

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Stadt Bayreuth
Stadtplanungsamt
Postfach 10 10 52
95410 Bayreuth

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
	15.03.2021	P-2008-1757-17_S2	18.03.2021

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Stadt Bayreuth: 33. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohngebiet an der
Hohlmühlleite"**

Zuständige Gebietsreferentin:

Bodendenkmalpflege: Frau Dr. Ivonne Weiler-Rahfeld

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:

Wir weisen 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.

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.

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. 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.

Bayernwerk Netz GmbH, Hermann-Limmer-Str. 9, 95326 Kulmbach

Stadt Bayreuth
-Stadtplanungsamt-
Postfach 10 10 52
95410 Bayreuth

Bayreuth,
Stellungnahme: Vollzug des Baugesetzbuches
Bebauungsplanverfahren 3/19 Wohngebiet an der Hohlmühlleite;
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 15.03.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Einsicht der uns übersandten Planunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine Einwände bestehen, da im Planungsbereich keine Versorgungsanlagen unseres Unternehmens betrieben werden.

Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Bayreuth Energie und Wasser GmbH.

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

Freundliche Grüße

i.V.

i.A.

Bayernwerk Netz GmbH
Kundencenter Kulmbach
Hermann-Limmer-Str. 9
95326 Kulmbach
www.bayernwerk-netz.de

Ihr Ansprechpartner
Christian Hartl
Netzbau Kulmbach

T +499221808326

Christian.Hartl@bayernwerk.de
Unser Zeichen: DFoNKu Ha

Datum
18. März 2021

Sitz: Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476

Geschäftsführer
Dr. Joachim Kabs
Robert Pflügl
Peter Thomas

Herrn Oberbürgermeister
Thomas Ebersberger
Neues Rathaus
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth

Bund Naturschutz
Gruppe Bayreuth
Saskia Schrörs
Alexanderstr. 9
95444 Bayreuth

Bayreuth, 16.04.2021

Betrifft: 3/19 Wohngebiet an der Hohlmühlleite

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

bei der Mitgliederversammlung der Kreisgruppe Bayreuth im vergangenen Jahr haben Sie uns freundlicherweise „jede erdenkliche Hilfe“ versprochen. In Sorge um die Entwicklung unserer Stadt möchten wir darauf zurückkommen.

Unsere Gruppe Bayreuth-Stadt in der Kreisgruppe Bayreuth des Bundes Naturschutz bittet Sie, die geplanten Änderungen von Flächennutzungs- und Bebauungsplan im Bereich Hohlmühlleite abzulehnen.

Bereits im Jahre 2000 beauftragte das Stadtplanungsamt, im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Bayreuth, das Büro für Umweltmeteorologie, Paderborn, ein gesamtstädtisches Klimagutachten zu erstellen. Wie aus der dem Gutachten beigelegten Klimafunktionskarte ersichtlich, erhielt die gesamte Fläche von der damals bestehenden Bebauung in Oberkonnersreuth südlich bis über Fürsetz hinaus zum nächsten geschlossenen Waldgebiet, sowie nach Westen bis zum Röhrensee, Studentenwald und Destuben das Prädikat „hohe bioklimatische Ausgleichsleitung“. In der Talaue von Sendelbach und Tappert wurde nächtlicher Bergwind nachgewiesen.

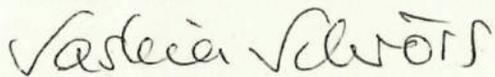
2007 hat der Klimaforscher Prof. Thomas Foken immer wieder, unter anderem in einem Beitrag für „Standort – Zeitschrift für angewandte Geographie“, darauf hingewiesen, dass das Gebiet vom Eichelberg bis zum Röhrensee für die Frischluftzufuhr in die Innenstadt überragende Bedeutung hat, denn nur dort bestehe noch eine funktionierende Kaltlufttrasse. Zu diesem Ergebnis kommt auch das neue Gutachten von Christoph Thomas. Daher ist im Interesse der Bevölkerung von größeren Bauvorhaben im Bayreuther Osten strikt abzusehen. Dem widerspricht der Plan, an der Hohlmühlleite 39 Einzel- und Doppelhäuser in exponierter Lage zu errichten.

Der Erhalt von Grünflächen innerhalb des Neubaugebiets stellt keinen Ausgleich für Flächenverbrauch im Sinne des Naturschutzes dar. Rasen oder Dachbegrünungen sind biodiversitär belanglos. Ein auch klimatologisch wirksamer Ausgleich würde nur entstehen, würde man an anderer Stelle Bebauung mit Gebäuden oder Straßen reduzieren und etwa in Blühwiesen oder Wald umwandeln.

Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die neue Bebauung die Verkehrsbelastung auch in Richtung Fürsetz steigen und durch Straßenausbau weitere wertvolle Naturflächen zerstört würden. Die Bebauung ist auch abzulehnen, weil sie eine Splittersiedlung darstellt. Auch kann der Bedarf an weiterem Wohnraum nicht korrekt beurteilt werden, solange es kein Leerstandskataster für Bayreuth gibt.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen



Saskia Schrörs

Gruppensprecherin



An die Stadt Bayreuth
Stadtplanungsamt
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth

Kreisgruppe Bayreuth
Alexanderstr.9
95444 Bayreuth
0921-27230
bayreuth@
bund-naturschutz.de

Ihre Zeichen: PL 610/24 Nr. 3/19
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen: St.BBP.3-19.Hohlmühle
Datum: 15.04.2021

Bebauungsplanverfahren 3/19 Wohngebiet an der Hohlmühlleite; Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Nr. 33 „Wohngebiet an der Hohlmühlleite“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o. g. Verfahren geben wir folgende Stellungnahme ab:

Bezugnehmend auf Ihre Begründung zum Entwurf 04.01.2021,
und bezugnehmend auf den BBP 3/19 idF 04.01.2021

Generell:

Es bestehen erhebliche Umwelt/Klima relevante Bedenken bei der Umsetzung des Vorhabens unsererseits. Das Vorhaben wird auf die vorhandene, ausgewiesene Funktion als Freiland-Klimatop zur bioklimatischen Entlastung durch Frisch/Kaltluftproduktion und -ventilation erhebliche negative Auswirkungen sowohl für die unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereiche als auch für die abwärts Richtung Innenstadt gelegenen Stadtbereiche ausüben.

Die hohe bioklimatische Ausgleichsleistung der vom Vorhaben beanspruchten Freiflächen (offene landwirtschaftliche Grünfläche in Hanglage; sehr hohe Kaltluftproduktion und ungestörtes Abflussverhalten) wird durch die Umsetzung des vorliegenden Planungsstands weitgehend zerstört.

In diesem Zusammenhang: Die angedachte Grünzäsur (Grünzug) zur Gliederung und dauerhaften Trennung der neuen von der vorhandenen Siedlungsfläche im Norden ergibt keinen Sinn: gerade hier wäre ein nahtloser Anschluss der neuen Wohnfläche an die vorhandene Siedlung sinnvoll, mit dem Ziel so viel wie möglich von den Flächen des Freiland-Klimatops (Flur 189 und 191) zu erhalten. Eine Verlagerung des geplanten Wohngebietes gen Norden (Rodelberg, entlang Hohlmühlweg) bei Erhaltung der Vegetationsstruktur auf Flur 53 und bei Begrenzung nach Süden zum Erhalt der Freiluftflächen würde den Verlust an bioklimatische Ausgleichsleistung deutlich vermindern.

Hierbei und generell bzgl. Lage zur Bahntrasse:

Wir geben ausdrücklich zu bedenken, dass die Umsetzung des Vorhabens unter den Umständen eines zweispurigen Ausbaus der Bahnstrecke in einen Flächenkonflikt treten wird. Hier wäre also aus planerischer Sicht ein entsprechend größerer Abstand der östlichen Grenze (Fürsetzer Str.) des Vorhabengebietes Richtung Bahntrasse nötig! In diesem Zusammenhang weisen wir auch auf die Lärmbelastung der Bahntrasse auf die in unmittelbarer Nähe geplante dichtere Wohnbebauung hin. Sie schreiben: *„Hier ist es das Ziel, durch das unmittelbare Angrenzen von Hauptgebäuden, Garagen und Carports/Nebenanlagen (mit mindestens einer festen Rückwand aus Ziegel, Beton o.ä.) den westlich liegenden Bereich*

vor den von der Bahn verursachten Lärmemissionen zu schützen.“. **Das halten wir bei aller Liebe für nicht ausreichend und keine laut BImSchG erlaubte und gerechte Lärmschutzmaßnahme!**

Weiterhin:

Es ergibt sich für uns keine Erklärung warum das Vorhabengebiet in Richtung Südwesten und Süden größere Teile der Biotope (amtliche Biotopkartierung Bayerns Nr. BT-0271-001, Obermainisches Hügelland, Ausgedehnter Feuchtbereich in der Tappert-Aue und Nr. BT-0272-001 und 002, Gehölze und Grasflur an der Hohlmühlleite) einfasst.

Dieser Erweiterung in die bestehen schutzwürdigen Biotopflächen widersprechen wir ausdrücklich!

Durch die von uns vorgeschlagene Verlegung der Wohnfläche nahtlos an die bestehende Siedlung wäre die von Ihnen geplante großzügige Erweiterung der BBP-Geltungsbereiches Richtung Westen und Süden völlig unnötig und das Vorhabengebiet könnte merklich verkleinert werden.

Dies deutet auf ein weiteres Problem hinsichtlich der gesetzlichen Ausgleichsflächen laut BauGB und BNatSchG hin:

Sie schreiben: „... ist im südlichen Bereich des Bebauungsplans eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als interne Ausgleichsfläche festgesetzt. Auf dieser Ausgleichsfläche soll eine Streuobstwiese entstehen.“; als auch: „Private Grünflächen im Übergang zu den Biotopen (...) und zum Landschaftsschutzgebiet (...)“; als auch im Teil Umweltbericht: „... begrünte Flachdächer, (...) Grüner Gürtel zwischen den Grundstücken am Hang, im Übergang zur Landschaft und zur Ausgleichsfläche...“.

