b>  <b>Stadt Waldershof, Markt 1, 95679 Waldershof</b></p> <p><input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> <b>Bebauungsplan</b> für das Gebiet Sondergebiet „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans „ehemaliges Rosenthal-Gelände“ im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan</p> <p><input type="checkbox"/> Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan</p> <p><input type="checkbox"/> Sonstige Satzung</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB): <b>01.08.2024 bis 13.09.2024</b></p> <p><b>2. Träger öffentlicher Belange</b> Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, Email-Adresse und Tel.-Nr.)</p> <p><b>2.1</b> <input type="checkbox"/> Keine Äußerung</p> <p><b>2.2</b> <input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen</p> <p><b>2.3</b> <input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</p>		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktedwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)</p> <p><input type="checkbox"/> Einwendungen</p> <p><input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen</p> <p><input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>2.5 <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Erdgasleitung der ESM. Der Bestand und die Sicherheit der Leitung dürfen nicht beeinträchtigt werden! Ggf. muss die Leitung umgelegt werden. Dies ist rechtzeitig mit der ESM zu klären.</p> <p>2.6  <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: left;"> <p>Seib, 31.07.2024</p> <p>Ort, Datum</p> </div> <div style="text-align: center;">   <p>Unterschrift, Dienstbezeichnung</p> </div> </div> </p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; die Leitung wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet; sollten Veränderungen an der Leitung erforderlich sein, wird rechtzeitig mit der ESM Kontakt aufgenommen. Entsprechende Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag.</p>	<p>Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, Stand 25.07.2024, bleibt unverändert.</p> <p>ja: 14</p> <p>nein: 0</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss								
15	<b>Wasserwirtschaftsamt Weiden, 03.09.2024</b>										
	<div style="text-align: right;">                     Wasserwirtschaftsamt Weiden  </div> <p>WWA Weiden - Am Langen Steg 5 - 92637 Weiden i. d. OPf.                      Blank &amp; Partner mbB Landschaftsarchitekten                      Landschaftsarchitektur und -planung                      Marktplatz 1                      92536 Pfreimd</p> <p>Per E-Mail an: k.bauer@blank-landschaft.de                      Cc: Poststelle@tirschenreuth.de</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 25%;">Ihre Nachricht</td> <td style="width: 25%;">Unser Zeichen</td> <td style="width: 25%;">Bearbeitung</td> <td style="width: 25%;">Datum</td> </tr> <tr> <td>30.07.2024</td> <td>1-4620-TIR/WF-24548/2024</td> <td>Kristina Marshall +49 (961) 304-491</td> <td>03.09.2024</td> </tr> </table> <p>Bauleitplanung der Stadt Waldershof; Beteiligung der TöB gem. § Abs. 1 BauGB, Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet "FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße" und Änderung des Bebauungsplans "ehemaliges Rosenthal-Gelände"</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit E-Mail vom 30.07.2024 beteiligen Sie uns im o.g. Bauleitplanverfahren. Hierzu nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Gemäß Ziffer 7.2 der Begründung zum Bebauungsplan ist eine ausreichende Trinkwasserversorgung gewährleistet.</p> <p>Hinweis zur Ausgleichsfläche im Wasserschutzgebiet:</p> <p>Die Ausgleichsfläche liegt in Zone III des Trinkwasserschutzgebiets der WV Waldershof-Marktredwitz, Tiefbrunnen III, IV. Bei Maßnahmen auf dieser Fläche ist die Schutzgebietsverordnung vom 09.11.2004 zu beachten.</p>	Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum	30.07.2024	1-4620-TIR/WF-24548/2024	Kristina Marshall +49 (961) 304-491	03.09.2024	<p><u>Zu 1:</u></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist gewährleistet; der Hinweis zur Ausgleichsfläche ist hinfällig, da nunmehr eine andere Ausgleichs-/Ersatzfläche zum Tragen kommen. Der Ausgleich soll nunmehr auf Flur-Nr. 1832 der Gemarkung Lengenfeld und 615 der Gemarkung Waldershof erfolgen. Die Festsetzungen und die Begründung einschließlich Planzeichnung zur Ausgleichsfläche werden geändert.</p> <p>Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wird auch im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Die Maßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</p>	
Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum								
30.07.2024	1-4620-TIR/WF-24548/2024	Kristina Marshall +49 (961) 304-491	03.09.2024								

