

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung  
der Stadt Pfreimd  
Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“

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

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
<p><b>Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.</b></p>			
<p>Am Verfahren beteiligt wurden folgende Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben, jedoch <b>keine Bedenken/Anregungen</b> geäußert haben:</p>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landratsamt Schwandorf Gesundheitsamt, 22.08.2023</li> <li>- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf, 17.07.2023</li> <li>- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, 19.07.2023</li> <li>- Bayer. Bauernverband Schwandorf, 27.07.2023</li> <li>- Zweckverband Glaubendorfer Gruppe, 03.07.2023</li> <li>- Gemeinde Guteneck, 17.07.2023</li> <li>- Gemeinde Trausnitz, 05.07.2023</li> <li>- Stadt Nabburg, 17.07.2023</li> <li>- Tennet TSO GmbH, 19.07.2023</li> <li>- Tyczka Energie GmbH 11.08.2023</li> <li>- Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, 26.07.2023</li> <li>- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, 02.08.2023</li> <li>- Regierung der Oberpfalz, Gewerbeaufsichtsamt, 18.07.2024</li> </ul>		

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
 Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
1	<b>Landratsamt Schwandorf, SG 3.2, Bauamt, 31.07.2023</b>		
	<div style="text-align: center;">  <p>Landratsamt <b>Schwandorf</b></p> <p>Landratsamt Schwandorf · Postfach 15 49 · 92406 Schwandorf  <a href="http://www.landkreis-schwandorf.de">www.landkreis-schwandorf.de</a></p> <p>Ihr Zeichen:                  Ihre Nachricht vom:                  Unser Zeichen:                  Unsere Nachricht vom:</p> <p>Name: Frau Andrea Zweck                  Zimmernummer: 256                  Telefon: 09431/471-288                  Telefax: 09431/471-317                  E-Mail: <a href="mailto:andrea.zweck@landkreis-schwandorf.de">andrea.zweck@landkreis-schwandorf.de</a></p> <p>31. Juli 2023</p> </div> <p><b>Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Zu Ihrem Schreiben vom 03.07.2023 gibt die Bauaufsicht des Landratsamtes Schwandorf im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Bei der Bauaufsicht des Landratsamtes Schwandorf laufen derzeit noch zwei nicht abgeschlossene Anordnungsverfahren wegen Errichtung von baurechtlich nicht genehmigten Gebäuden und Werbeflächen und wegen Geländeabgrabung und Auffüllung ohne baurechtliche Genehmigung (Az. 1311/2014 &amp; Az. 1246/2016)</p> <p>Aus aktuellem Anlass wird eine erneute Kontrolle stattfinden, da folgende Bedenken bestehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diverse Schwarzbauten</li> <li>• Thema Standsicherheit (Schnee- &amp; Windlasten, vermutlich fehlende Ausführungsgenehmigung und fehlendes Zeltbuch)</li> <li>• Thema Brandschutz wg. weicher Bedachung und Lagerung von brennbaren Stoffen (Abstand weicher Bedachung zur Grundstücksgrenze 24m! Abstand weicher Bedachung zu weicher Bedachung 24m! Abstand weicher Bedachung zu harter Bedachung 12m! erforderlich)</li> <li>• Überschreitung Anbauverbotszone</li> <li>• Bebauungsplan vermutlich so nicht umsetzbar, wenn weiterhin weiche Bedachung</li> </ul>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; es wird darauf hingewiesen, dass mittlerweile eine Begehung durch einen Baukontrolleur des Landratsamtes stattgefunden hat.</p> <p>Zu den Bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diverse Schwarzbauten                      Diesbezüglich werden durch den Gewerbetreibenden Bauanträge für alle nicht genehmigten und zukünftig geplanten Gebäude sowie die genehmigungspflichtigen Geländeänderungen gestellt.</li> <li>- Standsicherheit                      Im Rahmen der vorliegenden Bauanträge wird die Standsicherheit geprüft.</li> <li>- Brandschutz wegen weicher und harter Bedachung                      Zum geplanten Bauantrag wurde bereits eine Bescheinigung Brandschutz III und ein Prüfbericht vom 27.10.2023 wegen Abweichung nach Art. 30 BayBO erstellt. Nach dem Prüfbericht bestehen wegen der angrenzenden weichen Bedachung an die harte Bedachung keine Bedenken. Der betreffenden Abweichung wird im Prüfbericht zugestimmt, so dass die Bescheinigung Brandschutz ausgestellt wird.</li> </ul>	