Diese Ausgleichsmaßnahmen (Obstwiesen, Dachbegrünung(!), undefinierte „private Grünflächen“) widersprechen der Erhaltung der Funktion der derzeit vorhandenen Freiland-Klimatope (offene landwirtschaftliche Grünfläche in Hanglage; sehr hohe Frisch/Kaltluftproduktion und ungestörtes Abflussverhalten) und führen durch die neuen Rauheitsstrukturen zur Aufhebung der ursprünglichen bioklimatischen Funktion. Daher sollte bei Umsetzung des Vorhabens hier ein neues Ausgleichs-Konzept zur überwiegenden Erhaltung der ursprünglichen Klimafunktion erarbeitet werden.

Einfriedungen

Es muss sichergestellt werden, dass die Einfriedungen für Kleintiere durchlässig bleiben. Stichwort Biotopvernetzung. Hier bedingen wir die Ergänzung um die Zulässigkeit von Holzzäunen mit senkrechter Lattung und ohne Sockel zur Durchlässigkeit von Kleintieren. Es sollte auf **Maschendrahtzäune** und Vergleichbares verzichtet werden.

Nebenanlagen

Laut §14 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan ...*“die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.“* Sowohl laut §12 (6) BauNVO kann im Bebauungsplan ... *„festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.“*

Weiterhin gilt im Sinne des §1a Abs. 2 BauGB die Vermeidung von unnötiger Bodenversiegelung zum Erhaltung der Leistungsfähigkeit von Natur und Umwelt. Daher schlagen wir vor, die Errichtung von Nebenanlagen wie Garagen, Carports und Stellplätze **außerhalb der Baugrenzen** laut §14 Abs. 1 BauNVO **zu untersagen** (ausgenommen Versorgung mit Strom, Wasser, Wärme, Kommunikation im Sinne §14 Abs. 2 und 3). Die (falls überhaupt) benötigten Nebenanlagen sollten innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen beschränkt bleiben. Dies macht das Vorhaben nicht unmöglich, da durch eine entsprechende darauf aufbauende Festlegung der Baugrenzen die Umsetzung gewährleistet und gleichzeitig eine Ausuferung und unkontrollierte Verbauung von Nebenanlagen verhindert werden kann (§9 Abs. 4 BauGB, BayBO). Folglich - Stellplätze:

Es muss im Sinne §1a Abs. 2 BauGB eine unnötige Bodenversiegelung verhindert werden. So müssen die Flächen für Park/Stellplätze für Niederschlagswasser durchlässig festgeschrieben werden (z.B. Verwendung wassergebundener Befestigungen oder andere zielführender Methoden). Hierfür gibt es ausreichende Ermächtigungsgrundlagen (Art. 81 BayBO).

Dachbegrünung

Hierfür scheint es Ihrerseits wohl ausreichende Ermächtigungsgrundlagen zu geben, obwohl Dachbegrünungen in keinem der relevanten Gesetzen (BauGB, BauNVO, BayBO) explizit geregelt sind.

Dachbegrünungen sind bioklimatisch nur von untergeordneter Bedeutung, zumal eine ausreichende (automatische), teure Bewässerung auf den Dachflächen garantiert werden muss.

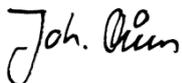
Sinnvoller sind umfangreiche Begrünungen (ohne Gifteinsatz, Regelung über kommunale Grünflächenordnung!) der Bodenflächen (Auflockerung Verkehr, Stellplatz, sonstig. versiegelter Freiflächen) z. B. durch extensive Blühstreifen, Baumpflanzungen (Beschattung, Staubfilterung), Hochbeete etc. und Fassadenbegrünungen. Auch sind zur Regulierung des Wärme/Hitzeaushaltes helle/weiße Fassaden, Dachmaterialien und sonstige Baukörperoberflächen (Erhöhung der Albedo, Minderung der Wärmeabsorption) festzuschreiben (§9 Abs.1 (20, 25), Abs. 6 BauGB, Art. 81 BayBO).

Anstatt Dachbegrünung, mit sehr zweifelhaftem Nutzen zur Minderung bioklimatischer Stressfaktoren im Boden-Niveau (Aufenthaltsraum der Menschen), sollte der laut BayBO erlaubte Bau von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren vorgeschrieben oder zumindest vorbereitet und mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten abgestimmt werden. Zur effektiven Nutzung der Solarenergie muss die Lage der Dachflächen entsprechend der jeweils pro Gebäude bestehenden örtlichen Begebenheiten optimal exponiert und geneigt im BBP vorgeschrieben werden (siehe <https://www.solare-stadt.de/region-bayreuth>). Achtung: Falls Sonnenkollektoren nur prinzipiell zugelassen werden, gilt trotzdem, dass vorgehend für eine künftige, effektive Nutzung der Solarenergie die Lage der Dachflächen entsprechend der jeweils pro Gebäude bestehenden örtlichen Begebenheiten optimal exponiert und geneigt im BBP vorgeschrieben werden muss. Auch hierfür gibt es ausreichende Ermächtigungsgrundlagen (z.B. Art. 81 BayBO).

Wasserwirtschaft

Wir schlagen vor, dass Zisternen zur Regenwassernutzung anzulegen sind, entweder pro Grundstück oder als Gemeinschaftsanlagen). Dies entspricht auch §9 Abs. 1 (14, 16, 20), Abs. 6 BauGB; Art.81 BayBO). Begründung: Die Erhaltung der Grundwassermenge gewinnt durch die menschenverursachte Erwärmung des Erdklimas auch regional in Oberfranken und lokal in der Stadt Bayreuth an nicht mehr zu vernachlässigende Bedeutung v. a. hinsichtlich der bereits derzeit vorhanden und zukünftig wahrscheinlich fortdauernden Veränderung des Niederschlagsregimes hin zu längeren Dürrezeiten unterbrochen von kurzen Stark- und Stärkst-Niederschlägen. Ein entsprechendes dem Klimawandel angepasstes Wassermanagement für das neugeplante o. g. Bauvorhaben mit hoher Bodenverdichtung sollte zwingend erstellt werden (Gewährleistung der Niederschlagswasser-Versickerung, Vermeidung von Bodenversiegelung und Regenwassernutzung (z.B. Zisternen etc.) für Brauchwasser oder Grünflächenbewässerung). Zudem fordern wir das Verbot von Schotter-, Kies- bzw. Steinfläche und unnötiger Asphalt/Betonflächen. Begründung: Asphalt/Schotter/Steinflächen heizen sich bei intensiver Sonneneinstrahlung extrem auf und generieren so zusätzliche Hitze und bioklimatischen Stress für Menschen. Bepflanzte Flächen hingegen wirken (neben anderen positiven Eigenschaften) durch die Verdunstungsleistung (Evapotranspiration, Verdunstungskälte) bei heißen Wetterlagen abkühlend und können zu einer Minderung der bioklimatischen Belastung führen. Zudem wird i. d. R. bei Schotter/Steinflächen ein Vlies oder eine Folie eingebaut und der Boden somit versiegelt und eine Niederschlagswasser-Versickerung verhindert. Ebenso bieten diese Flächen keinen Lebensraum für zahlreiche Tierarten (z.B. Insekten). Zur nötigen Wasserversorgung der Grünflächen im Vorhabenbereich während Dürreperioden wäre hier die o .g. Regenwasserrückhaltung und anschließende Nutzung (Zisternen etc.) äußerst sinnführend!

Mit freundlichen Grüßen



(Dr. Johannes Lüers – Geschäftsstelle BUND Naturschutz Kreisgruppe Bayreuth)



DB AG • DB Immobilien • Barthstraße 12 • 80339 München

Stadt Bayreuth
Stadtplanung
Luitpoldplatz 13
95410 Bayreuth

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

Andreas Görens
Telefon 089 1308-49574
Telefax 089 1308-22106
andreas.goerens@deutschebahn.com
Zeichen CR.R 04-S(E1) Gö
Az: TOEB-MÜN-21-99537

19.04.2021

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom: Herr Pliogas / 15.03.2021

**Vollzug des Baugesetzbuches
Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren Wohngebiet an der Hohlmühlleite
und Bebauungsplanverfahren 3/19 Wohngebiet an der Hohlmühlleite;
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Strecke Nr. 5001 / Schnabelwaid - Bayreuth / km 14,40 – 14,60 / links der Bahn

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Immobilienrechtliche Belange

Grenzsteine und Kabelmerksteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

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

...

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Alexander Doll
Berthold Huber
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anliegen:





Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.

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. Veränderungen 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

Bahngrund darf ohne vertragliche Abstimmung mit der DB AG nicht in Anspruch genommen werden.

Infrastrukturelle Belange

Fahrbahn

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.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

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.

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

Der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen dürfen durch die Baumaßnahme keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Dies gilt auch während der Baumaßnahme.

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.

Entlang der Bahngrenze ist eine Einfriedung (Stabmattenzaun mindestens 2,00m hoch) herzustellen. Dieser Zaun ist durch den Antragsteller auf dessen Kosten zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

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 Gelangen 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.

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Schutzabständen erforderlich.

Während der Baumaßnahme ist sicher zu stellen, dass Baufahrzeuge nicht in den lichten Raum der Gleisanlagen geraten können (3,5m Abstand zur Gleisachse). Ist dies nicht ausgeschlossen, sind geeignete Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

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.

Konstruktiver Ingenieurbau

In Bahn km 14,463 befindet sich ein Plattendurchlaß. Dieser ist während der Baumaßnahme vor Beschädigungen zu schützen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen durch Baumaßnahmen, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Dies gilt insbesondere für Straßenentwässerung. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

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

Kabel und Leitungen

Der angefragte Bereich enthält auf DB Grund TK-Kabel/TK-Anlagen der DB Netz AG. DB Netz AG KT-Anlagen dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen



gerechnet werden muss. Vor Durchführung von Maßnahmen im unmittelbaren Bereich von Bahnanlagen / an der Grundstücksgrenze ist eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG erforderlich.

