Holub Carolin

Von: Fuchs Claudia <Claudia.Fuchs@Tirschenreuth.de>
Gesendet: Samstag, 22. Mai 2021 13:16
An: Carolin Holub
Betreff: Bauleitplanung - Fachmärkte am Festplatz

Verwaltungsgemeinschaft Wiesau
Eing.: 25. Mai 2021
MW MF VG
SG 106

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Vorhaben möchte ich aus naturschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung nehmen:

Grundsätzlich besteht mit dem Vorhaben Einverständnis. Allerdings sind folgende Punkte noch zu überarbeiten bzw. zu beachten:

Bebauungsplan – textliche Festsetzungen mit Hinweisen: (Teil B und C)
Seite 9 Pflanzliste:
Bitte ändern:
Folgende Hochstammbäume sind zu streichen:
Craetaegus laevigata und lavallei, Corylus colurna, Gleditsia triacanthos, Platanus x hispanica, Robinia pseudoacacia bitte streichen!!!
Neu aufzunehmen ist hier: Sorbus domestica, Acer campestres

Folgende Sträucher sind zu streichen:
Cornus sanguinea und Ligustrum volgare
Neu aufzunehmen ist hier: Cornus mas

Erhaltung vorhandener Bäume
Ergänzen: Es ist hier für ausreichende Schutzmaßnahmen zu sorgen, damit die Bäume während der Baumaßnahme nicht beschädigt werden!

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Claudia Fuchs

Holub Carolin

Von: Maurer Astrid <Astrid.Maurer@Tirschenreuth.de>
Gesendet: Dienstag, 25. Mai 2021 09:59
An: 'Carolin Holub'
Betreff: Bauleitplanung Markt Wiesau; Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplan Fachmärkte am Festplatz, frühzeitige Behördenbeteiligung und Beteiligung der Nachbargemeinden

Verwaltungsgemeinschaft
Wiesau
Eing.: 25. Mai 2021
MW MF VG
SG 106

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Bauleitplanung ergeht folgende Stellungnahme:

1. Ausweisung SO und GE

Anlass der Bauleitplanung ist die Ansiedlung eines Norma-Lebensmittelmarktes mit Drogerie und Textil. Ein entsprechender Bauantrag liegt dem Landratsamt Tirschenreuth vor.

Die Art der baulichen Nutzung soll künftig im Deckblatt zur Änderung des Flächennutzungsplans und im Bebauungsplan als SO und GE dargestellt bzw. festgesetzt werden.
Der konkret zur Genehmigung beantragte Norma-Lebensmittelmarkt mit Drogerie und Textil liegt sowohl im Bereich des geplanten SO als auch GE.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans und die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit im Hinblick auf das konkret geplante Vorhaben mit der Überplanung des gesamten Bereichs als Sondergebiet anzupassen.
Die Vorgaben der Landesplanung sind hierbei zu beachten.

2. Städtebauliche Beurteilung

Aus städtebaulichen Gründen wäre es sinnvoller, den Marktplatz als bestehende Gemeindemitte auch als Nahversorgungsmitte zu stärken und den drohenden Leerstand zu vermeiden.

Eine Alternative wäre auch eine Ansiedlung des Marktes (Lebensmittel/Textil/Drogerie) im bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet „Egerstraße"(siehe Punkt 1.4 Standort-Alternativenprüfung in der Begründung zum Flächennutzungsplan erläutert).

Aus städtebaulichen Gründen ist der Standort westlich der Egerstraße zwischen Spielplatz, Eisstockbahn und Sportzentrum mit Fußballplatz und Hammerwurfplatz für die geplante Ansiedlung ungeeignet.
Die im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche sollte, für die zukünftige Weiterentwicklung der Freizeitanlagen insbesondere als Gemeinbedarfsflächen erhalten bleiben.

