

STELLUNGNAHME

Stellungnahme des Planers zu den während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Fladenwiese“

1 ANREGUNGEN

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 30.01.2023 bis 03.03.2023 folgende Anregungen und Bedenken zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Egerstraße vorgebracht.

1.1 FOLGENDE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN BETEILIGT:

- Landratsamt Wunsiedel i. Fichtelgebirge, Jean-Paul-Straße 9, 95632 Wunsiedel
- Regierung von Oberfranken, Postfach 11 01 65, 95420 Bayreuth
- Wasserwirtschaftsamt Hof, Jahnstraße 4, 95030 Hof
- Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung, Von-Kotzau-Straße 4, 95632 Wunsiedel
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q - Bauleitplanung Hofgraben 4, 80539 München
- Regionaler Planungsverband Oberfranken Ost Gesch.-Stelle Stadt Hof, Schaumbergstraße 14, 95032 Hof
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Postfach 11 01 65, 95420 Bayreuth
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof
- Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Naila, Zum Kugelfang 2, 95119 Naila
- PLEdoc GmbH, Postfach 12 02 55, 45312 Essen
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, Wilhelm-Pitz-Straße 1, 95448 Bayreuth
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg
- Deutsche Post AG, Niederlassung Bayreuth, Am Briefzentrum 1, 95455 Bayreuth
- Stadtwerke Arzberg, Bahnhofstraße 10, 95659 Arzberg
- Kreisbrandrat Lkr. Wunsiede, Wieland Schletz, Jean-Paul-Straße 9, 95632 Wunsiedel
- Handwerkskammer, Kerschensteiner Str. 7, 95448 Bayreuth
- Regierung von Oberfranken, Gewerbeaufsichtsamt, Postfach 1754, 96407 Coburg
- Markt Thiersheim, Marktplatz 2, 95707 Thiersheim
- Markt Schirnding, Hauptstraße 5, 95706 Schirnding
- Stadt Marktrechwitz, Bauamt, SG Stadtplanung, Egerstraße 2, 95615 Marktrechwitz
- Markt Konnersreuth, Hauptstraße 17, 95692 Konnersreuth



- Gemeinde Pechbrunn, c/o Verwaltungsgemeinschaft Mitterteich, Kirchplatz 12 95666 Mitterteich

1.2 FOLGENDE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE BZW. BÜRGER HABEN ANREGUNGEN ZUR PLANUNG GEÄUSSERT:

2.1	Landratsamt Wunsiedel i. Fichtelgebirge, mit Schreiben vom 02.03.2023.....	3
2.2	Regierung von Oberfranken, mit Schreiben vom 16.02.2023.....	8
2.3	Wasserwirtschaftsamt Hof, mit Schreiben vom 03.03.2023	13
2.4	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, mit Schreiben vom 07.02.2023	19
2.5	Regierung von Oberfranken, Bergamt, mit Schreiben vom 16.02.2023.....	20
2.6	Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, mit Schreiben vom 10.03.2023.....	21
2.7	Bayerisches Landesamt für Umwelt, mit Schreiben vom 23.02.2023	21
2.8	Bayernwerk Netz GmbH, mit Schreiben vom 26.01.20223	23
2.9	PLEdoc GmbH., mit Schreiben vom 14.02.203.....	25
2.10	Vodafone Kabel Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 03.03.2023	26
2.11	Telekom Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 25.01.2023	27
2.12	Kreisbrandrat, mit Schreiben vom 17.02.2023	29
2.13	Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 01.02.2023.....	30
2.14	Markt Schrinding, mit Schreiben vom 16.02.2023.....	31
2.15	Stadt Marktrechwitz, mit Schreiben vom 24.02.2023	31
2.16	Markt Konnersreuth mit Schreiben vom 21.02.2023	32

2 BEHANDLUNG DER EINGEGANGENEN ANREGUNGEN

2.1 Landratsamt Wunsiedel i. Fichtelgebirge, mit Schreiben vom 02.03.2023

Anregung:	Stellungnahme:
<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Der aus immissionsschutzfachlicher Sicht relevante Sachverhalt ist das südöstlich gelegene Sägewerk in ca. 100m Entfernung. Dieses stellt den hauptsächlicher Lärmemittent dar, der auf das neue Stadtteilzentrum einwirkt. Im konkreten Fall handelt es sich jedoch nicht um ein „Heranrücken“ der schutzbedürftigen Bebauung an das Gewerbe, da im Umgriff bereits Wohn-/Mischnutzung in ähnlicher Entfernung existiert. Das Sägewerk wird nur in der Tagzeit von 6-22 Uhr betrieben und befindet sich in einem ausreichenden Abstand zu den Immissionsorten. Daher ist nicht von einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005- Beiblatt 1 und somit auch nicht von einer Einschränkung des Gewerbebetriebes auszugehen. Gegen die Aufstellung des BPlanes bestehen nach jetzigem Kenntnisstand aus immissionsschutz-fachlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Hinweis: Diese Einschätzung bezieht sich ausschließlich auf die Bauleitplanung in dem Gebiet. Weitergehende Auflagen im Rahmen des konkreten Einzelbauvorhabens sind möglich.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Abfallrecht:</u></p> <p>Sollte bei den Bauarbeiten dennoch, entgegen der Ausführung in der Begründung des BPlanes, Erdaushub anfallen, welcher nicht auf dem Grundstück verwertet werden kann, ist dieser nach den entsprechenden Vorschriften für den jeweiligen Entsorgungsweg zu beproben. Nur dann ist die ordnungsgemäße Entsorgung des Materials gewährleistet, da bei der Fläche grundsätzlich von schädlichen Verunreinigungen aufgrund</p>	<p>Ein Hinweis zum Umgang mit ggf. anfallendem Aushubmaterial und die Abfallrechtlichen Bestimmungen wird in die Begründung aufgenommen. Ebenso aufgenommen wird ein Hinweis auf eventuell vorliegende schädliche Bodenveränderungen. Auf eine generelle Kennzeichnung des Gebietes mit dem Planzeichen 15.12 (Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind), wird jedoch verzichtet, da</p>

der Vornutzung ausgegangen werden muss.