Im Zuge der Grundlagenermittlung muss gegebenenfalls eine örtliche Einweisung durch einen Techniker der DB Kommunikationstechnik durchgeführt werden.

Kabelanlagen/Kabeltröge der DB Netz AG dürfen nicht überbaut, überschüttet freigegeben oder beschädigt werden. Kabelmerkmale dürfen nicht entfernt werden. Die Schutzabstände müssen feldseitig mindestens 2,0 Meter betragen. Die Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung/ Entstörung jederzeit zugänglich bleiben.

Auf der Fläche befinden sich offensichtlich keine Kanäle, allerdings sind an der Straße Abwasseranlagen vorhanden, diese sollten da sie weiter gebraucht werden, in der Satzung berücksichtigt werden.

Allgemeine Hinweise bei Bauten nahe der Bahn

Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden.

Feuerwehrezufahrten sowie Flucht- und Rettungswege müssen ständig frei und befahrbar sein und dürfen durch die geplante Maßnahme (auch Baubehelfe, Baufahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Auflagen für Flucht- und Rettungswege sind einzuhalten.

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.

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Bezüglich der Parallellage von Verkehrsflächen (inkl. Parkplätze) gegenüber dem Schienenweg sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen. Die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) und das UIC Merkblatt 777-1 sind grundsätzlich zu beachten. Parkplätze und Zufahrten müssen auf ihrer ganzen Länge zur Bahnseite hin mit Schutzplanken oder ähnlichem abgesichert werden, damit ein Abrollen zum Bahngelände hin in jedem Fall verhindert wird.

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.



5/6

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

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

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

Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

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

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 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.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben wenden Sie sich bitte an Herrn Görens

+++++++ Wir bitten um Beachtung, dass wir trotz der aktuellen Corona-Virus-Pandemie bemüht sind, die Bearbeitung der Beteiligungen der DB AG und ihrer Konzernunternehmen im Rahmen von Planungs- und Bauvorhaben Dritter innerhalb der gesetzlichen bzw. behördlichen Fristen



6/6

zu bearbeiten, dies aber aufgrund der aktuellen Situation nicht durchgehend gewährleistet werden kann.

Wir bitten diesbezüglich um Verständnis und um Berücksichtigung in den betroffenen Verfahren.++++++

+++ 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 *****

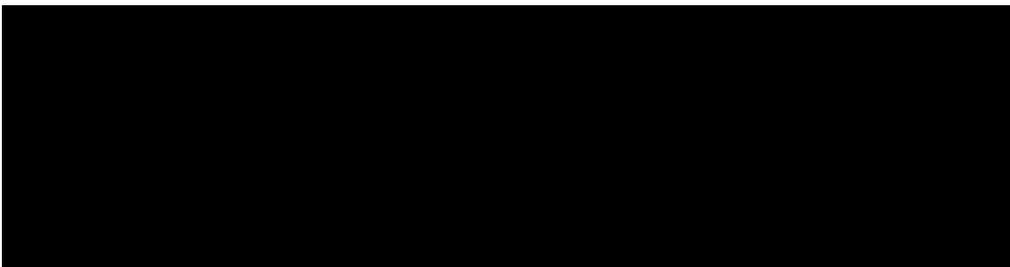
Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bauantrags- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR Code:

<https://www.deutschebahn.com/de/geschaeft/immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien--5750618>



Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, Region Süd





TOB

Eisenbahn-Bundesamt, Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg

Stadt Bayreuth
Stadtplanungsamt
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth

Stadt Bayreuth
Eing. 20. MRZ 2021
Abt. *41 PL* Anl.
Mu - Pl.

Bearbeitung: Helmut Jäger
Telefon: +49 (911) 2493-144
Telefax: +49 (911) 2493-9150
E-Mail: JaegerH@eba.bund.de
Sb1-mue-nrb@eba.bund.de
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de
Datum: 18.03.2021
EVH-Nummer:

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)

65144-651pt/009-2021#170

Betreff: Bayreuth; Bebauungsplanverfahren 3/19 Wohngebiet an der Hohlmühlleite; frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Bezug: Ihr Schreiben vom 15.03.2021, Az. ohne

Anlagen: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben (E-Mail) ist am 15.03.2021 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

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.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von den Planungen zum Bebauungsplanverfahren 3/19 Wohngebiet an der Hohlmühlleite berührt, da das Planungsgebiet teilweise unmittelbar an die östlich daran vorbeiführende Bahnstrecke 5001, Schnabelreuth – Bayreuth angrenzt.

Hausanschrift:
Eilgutstraße 2, 90443 Nürnberg
Tel.-Nr. +49 (911) 2493-0
Fax-Nr. +49 (911) 2493-9150
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590
Leitweg-ID: 991-11203-07

Es bestehen jedoch keine grundsätzlichen Bedenken, sofern sichergestellt ist, dass bei der Realisierung der Planung weder die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen (Bahnlinie 5001) noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet oder gestört wird. Weiterhin dürfen Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen nur so angelegt werden, dass sie die Verkehrssicherheit des Bahnverkehrs nicht beeinträchtigen.

Ergänzend sei noch darauf hingewiesen, dass der Antragsteller bzw. die späteren Nutzer dieser Baugebietserweiterung die aus dem Bahnbetrieb auf dieser Bahnlinie auftretenden Immissionen, hier insbesondere Schall, Erschütterungen oder Staub, entschädigungslos hinzunehmen oder auf eigene Kosten für Abhilfe zu sorgen haben.

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG als Trägerin öffentlicher Belange über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München, empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Jäger

ABDRUCK

R 3/UA/173-b

Gegenstand: 161. Sitzung des Naturschutzbeirats am 27. April 2021

I. TOP 3:

Bebauungsplanverfahren Nr. 3/19

„**Wohngebiet an der Hohlmühlleite**“

hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

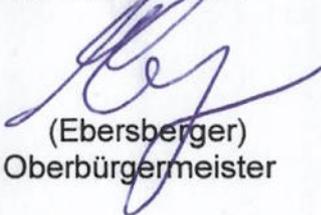
Beschluss (einstimmig)

Der Naturschutzbeirat nimmt von der vorgestellten Planung unter der Maßgabe zustimmend Kenntnis, dass

- ein Verzicht der Bebauung südlich der Erschließungsstraße erfolgt (6 Bauplätze),
- die Klimafunktion soweit als möglich erhalten bleibt,
- das Biotop im südlichen Bereich (Richtung Fürsetz) nicht mit Bäumen bepflanzt wird,
- in den Kaufverträgen die Verpflichtung von ökologischen Maßnahmen aufgenommen werden (z.B. Einbau einer Zisterne).

Bayreuth, den 27. April 2021

Der Vorsitzende:



(Ebersberger)
Oberbürgermeister

Der Schriftführer:



(Hübner)
Verwaltungsinspektor



WWA Hof - Jahnstraße 4 - 95030 Hof

Stadt Bayreuth
- Stadtplanungsamt -
Luitpoldplatz 13
95444 Bayreuth

Ihre Nachricht

Unser Zeichen

1-4622-BT-4158/2021

Bearbeitung +49 (9281) 891-231

Boris Roth
poststelle@wwa-ho.bayern.de

Datum

19.04.2021

3/19 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Wohngebiet an der Hohl-
mühlleite gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

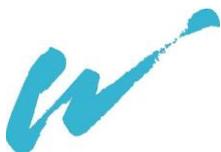
Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt aus wasserwirtschaftlicher Sicht
Stellung:

1. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. Änderungsbereich des Flächennut-
zungsplanes sind uns derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder
Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Hinsichtlich etwaiger, uns unbekannter, Altlasten und deren weitergehenden Kenn-
zeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezo-
genen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) empfehlen wir ergänzend einen Abgleich mit
dem aktuellen Altlastenkataster des Umweltamtes der Stadt Bayreuth.



Sollte dennoch bei den Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Material entdeckt werden, ist ein Fachbüro einzuschalten und es sind die zuständigen Behörden zu informieren

2. Wasserversorgung, Grundwasser- und Bodenschutz

Das geplante Wohnbaugebiet kann an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage der BEW angeschlossen und daraus ausreichend versorgt werden. Amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete werden durch das Planungsgebiet nicht berührt.

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen ermittelt werden. Hierzu ist ein hydrogeologisches Fachgutachten erstellen zu lassen.

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

3. Gewässerschutz und Abwasserentsorgung

Die Entsorgung der neuen Bauflächen ist über vorhandene Kanäle und Leitungen in der bestehenden Fürsetzer Str. möglich. Ebenso schafft die geplante öffentliche Erschließung die Möglichkeit einer Entwässerung und Verlegung von Rohrleitungen.