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
 Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p style="text-align: center;">Seite 2 von 2 <span style="float: right;">22. Juni 2022</span></p> <p><a href="#">Außerdem möchten wir Sie auf Folgendes hinweisen:</a></p> <p>Bitte teilen Sie uns mit, ob es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Unseres Erachtens liegt hier kein qualifizierter Bebauungsplan vor, da der Entwurf keine Festsetzungen über die örtlichen Verkehrsflächen enthält.</p> <p>Zu den nicht genehmigten Zelthallen, welche ursprünglich als fliegende Bauten zugelassen waren (max. 3 Monate) und dem Erdwall, möchte ich Folgendes anmerken:</p> <p>Es ist zunächst zu klären, wann der Bauantrag eingeht. Sofern der Bauantrag vor Rechtskraft des Bebauungsplanes eingeht, ist §33 BauGB zu beachten, ansonsten kann keine Genehmigung erfolgen. Sofern der Antrag nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eingeht, ist grundsätzlich das Genehmigungsverfahren (außer bei Sonderbauten = &gt; 1.600m²) zu beantragen.</p> <p>Ähnlich verhält es sich auch beim Abtrag des Erdwalls, da dieser vermutlich genehmigungspflichtig ist (&gt; 2m; &gt; 500m²).</p> <p><b><u>Bezüglich der Zelthallen möchte ich vor allem auf den Art. 30 Abs. 2 hinsichtlich des Brandschutzes bei weichen Bedachungen verweisen.</u></b></p> <p>Für eine eventuelle Besprechung o.g. Punkte stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p><b>Bitte lassen Sie uns das Abwägungsergebnis zukommen.</b></p> <p>Mit freundlichen Grüßen Zweck</p> <p><i>*ergänzt, 03.08.2023 bk</i></p>	<p>- Überschreitung Anbauverbotszone, Bebauungsplan vermutlich nicht umsetzbar</p> <p>Bezüglich der Überschreitung der Anbauverbotszone wurde, nachdem die Autobahnverwaltung in ihrer Stellungnahme auf die Überschreitung der Anbauverbotszone hingewiesen hatte, ein Ausnahmeantrag gestellt, der allerdings vom Fernstraßen-Bundesamt mit Bescheid versagt wurde. Der Gewerbetreibende möchte dennoch Bauanträge (getrennte Bauanträge jeweils für eine Zelthalle) für die nicht genehmigten Zelthallen stellen (eine Zelthalle mit Überschreitung der Anbauverbotszone).</p> <p>Bei der nördlichen Zelthalle ist derzeit kein Versagensgrund erkennbar. Im Falle einer Versagung der Genehmigung bei der südlichen Zelthalle (mit Überschreitung der Anbauverbotszone der Autobahn A 93) sind dem Gewerbetreibenden die Konsequenzen, die das Baurecht vorsieht, bekannt. Der Bebauungsplan ist umsetzbar, da dieser nicht das Ziel verfolgt, die nicht genehmigten Gebäude nachträglich zu legitimieren. Dies kann nur über eine baurechtliche Genehmigung erfolgen. Die nicht genehmigten Gebäude sind deshalb im Bebauungsplan nur als „bestehendes Gebäude, nicht genehmigt“ gekennzeichnet (unter Hinweise als Planzeichen). Vielmehr sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine weitere Entwicklung des Betriebes getroffen werden. Die Stadt Pfreimd möchte deshalb das Bauleitplanverfahren fortsetzen.</p> <p>Zu den weiteren Hinweisen: Es handelt sich nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, da zukünftige Bauvorhaben nicht hinreichend konkret bekannt sind. Ein sogenannter qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB ist das geeignete Planungsinstrument. Um den Bedenken Rechnung zu tragen, wird eine örtliche Verkehrsfläche ergänzt. Die Hinweise zum Zeitpunkt eines Genehmigungsantrags für die Zelthallen in Bezug auf den Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>	<p>Im Bebauungsplan, Stand 24.05.2023, werden die örtlichen Verkehrsflächen ergänzt. Zu der Begründung wird informell auf den mittlerweile vorliegenden Brandschutznachweis hingewiesen.</p> <p>ja: _____</p> <p>nein: _____</p>