Der Bodenaushub ist zu sortenreinen Haufwerken bis maximal 500m³ aufzuhalten und einer Probenahme nach LAGA PN 98 zu unterziehen. Dabei ist das Verdünnungsverbot zu beachten. Das heißt, die für die schadlose Verwertung maßgeblichen Konzentrationen an Schadstoffen dürfen weder durch die Zugabe von geringer belastetem Material gleicher Herkunft, noch durch Vermischung mit anderen unbelasteten Stoffen eingestellt werden. Eine Reduzierung der Probenanzahl ist ggf. nach fachtechnischer Begründung des ausführenden Sachverständigen möglich. Die Beprobung und anschließende Entsorgung von Bodenaushub von der Fläche ist vorher mit der Fachgruppe 431 Technischer Umweltschutz des LRA Wunsiedel abzustimmen.

Hinweise:

- Die Bereitstellung zur Abholung < 12 Monate ist immissionsschutzrechtlich genehmigungsfrei.
- Die zu untersuchenden Parameter richten sich nach dem Entsorgungsweg: Für die Verwertung von Bodenmaterial in technischen Bauwerken außerhalb von Deponien ist die LAGA M20 (1997) einschlägig. Der Verfüll-Leitfaden gilt für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen. Für Verwertung als Ersatzbaustoff auf Deponien oder für die Beseitigung auf Deponien ist die DepV anzuwenden.

Es wird empfohlen, die Fläche im BPlan mit dem Planzeichen 15.12 (Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) zu kennzeichnen, bzw. zumindest einen Hinweis auf eventuell vorliegende schädliche Bodenveränderungen mit aufzunehmen. Für die Beurteilung des Pfades Boden- Grundwasser ist ggf. das WWA Hof zu hören.

es sich nach aktuellem Kenntnisstand lediglich um partielle Bereiche handelt.

Das Wasserwirtschaftsamt wurde gesondert beteiligt.

<p>Bodenschutzrechtliche Sicht:</p> <p>Es wird empfohlen, in der Begründung unter Punkt 14 „Altlasten“ folgende Ergänzung nach Satz 1 einzufügen: „Aus Voruntersuchungen ist bekannt, dass im Untergrund Auffüllungen mit punktuellen Schadstoffbelastungen vorliegen.“</p> <p>Es ist zu prüfen, inwieweit daher eine entsprechende Kennzeichnung der Fläche im BPlan erforderlich ist. Weitere Vorgaben dürften im Rahmen von konkreten Bauantragsverfahren zum Tragen kommen. Bei evtl. Eingriffen in den Untergrund sind jedenfalls die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.</p>	<p>Die Aussagen zu den Altlasten werden in der Begründung ergänzt</p>
<p><u>Wasserwirtschaft</u></p> <p>Keine Einwände</p>	
<p><u>Behindertenbeauftragte</u></p> <p>Laut den vorliegenden Angaben, insbesondere im Sanierungsbebauungsplan „Fladenwiese“, sollen in diesem Bereich Freiflächen für öffentlich zugängliche Gebäude (Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistung sowie Gesundheitsvorsorge) geschaffen werden.</p> <p>Daher sollten auf jeden Fall</p> <ul style="list-style-type: none"> • ausreichend Behindertenparkplätze (insbesondere im Hinblick auf Einrichtungen der Gesundheitsversorgung) eingeplant, • bei der Erschließung dieses Areals die Grundsätze der Barrierefreiheit (ausreichend breite Gehwege, rutschsichere Beläge, etc. – siehe DIN 18040, Barrierefreiheit für öffentlich zugängliche Gebäude-Teil 1, sowie Barrierefreiheit im öffentlichen Raum-Teil 3) beachtet werden. Da bei Einrichtungen der 	<p>Die barrierefrei Ausgestaltung des Vorhabens liegt im Eigeninteresse des Vorhabenträgers und wird im Zuge der weiteren Planung beachtet.</p>

<p>Gesundheitsversorgung auch davon ausgegangen werden kann, dass – zusätzlich zu den allgemeinen Anforderungen an barrierefreie Gestaltung – auch die besonderen Belange bei der Nutzung eines Rollstuhls tangiert werden, sollte auch dies bereits im Zuge der Planungen berücksichtigt werden.</p> <p>Weitergehende Anforderungen im Rahmen der Bauleitplanung sind aus den vorliegenden Unterlagen derzeit noch nicht erkennbar.</p>	
<p><u>Radverkehrsbeauftragter</u></p> <p>Da sich das geplante Quartier direkt neben dem Wallensteinradweg (nach dem Brückenradweg zweitbeliebtester Radweg des Landkreises) und dem Arzberger Busbahnhof befindet, bieten sich aus Sicht des Radverkehrsbeauftragten diverse Chancen, die mit dem Projekt einhergehen.</p> <p>Das Areal könnte generell dazu beitragen, die Aufenthaltsqualität des Arzberger Busbahnhofs zu erhöhen (Platz um den Busbahnhof als attraktiver Verweilort). Der Parkplatz gegenüber der Karl-Auvera-Straße (ehem. Supermarkt) wirkt aktuell wie eine physische Barriere – ggf. könnte der ganze Bereich offener und durchlässiger gestaltet werden (siehe roter Kreis).</p> <p>Die Planung sieht relativ viele Parkplätze vor. Das Projekt bietet jedoch die Chance, auch andere Verkehrsarten gut – intermodal – zu integrieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung von sicheren, öffentlich zugänglichen Radabstellanlagen für Quartiersbewohner sowie für alle Bewohner Arzbergs (ggf. mit Ladeschränken dadurch könnte erreicht werden, dass mehr Bürger mit dem Fahrrad zum Busbahnhof fahren und dann den ÖPNV nutzen - Hier eine Publikation zum Thema: 	<p>Die Anregung zur Ausgestaltung der Freiflächen wird dem Vorhabenträger mit der Bitte um Prüfung und Berücksichtigung weitergeleitet.</p>