Die Menge des einzuleitenden Oberflächenwassers in den städtischen Kanal soll auf 60 l/s x ha Grundstücksfläche begrenzt werden. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzusehen. Die festgesetzte Begrenzung der Einleitungsmenge stellt die rechnerische Grundlage für den Generalentwässerungsplan der Stadt Bayreuth dar. Innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein bereits hergestelltes Regenrückhaltebecken, das mit dem vorliegenden Bebauungsplan auch planungsrechtlich gesichert wird. Wasserdurchlässige Beläge für Zugänge und Zufahrten sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu begrüßen. Auch auf die Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse wird geachtet. Somit ist die Entsorgung gesichert.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Boris Roth

Abteilungsleiter für
Stadt und Landkreis Bayreuth

Stellungnahme(n) (Stand: 25.05.2023)

Sie betrachten: 3/19 Wohngebiet an der Hohlmühlleite
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 15.03.2021 - 19.04.2021

Behörde:	Stadt Bayreuth: Stadtbauhof
Frist:	19.04.2021
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Bernd Sellheim, am: 19.04.2021 , Aktenzeichen: BF</p> <p>Das Regenrückhaltebecken muss mit dem Hochdruckspülwagen anfahrbar sein. Zur Bewirtschaftung ist um das Becken, bzw. auf dem Damm des Beckens ein Wirtschaftsweg notwendig.</p> <p>Das Wohngebiet Hohlmühlweg/Sandleite wird derzeit zur Abfallentsorgung über die Fürsetzer Str. angefahren. Sofern die Fürsetzer Str. künftig als Rad- u. Fußweg gewidmet wird, muss eine Zufahrt über den Holmühlweg geschaffen werden. Dies ist aufgrund des niedrigen und schmalen Durchgangs der Bahnbrücke aktuell nicht möglich.</p> <p>Grundsätzlich sind Müllbehälterstandplätze gemäß Anlage zur Abfallwirtschaftssatzung anzulegen. Insbesondere ist hierbei zu beachten dass der Transportweg der Abfallbehälter 15 m nicht überschreitet. Wird dieser überschritten, müssen die Abfallbehälter durch die Grundstückseigentümer bzw. Nutzer selbst an die Straße stellen.</p> <p>Des weiteren weisen wir darauf hin, dass die Abfallbehälter der Anlieger aus der Privatstr. am Abfuhrtag grundsätzlich am Sammelpunkt Abfall bereitzustellen sind.</p> <p>Anhänge: -</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme(n) (Stand: 25.05.2023)

Sie betrachten: 3/19 Wohngebiet an der Hohlmühlleite
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 15.03.2021 - 19.04.2021

Behörde:	Stadt Bayreuth: Stadtgartenamt
Frist:	19.04.2021
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Annegret Läkamp, am: 15.04.2021 , Aktenzeichen: STG-Lä/BPL 3/19</p> <p>STG möchte zum vorliegenden Bebauungsplan in Bezug auf die Lage und Ausdehnung des Kinderspielplatzes einige Vorschläge unterbreiten. Den Rodelhang langfristig als Grünfläche zu sichern und diesen von Bebauung freizuhalten wird seitens STG sehr begrüßt. Den Kinderspielplatz gut erreichbar am Anfang des Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rodelhang und den vorgelagerten Parkplätzen zu situieren findet die Zustimmung von STG.</p> <p>Das STG sieht aber Probleme bei der Führung des R+F-Weges. Dieser baut eine Barriere zwischen Rodelhang und Spielplatz auf und unterbricht dadurch die Spielbeziehungen, die zwischen Rodelhang als großzügiger Freifläche und Spielplatz entstehen könnten. STG würde gerne die Rodelhangfläche zumindest am Rande in die Spielplatzplanung einbeziehen. Am Standort Hohlmühlleite könnten wir uns einen Spielplatz auch für größere Kinder zwischen den Kleinkinderspieleplätzen "Hühnerhof" am Lupi-Ring und Meysenbugweg in der Hohlmühle vorstellen. Möglich wäre hier zum Beispiel mit einer langen Hangrutsche, als besondere Attraktion und in Ergänzung der Vielfalt der Bayreuther Kinderspielplätze, mit Auslauf im Spielplatzbereich zu arbeiten.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen wäre vorstellbar, den F+R-Weg weiter entlang der Erschließungsstraße zu führen und vor dem Parkplatz in das Wohngebiet einzuschwenken. Der F+R-Weg würde so einen zusätzlichen Puffer zur Erschließungsstraße darstellen. Der Kinderspielplatz muss entlang der Fürsetzer Straße so wie so mit einer Barriere zur Straße abgeriegelt werden. Dies könnte eine Heckenpflanzung in Ergänzung des vorhandenen Strauchbestandes sein. Auf eine Einzäunung nach Westen könnte dann verzichtet werden.</p> <p>Der vorhandene Baum- und Strauchbestand und auch die Topographie (kleines Kerbtal) stellen eine Bereicherung für das Kinderspiel dar. Deshalb sollte die gesamte Fläche bis zur Fürsetzer Straße evtl. mit vorgelagertem F+R-Weg in die Spielplatzplanung einbezogen werden.</p> <p>Als weitere Ergänzung schlägt STG Baumpflanzungen entlang des westlichen R+F-Weges vor. Diese sollen die Aufmerksamkeit auf den R+F-Weg beim Rodeln oder auch sommerlichen Aktivitäten erhöhen. Dadurch können evtl. Kollisionen mit Radfahrern und Fußgängern vermieden werden.</p> <p>Anhänge: -</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

Stellungnahme(n) (Stand: 25.05.2023)

Sie betrachten: 3/19 Wohngebiet an der Hohlmühlleite
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 15.03.2021 - 19.04.2021

Behörde:	Stadt Bayreuth: Straßenverkehrsamt
Frist:	19.04.2021
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Heinz Pfister, am: 18.03.2021 , Aktenzeichen: 11/610/0</p> <p>Zum Bebauungsplan Hohlmühlleite nimmt VKA wie folgt Stellung:</p> <p>Erschließung über die Fürsetzer Straße:</p> <p>Die Fürsetzer Straße ist nur 5,5 m breit. Damit gab es in der Vergangenheit immer wieder Probleme. Insbesondere bei Gegenverkehr. Weiterhin wird über dieser Sammelstraße der Verkehr zwischen den Wohngebieten Destuben und Thiergarten sowie Hohlmühle, Fürsetz nach Oberkonnersreuth zu den Nahversorgern, Gewerbebetrieben in Oberkonnersreuth und den weiterführenden Straßen geführt. Auch der Schulbus, der die Kinder aus der Hohlmühle, Fürsetz und Oberkonnersreuth zur Schule nach St. Johannes fährt, wird über dieser Straße geführt. Wenn das Wohngebiet in der Bebauung beendet ist, werden auch junge Familien mit Kinder dort wohnen, aber eine Schulbushaltestelle ist nicht vorgesehen. Hier sollte unbedingt das Schulamt um eine Stellungnahme gebeten werden.</p> <p>Durch die Änderung der Bebauung der Fürsetzer Straße im Süden auf einer Gesamtbreit von nur 4 m im Süden im Mischverkehr (Fußgänger, Radfahrer, PKW und größer) kann sich die neue Wegeverbindung für das Rad- und Fußwegnetz nicht besonders rühmen. Ebenso der verbleibende Restbestand mit der Breite von 5,5m.</p> <p>Der nördliche Radweg von Oberkonnersreuth kommend in das Wohngebiet Hohlmühlleite ist eine leichte Gefällestrecke und wird dann im Wohngebiet als "Gefährlich" für die Anwohner, Fußgänger und Kinder am Spielplatz subjektiv wahrgenommen werden. Bevor wir dort wieder in eine neue Diskussion von Umlaufsperrern geraden, sollte die Strecke baulich ausgebremst werden. Besonders bei der Zufahrt in die Hohlmühlleite.</p> <p>Interne Erschließung:</p> <p>Die Hohlmühlleite soll im Ausbau einer Ringstraße verkehrsberuhigter Bereich im Sinne der Straßenverkehrsordnung werden. Diese ist im Mittel 5, 5 m breit und wird an den Einmündungen auf 6 m erweitert. Dort bestehen in der Anbindung an der Fürsetzer Straße Grünstreifen die dann von den Anwohnern begrünt werden sollen. Dadurch werden jedoch die Sichtverbindungen zum Verkehr der Fürsetzer Straße unterbrochen. Im Norden zusätzlich durch die öffentlichen Parkplätze im Kurvenbereich. Die Ausweitung der Einmündung auf 6 m steht den baulichen Mindestanforderungen entgegen. Hier wird gefordert, dass durch bauliche Elemente an den Zufahrten zwischen zuführender Straße und der Einfahrt in den verkehrsberuhigten Bereich eine Torwirkung entsteht, die u. a. die Fahrzeugführer auf ihre Sorgfaltspflicht beim Aus- und Einfahren gemäß §10 Satz1 StVO hinweist. Geschwindigkeitshemmende Elemente sowie Gestaltungselemente zur Sicherung und Abgrenzung von reinen Aufenthaltsflächen, ohne in der Summe zu keiner Trennung der Verkehrsarten führen, fehlen.</p> <p>Die Ringstraße soll als Verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Die Voraussetzungen hierfür sind jedoch nicht ersichtlich. Zur Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereiches fehlt die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Ziffer III. der VwV zu Verkehrszeichen 325.1/325.2 der Straßenverkehrsordnung). Zwar sind im Süden des Bebauungsplanes Stellflächen vorgesehen, doch diese werden nicht durch Besucher, Gäste, Lieferanten und Handwerker genutzt werden, wenn das Ziel im Norden der Bebauung liegt. Im Norden selbst sind keine Stellflächen innerhalb des Ringes vorgesehen, außer den öffentlichen Parkflächen außerhalb der Bebauung. Diese werden jedoch ebenso wenig genutzt werden, da diese umständlich zu erreichen und zu weit vom Zielobjekt entfernt sind. Auf Basis dieses Bebauungsplans können aber keine weiteren Parkflächen im gesamten verkehrsberuhigten Bereiches markiert werden.</p> <p>Folglich besteht hier Nachholbedarf an Parkflächen im Norden, innerhalb der Ringstraße.</p> <p>Radanbindung:</p> <p>Diese ist sehr kritisch zu hinterfragen. Die Probleme beginnen bereits im Norden (siehe oben). Bereits im Begegnungsverkehr Radler und Kfz sind die Verkehrsflächen zu schmal und wenn dann noch ein Fußgänger unterwegs ist muss dieser in die Grünanlage seines Nachbarn hüpfen. Sollte dann doch noch ein seltener, aber langsam fahrender Radler unterwegs sein, so kann dieser nicht mit einem Mindestabstand von 1,5 m überholt werden.</p> <p>Auch die Weiterführung ist sehr fraglich! Wie bereits oben aufgeführt ist die Fürsetzer Straße eine Sammelverbindungsstraße zwischen Thiergarten, Destuben , Hohlmühlallee, Fürsetz und Oberkonnersreuth. Mit Widmungsänderung (R+F-Weg, Anlieger frei), Verschmälerung auf 4m und Beschilderung wird dieser Weg nicht sicherer, sondern gefährlicher für alle Verkehrsteilnehmer. Wie bereits oben aufgeführt fährt hier täglich der Schulbus mit den Schulkindern aus der Hohlmühle , Fürsetz und künftig Hohlmühlleite zur Grundschule in St. Johannes. Die Bewohner von Fürsetz und evtl. Hohlmühlallee sind aber auch Anlieger. Verkehrszeichen 240 (gemeinsamer Geh- und Radweg) mit dem Zusatzzeichen Anlieger frei werden den Schleichverkehr in Richtung Thiergarten und Destuben nicht unterbinden.</p> <p>Bei 4 m Breite Begegnungsverkehr mit Anliegern oder dem Schulbus ist diese Anbindung eine Scheinsicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Da diese Strecke auch abschüssig in Richtung Fürsetz ist, ist auch mit der Geschwindigkeitsüberschreitung der Radler*Innen in Richtung Fürsetz zu rechnen. wenn die Schulkinder zur</p>

Haltestelle in Fürsetz oder Hohlmühlallee laufen müssen ist dies zusätzlich ein gefährlicher Schulweg.