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
 Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
<b>2</b>	<b>Landratsamt Schwandorf, SG 3.1, Immissionsschutz und Abfallrecht, 10.08.2023</b>		
	<p>3.113-170 <span style="float: right;">Schwandorf, 10.08.2023</span></p> <p><b>Sachgebiet 3.2 Frau Zapf im Hause</b></p> <p><b>Vollzug des BauGB; Stadt Pfreimd, Aufstellung des Bebauungsplans für das „Gewerbegebiet Öko-Ranch“ Planstand: 24.05.2023 frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB und §4 Abs. 1 BauGB</b></p> <p>1. Sachverhalt</p> <p>Die Stadt Pfreimd beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans für das „Gewerbegebiet Öko-Ranch“ in Pfreimd.</p> <p>Der geplante Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 6,26 ha umfasst ein derzeit bereits in Teilbereichen gewerblich genutztes Areal auf den Grundstücken mit den Flurnummern 1674, 1674/1 und 1683 der Gemarkung Pfreimd nördlich von Pfreimd. Das Plangebiet wird im Nordosten durch die Bundesautobahn A 93 und im Südwesten durch die Staatsstraße St 2657 begrenzt; im Nordwesten und im Südosten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.</p> <p>Das gesamte Plangebiet wird als Gewerbegebiet nach §8 BauNVO ausgewiesen. Nach der textlichen Festsetzung Nr. I. 1. sind Wohnnutzungen (Betriebsleiterwohnungen etc.) nach §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Vergnügungstätten nach §8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen für eine geordnete weitere Entwicklung des ansässigen Gewerbebetriebs der Firma Öko-Ranch geschaffen werden.</p> <p>2. Stellungnahme</p> <p><u>Geräuschemissionen aus dem Plangebiet</u></p> <p>Der kürzeste Abstand des Plangebiets zu schutzbedürftigen vorhandenen bzw. zulässigen Büro- und Wohnnutzungen im teils mittels rechtskräftiger Bebauungspläne</p>		