<p>https://www.hamburg.de/contentblob/14908662/f273a7c45bb2481ae4ad5bb324fba535/data/leitfaden-fahrradparken-im-quartier-empfehlungen-fuer-die-planung-von-fahrradabstellanlagen-auf-privaten-flaechen.pdf</p>	
<p><u>Kommunale Jugendarbeit</u></p> <p>Die Kommunale Jugendarbeit des Kreisjugendamtes Wunsiedel i. Fichtelgebirge hat keine Einwände oder Anmerkungen zur Aufstellung des Bebauungsplans „Fladenwiese“ der Stadt Arzberg.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Naturschutz</u></p> <p>Ergänzend zu den grünordnerischen Festsetzungen in Punkt 7.2 ist festzusetzen, dass ausgefallene Gehölze zu ersetzen sind.</p> <p>In den Unterlagen ist anzugeben, wo die 5 Flach- bzw. Rundnistkästen für Fledermäuse angebracht werden sollen.</p> <p>Aus den Geboten des Allgemeinen Artenschutzes (§39 BNatSchG) und dem Vermeidungsgebot von Beeinträchtigungen der Natur des §13 BNatSchG folgen weitere Festsetzungen, welche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Große Glasflächen von > 2 qm müssen vogelsicher ausgestaltet werden (siehe z.B. Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ mit zahlreichen Praxisbeispielen); - Beleuchtungen sind mit warmweißen LED < 3000 K (oder ähnlich insektenfreundlichen Lichtkonzepten) auszugestalten; Lichtquellen dürfen nur auf den Boden ausgerichtet werden (Insektenschutz). 	<p>Kenntnisnahme und Beachtung</p>

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass Seitens des Landratsamtes bezüglich, Immissionsschutzrecht, Wasserwirtschaft und kommunaler Jugendarbeit keine Einwendungen gegen das Vorhaben bestehen.

Ein Hinweis zum Umgang mit ggf. anfallendem Aushubmaterial und die Abfallrechtlichen Bestimmungen wird in die Begründung aufgenommen. Ebenso aufgenommen wird ein Hinweis auf eventuell vorliegende schädliche Bodenveränderungen. Auf eine generelle Kennzeichnung des Gebietes mit dem Planzeichen 15.12 (Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind), wird jedoch verzichtet, da es sich nach aktuellem Kenntnisstand lediglich um partielle Bereiche handelt. Das Wasserwirtschaftsamt wurde gesondert beteiligt. Die Aussagen zu den Altlasten werden in der Begründung ergänzt

Die barrierefreie Ausgestaltung des Vorhabens liegt im Eigeninteresse des Vorhabenträgers und wird im Zuge der weiteren Planung beachtet. Die Anregung zur Ausgestaltung der Freiflächen wird dem Vorhabenträger mit der Bitte um Prüfung und Berücksichtigung weitergeleitet.

Die Anregungen der unteren Naturschutzbehörde finden im weiten Verfahren Beachtung.

2.2 Regierung von Oberfranken, mit Schreiben vom 16.02.2023

Anregung:

zu o.g. Vorhaben gibt die Regierung von Oberfranken als höhere Landesplanungsbehörde folgende Stellungnahme ab:

Vorhaben

Die Stadt Arzberg beabsichtigt innerstädtisch auf einer Fläche von rd. 1,27 ha ein neues Quartier für Wohn- und Mischnutzungen zu errichten. Das Planungsgebiet liegt im Sanierungsgebiet "Stadtkern 1" auf dem Gelände einer ehemaligen Porzellanfabrik, zuletzt wurde es von einem

Stellungnahme:

Kenntnisnahme

<p>Supermarkt genutzt.</p> <p>Das Bauleitplanverfahren zur Ausweitung eines Mischgebietes wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.</p> <p>Bewertung</p> <p>Die Planung trägt durch Revitalisierung einer innerstädtischen Brachfläche den Zielen der Innenentwicklung Rechnung und leistet einen Beitrag zum Flächensparen.</p> <p>Aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung besteht Einverständnis. Um Berücksichtigung der nachfolgenden fachlichen Hinweise wird gebeten.</p>	
<p>Hinweise</p> <p>Sachgebiet 32 (Baurecht)</p> <ul style="list-style-type: none"> Berichtigung Flächennutzungsplan: Für die Berichtigung des FNP gem. § 13 b i.V.m. § 13 a Abs., 2 Nr. 2 BauGB ist zeitlich mit dem Bebauungsplan eine Planzeichnung zu erstellen und auszufertigen. Die Berichtigung ist entsprechend des FNP gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB zur Einsicht bereit zu halten. 	<p>Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird um einen Hinweis ergänzt. Dass für diesen Bereich ein Bebauungsplan besteht, der von den Darstellungen des FNP abweicht. Auf die von der Regierung angeregte Planzeichnung wird verzichtet, da gemäß § 8 (2) ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Immissionen: Die Aussagen unter Ziff 5.2 der Begründung sind zumindest ohne nähere Beurteilung der einwirkenden Immissionen nicht ausreichend. Wir gehen davon aus, dass das LRA (Immissionsschutz) weitergehende Aussagen trifft. Aufgrund dieser Aussagen sind soweit erforderlich, Festsetzungen zu treffen; die Begründung ist zu konkretisieren. 	<p>Das LRA (Immissionsschutz) hat keine Einwände vorgebracht, weitergehende Aussagen sind nicht erforderlich.</p>