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p><b>2. Entwässerung</b></p> <p><b>2.1 Schmutzwasser</b> Schmutzwasser ist der zentralen örtlichen Kläranlage zuzuführen. Gemäß Ziffer 7.3 der Begründung zum Bebauungsplan fällt kein gewerbliches, sondern lediglich häusliches Schmutzwasser an.</p> <p><b>2.2 Niederschlagswasser</b> In Ziffer 7.4 der Begründung zum Bebauungsplan ist angegeben, dass Niederschlagswasser von den Dachflächen in das vorhandene Regenrückhaltebecken und weiter über einen namenlosen Vorfluter in die Kösseine eingeleitet wird.</p> <p>Bezüglich der Niederschlagswasserbehandlung ist aufzuzeigen, dass auch durch die Änderung der Bebauung die Vorgaben aus dem Bescheid vom 09.09.2016 des LRA TIR sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht eingehalten werden. Eine mögliche Erweiterungsfläche für das RRB ist bereits im Plan dargestellt.</p> <p>Auf Dacheindeckungen aus Metall sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.</p> <p><b>3. Grundwasser</b> In den vorgelegten Unterlagen ist in „Teil D – Textliche Hinweise“ das Thema Grundwasser bereits behandelt. Mit den Ausführungen besteht Einverständnis.</p> <p><b>4. Oberflächengewässer, wassersensible Bereiche</b> Im Vorhabensbereich befinden sich keine Oberflächengewässer oder wassersensiblen Bereiche.</p> <p><b>5. Altlasten</b> Dem Wasserwirtschaftsamt Weiden sind im Vorhabensbereich keine Altlasten bekannt. Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Tirschenreuth wird empfohlen. Sollten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge der Baumaßnahmen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren (s. Art. 1 BayBodSchG), um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtung von Erdbaumaßnahmen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.</p>	<p><u>Zu 2:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, und beachtet, auch zur Beschichtung von Metalldächern; soweit eine Änderung des bestehenden Wasserrechts erforderlich ist, wird diese beantragt.</p> <p><u>Zu 3./4.:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>zu 5:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; Altlasten sind nicht bekannt. Sollten Altlasten auftreten, werden die Behörden unverzüglich informiert.</p> <p><u>Zu 6:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>	<p>Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, Stand 25.07.2024, bleibt unverändert.</p> <p>ja: 14</p> <p>nein: 0</p>

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p><b>6. Vorsorgender Bodenschutz</b>                      Die Planungsfläche ist mit Ausnahme der Fläche für das Regenrückhaltebecken aufgrund der derzeitigen Nutzung als Parkplatz bereits fast vollständig versiegelt.                      Bei Erdarbeiten ist der Bodenhaushub nach Möglichkeit wieder im Baugebiet einzusetzen.</p> <p><b>7. Zusammenfassung</b>                      Zusammenfassend bestehen unter Beachtung unserer oben genannten Ausführungen keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.</p> <p>Das Landratsamt Tirschenreuth erhält das Schreiben ebenfalls zur Kenntnis.                      Das Schreiben wird ausschließlich elektronisch übermittelt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez.                      Kristina Marshall                      Leitung Landkreisabteilung Tirschenreuth</p>		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss																																										
16	Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, 10.09.2024																																												
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p align="center"><b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§§ 4, 4a Baugesetzbuch)</b></p> </div> <p><b>A. Allgemeine Angaben</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Stadt/Gemeinde/Amt</td> <td>Stadt Waldershof, Landkreis Tirschenreuth</td> </tr> <tr> <td>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan</td> <td>Änderung BPlan „ehemaliges Rosenthal-Gelände“</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>„FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> sonstige Satzung</td> <td></td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem.</td> <td>§ 4 Abs. 1 BauGB</td> </tr> </table> <p><b>B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ablender</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Regierung der Oberpfalz, 93039 Regensburg</td> </tr> <tr> <td>E-Mail</td> <td>Telefon/Telefax</td> </tr> <tr> <td>Florian.Kleber@reg-opf.bayern.de</td> <td>(0941) 5680-1864/- 91864</td> </tr> <tr> <td>Beauftragter</td> <td>Aktenzeichen</td> </tr> <tr> <td>Herr Kleber</td> <td>ROP-SG24-8314.12-206-24-5</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input checked="" type="checkbox"/> Keine Bedenken</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Die Planung ist gem. LEP 3.3 (Z) angebunden und stellt eine sinnvolle, flächensparende Erweiterung dar. Sie steht damit Einklang mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung.</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:</td> </tr> </table>		Stadt/Gemeinde/Amt	Stadt Waldershof, Landkreis Tirschenreuth	Ihr Zeichen, Ihre Nachricht		<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan		<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan	Änderung BPlan „ehemaliges Rosenthal-Gelände“	<input checked="" type="checkbox"/> vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)			„FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“	<input type="checkbox"/> sonstige Satzung		<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem.	§ 4 Abs. 1 BauGB	Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange		Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde		Ablender		Regierung der Oberpfalz, 93039 Regensburg		E-Mail	Telefon/Telefax	Florian.Kleber@reg-opf.bayern.de	(0941) 5680-1864/- 91864	Beauftragter	Aktenzeichen	Herr Kleber	ROP-SG24-8314.12-206-24-5	<input checked="" type="checkbox"/> Keine Bedenken		Die Planung ist gem. LEP 3.3 (Z) angebunden und stellt eine sinnvolle, flächensparende Erweiterung dar. Sie steht damit Einklang mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung.		<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:		<input type="checkbox"/> Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:		<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:		<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung auch den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung entspricht, und deshalb begrüßt wird.</p> <p>Zu sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>Zu 1: Die Bezeichnung „Sondergebiet“ (im Formular Anschreiben) wird geändert. Es wird weiterhin keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt.</p> <p>Zu 2: Die Pflanzung einer Baumreihe entlang der Südostseite (Längsseite) des Gebäudes ist nicht sinnvoll, da die Bäume unmittelbar benachbart zur Zufahrt stehen würden. Entsprechend vorliegender Erfahrungen aus der</p>	
Stadt/Gemeinde/Amt	Stadt Waldershof, Landkreis Tirschenreuth																																												
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht																																													
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan																																													
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan	Änderung BPlan „ehemaliges Rosenthal-Gelände“																																												
<input checked="" type="checkbox"/> vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)																																													
	„FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“																																												
<input type="checkbox"/> sonstige Satzung																																													
<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem.	§ 4 Abs. 1 BauGB																																												
Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange																																													
Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde																																													
Ablender																																													
Regierung der Oberpfalz, 93039 Regensburg																																													
E-Mail	Telefon/Telefax																																												
Florian.Kleber@reg-opf.bayern.de	(0941) 5680-1864/- 91864																																												
Beauftragter	Aktenzeichen																																												
Herr Kleber	ROP-SG24-8314.12-206-24-5																																												
<input checked="" type="checkbox"/> Keine Bedenken																																													
Die Planung ist gem. LEP 3.3 (Z) angebunden und stellt eine sinnvolle, flächensparende Erweiterung dar. Sie steht damit Einklang mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung.																																													
<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:																																													
<input type="checkbox"/> Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:																																													
<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:																																													