Das Bauvorhaben Einkaufszentrum würde durch den zu erwartenden Zufahrtsverkehr von der Egerstraße in den geplanten Parkplatz des zukünftigen Einkaufszentrums den Fuß/Radweg von der Ortsmitte zur Fahrradbrücke, welche die St 2169 überquert, beeinträchtigen. Dieser Fuß/Radweg wird stark frequentiert und ist der Zubringer vom Ort zu den Radwegen und dem Naherholungszentrum „Waldseen".

Bei Fragen zu obenstehenden Ausführungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Wasserwirtschaftsamt
Weiden

WWA Weiden - Am Langen Steg 5 - 92637 Weiden i. d. OPf.

Markt Wiesau
Marktplatz 1
95676 Wiesau

poststelle@wiesau.de

Verwaltungsgemeinschaft
Wiesau
Eing.: 20. Mai 2021
MW MF VG
SG 106 8

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
15.04.2021	1-4620-TIR/Wu-11226/2021	Renata Bueno Alves +49 (961) 304-215	20.05.2021

Bauleitplanung Markt Wiesau; Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplan Fachmärkte am Festplatz, frühzeitige Behördenbeteiligung und Beteiligung der Nachbargemeinden

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Schreiben vom 15.04.2021 beteiligen Sie uns als Träger öffentlicher Belange zur Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplan Fachmärkte am Festplatz. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete

Die Wasserversorgung ist über einen Anschluss an die bestehenden Leitungen sicherzustellen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

2. Altlasten

Dem Wasserwirtschaftsamt Weiden sind im Vorhabensbereich keine Altlasten bekannt. In Seite 8 der Textliche Festsetzungen mit Hinweisen steht unten Altlasten

„Wasserwirtschaftsamt Tirschenreuth". Richtig ist „Wasserwirtsschaftsamt Weiden".

3. Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser

Aus allgemeinwasserwirtschaftlicher Sicht ist anfallendes Niederschlagswasser breitflächig zu versickern um die Grundwasserneubildung zu unterstützen und um zu vermeiden, dass nichtbehandlungsbedürftiges Niederschlagswasser mit Schmutzwasser vermischt wird.
Sollte eine breitflächige Versickerung nicht möglich sein, ist Niederschlagswasser punktuell über Sickerschächte zu versickern.
Sollte auch dies nicht möglich sein (Nachweis über Sickertests nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, hydrogeologisches Gutachten) kann Niederschlagswasser unter Beachtung der geltenden Gesetze und Verordnungen in ein Oberflächengewässer abgeleitet werden.
Sollte auch dies nicht möglich sein kann Niederschlagswasser, auch in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.
In diesen Fall, ist zur Reduzierung der Einleitungsmengen in Oberflächengewässer bzw. Mischwasserkanalisation und zur Verbesserung des Rückhaltes in der Fläche zwingend der Nutzung von wasserdurchlässiges Pflaster zur Minimierung der Flächenversiegelung und die Begrünung von Flachdächern vorzuschreiben.

Vorschlag für Festsetzungen
„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke." *„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden."*
Vorschlag für Hinweise zum Plan:
„Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist Anzustreben." *„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten."*

4. Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

5. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe bzw. Geländemodelierung von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" des StMB und des StMUV
(https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf) wird nachdrücklich hingewiesen.

Vorschlag für Festsetzungen
„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Gelände festgesetzt." (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

Zusammenfassend bestehen unter Beachtung unserer oben genannten Ausführungen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Landratsamt Tirschenreuth erhält das Schreiben ebenfalls zur Kenntnis.
Das Schreiben wird ausschließlich elektronisch übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Renata Bueno Alves
Leitung Landkreisabteilung Tirschenreuth

bayernwerk netz

Bayernwerk Netz GmbH · Moosbürger Straße 15 · 92637 Weiden

Verwaltungsgemeinschaft Wiesau
Marktplatz 1
95676 Wiesau

Bayernwerk Netz GmbH
BAGE-DOpNWd
Kundencenter Weiden
Moosbürger Straße 15
92637 Weiden

Ihr Ansprechpartner
Karl Schwanitz
T +49 961 4720 444
F +49 961 4720 409
Karl.Schwanitz@bayernwerk.de

Unser Zeichen sw

www.bayernwerk-netz.de

Datum
17. Mai 2021

Änderung des Flächennutzungsplans und
Aufstellung des Bebauungsplans "Fachmärkte am Festplatz"
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Zu Ihrem Schreiben vom 15. April 2021, Ihr Zeichen: Carolin Holub

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

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.

Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in Ihr Grundstück bestellen. Wir werden hierzu mit allen Grundeigentümern Kontakt aufnehmen und eine Erschließungsvereinbarung anbieten. Die Kostenbeteiligung in Höhe von derzeit ca. 1.300 EUR je Bauparzelle wird bei der späteren Anschlusserstellung angerechnet. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein.

Sitz Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476
Lilienthalstraße 7
93049 Regensburg
USt-IdNr. DE814365771

Geschäftsführer:
Dr. Joachim Kabs
Robert Pflügl
Peter Thomas

F311186W25CD

Datum
17. Mai 2021

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 der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Wir danken für die Beteiligung am Verfahren, um die wir auch weiterhin bitten.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

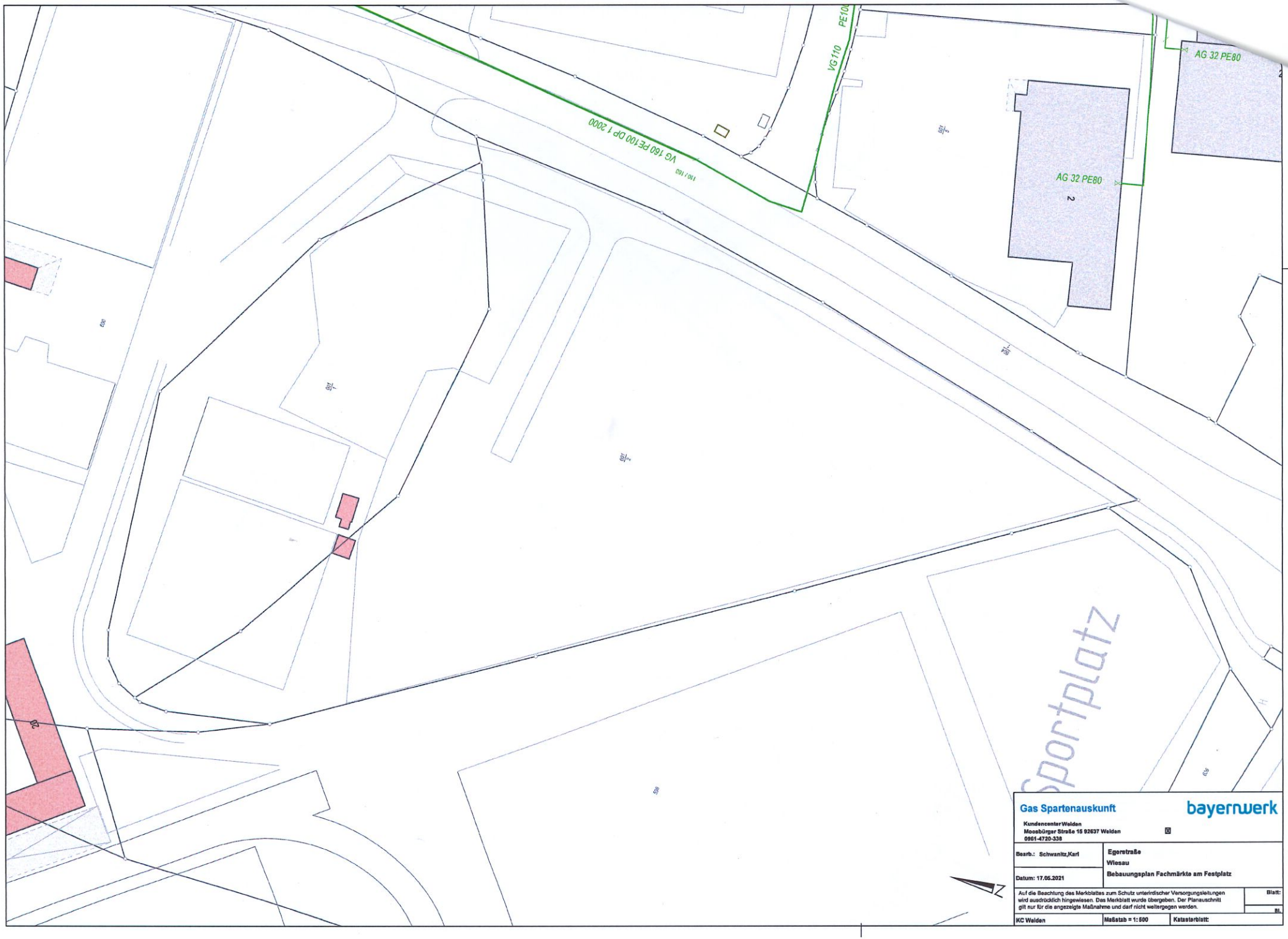
Mit freundlichen Grüßen

Bayernwerk Netz GmbH
Kundencenter Weiden

i.V. Tobias Henfling Digital unterschrieben von Tobias Henfling Datum: 2021.05.18 07:23:16 +02'00'

i.A. Karl Schwanitz Digital unterschrieben von Karl Schwanitz Datum: 2021.05.17 14:58:20 +02'00'

Anlage



Gas Spartenauskunft

bayernwerk

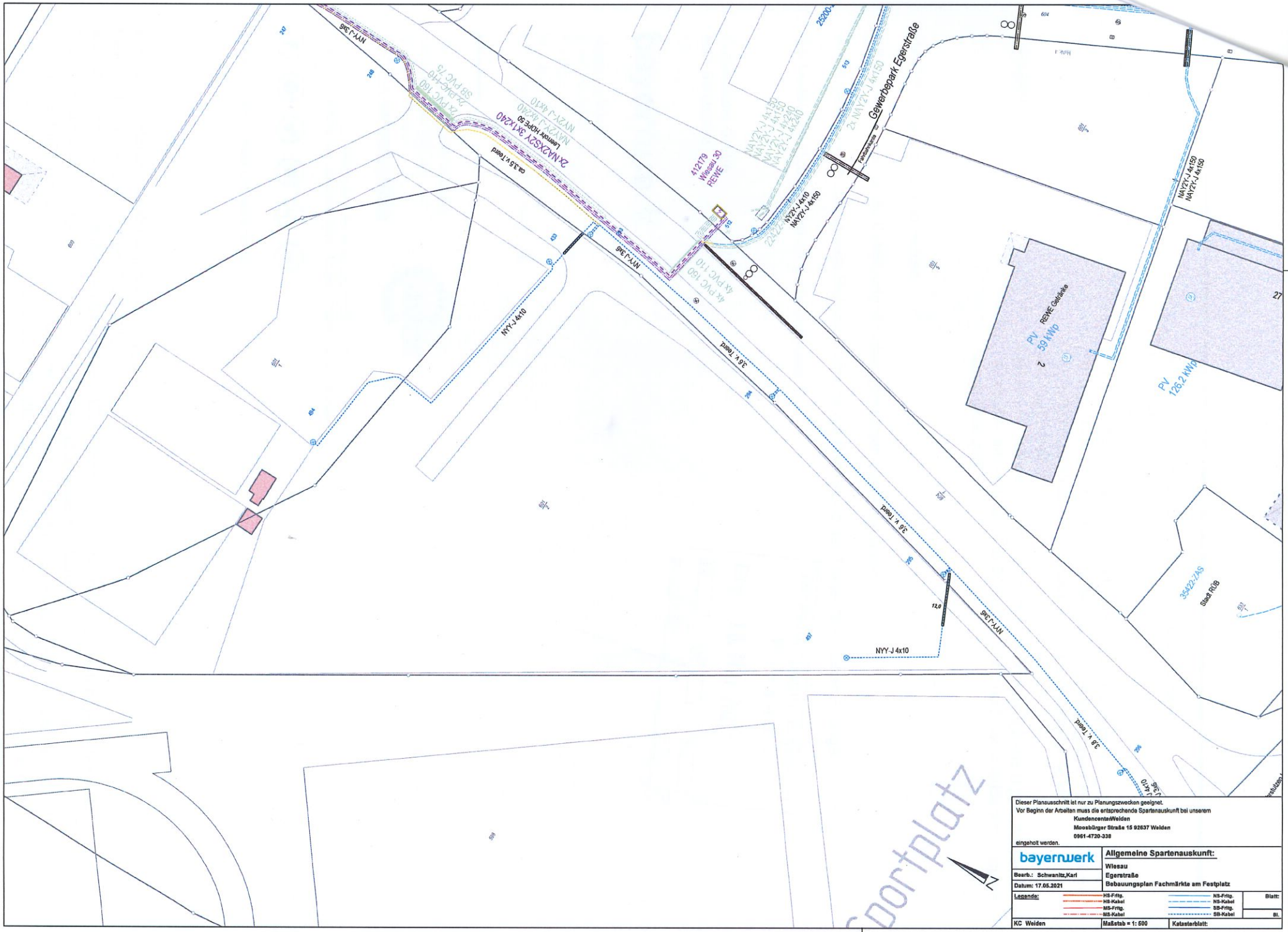
KundencenterWelden
Moosbürger Straße 15 92637 Weiden
0961-4720-338