<ul style="list-style-type: none"> Altlasten: Die Aussagen unter Ziff. 14 der Begründung sind auch im Hinblick auf evtl. Gesundheitsgefahren für künftige Nutzer zumindest ohne weitere Nachweise nicht ausreichend. Wir bitten daher – soweit noch nicht erfolgt – zur Abschätzung des möglichen Gefahrenpotentials sowie der Prüfungstiefe weiterer Untersuchungen insb. das LRA (Gesundheitswesen, Bodenschutz) und das WWA zu beteiligen. Aufgrund dieser Aussagen sind, soweit erforderlich, Festsetzungen zu treffen; die Begründung ist zu konkretisieren. 	<p>Die Hinweise zur Altlastensituation und den Abfallrechtlichen Bestimmungen werden gemäß den Anregungen der fachlich zuständigen Stellen ergänzt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> Feuerwehruzufahrten, Bewegungsflächen: Es wird empfohlen, bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes die Belange der Feuerwehr insoweit zu berücksichtigen und hierzu den Kreisbrandrat zu beteiligen. Damit kann u.U. vermieden werden, dass durch brandschutztechnische Vorgaben auf der Ebene der späteren Bebauung die Errichtung der geplanten Gebäude erschwert wird oder sich nicht unerheblichen Kostensteigerungen ergeben. 	<p>Der Kreisbrandrat wurde beteiligt, Einwände wurden nicht vorgebracht.</p>
<p>Sachgebiet 34 (Städtebau)</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Ziele des ISEKs (Stand 2007 Erhaltungsgebiet mit Priorität, ISEK-Fortschreibung in Bearbeitung), des Aktionsplans Innenstadt (Stand 2022, Schlüsselimmobilien mit hohem Handlungsbedarf) sowie das Bekenntnis der Stadt im ISA-Selbstbindungsbeschluss, vorrangig Maßnahmen im Innenbereich umzusetzen, werden gewürdigt. Die Maßnahme befindet sich im Sanierungsgebiet Stadtkern I. Dabei sind die Sanierungsziele und Vorgaben der Sanierungssatzung (VU-Fortschreibung in Bearbeitung) zu beachten. Der städtebauliche Charakter der Umgebung ist zu respektieren. Das zugrunde gelegte Strukturkonzept ist städtebaulich 	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Da es sich im vorliegenden Fall nicht um einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, ist die Festsetzungsdichte völlig ausreichend, um die Planungsabsichten der Stadt Arzberg umzusetzen. Weitere Auflagen können ggf. in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Arzberg und dem Vorhabenträger vereinbart werden.</p>

nachvollziehbar. Der Bebauungsplan setzt jedoch auf maximale Flexibilität. Auch wenn schlanke Bebauungspläne vom Vorteil sind, sind zur Sicherung einer qualitätsvollen Umsetzung folgende Merkmale des Konzeptes zu beachten, bzw. die Angaben des B-Plans punktuell zu ergänzen:

- abwechslungsreiche und kleinteilige Baustrukturen durch angemessene Dichte, Höhenentwicklung mit gestaffelter Dachlandschaft und Bildung von Terrassen (unter Berücksichtigung der Höhe der umliegenden Bebauung), Fassadengestaltung. - Nutzungsmischung, Sicherung der Nahversorgung (unter Beachtung der Vorgaben nach § 11 (3) BauNVO) sowie Bereitstellung von zeitgemäßen Wohnungen mit vielfältigen und generationsgerechten Wohnformen. Auf Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht störendem Gewerbe im MI-Gebiet wird hingewiesen.
- Erweiterung des öffentlichen Freiraums Richtung Osten in Form eines kleinen Platzes.
- Erschließung von Norden und Osten unter Prüfung der Anzahl und Lage der Stellplätze und Radstellplätze.
- Für eine qualitätsvolle Umsetzung des Freiraums, zur besserer Einbindung des Vorhabens in die Umgebung, zur barrierefreien fußläufigen Vernetzung des Freiraums ist der Grünordnungsplan zu konkretisieren. Die aktuell pauschal dargestellten Stellplätze sollen geprüft und zugunsten von Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen angepasst werden. Vorhandene Bäume sind nicht dargestellt: Die Angabe wäre bei Bäumen, die zu erhalten sind, wesentlich. Die privaten Grünflächen Richtung Fladenwiese könnten besser gefasst werden. Auf die Qualität der Einfriedungen sollte bei exponierter Lage und zum Schutz des Landschaftsbildes geachtet werden.
- Zur Sicherung ausreichenden Lärmschutzes bei den betreuten Wohnungen und weiteren schutzwürdigen Nutzungen sollen geeignete Lärmschutzmaßnahmen geprüft und festgesetzt werden

(z.B. Anordnung Schlafräume und Aufenthaltsräume zur ruhigen Hausseite, Lärmschutzfenster...). Die Lärmemissionen aus dem Sägewerk im Süden sollen vorab ermittelt werden.

- Über einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB lassen sich Qualitätsmerkmale festlegen, die im B-Plan nicht festgesetzt werden können.
- Es wird auf die Fördervoraussetzungen bei einer möglichen Förderung des städtebaulichen Mehraufwandes und des öffentlichen Freiraums hingewiesen: Die Qualität der Planung und des Baus sind in einer Sanierungsvereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer verbindlich zu regeln. Der öffentlich zu widmende Freiraum ist durch Eintragung in Grundbuch für die Dauer der Bindung zu sichern. Die Vertiefung der Planung ist mit der Förderstelle abzustimmen. Antragsteller ist die Stadt. Auf die Wohnbauförderung wird ebenfalls hingewiesen.

Diese Stellungnahme beschränkt sich nicht nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und Erkenntnisse aus dem Rauminformationssystem, sondern bezieht auch andere von der Regierung wahrzunehmende Aufgaben ein. Die abschließende Abwägung der jeweiligen fachlichen Hinweise obliegt der Stadt Arzberg als Trägerin der Planungshoheit.

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Bauleitpläne mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: poststelle@reg-ofr.bayern.de

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Anregung der Regierung zur Kenntnis. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird um einen Hinweis ergänzt. Dass für diesen Bereich ein Bebauungsplan besteht, der von den Darstellungen des FNP abweicht. Auf die von der Regierung angeregte Planzeichnung wird verzichtet, da gemäß § 8 (2) ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich ist, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Das LRA (Immissionsschutz) hat keine Einwände vorgebracht, weitergehende Aussagen sind nicht erforderlich. Die Hinweise zur Altlastensituation und den abfallrechtlichen Bestimmungen werden gemäß den Anregungen der fachlich zuständigen Stellen ergänzt. Der Kreisbrandrat wurde beteiligt, Einwände wurden nicht vorgebracht.