Insgesamt wird die Sammelstraße Fürsetzer Straße der Gemarkung Oberkonnersreuth durch diese Bauliche Maßnahme für immer unterbrochen.

Ebenso wird die westliche Anbindung an die Hohlmühlallee über den Hohlmühlweg in naher Zukunft nicht verwirklicht werden können. Die Bewohner und Nutznießer der Hohlmühle befinden sich seit Jahren im Streit mit Bewohnern des Hohlmühlweges. Grund hierfür ist, dass direkt vor der Brücke über den Tappert Privatgrund beginnt und dieser mit Verkehrszeichen 250 und Zusatzzeichen Privatgrund beschildert ist (Stand: 2017). Dahinter beginnt der Bereich des Bayreuther Bogenschützenvereins und dann das Anwesen von Frau Herrmannsdörfer. In der weiteren Folge wird der Fuß- und Radverkehrs im Hohlmühlfeld zum Stehen kommen. Denn der Zugang / Zufahrt zum Meysenbugweg ist mit einem Tor, das geschlossen ist und zusätzlich durch Kette und Vorhängeschloss gesichert, verwehrt.

Anhänge: -

Nachträge:

-

manuelle Einträge:

-

Stellungnahme(n) (Stand: 25.05.2023)

Sie betrachten: 3/19 Wohngebiet an der Hohlmühlleite
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 15.03.2021 - 19.04.2021

Behörde:	Stadt Bayreuth: Tiefbauamt
Frist:	19.04.2021
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Gisbert Röhle, am: 19.04.2021 , Aktenzeichen: -</p> <p>Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Die Festsetzung einer Drosselabflussspende mit 60 l/sxha ist nicht erforderlich.</p> <p>Das zusätzliche Baugebiet ist in der Berechnung / Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens bereits berücksichtigt. Der RW-Anschluss (zukünftiges Baugebiet) wird mit Errichtung des Rückhaltebeckens vorgehalten.</p> <p>Anfallendes Schmutzwasser kann in den bestehenden SW-Kanal im Hohlmühlweg (Variante 1) oder MW-Kanal parallel zum Tappert (Variante 2) eingeleitet werden. Bei Variante 1 ist zwingend ein Grunderwerb der Fl.-Nr. 189/2, Gem. Oberkonnereuth notwendig. Für Variante 2 ist ein Eingriff in das bestehende Landschaftsschutzgebiet erforderlich.</p> <p>Für die Entwässerungsplanung (Schmutz- und Regenwasser) ist seitens PL eine Ingenieurbüro zu beauftragen! Nach derzeitigem Stand ist seitens der Deutschen Bahn keine Auffassung des alten Bahndurchlasses vorgesehen. Dieses ist in der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Gemäß textlicher Festsetzung ist für die Grundstückseinfriedungen eine Höhe von max. 1,5m (Holzzaun im Bereich öffentlicher Flächen) zulässig. Für die Einzäunung des Regenrückhaltebeckens (Verkehrssicherungspflicht) ist jedoch die Errichtung eines ca. 1,8m hohen Doppelstabgitterzaunes erforderlich. Für die geplante Wegeverbindung, als auch mögliche Ableitung von Schmutzwasser ist Grunderwerb der Fl.-Nr. 189/2, Gem. Oberkonnereuth notwendig. Hier befindet sich ein Brunnen, der ggf. aufzulassen oder zu sichern wäre.</p> <p>Anhand der vorliegenden Planung ist keine Zufahrt (Wartung und Unterhalt) des Regenrückhaltebeckens möglich. Im Bereich der privaten Parkplätze südwestlich WA2 ist eine Zufahrt einzuplanen.</p> <p>Nördlich des geplanten Regenrückhaltebeckens ist ein ausreichender Abstand für die zu erstellende Böschung und Zaunanlage zur geplanten Wohnparzelle WA1 vorzuhalten.</p> <p>Im südlichen WA1 fehlt die Zufahrt für die Garagen über die privaten Parkplätze.</p> <p>Für die öffentlichen Parkplätze sind die geplanten Fahrradabstellanlagen einzutragen. Die Gemeinschafts-Nebenanlage des WA4 (GNA) - private Anlage? - ist auf öffentlichen Parkplätzen eingezeichnet. Von den öffentlichen Parkplätzen sollte eine Wegeführung in das Wohngebiet vorgesehen werden.</p> <p>Im Bereich der öffentlichen Parkplätze sind geländebedingt Aufschüttungen oder Stützmauern erforderlich (gemäß textlicher Begründung sollten Aufschüttungen jedoch weitestgehend verhindert werden!)</p> <p>Für die Verlegung der Kanäle im Trennsystem sowie weiterer Versorgungsleitungen ist die Erschließungsstraße in einer lichten Weite mit 6,0 m herzustellen.</p> <p>Die abschnittsweise Verlegung der Fürsetzer Straße von Flächen der Deutschen Bahn auf städtischen Grund wird befürwortet. Nördlich der Fl.-Nr. 53/10 sollte die Fürsetzer Straße in einer Flucht hergestellt werden. Eine abknickende Straßenführung sollten vermieden werden.</p> <p>Die Einengung und Umwidmung der Fürsetzer Straße wird seitens T nicht zugestimmt. Hier werden analog wie am Eichelberg/Panoramaweg Beschwerden / Klagen von Landwirten befürchtet. Es ist auch nicht erklärbar weshalb der aus dem Wohngebiet kommende Anliegerverkehr ausschließlich durch den Ortskern Oberkonnereuth geführt werden soll. Die Verkehrsverhältnisse dort entsprechen denen im Ortsteil Thiergarten. Also wäre ein Abfließen des Verkehrs in diese Richtung ebenso denkbar.</p> <p>Baumpflanzungen im Bereich der Einengung (keine Maßangabe, ca. 2,0m?) sollten entfallen.</p> <p>Anhänge: -</p>
Nachträge:	-

manuelle Einträge:	<p>1. manueller Eintrag Erstellt am: 21.03.2022</p> <p>Hallo Uli, anbei, wie soeben telefonisch besprochen, der Entwurf für die Ausgleichsflächen gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan (Forderung naturschutzrechtliche Genehmigung seitens UA — Frau Teckelmann) für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens „Erschließung Baugebiet Johannes-Lupi-Ring“ zur Kenntnis.</p> <p>Gemäß telefonischer Rücksprache mit Frau Gommelt (OPUS) sind im Ergebnis der Kompensationsberechnung 20.600 Wertpunkte (ca 3.400 m²) auszugleichen. Die im Entwurf gekennzeichneten Flächen (hier gibt es Überschneidungen mit dem Entwurf B-Plan Hohlmühlleite) berücksichtigen ca 14,400 Wertpunkta Resultierend müsste noch eine zusätzliche Fläche zum Ausgleich herangezogen werden,</p> <p>Ist es möglich, diese Ausgleichsflächen im Rahmen des B-Planverfahren zu berücksichtigen oder ist das Regenrockhaltebecken schon im geplanten B-Planverfahren inbegriffen?</p> <p>Ich würde Dich bitten, im Rahmen der heutigen DL das Thema kurz mit Frau Kelm und Herrn Röhle abzustimmen. Vielen Dank schon mal dafür.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Christoph Batschkat</p> <p>Anhang: BP_3_19_T Tückhalte_2021_01_18 (3193_65500_bp_3_19_t_tueckhalte_2021_01_18.pdf)</p>
--------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Stellungnahme(n) (Stand: 25.05.2023)

Sie betrachten: 3/19 Wohngebiet an der Hohlmühlleite
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 15.03.2021 - 19.04.2021

Behörde: **Stadt Bayreuth: Amt für Umwelt- und Klimaschutz**
Frist: 19.04.2021
Stellungnahme: Erstellt von: Winfried Horcher, am: 19.04.2021 , Aktenzeichen: UA 170 St

Zu den oben näher bezeichneten Bebauungsplanverfahren und Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird seitens UA wie folgt Stellung genommen:

Immissionsschutz:

Das Plangebiet grenzt östlich unmittelbar an die Bahnlinie Bayreuth-Nürnberg an. Die BAB A9 ist ca. 300 m entfernt.
Im Rahmen des Verfahrens wäre (ggf. durch Prognosegutachten) zu prüfen, in-wieweit die Orientierungswerte für die Bauleitplanung gem. DIN 18005 eingehalten bzw. überschritten werden und welche Maßnahmen daraus eventuell abzuleiten sind.
Es ist zu vermuten, dass zumindest für die Anwesen entlang der Bahnlinie passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind und dass eine Grundrissplanung notwendig ist, bei der die schutzbedürftigen Räume nicht zur Bahnlinie hin angeordnet werden.
UA weist außerdem darauf hin, dass im Hinblick auf ein störungsfreies Mit- und Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft das AELF als Träger öffentlicher Belange – wie im aktuellen Schreiben des StMELF zum Vollzug der Baugesetze gefordert (Aktenzeichen A2-7242-1/340 vom 23.03.2021) – beteiligt werden sollte.