Bearb.: Schwanitz,Karl	Egerstraße Wiesau
Datum: 17.05.2021	Bebauungsplan Fachmärkte am Festplatz

Auf die Beachtung des Merkblattes zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Das Merkblatt wurde übergeben. Der Planauschnitt gilt nur für die angezeigte Maßnahme und darf nicht weitergegeben werden.

Blatt:
Bl.

KC Weiden	Maßstab = 1: 500	Katasterblatt:



Dieser Planausschnitt ist nur zu Planungszwecken geeignet.
Vor Beginn der Arbeiten muss die entsprechende Spartenauskunft bei unserem
Kundencenter Weiden
Moosbürger Straße 15 92637 Weiden
0961-4720-338
eingeholt werden.

bayernwerk

Allgemeine Spartenauskunft:

Wiesau
Egerstraße
Bebauungsplan Fachmärkte am Festplatz

Bearb.: Schwanitz,Karl
Datum: 17.05.2021

Legende:
HS-Frtg.
HS-Kabel
MS-Frtg.
MS-Kabel
NS-Frtg.
NS-Kabel
SB-Frtg.
SB-Kabel

Blatt:
Bl.

KC Weiden | Maßstab = 1: 500 | Katasterblatt:

LANDRATSAMT TIRSCHENREUTH
- Untere Immissionsschutzbehörde -

Landratsamt Tirschenreuth, Mähringer Straße 7, 95643 Tirschenreuth

Verwaltungsgemeinschaft
Wiesau
Eing.: 14. Mai 2021
MW MF VZ
SG 106

Markt
Wiesau
Marktplatz 1

95676 Wiesau

STAATLICHE KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE

Untere Immissionsschutzbehörde:
Dienstgebäude III
Zimmer-Nr.: 1

Mähringer Straße 9
95643 Tirschenreuth

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	Bitte bei Antwort angeben Unser Zeichen	Sachbearbeiter Name / E-Mail	Telefon / Telefax 09631/88-	Datum
15.04.2021	1710/05-23-Gä	Herr Gärtner oswald.gaertner@tirschenreuth.de	390 / 5390	12.05.2021

Vollzug des BauGB, BImSchG;
Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Wiesau und Aufstellung des Bebauungsplans „Fachmärkte am Festplatz";
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Markt Wiesau beabsichtigt die Errichtung eines „Fachmarktzentrums" auf der Fläche des derzeitigen gemeindlichen Festplatzes an der *Egerstraße* im Süden der Kommune. Dafür sind zunächst die planerischen Voraussetzungen zu schaffen und der Flächennutzungsplan zu ändern sowie der entsprechende Bebauungsplan „Fachmärkte am Festplatz" aufzustellen. Diese beiden Vorhaben sollen im Parallelverfahren betrieben werden.