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um einen Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Festsetzungsdichte ist völlig ausreichend, um die Planungsabsichten der Stadt Arzberg umzusetzen. Weitere Auflagen können ggf. in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Arzberg und dem Vorhabenträger vereinbart werden.

2.3 Wasserwirtschaftsamt Hof, mit Schreiben vom 03.03.2023

Anregung:

zur Bauleitplanung nehmen wir aus wasserwirtschaftlich fachlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete, Grundwasserschutz

Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Es besteht nach den Unterlagen bereits ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung. Bzgl. der Löschwasserentsorgung sind zunächst die Stadtwerke Arzberg und dann der zuständige Kreisbrandrat zu hören, ggf. ist Platz für die Schaffung zusätzlicher Deckungsmöglichkeiten vorzusehen. Zu den Grundwasserverhältnissen wird auf die damaligen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung verwiesen (es gab fünf Grundwassermessstellen, die jedoch mittlerweile zurückgebaut sind).

Stellungnahme:

Kreisbrandrat wurde beteiligt, Einwände wurden nicht vorgebracht.

<p>2. Bodenschutz</p> <p>Auf das Einhalten der Vorgaben der DIN 19731 wird hingewiesen. Sie beschreibt die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub, z.B. die separate Lagerung von Mutterboden, die Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis auf die Einhaltung der geltenden Bestimmungen zum Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub wird in das Planwerk aufgenommen.</p>
<p>3. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz</p> <p>Die Schmutzwasserentsorgung im überplanten Teilgebiet erfolgt über den Anschluss an die bestehende Abwasseranlage der Stadt Arzberg.</p> <p>Das zu entsorgende Niederschlagswasser soll im Geltungsbereich dezentral versickert werden.</p> <p>3.1 Schmutzwasserentsorgung</p> <p>Aus der Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Hof sollte eine geordnete Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers durch die planungsrechtliche Änderung sichergestellt werden können. Dennoch sind bei Erweiterungen des Einzugsgebietes einer kommunalen Abwasseranlage stets die wasserwirtschaftlichen und wasserrechtlichen Auswirkungen auf den zu betrachtenden Teilbereich (Kanalisation – Mischwasserbehandlung – Kläranlage) zu prüfen.</p> <p>Diesbezüglich gilt es jedoch zu berücksichtigen, dass die Stadt Arzberg seit geraumer Zeit wasserrechtlich aufgefordert ist, die Ordnungsmäßigkeit ihrer Abwasseranlage im Einzugsgebiet der Kläranlage Arzberg für die Neuerteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis aufzuzeigen.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir ausdrücklich auf die Ausführungen in den wasserrechtlichen Erlaubnissen für das Einleiten</p>	

<p>von Mischwasser über Entlastungsbauwerke der Abwasseranlage Arzberg in diverse Gewässer vom 08.12.2020 und für das Einleiten von Abwasser aus der Kläranlage Arzberg in die Röslau ebenfalls vom 08.12.2020 verweisen:</p> <p>„Grundsätzlicher Hinweis:</p> <p>(Bauliche) Erweiterungen im Einzugsgebiet, die bei den Mischwasserentlastungseinrichtungen und/oder bei der Kläranlage zu einer Änderung des bisherigen Benutzungsumfanges führen, unterliegen nicht der Feststellung des amtlichen Sachverständigen, dass eine Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit für die Geltungsdauer der Erlaubnisse nicht zu befürchten ist. Diese Feststellung bezieht sich auf den Betrieb der bisherigen Abwasseranlage.“</p>	
<p>3.2 Niederschlagswasserentsorgung</p> <p>Dem Gebot des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nach einer ortsnahen Niederschlagswasserversickerung bzw. einer Ableitung des Niederschlagswassers ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein nahegelegenes Gewässer kann mit der beabsichtigten dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung Rechnung getragen werden.</p> <p>Dessen ungeachtet bedarf es aber für die Bestätigung einer gesicherten Erschließung bzw. für die zu gewährleistende Entsorgungssicherheit im Bereich der Niederschlagswasserentsorgung, auch unter Berücksichtigung satzungs- und wasserrechtlicher Belange, bereits im Bauleitplanverfahren einer ermessensfehlerfreien Abwägung zur Durchführbarkeit der aufgezeigten Entsorgung.</p> <p>Der vorliegende Entwurf zur Oberflächenentwässerung ist dahingehend unzureichend formuliert bzw. hinreichend genau beschrieben.</p>	<p>Das Plangebiet war ursprünglich großflächig versiegelt und an das bestehenden Kanalnetz angeschlossen. Aufgrund der Altlastenthematik ist eine flächenhafte Versickerung nicht möglich. Im Zuge der weiteren Objektplanung wird geprüft, ob und an welchen Stelle eine Rückhaltung und schadfreie im Gebiet möglich ist. Das Entwässerungskonzept wird mit dem WWA im Zuge der Entwurfsplanung abgestimmt.</p>