Wasserrecht / Bodenschutzrecht:

Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht ohne Einwände.

Naturschutz:

Die Stellungnahme wird nach der Sitzung des Naturschutzbeirats

(27.04.2021) bzw. mit der Stellungnahme des Naturschutzbeirats
abgegeben.

Fachkundige Stelle:

Aus Sicht der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft ohne Einwände.

Anhänge: -

Gegenstand: Stellungnahme des Klimaschutzmanagements zu Bebauungsplan Nr. 3/19 „Wohngebiet an der Hohlmühleite;

hier: Empfehlungen und Beispiele für Festlegungen, nachhaltige Mobilität und städtebauliche bzw. privatrechtliche Verträge

Anlagen:

- Faktenpapier Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung, Klima- und Energieagentur Niedersachsen
- Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen, Klima- und Energieagentur Niedersachsen
- Klimaschutz und Stadtplanung Augsburg: Leitfaden zur Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen in der städtebaulichen Planung und deren Umsetzung (Kurzfassung, Langfassung mit 56 Seiten und vielen Checklisten können wir schicken)

I. Zum oben genannten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Bestimmungen zur Dachgestaltung (Begrünung von Flachdächern > 15 m², keine kleinteilige Dachgestaltung mit Traufunterbrechung und Dachaufbauten, die Photovoltaik- oder Solarthermienutzung erschweren würden) sowie die explizite Ermöglichung zur Nutzung von Photovoltaik werden begrüßt.

Gemäß §1, Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne u.a. eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung [...] auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen“ gewährleisten und dazu beitragen „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern [...]“.

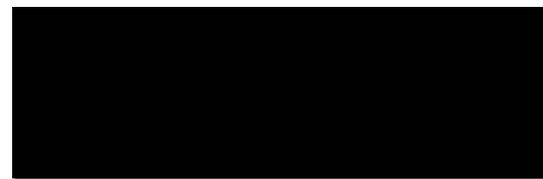
Daher werden im Weiteren Empfehlungen für die Erstellung eines energietechnischen Gesamtkonzeptes für das neue Quartier (1) und für Festsetzungen (2) angesprochen und Ideen zum Thema nachhaltige Mobilität (3) festgehalten.

1. Erstellung eines energietechnischen Gesamtkonzeptes

Das Klimaschutzmanagement empfiehlt die Erstellung eines Teil-Energiennutzungsplans (Teil-ENP) durch einen externen Dienstleister. Anhand des ENPs werden unterschiedliche Energieversorgungsmöglichkeiten technisch und wirtschaftlich geprüft, um das Baugebiet mit möglichst niedrigem Primärenergieeinsatz zu versorgen. Auch die solaroptimierte Anordnung der Gebäude kann dabei ermittelt werden (Versorgungskonzept, Solarkonzept).

Erstellung durch externen Dienstleister ist förderfähig durch Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie. Zuschuss 70%, max. 40.000 €. Geschätzte Kosten ENP für kleines Baugebiet: ca. 17.000€, **Eigenanteil: ca. 5100€.**

Die Umsetzung von Maßnahmen, die im Teil-Energiennutzungsplan vorgeschlagenen werden, ist automatisch förderfähig.



2. Festsetzungen

Anordnung der Baukörper

Die Hauptseite der geplanten Gebäude sollte nach Süden ausgerichtet werden. So kann sichergestellt werden, dass eine optimale aktive und passive Solarenergienutzung insbesondere im Winter erfolgt. Eine solaroptimierte Bauweise sollte berücksichtigt werden.

Kubatur/Kompaktheit der Baukörper

Es sollte festgelegt werden, dass möglichst kompakte Gebäude (niedriges Verhältnis von Außenfläche (A) zu Volumen (V) des Baukörpers) errichtet werden müssen. So kann sichergestellt werden, dass der Heizwärmeenergiebedarf der Gebäude allein aufgrund der Form des Baukörpers positiv beeinflusst wird. Winkelbauten sowie Gebäude mit Staffelgeschossen haben im Vergleich zu quader- oder würfelförmigen Gebäuden ungünstige A-V-Verhältnisse, auch Erker wirken sich negativ darauf aus. Diese Gestaltungsmöglichkeiten sollten daher nicht zulässig sein und im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Darüber hinaus würde das Klimaschutzmanagement es begrüßen, wenn die sechs Einfamilienhäuser auf der Höhe und dem Hang im Süden aus der Planung entfielen und dafür einige der Einfamilienhäuser im Kernbereich zu Doppelhaushälften umgeplant würden. Durch die gemeinsame Wand wird die Außenwandfläche um ein knappes Viertel reduziert und damit der Wärmebedarf enorm gesenkt.

Dachform

Dacheinschnitte und -aufbauten sollten vermieden werden, u.a. um die optimale Nutzung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen zu ermöglichen, aber auch um Energieverluste durch Wärmebrücken und Außenflächenvergrößerung zu vermeiden.

Dachgestaltung

Es sollte darauf hingewiesen werden, dass auf allen Dächern, nicht nur auf Hauptdächern, das Anbringen von Solaranlagen – auch in Kombination mit den geplanten Dachbegrünungen – möglich ist.

Grundsätzlich ist es auch möglich, die Installation von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien im BBP gemäß §9 Abs. 1, Nr. 23 b BauGB festzusetzen. Das wurde bereits in vielen Kommunen in dieser Form gemacht und ist inzwischen ein etabliertes Verfahren.

Eine mögliche textliche Festsetzung könnte hier lauten:

Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien hier für Solaranlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB):

„Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.“

3. Mobilität

(E-)Car- und Lastenfahrradsharing

Das Angebot von (E-)Carsharing wirkt sich mildernd auf den Individualverkehr und auf die für Stellplätze benötigte Fläche aus. Insbesondere wegen Fehlens einer Busverbindung ist das in diesem Quartier essentiell. Ergänzend könnte auch ein Lastenfahrradsharing angeboten werden. Stellplätze für ein Sharing-(E)Auto und ein Lastenfahrrad könnten beispielsweise im südlichen Bereich, in dem wir wie oben beschrieben den Verzicht auf den Bau der sechs Einfamilienhäuser empfehlen würden, angesiedelt werden. Durch einen mit Photovoltaik ausgestattete/n Carport/Garage wird der Ladestrom zumindest teilweise gedeckt. Das Carsharing sollte idealerweise von einem der gemeinnützigen Carsharingvereine in Bayreuth koordiniert werden oder alternativ an einen kommerziellen Anbieter wie eine Mietwagenfirma vergeben werden. Eine Gesamtauslagerung des motorisierten Verkehrs auf eine Gemeinschaftsparkfläche, auf der auch das Sharing-Angebot untergebracht ist, würde den Radverkehr und das Sharingangebot begünstigen. Vorbild dafür ist z.B. ein ehemaliges Kasernenviertel in Tübingen. Die BayBO bietet die Möglichkeit die Ausstattung von Stellplätzen mit Elektroladestationen zu regeln.

Ladeinfrastruktur(-vorbereitung) in Garagen

Da die Elektromobilität immer stärker in Fahrt kommt, sollten zukünftige Ladeleistungen/-bedarfe bei der Infrastrukturplanung auf Gemeinde- und Gebäudeebene mitgedacht werden.

4. Zusatzinformationen und Beispiele

Hinweise / Empfehlungen für privatrechtliche und städtebauliche Verträge

Da solche Verträge eines der wenigen verbindlichen Werkzeuge von Kommunen für den Klimaschutz sind, wäre es sehr wichtig, dieses Instrument in genau diesem Sinne zu nutzen. Hier ließen sich bspw. **hohe Effizienzstandards** bei der Gebäudehülle (z.B. ein maximaler spezifischer Heizwärmebedarf von $15 \text{ kWh m}^{-2} \text{ a}^{-1}$ oder der KfW40-(Plus-) Standard) und die Nutzung erneuerbarer Energien – PV und/oder Solarthermie – festlegen, **die Erzeugung von Wärme unter Einsatz fossiler Brennstoffe verbieten** und die **Nutzung ökologischer Baustoffe** verpflichtend vorschreiben. → GR

Beispiele:

Kurzstudie aus Tecklenburg: Ermittlung von Mehrkosten zur Einführung eines „KfW-Effizienzhaus-Standards 55“ für alle Neubauten von Wohngebäude

https://www.tecklenburg.de/wp-content/uploads/Bericht_KfW55-als-Mindeststandard.pdf

Die Ergebnisse der Kurzstudie zeigen, dass es in nahezu allen Fällen sinnvoll ist, ein KfW-Effizienzhaus-Niveau anzustreben. Die derzeitigen Fördermittel reichen aus, um die erforderlichen Mehrkosten abzudecken und darüber hinaus weniger für die Errichtung zu bezahlen als für ein Gebäude, welches lediglich nach gesetzlichen Anforderungen errichtet wird. [...]

Bsp. vorhabenbezogener Bebauungsplan „Obere Büch“ in Buckenhof

<https://www.wiesentbote.de/2020/05/03/bucken-hof-spatenstich-fuer-buergermeister-georgs-foerster-herzensprojekt-obere-buech/>

Eine Wärmeversorgung wird durch Geothermie (Erdwärme) in Kombination mit energieeffizienten Gebäudestandards ermöglicht. Hier wurden mehrere Erdbohrungen bis in 100 Meter Tiefe vorgenommen. Insgesamt arbeiten künftig 24 Erdsonden an der Wärmeversorgung des neuen Quartiers. Ein weiterer Schwerpunkt ist die regenerative Stromerzeugung mit Photovoltaikanlage und Batteriespeichern.