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „FLZ Hochregallager Marktredwitzer Straße“ und Änderung des Bebauungsplans ehemaliges Rosenthal-Gelände im Bereich einer festgesetzten Ausgleichsfläche der Stadt Waldershof - Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p><input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Einwendungen</li> <li>2. Rechtsgrundlagen</li> <li>3. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</li> </ol> <p><input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Nachrichtlich übermittelte städtebauliche Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Art der baulichen Nutzung Nach den Ausführungen auf S. 13 liegt das Areal in einer im Flächennutzungsplan als „Gewerbegebiet“ nach BauNVO dargestellten Fläche; die Bezeichnung „Sondergebiet“ sollte daher in der Gebietsbezeichnung (vergl. Bezeichnung im Formular für die Stellungnahme) entfallen; die vorgesehene Nutzung hinsichtlich Art und Maß der Nutzung entspricht u. E. einem Gewerbegebiet; auch die Kletteranlage müsste im Gewerbegebiet zulässig sein. Die Art der baulichen Nutzung kann auch innerhalb des Gewerbegebietes nach BauNVO auf Lagernutzung/ Hochregallager und Sportanlage/Kletteranlage begrenzt werden. Möglicherweise handelt es sich bei der Bezeichnung „Sondergebiet“ auch um ein Versehen, da diese im Text und im Plan ansonsten nicht vorkommt; ggf. wird Abstimmung mit dem Landratsamt empfohlen.</li> <li>2) Zur Einbindung des Neubaus ins Orts- und Landschaftsbild Die angestrebte Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild könnte durch ergänzende Pflanzung einer zusätzlichen Baumreihe mit schnell wachsenden Bäumen – z. B. mit Pappeln – verbessert werden; diese Baumreihe könnte z. B. parallel zur Südfassade vorgesehen werden und würde den durch die Fassadengestaltung angestrebten Effekt der Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild verbessern. Im Randbereich des geplanten Parkplatzes sollten nicht nur eine Hecke, sondern zusätzlich hochwachsende Bäume vorgesehen werden, wie entlang der Umgehungsstraße bereits vorgesehen.</li> <li>3) Gestaltung des Parkplatzes Die Fläche des geplanten Parkplatzes sollte – zur Begrenzung des Oberflächenwasserabflusses - mit versickerungsfähigem Pflastermaterial und mit geeigneten Versickerungsfugen geplant werden. Angeregt wird zusätzlich die Ergänzung von Baumstandorten zur Verschattung oder/und eine Verschattung der Stellplätze durch aufgeständerte Photovoltaikmodule.</li> <li>4) Hinweise zum Brandschutz Auf Grund der für Waldershof untypischen Gebäudehöhe und auch wegen der geplanten PV-Anlagen wird empfohlen die örtliche Feuerwehr frühzeitig einzubinden, damit ggf. abgestimmt wird, ob die Ausrüstung der Feuerwehr für eventuelle Löscheinsätze ausreicht.</li> <li>5) Hinweise zum Oberflächenwasser Auf Grund der großen Versiegelungsflächen und der geplanten Einleitung des Regenwassers in einen Vorfluter kommt der frühzeitigen Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt (Wasserrecht) besondere Bedeutung zu. Zur zeitlichen Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses – insbesondere bei Starkregen-Ereignissen - wird die Anlage der Dachfläche oder eines Teiles der Dachfläche - als begrünte Dachfläche mit speicherfähigem Bodenaufbau empfohlen.</li> </ol> <p>Regensburg, 10.09.2024, gez. Kieber Ort, Datum, Unterschrift</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">34-001 (03.2020)</p>	<p>Vergangenheit werden die Bäume dennoch, z.B. bei Rangiervorgängen, immer wieder beschädigt, so dass keine lange Überlebensdauer zu erwarten ist. Entlang der Straße werden in der Hecke einzelne Bäume als Reihe ergänzt.</p> <p>Zu 3: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen; es besteht bereits ein asphaltierter Parkplatz, so dass keine Veränderungen am Oberflächenbelag vorgenommen werden sollen.</p> <p>Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen; die Feuerwehr Waldershof wurde bereits am Verfahren beteiligt. Der Brandschutz wird im Detail im Baugenehmigungsverfahren dargestellt und abgestimmt. Wesentlicher Bestandteil des Brandschutzkonzepts wird eine Sprinkleranlage sein. Die Erforderlichkeiten bezüglich der Photovoltaik-Anlagen werden mit der Feuerwehr und den Fachkräften für Brandschutz abgestimmt.</p> <p>Zu 5: Das Wasserwirtschaftsamt und das Landratsamt, Wasserrecht, wurden im Verfahren beteiligt. Das Regenrückhaltebecken (mit Erweiterung) ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits hinreichend bestimmt. Auf der Dachfläche ist eine Nutzung mit einer Photovoltaikanlage geplant. Es gibt zwar kombinierte Systeme Gründach/Photovoltaikanlage. Jedoch soll im vorliegenden Fall aufgrund der Höhe des Gebäudes und des begrenzten Zugangs zur Dachfläche kein Gründach etabliert werden (erforderliche Pflege der Grünflächen, während bei der Photovoltaiknutzung nur ein sehr sporadisches Begehen der Dachfläche erforderlich sein wird). Darüber hinaus würde daraus eine noch größere Gebäudehöhe resultieren, da die Module entsprechend hoch aufgeständert werden müssten.</p>	<p>Die nebenstehenden Änderungen (Berücksichtigung einzelner Bäume in der Hecke an der Ostseite der Parkplätze) wird in den Vorhabenbezogene Bebauungsplan, Stand 25.07.2024, eingearbeitet.</p> <p>ja: 14</p> <p>nein: 0</p>

663\_1.Abwägung\_FLZ\_Hochregallager\_14.11.2024