<p>Dementsprechend halten wir eine Prüfung des Entwässerungskonzeptes, gerne nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Hof, für erforderlich.</p>	
<p>4. Wasserbau und Gewässerentwicklung</p> <p>Das Vorhaben befindet sich im 60-m Bereich der Röslau (Gewässer I. Ordnung) und ist nach Art. 20 BayWG wasserrechtlich genehmigungspflichtig.</p> <p>Im Süden befindet sich der Vorhabensbereich innerhalb des ermittelten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Röslau mit steigender Betroffenheit bei einem Extremereignis. Wir weisen darauf hin, dass innerhalb des Überschwemmungsgebietes eine Ausweisung von Parkplätzen nicht statthaft ist. Sofern durch evtl. Auffüllungen zum Objektschutz Retentionsraum verloren gehen sollte, wäre dieser in Abstimmung mit dem WWA massengleich auszugleichen.</p> <p>Im Osten verläuft der Flitterbach, der insbesondere bei einem gleichzeitig anlaufenden Hochwasserereignis zur Verschärfung der Hochwassergefahrenlage beitragen könnte. Die hydrologischen Planungsgrundlagen zur Ermittlung des Überschwemmungsgebietes können beim WWA Hof angefordert werden. Dieses wäre bei der geplanten Bebauung dann geeignet zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf das geplante Sturzflutenkonzept für das Gebiet der Stadt Arzberg.</p> <p>Auch sind die klimabedingten Auswirkungen zunehmender Starkregenereignisse bei der Planung der Oberflächenwasserableitung aus den versiegelten Flächen zu berücksichtigen.</p> <p>Wild abfließendes Oberflächenwasser soll möglichst schadlos abfließen können. Durch bauliche Vorsorgemaßnahmen (Sockelhöhe, Aufkantung...) ist das Eindringen von oberflächlich abfließendem</p>	<p>Auffüllungen im Überschwemmungsgebiet sind nicht beabsichtigt. Eine Empfehlung zur hochwasserangepassten Bauweise wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p>

<p>Wasser in Erd- und Kellergeschosse zu verhindern. Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise können der Internetseite www.hochwasserinfo.bayern.de entnommen werden.</p>	
<p>5. Altlasten / schädliche Bodenveränderungen</p> <p>Auf dem überplanten Bereich war ehemals eine Porzellanfabrik ansässig. Resultierend hieraus liegen im Untergrund des ehem. Betriebsgeländes künstliche Auffüllungen (u. a. Aschen, Schlacke) mit punktuellen Schadstoffbelastungen (Arsen, PAK) vor. Diese wurden im Zuge einer früheren (Neu)Bebauung zusammen mit den vor Ort belassenen Bodenplatten der Porzellanfabrik flächig mit gebrochenem Bauschutt des Fabrikgebäuderückbaus überschüttet (Mächtigkeit 0,25 – 0,40 m) und anschließend mit Gebäuden und einer Asphaltdecke als bodenschutzrechtliche Sicherungsmaßnahme überbaut. Künftige Baumaßnahmen sind daher so durchzuführen, dass keine Beschädigung der bestehenden Sicherungselemente gegen eindringendes Niederschlagswasser erfolgt.</p> <p>Soweit in den Untergrund eingegriffen wird, ist mit dem Anfall von aufgefülltem, belastetem Bodenmaterial sowie ggf. Bauschutt zu rechnen. Die abfalltechnischen und abfallrechtlichen Belange hinsichtlich einer Entsorgung/Verwertung sind mit den hierfür zuständigen Fachstellen vorab entsprechend abzustimmen. Wir empfehlen, für Untergrundeingriffe ein Vorgehenskonzept erstellen zu lassen, aus dem hervorgeht welchen Umfang diese haben und wie mit dem dabei anfallenden Boden- bzw. Bauschuttmaterialien umgegangen werden soll.</p> <p>Sofern im Rahmen von Untergrundeingriffen die vorhandenen künstlichen Auffüllungen nicht vollständig beseitigt werden, ist eine erneute Versiegelung dieser Bereiche vorzunehmen.</p> <p>Eine Versickerung von Niederschlagswasser in belastete</p>	<p>Die Hinweise zum Umgang mit ggf. belastetem Material sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser wird in die Begründung aufgenommen.</p>

<p>Untergrundbereiche ist nicht möglich, bzw. kann nur in nachweislich unbelasteten Untergrundbereichen erfolgen.</p> <p>Weitere Bauschuttrestmassen der früheren Porzellanfabrik befinden sich nach den uns vorliegenden Informationen auf dem Grundstück Flur-Nr. 28, die im Zuge der damaligen Bauarbeiten übriggeblieben sind und dort abgelagert wurden. Diesen kommt analog der o. g. Ausführungen abfallrechtliche Bedeutung zu.</p>	
<p>6. Zusammenfassung</p> <p>Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen besteht mit der Bauleitplanung aus wasserwirtschaftlich fachlicher Sicht Einverständnis.</p> <p>Dem Landratsamt Wunsiedel als zuständige Bodenschutzrechtsbehörde lassen wir einen Abdruck der vorliegenden Stellungnahme zukommen.</p>	
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Stadtrat nimmt die Anregung des Wasserwirtschaftsamtes zur Kenntnis. Kreisbrandrat wurde beteiligt, Einwände wurden nicht vorgebracht. Ein entsprechender Hinweis auf die Einhaltung der geltenden Bestimmungen zum Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub wird in das Planwerk aufgenommen.</p> <p>Das Plangebiet war ursprünglich großflächig versiegelt und an das bestehenden Kanalnetz angeschlossen. Aufgrund der Altlastenthematik ist eine flächenhafte Versickerung nicht möglich. Im Zuge der weiteren Objektplanung wird geprüft, ob und an welchen Stellen eine Rückhaltung und schadfreie Versickerung im Gebiet möglich ist. Das Entwässerungskonzept wird mit dem WWA im Zuge der Entwurfsplanung abgestimmt.</p> <p>Auffüllungen im Überschwemmungsgebiet sind nicht beabsichtigt. Eine Empfehlung zur hochwasserangepassten Bauweise wird in die Planunterlagen aufgenommen. Die Hinweise zum Umgang mit ggf. belastetem Material sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser wird in die Begründung aufgenommen.</p>	

2.4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, mit Schreiben vom 07.02.2023