Textauszug BBP „obere Büch“:

3.2 Klimaschutz: Es sollen regenerative Energien zum Einsatz kommen; Als energetischer Standard für die Gebäude ist mindestens KfW 40 Standard geplant. Grundwasserwärmepumpen, Solarthermie, Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung ergänzen den ökologischen Ansatz.

Erhöhte Förderung durch die neuen Richtlinien der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ab 2021

<https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Artikel/Energie/bundesfoerderung-fuer-effiziente-gebaeude-beg.html>

BEG – Effizienzhaus
Neubau - Zuschuss

Kategorie	Zuschuss	max. anrechenbar
KfW 40 Effizienzhaus	20 % / bis 24.000 € pro qm	120.000 € pro Wohneinheit
KfW 40 Plus Effizienzhaus	25 % / bis 37.500 € pro qm	150.000 € pro Wohneinheit
KfW 45 Effizienzhaus	22,5 % / bis 33.750 € pro qm	-
KfW 55 Effizienzhaus	17,5 % / bis 26.250 € pro qm	-

BEG – Effizienzhaus
Neubau

EE-Paket: Zusatzanforderungen an den Einsatz von Wärme aus erneuerbaren Energien

- Der nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) berechnete Wärmebedarf des Effizienzhauses (Endenergiebedarf) muss bei einem EE Paket zu einem Mindestanteil von 55% durch die Nutzung von Wärme aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.
- Solarthermie, Strom aus EE, Umweltwärme, Biomasse

NH-Paket: Bei anerkannter Nachhaltigkeitszertifizierung

Beim Nachhaltigkeitspaket (NH-Paket) muss eine Nachhaltigkeitszertifizierung eines Zertifikats vorliegen, welches durch das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauen ausgezeichnet wurde (<https://www.nachhaltigesbauen.de/anerkannte-systeme-in-deutschland.html>).

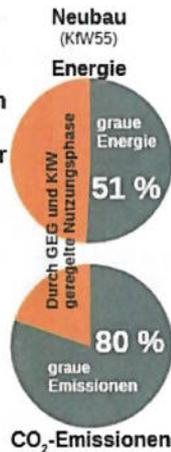
Baumaterialien

https://bauwende.de/wp-content/uploads/2020/05/BAUWENDE-Factsheet-Graue-Energie-2020_1.pdf

Die Emissionen aus der Herstellung von Baumaterialien (graue Emissionen) und der zugehörige Energieverbrauch (graue Energie) sind heute die wesentlichen Faktoren für Klimaschutz beim Neubau.

Bei einem Neubau (KfW55) macht die graue Energie etwa 50 % des Energieverbrauchs im Lebenszyklus aus. Da gemäß Klimaschutzplan die Energieversorgung bis 2050 auf Erneuerbare Energien umgestellt wird, liegt der Anteil der grauen Emissionen an den Emissionen über den gesamten Lebenszyklus bei 80 %.

Gebäude Energie Gesetz (GEG) und KfW-Förderung adressieren nur die Nutzungsphase. Der für den Klimaschutz beim Neubau wichtigste Teil wird so ignoriert.



Klima- und ressourcenschützendes Bauen ist machbar, nötig und wirtschaftlich.



Durch klimaschützendes Bauen – im Beispiel Holzrahmenbau – lassen sich die grauen Emissionen um 45 % vermindern. Wird berücksichtigt, dass im verbauten Holz CO₂ eingelagert wird, dann liegt die Minderung sogar bei 83 %. Der Rohstoffverbrauch lässt sich um 50 % mindern.

Die Mehrkosten liegen im unteren einstelligen Prozentbereich.



II R3 i. V. R5 m. d. B. u. Kenntnisnahme

III R4 / PL zum Weiteren

28.04.21
29/04-Ge
MU - PL

Bayreuth, 27.04.2021

UA

TOB
2A

UA/170-st

Gegenstand: Behördenbeteiligung an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 BauGB;
hier: Bebauungsplanverfahren 3/19 „Wohngebiet an der
Hohlmühlleite“
Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren „Wohngebiet an der
Hohlmühlleite“

Vorgang: Stellungnahme aus Naturschutzsicht

- I. Zu den oben näher bezeichneten Bebauungsplanverfahren und Flächennutzungsplanänderungsverfahren wird seitens UA, Naturschutz, wie folgt Stellung genommen:

Das für Wohnbebauung vorgesehene Gebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Siedlung von Oberkonnersreuth und weist ein starkes Gefälle in Richtung Westen mit einem Höhenunterschied von 19 m auf. Im Westen grenzt die Talau des Tapperts an, die als Landschaftsschutzgebiet „Talau des Sendelbaches und des Tappert“ (LSG) geschützt ist, an. Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans überschneidet sich im Westen mit dem Landschaftsschutzgebiet. Das geplante Gebiet wird überwiegend als Acker und im Süden als Wirtschaftsgrünland genutzt. Der südliche Bereich des Grünlandes ist aufgrund des Artenreichtums als arten- und strukturreiches Dauergrünland nach Art. 23 BayNatSchG geschützt. Die im Westen und im Süden vorhandenen Gehölze sind als Biotope kartiert und gemäß Art 16 BayNatSchG gesetzlich geschützt. Im Osten wird das Gebiet von der Fürsetzer Straße und der angrenzenden Bahnlinie abgegrenzt.

Das Gelände fällt nicht nur nach Westen stark ab, sondern zeichnet sich auch in Nord-Süd-Verlauf durch einen wellig-hügeligen Verlauf aus. In der vorgesehenen Planung wird der als „Rodelhang“ ausgewiesene Hügel, der an die bestehende Bebauung des Hohlmühlweges im Norden angrenzt, von der Bebauung frei gehalten. Die Bebauung beginnt dann am Rand einer Senke, erstreckt sich über eine Kuppe, eine weitere Senke und bis auf die nächste Kuppe in Nord-Süd-Verlauf. Aufgrund dieses Reliefs, und der damit einhergehenden hohen Bedeutung für das Landschaftsbild, eignet sich das Gelände aus hiesiger Sicht nicht für eine Bebauung.

Der Beschreibung in der Begründung des B-Plan-Entwurfs, es handle sich bei dem „Wohngebiet an der Hohlmühlleite“ um eine Arrondierung der Bebauung von Oberkonnersreuth, wird diesseits nicht gefolgt. Mit der Bahnlinie und der vorhandenen Bebauung am Hohlmühlweg besteht wohl ein ausreichender Abschluss des Ortsrandes von Oberkonnersreuth. Die weitere Ausdehnung des Siedlungsraumes wird kritisch gesehen. Lediglich die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme und der gesetzlich geschützte Gehölzbestand trennen das geplante Wohngebiet noch von dem dörflich strukturierten Fürsetz. Durch diese geplante Bebauung ergibt sich, bis auf kleine Lücken, ein weitgehend geschlossener Siedlungsgürtel zwischen Oberkonnersreuth und Fürsetz.

Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt. Aufgrund des Geländeverlaufs und der Höhenlage am östlichen Rand der Bebauung besitzt das Baugebiet eine Fernwirkung. Zudem wird die landschaftliche Eigenart zerstört. Die hervorragende Bedeutung für die siedlungsnaher Erholung, wenngleich diese von Verkehrslärm (Bahnlinie) beeinträchtigt ist, wird eingeschränkt.

Um eine flächensparende Erschließung dieses Gebietes umzusetzen, wurde in der Planung eine Ringstraße mit Nord-Süd-Verlauf gewählt. Überbaut wird dabei eine Senke, an die sich der Straßenverlauf der Erschließung nicht optimal anpasst. Zu erwarten wäre eher eine Straßenführung entlang der Höhenlinien um starke Geländeauffüllungen zu vermeiden.

Zwar sieht der B-Plan Vorgaben an maximalen Wandhöhen und Dachaufbauten vor, um eine Anpassung der Bebauung an das Gelände zu erreichen. Zudem sieht der B-Plan-Entwurf Vorgaben für die Einfriedungen vor, um übermäßige Geländeangleichungen einzudämmen. Nichtsdestotrotz ist zu erwarten, dass es zu starken Geländebearbeitungen in den einzelnen Bauparzellen führen wird, und das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird. Aufgrund des Reliefs sind sowohl Geländeausgleichungen entlang des Gefälles von Ost nach West als auch in Nord-Süd-Richtung zu erwarten, da eine Senke überbaut wird. Somit ist eine geländeangepasste Bebauung problematisch. Es ist insgesamt von einer erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaftsbild und Schutzgut Boden auszugehen.

Ebenso problematisch aufgrund der Gefällelage verhält sich die Ableitung von anfallendem Regenwasser. Die Oberflächenentwässerung ist über das Regenrückhaltebecken im Süden des Geltungsbereiches zusammen mit dem Baugebiet „Oberkonnersreuther Straße“ vorgesehen. Zwar ist als Unterbrechung des Gefälles ein Pflanzgebot auf privatem Grund in der Mitte des Hanges und eine Dachbegrünung für Flachdächer vorgesehen, was an der Planung zu befürworten ist. Trotzdem ist von einer verminderten Retentionsfähigkeit auszugehen. Die praktische Umsetzung der Entwässerung des Gebietes wird bei der Hanglage kritisch gesehen. Es wird befürchtet, dass insbesondere bei Starkregenereignissen das Wasser den Hang hinabläuft und die Keller der Häuser am Hangfuß überflutet. Eine Erosion des tonigen Bodens insbesondere in der Zeit bis alle Grundstücke bebaut und begrünt sind, ist zu befürchten.

Als zusätzliche Verbesserung der Retention wird vorgeschlagen, die verpflichtende Anlage von Zisternen festzuschreiben oder, falls dies nicht im B-Plan geregelt werden kann, in den Kaufvertrag aufzunehmen. Dieses Wasser kann dann in Trockenzeiten zur Bewässerung des Gartens und des Flachdaches genutzt werden. Letzteres hat durch die kühlende Funktion der Verdunstung einen positiven Effekt für das Kleinklima im Wohngebiet.