Aus der Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde (UIB) braucht hier bei der fachlichen Beurteilung der Bauleitplanung nicht zwischen der Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplanaufstellung differenziert werden. Diese Stellungnahme der UIB gilt inhaltlich für beide Verfahren.

Immissionsschutzfachliche Beurteilung

Die Planungsfläche befindet sich im Bereich des Sportzentrums im Süden von Wiesau. Ihre Lage mit ihrer unmittelbaren Nachbarschaft ist in den vom Planer erstellten Unterlagen beschrieben. So finden sich in ihrer Umgebung dort sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen.

Die künftigen Fachmärkte stellen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine besonders schutzwürdigen Nutzungen dar. Umgekehrt werden sie mit ihren Emissionen – in erster Linie

sind dies Geräuschemissionen – aber auf ihre Umgebung einwirken. Ausschlaggebend für die schalltechnische Beurteilung der Planungsfläche sind somit ihre Geräuschimmissionen an den nächstgelegenen Wohnnutzungen. Die hier maßgeblichen Immissionsorte finden sich nördlich an der *Wiesenstraße*. Der Abstand der Planungsfläche zu den dort gelegen Wohnbauparzellen beträgt ca. 115 Meter.

Zur Verwirklichung des Fachmarktzentrums sollen auf der ca. 1,3 Hektar großen, dreiecksförmigen Planungsfläche im nördlichen Teil ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO sowie im südlichen Teil ein Sondergebiet Einzelhandel im Sinne des § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Während also für das Sondergebiet SO_E die künftige Nutzung eindeutig festgesetzt ist, finden sich für die geplante GE-Fläche keine explizit beschriebenen zulässigen Nutzungen, womit dann grundsätzlich die Bestimmungen des § 8 BauNVO gelten. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass im geplanten Gewerbegebiet sicherlich nicht alle nach § 8 BauNVO allgemein zulässige nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe untergebracht werden können. Um deshalb im vorliegenden Fall relativ aufwändige schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung zu vermeiden, sollten auch im GE-Teil der Planungsfläche sinnvolle Nutzungsbeschränkungen festgesetzt werden. Wenig problematisch im Hinblick auf die Wohnbebauung im Norden werden Anlagen sein, deren Betrieb auf den Tageszeitraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr beschränkt ist und die keine wesentlichen Tätigkeiten im Freien ausführen.

Bezüglich der Verträglichkeit der offensichtlich ja ausschließlich beabsichtigten Fachmärkte mit ihrer Umgebung kann die Aussage getroffen werden, dass aus fachlicher Sicht hier im Rahmen der Bauleitplanung – Änderung FP und Aufstellung BP – ein Schallschutzgutachten nicht zwingend erforderlich ist. Die erforderlichen schalltechnischen Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft vor den Geräuschimmissionen der ansiedelungswilligen Fachmärkte können in den konkreten Baugenehmigungsverfahren ermittelt werden.

Mit freundlichen Grüßen

O. Gärtner

Oswald Gärtner

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien • Barthstr. 12, 80339 München

Verwaltungsgemeinschaft Wiesau
Marktplatz 1
95676 Wiesau

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Süd
Kompetenzteam Baurecht
Barthstraße 12
80339 München
www.deutschebahn.com

Franziska Kiefer
Telefon 089 1308 3657
Telefax 089 1308-22106
Franziska.Kiefer@deutschebahn.com
Zeichen: CR.R O4-S(E1) Ki
TOEB-MÜN-21-99569

06.05.2021

Ihr Zeichen/ Ihr Schreiben vom/ Bearbeiter: keines/ 15.04.2021, Frau Holub

Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan
Verfahren nach § 4 + 2 BauGB

Strecke 5050 Weiden - Oberkotzau / von ca. km 32,20 bis ca. km 34,40 / links der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Verfahren:

Unter Maßgabe des uns vorliegenden Bebauungsplanentwurf, bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen /Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Immobilienrelevante Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verzichte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns -auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen sind. Veränderun-

...

gen und Maßnahmen an Dienstbarkeitsanlagen bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. des Anlagenverantwortlichen erfolgen. Ob Rechte zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns bestehen, wurde im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft

Zur Umsetzung von Maßnahmen darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden, wenn hierzu nicht der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung vorliegt.