Anregung:	Stellungnahme:
<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:</p> <p>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</p> <p>Denkmalfachliche Bedenken der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die Sanierungsbebauungsplan „Fladenwiese“ werden zurückgestellt. Es ist keine merkliche Beeinträchtigung des benachbarten Denkmals (D-4-79-112-43) zu erwarten.</p> <p>Bodendenkmalpflegerische Belange:</p> <p>Der Art. 8 BayDSchG ist im Planwerk unter 10.1 Denkmalschutz nicht korrekt wiedergegeben, deshalb weisen wir darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.</p> <p>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:</p> <p>Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:</p> <p>Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <p>Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>	
<p>Beschlussvorschlag: Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass aus bau- und kunstdenkmalpflegerischer Sicht keine Einwände gegen die vorliegende Planung bestehen. Die Hinweise zum Umgang mit möglichen Bodendenkmälern werden im weiteren Verfahren berücksichtigt</p>	
<p>2.5 Regierung von Oberfranken, Bergamt, mit Schreiben vom 16.02.2023</p>	
<p>Anregung: nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch 0.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>Stellungnahme: Ein Hinweis auf möglichen Altbergbau wird in die Begründung aufgenommen.</p>

<p>Beschlussvorschlag: Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass das Bergamt keine grundlegenden Bedenken gegen das Vorhaben hat. Ein Hinweis auf möglichen Altbergbau wird in die Begründung aufgenommen.</p>	
<p>2.6 Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost, mit Schreiben vom 10.03.2023</p>	
<p>Anregung: Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die vorliegende Planung keine Bedenken.</p>	<p>Stellungnahme:</p>
<p>Beschlussvorschlag: Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Regionale Planungsverband Oberfranken-Ost keine Bedenken gegen die vorliegende Planung hat.</p>	
<p>2.7 Bayerisches Landesamt für Umwelt, mit Schreiben vom 23.02.2023</p>	
<p>Anregung: mit Schreiben vom 25.01.2023 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung. Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren). Von den o.g. Belangen werden die Geogefahren berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab: Der Vorhabenstandort liegt im Bereich des Wunsiedler Marmor Zuges</p>	<p>Stellungnahme: Die Begründung wird um die Hinweise des LfU ergänzt.</p>

der Wunsiedel-Formation. Die SW-NO streichenden, linsenartig in die umgebenden Graphitschiefer eingeschalteten Marmorvorkommen, die eine Mächtigkeit von bis zu 100 m erreichen können, fallen steil nach Südosten ein. Konkrete Geogefahren sind im Planungsgebiet nicht bekannt, da der Marmor jedoch verkarstungsfähig ist, besteht in diesen Bereichen ein gewisses Risiko für die Entstehung von Subrosionserscheinungen wie Dolinen oder Erdfällen, auch unter geringmächtigen Deckschichten oder unter Überdeckung des Nebengesteins. Dies ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für die Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei den Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Fabian Kemner (Tel. 09281/1800-4728, Referat 102).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Wunsiedel (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Hof wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die Anregung des LfU zur Kenntnis. Es die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen. Die genannten Fachstellen wurden beteiligt, Einwände wurden nicht vorgebracht.

2.8 Bayernwerk Netz GmbH, mit Schreiben vom 26.01.20223

Anregung:	Stellungnahme:
<p>zu dem oben genannten Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Allgemeines:</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:</p> <p>https://www.bayernwerk-netz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html</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. 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 Versorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Hinweise werden bei den weiteren Planungen beachtet.</p>

und Aufforstungen.

Strom:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Wir bitten um eine rechtzeitige Anmeldung des Strom-Netzanschlusses unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/fuer-kommunen-und-partner/installateure/netzanschluss-portal.html>

Alle weiteren Informationen zur Planung und Beantragung Ihres Netzanschlusses entnehmen Sie bitte der beiliegenden Bauherren-Mappe.

Gas:

Sollten Sie Interesse an einem Gasanschluss haben, geben Sie dies bitte bei der Anmeldung an.

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

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Bayernwerk Netz GmbH grundsätzlich Einverständnis mit der Planung besteht. Die Hinweise werden bei den weiteren Planungen beachtet.

2.9 PLEdoc GmbH., mit Schreiben vom 14.02.203	
Anregung:	Stellungnahme:
<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. Die PLEdoc GmbH vertritt im Auftrag der OGE insoweit auch die Interessen der Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG) mit Sitz in Schwaig bei Nürnberg.</p> <p>Die auf Ihrer Internetseite zur Einsicht gestellten Entwurfsunterlagen zu dem angezeigten Bauleitverfahren haben wir ausgewertet und festgestellt, dass der Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung (5 m beiderseits der Leitungsachse) sowie das Nachrichtenkabel den südlichen Geltungsbereichs des Plans tangiert. Wir haben den Leitungsverlauf in den Entwurfsbebauungsplan grafisch übernommen und entsprechend beschriftet.</p> <p>Zu Ihrer Information erhalten Sie 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 Leitungsbetreiberin ist aufgrund der einschlägigen Vorschriften (Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW – Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) verpflichtet, alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Rohrnetz fernzuhalten.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem zuständigen Beauftragten der Betriebsstelle Waldershof kann der stillgelegte Leitungsabschnitt bei der weiteren Planung unberücksichtigt bleiben und, soweit es für das</p>	

<p>Bauvorhaben erforderlich sein sollte, durch das Fachpersonal der OGE ausgebaut werden. Dazu bitten wir um Kontaktaufnahme mit dem eingangs genannten Ansprechpartner. Daher bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Fladenwiese“ der Stadt Arzberg.</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>Beschlussvorschlag: Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass, die von der PLEdoc- keine Einwände gegen das Vorhaben hat. Ein Hinweis auf die Leitung und den möglichen Rückbau wird in die Begründung aufgenommen.</p>	
<p>2.10 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 03.03.2023</p>	
<p>Anregung: wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 25.01.2023.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikations- anlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Stellungnahme: Kenntnisnahme</p>
<p>Beschlussvorschlag: Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Vodafone Kabel Deutschland GmbH keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.</p>	

2.11 Telekom Deutschland GmbH, mit Schreiben vom 25.01.2023

Anregung:

dDe 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.

Gegen die oben aufgeführte Planung haben wir grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich 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.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen

Stellungnahme:

Die Hinweise finden im weiteren Verfahren grundsätzlich Beachtung.