In der Planung ist derzeit die Entwässerung in das Abwasserkanalsystem nicht dargestellt. Hier könnte es noch zu weiteren Konflikten z. B. mit dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet kommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überschneidet sich im westlichen Bereich mit dem Landschaftsschutzgebiet „Talau des Sendelbaches und des Tappert“. Die Grenzziehung des LSG erfolgte im Maßstab 1:5000 entlang der damaligen Flurgrenzen, die sich zwischenzeitlich anscheinend geändert haben. Dies führt zu

Ungenauigkeiten der Grenzziehung im Planungsmaßstab von 1:1000. Nichtsdestotrotz befindet sich ein geringer Flächenanteil des Planungsgebietes innerhalb der Grenzen des LSG. Die betroffene Fläche ist im Hinblick auf die in der Gesamtausdehnung des LSGs (104 ha) als geringfügig zu werten und wird zudem nicht bebaut, sondern ist als Grünfläche vorgesehen. Damit steht das Vorhaben nicht im Konflikt mit dem besonderen Schutzzweck der Verordnung und bedarf keiner naturschutzrechtlichen Erlaubnis oder Befreiung.

Am Fuße der geplanten Siedlung verläuft der Tappert, eingefasst von einem gesetzlich geschützten Gehölzbestand. Der Auenbereich des Tapperts ist naturschutzfachlich sehr hochwertig. Durch die angrenzende Wohnbebauung ist mit einem zunehmenden Erholungsdruck auf den wertvollen Auenbereich des Tapperts mit gesetzlich geschützten Hochstauden- und Großseggen-Beständen sowie Landröhricht entlang des Bachverlaufes zu rechnen, wie es bereits auf der anderen Bachseite bei der Hohlmühlsiedlung zu sehen ist. Dies stellt eine weitere Beeinträchtigung des wertvollen Feuchtgebietes dar.

Erst vor kurzem ist durch die neue Stadtbiotopkartierung festgestellt worden, dass das Grünland am südlichen Rand des Geltungsbereiches zwar zunehmend aufgedüngt wurde, jedoch trotzdem noch eine gemäß Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte 'artenreiche Flachlandmähwiese' darstellt. Damit sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen, verboten. Aus diesem Grund wird die Bebauung südlich der Erschließungsstraße durchaus kritisch gesehen, insbesondere da eine Ausnahmemöglichkeit nur durch einen gleichartigen Ausgleich gegeben wäre bzw. eine Befreiung nur aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses erteilt werden kann.

Die berechneten Kompensationsfaktoren von 0,2 und 0,3 sind für die Schwere des Eingriffes zu niedrig angesetzt. Das geplante Baugebiet ist aufgrund des Landschaftsbildes als Gebiet mittlerer bis hoher Bedeutung zu bewerten. Deshalb wird im Bereich der Ackernutzung (mittlere Bedeutung) ein Kompensationsfaktor von mindestens 0,4 bei einer festgesetzter GRZ von $\leq 0,35$ (WA 1 – 3) gefordert und ein Kompensationsfaktor von 0,7 im Bereichen einer höheren GRZ (WA 4 und 5). Im Bereich des gesetzlich geschützten Grünlandes das eine hohe Bedeutung aufweist, würde, falls die Voraussetzungen für eine Bebauung vorliegen, bei einer GRZ von $\leq 0,35$ ein Kompensationsfaktor von mindestens 1 gefordert.

Insgesamt ist das beplante Gebiet aus naturschutzfachlicher Sicht kaum für eine Bebauung geeignet.

Sollte das Bebauungsplanverfahren weiterverfolgt werden, werden folgende Anforderungen gestellt.

- Grünlandbereich südlich der derzeitigen Erschließungsstraße möglichst nicht bebauen.
- Vermeidungsmaßnahmen festlegen, damit das geschützte Grünland und die geschützten Biotope nicht beeinträchtigt werden, z. B. Absperrung während Bauzeit
- Straßenverlauf besser an Gelände anpassen, z. B. Lage der Erschließungsstraße im Bereich der Senke ändern.
- Artenschutzrechtliche Prüfung (Vögel, Reptilien, Tagfalter)
- Neuberechnung der Ausgleichsmaßnahmen. (Eine Aufwertung des geschützten Grünlandes um eine Stufe durch Extensivierung wird als möglich angesehen, ist aber für Gesamtgebiet nicht ausreichend)

Hinweis: Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 189/2 Gmkg. Oberkonnersreuth befindet sich ein privater Brunnen, der für die Gartenbewässerung der Hohlmühle genutzt wird. Es ist davon auszugehen, dass das Wasser aus dem Gelände des geplanten Baugebiets kommt.

Eingang OB 11. MAI 2021

II. OB m. d. B. um Kenntnisnahme

III. R 4/PL

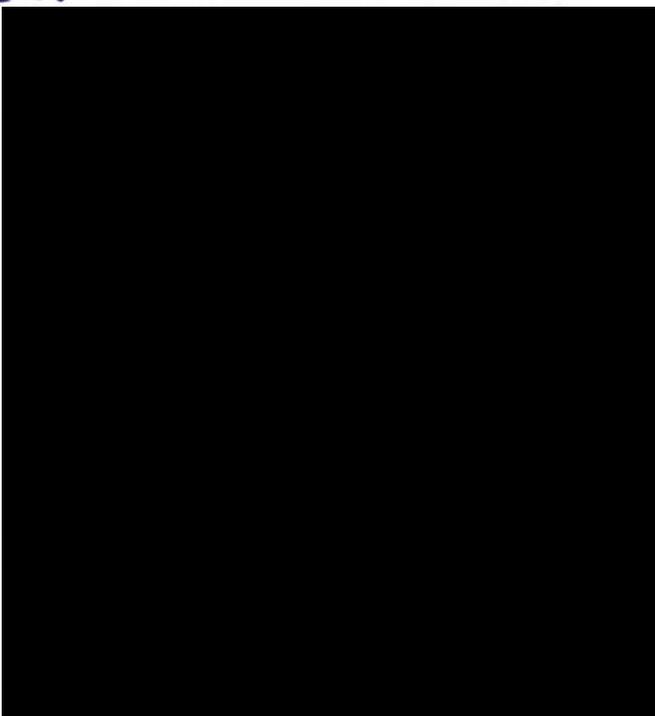
Bayreuth, den 10.05.2021

UA



11.5 

12.05.2021 Ma -Pl: z.v.v.



Stellungnahme(n) (Stand: 25.05.2023)

Sie betrachten: 3/19 Wohngebiet an der Hohlmühlleite
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 15.03.2021 - 19.04.2021

Behörde:	Stadtwerke Bayreuth Energie und Wasser GmbH
Frist:	19.04.2021
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Dipl.-Ing. (FH) Ch. Pliogas (Stadt Bayreuth), am: 28.04.2021 , Aktenzeichen: NM/N/NV</p> <p>In Papierform eingegangen am 22.04.2021</p> <p>Anhänge: Stadtwerke_Bayreuth_mit_Plänen_22042021 (110987_stadtwerke_bayreuth_mit_plaenen_22042021.pdf)</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	<p>1. manueller Eintrag Erstellt am: 16.03.2022</p> <p>durch Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetzte von Trinkwasser, elektrischer Energie und Erdgas kann die Erschließung des ausgewiesenen Baugebietes erfolgen.</p> <p>Der Löschwassergrundsatz nach DVGW Arbeitsblatt W405 ist gewährleistet. Voraussetzung für die Versorgung mit Erdgas ist eine entsprechende Nachfrage sowie deren Wirtschaftlichkeit.</p> <p>Elektrische Energie kann nach der Erweiterung des vorhandenen Mittelspannungsnetzes (20-kV) vom Hohlmühlweg aus zur Verfügung gestellt werden. Hierzu ist jedoch eine neue begehbare Transformatorstation im nördlichen Bereich des geplanten Baugebietes (s. Planauszug) nötig. Die benötigte Grundfläche, mit allseitigem Umgehungsstreifen, beträgt ca. 6x6 m.</p> <p>Neue Versorgungsanlagen werden von uns vorrangig in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Falls elektrische Anlagen (Erdkabel., Trafostation, Schalt- und Verteilerschränke), Wasser- oder Gasleitungen in nicht öffentlichen Flächen gestellt oder verlegt werden müssen, so sind diese grundbuchmäßig zu unseren Gunsten zu sichern. Trassen von neuen Versorgungsanlagen dürfen nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt oder überbaut werden.</p>

Stellungnahme(n) (Stand: 25.05.2023)

Sie betrachten: 3/19 Wohngebiet an der Hohlmühlleite
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB
Zeitraum: 15.03.2021 - 19.04.2021

Behörde:	Stadtwerke Bayreuth Verkehr und Bäder GmbH
Frist:	19.04.2021
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Gerd Lubber, am: 07.04.2021 , Aktenzeichen: -</p> <p>Das neue Wohngebiet ist mit der Stadtbuss-Linie 315 Storchennest-Hohlmühle-Destuben im Stundentakt und der Haltestelle Hohlmühle bzw. mit den Linien 310 Storchennest-Wolfsbach und 311 Oberkonnersreuth-Wolfsbach im ca. Stundentakt mit der Haltestelle Oberkonnersreuth Ortsmitte erschlossen.</p> <p>Von beiden Haltestellen ist der Fußweg ins neue Wohngebiet bis zu 700 m. Dies ist keine gute ÖPNV-Erschließung. Um dem Bus die Anfahrt zum Wohngebiet zu ermöglichen muss die Fürsetzer Straße von beiden Seiten (von der Hohlmühle und von Oberkonnersreuth aus) bustauglich ausgebaut werden. Zusätzlich ist eine Haltestelle mit Buswendemöglichkeit in der Fürsetzer Straße im Bereich des Wohngebietes zu schaffen.</p> <p>Anhänge: -</p>
Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-