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden, noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück genutzt werden.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.

Infrastrukturelle Belange

Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:

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.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehres auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

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.

Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch den Bau und der Errichtung keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entstehen können, wie z.B. durch Beeinträchtigung der Sicht von Signalen oder durch Hineingelangen von Personen oder Objekten auf die Bahnanlagen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn

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.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Lagerungen von Baumaterialien sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Bauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Immissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az: 4 C 694/10.N).

Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten

Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Einer Ableitung von Abwasser, Oberflächenwasser auf oder über Bahngrund bzw. in einen Bahndurchlass oder einer Zuleitung in einen Bahnseitengraben wird nicht zugestimmt.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Die uneingeschränkte Zugangs- und Zufahrtmöglichkeit zu den vorhandenen Bahnanlagen und Leitungen muss auch während der Bauphase für die Deutsche Bahn AG, deren beauftragten Dritten bzw. deren Rechtsnachfolger jederzeit gewährleistet sein.

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.

Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72,

DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften" unter der folgenden Adresse erhältlich:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste
Informationslogistik
Kriegsstraße 136
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986
E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com
Online Bestellung: www.dbportal.db.de\dibs

Bei der weiteren Plangenehmigung und vor Durchführung einzelner Maßnahmen ist jeweils die Stellungnahme der Deutschen Bahn Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, Barthstraße 12, 80339 München einzuholen.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben, so behält sich die DB AG weitere Auflagen und Bedingungen vor.

Für Fragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Kiefer, zu wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Süd

i. V. Robert Spreng Digital unterschrieben von Robert Spreng Datum: 2021.05.06 12:58:28 +02'00'

i. A. Franziska Kiefer Digital unterschrieben von Franziska Kiefer Datum: 2021.05.06 12:09:39 +02'00'

+++ Datenschutzhinweis: Aus aktuellem Anlass möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen. +++

*** NEU bei DB Immobilien ***
Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung.
Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:
https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien--5750618

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMAL PFLEGE

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Verwaltungsgemeinschaft Wiesau
Marktplatz 1
95676 Wiesau

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
Carolin Holub	15.04.2021	P-2021-2104-1_S2	03.05.2021

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Markt Wiesau, Lkr. Tirschenreuth: Bebauungsplan „Fachmärkte am Festplatz" und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Zuständige Gebietsreferentin:

Bodendenkmalpflege: Frau Dr. Ruth Sandner

Sehr geehrte Damen und Herren,

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:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind keine bekannten Bodendenkmäler durch die oben genannte Planung betroffen. Wir weisen jedoch 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.

Dr. Jochen Haberstroh
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Tel.: 089/2114-236
Fax: 089/2114-407
beteiligung@blfd.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:
Hofgraben 4
80539 München
Postfach 10 02 03
80076 München

Tel.: 089 2114-0
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15
BIC BYLADEMM

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 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.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.

Diese Bestimmungen nach Art. 8 BayDSchG sind im FNP unter Punkt „1.7 Denkmalschutz" (S. 15) korrekt benannt. Hinweise zur Erlaubnispflicht von Bodeneingriffen gem. Art. 7 BayDSchG finden sich jedoch jeweils in den Umweltberichten des FNP (Punkt „2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter", S. 20) und des BP (Punkt „7.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter", S. 28). Da die beiden Artikel nur alternativ anzuwenden sind sowie um Missverständnisse bzw. nicht notwendige Verfahren zu vermeiden, bitten wir Sie, im gesamten Planungsverfahren konsistent auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG zu verweisen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMAL PFLEGE

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).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.