Ungeklärt ist jedoch, wie die Leitungsverläufe berücksichtigt werden sollen, wenn eine Weitergabe an Dritte untersagt ist.

anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Aus diesem Grund und zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune noch in der Planungsphase, mindestens jedoch 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich mit uns in Verbindung setzt.

Bitte teilen Sie uns auch mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Geltungsbereich stattfinden werden.

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.

Wir bitten im Bebauungsplan mit aufzunehmen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Telekom Deutschland GmbH grundlegenden Einwände gegen das Vorhaben vorgebracht werden. Ein Hinweis auf das Erfordernis der Abstimmung mit den Leitungsträgern wird in die Begründung aufgenommen. Ein Verweis auf die geltenden Schutzbestimmungen ist bereits in der Begründung enthalten.

2.12 Kreisbrandrat, mit Schreiben vom 17.02.2023

Anregung:

in Abstimmung mit dem Kommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Arzberg, Herrn Markus Felgenhauer, wird hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes Folgendes mitgeteilt:

1. Bzgl. der verkehrsmäßigen Erschließung des Gebiets verweise ich auf die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt), aktuellste Ausgabe. Die Zuwegungen sollten für das Befahren durch 3-achsige Müllsammelfahrzeuge geeignet sein, evtl. Wendeanlagen sind entsprechend zu dimensionieren.
2. Bzgl. der Zugänglichkeit der einzelnen Gebäude wird auf Art. 5 BayBO und die Richtlinie Flächen für die Feuerwehr hingewiesen.
3. Aufgrund der Gebäudehöhen mit max. 3 Vollgeschossen ist zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges durch die Feuerwehr die 4-teilige Steckleiter ausreichend. Gesonderte Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge sind daher nicht vorzusehen.
4. Die Löschwasserversorgung für einen ersten Löschangriff muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
5. Zusätzlich zu den bestehenden Hydranten in der Weinberggasse sollten weitere Überflurhydranten gem. Skizze verbaut werden. Deren Zuleitung könnte als Ringleitung ausgebildet werden. Die Abstände von Hydranten dürfen 150 m nicht übersteigen.
6. Die erforderliche Löschwassermenge richtet sich nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 und muss für einen Zeitraum von 2 Stunden zur

Stellungnahme:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine gesonderten Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge gefordert werden. Aus Sicht des Planers wird jedoch empfohlen, diese bei der Freiflächengestaltung zu berücksichtigen, da insbesondere im Bereich des Seniorenwohnens davon ausgegangen werden muss, dass dort ggf. bettlägerige Personen gerettet werden müssen.

<p>Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall sehe ich einen zu planenden Löschwasserbedarf von 96 m³/h (1.600 l/min.). Näheres regelt die gemeinsame Fachempfehlung der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“. Hierauf wird auch in der Vollzugsbekanntmachung zum Bayerischen Feuerwehrgesetz (VollzBekBayFwG) unter 1.3.1 Bezug genommen.</p> <p>Herr Kommandant Felgenhauer, sowie das Landratsamt Wunsiedel i. Fichtelgebirge, erhalten Abdrucke dieses Schreibens per E-Mail.</p>	
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Kreisbrandrat keine Einwände gegen das Vorhaben vorgebracht werden. Die Hinweise sind bei der Erschließungsplanung zu beachten. Darüber hinaus wird empfohlen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge bei der Freiflächengestaltung zu berücksichtigen, da insbesondere im Bereich des Seniorenwohnens davon ausgegangen werden muss, dass dort ggf. bettlägerige Personen gerettet werden müssen.</p>	
<p>2.13 Gewerbeaufsichtsamt mit Schreiben vom 01.02.2023</p>	
<p>Anregung:</p> <p>gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Fladenwiese“ bestehen seitens der Regierung von Oberfranken-Gewerbeaufsichtsamt keine Bedenken.</p>	<p>Stellungnahme:</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Gewerbeaufsichtsamt Einverständnis mit der Planung besteht.</p>	

2.14 Markt Schirnding, mit Schreiben vom 16.02.2023	
Anregung:	Stellungnahme:
<p>der Marktgemeinderat Schirnding hat sich in seiner Sitzung am 13.02.2023 mit den vorgenannten Planunterlagen befasst.</p> <p>Städtebauliche Belange des Marktes Schirnding sind nicht betroffen. Gegen die Bauleitplanung werden keine Einwände erhoben.</p> <p>Für die Realisierung Ihres Vorhabens wünschen wir viel Erfolg.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Beschlussvorschlag: Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Markt Schirnding keine Einwände gegen das Vorhaben vorgebracht werden.	
2.15 Stadt Marktredwitz, mit Schreiben vom 24.02.2023	
Anregung:	Stellungnahme:
<p>die Stadt Marktredwitz hat sich mit der Bauleitplanung der Stadt Arzberg zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Fladenwiese“ befasst.</p> <p>Mit der vorgelegten Bauleitplanung durch die Stadt Arzberg besteht Einverständnis. Städtebauliche und sonstige relevante Belange der Stadt Marktredwitz werden nicht berührt.</p> <p>Auf den fehlenden Ausfertigungsvermerk im Bereich der Verfahrensvermerke wird hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Beschlussvorschlag: Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Stadt Marktrechwitz Einverständnis mit der Planung besteht. Die Verfahrensvemerke werden zur Ausfertigung des Bebauungsplanes ergänzt.</p>	
<p>2.16 Markt Konnersreuth mit Schreiben vom 21.02.2023</p>	
<p>Anregung: Der Marktgemeinderat hat am 09.02.2023 beschlossen, dass zur o.g. Bauleitplanung der Stadt Arzberg keine Einwendungen bestehen und eine weitere Beteiligung des Marktes Konnersreuth an dem Verfahren nicht erforderlich ist.</p>	<p>Stellungnahme: Kenntnisnahme</p>
<p>Beschlussvorschlag: Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Markt Konnersreuth Einverständnis mit der Planung besteht.</p>	