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
 Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>ausgewiesenen Gewerbegebiet „An der Wernberger Straße“ beträgt rund 150m in südlicher und südöstlicher Richtung.</p> <p>Die Mischgebiete im Ortsbereich von Pfreimd liegen minimal 660m südöstlich des Plangebiets. Die allgemeinen Wohngebiete im Ortsbereich von Pfreimd liegen minimal 770m südöstlich des Plangebiets.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Größe des Plangebiets bzw. der darin enthalten gewerblich nutzbaren Flächen von rund 5 ha und der großzügigen Abstände zu den schutzbedürftigen Nutzungen bzw. Immissionsorten im Umfeld kann anhand der Richtabstände in Tabelle 2 der DIN 18005:2023-07 abgeleitet werden, dass eine gewerbegebietstypische schalltechnische Nutzung des Plangebiets möglich ist. Regelungen zur Begrenzung der Geräuschemissionen, z.B. durch Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten nach der DIN 4561:2006-12 sind daher aus fachtechnischer Sicht nicht notwendig.</p> <p>Ggf. notwendige Schallschutzanforderungen an künftige konkrete Vorhaben können im Rahmen der erforderlichen baurechtlichen Genehmigungsverfahren definiert werden.</p> <p><u>Schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet</u></p> <p>Das Plangebiet ist den Verkehrslärmeinwirkungen der angrenzenden Autobahn A93 und der Staatsstraße St 2657 ausgesetzt. Nach der Umgebungslärmkartierung 2022 des Bay. Landesamts für Umwelt können im Plangebiet Verkehrslärmpegel der Autobahn von über 70 dB(A) in der Tagzeit und von über 60 dB(A) in der Nachtzeit abgeschätzt werden.</p> <p>Wohnnutzungen sind im Geltungsbereich zwar ausgeschlossen, jedoch können nach §8 Abs. 2 BauNVO gegen Außenlärmeinwirkungen schutzbedürftige Büro- und Verwaltungsgebäude bzw. -nutzungen errichtet werden.</p> <p>Für diese ist aus fachtechnischer Sicht ein baulicher Schallschutz gegen Außenlärm nach der in Bayern als technische Baubestimmungen eingeführten DIN 4109:2018-01 sicherzustellen. Wegen der Höhe der Verkehrslärmeinwirkungen sind im Bebauungsplan ergänzende Regelungen zum Schutz gegen Außenlärm erforderlich, die wie folgt bzw. mit gleichem Inhalt formuliert werden können:</p> <p><i>Bei der Planung von gegen Außenlärmeinwirkungen schutzbedürftigen Räumen (hier insbesondere Büro- und Verwaltungsräume) ist ein baulicher Schallschutz gegen Außenlärm nach Maßgabe der DIN 4109:2018-01 umzusetzen. Soweit der</i></p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Hinblick auf ergänzende Regelungen zum Schutz vor Außenlärm wird der vorgeschlagene Textpassus im Wortlaut als Festsetzung Nr. 12 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>	<p>Im Bebauungsplan, Stand 24.05.2023, wird der nebenstehende Festsetzungsvorschlag als Festsetzung Nr. 12 in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p>ja: _____</p> <p>nein: _____</p>

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p><i>maßgebliche Außenlärmpegel nach der vorgenannten Norm an den jeweiligen schutzbedürftigen Räumen einen Wert von 66 dB(A) erreicht oder überschreitet, ist mit den Baueingabeunterlagen ein rechnerischer Nachweis des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm vorzulegen.</i></p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Lukas</p>		

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
 Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss																				
3	<b>Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, 03.08.2023</b>																						
	<p><b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Bau GB)</b></p> <p><u>Wichtiger Hinweis:</u>                      Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.</p> <table border="1" data-bbox="203 536 898 999"> <tr> <td colspan="2">Gemeinde</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Stadt Pfreimd</td> </tr> <tr> <td>Ihr Az.: 10-6102.2/GH, Schreiben vom 03.07.2023</td> <td>Unser Az.: 22-6160 8314.12-134-11</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan:</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input checked="" type="checkbox"/> <b>Bebauungsplan: Aufstellung</b> für das Gebiet: „Gewerbegebiet Öko-Ranch“</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input type="checkbox"/> Sonstige Satzung</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB</td> </tr> </table> <p><b>Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange</b></p> <table border="1" data-bbox="203 1106 898 1425"> <tr> <td>Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. – Nr. )</td> </tr> <tr> <td>Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Postfach 1260, 92657 Neustadt a.d.Waldnaab</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> werden keine Bedenken erhoben:</td> </tr> <tr> <td><input checked="" type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung Die Planung kann u. a. zur Verwirklichung des Ziels B IV 1.4 des Regionalplans Oberpfalz-Nord beitragen, wonach die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern sind.</td> </tr> </table>	Gemeinde		Stadt Pfreimd		Ihr Az.: 10-6102.2/GH, Schreiben vom 03.07.2023	Unser Az.: 22-6160 8314.12-134-11	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan:		<input checked="" type="checkbox"/> <b>Bebauungsplan: Aufstellung</b> für das Gebiet: „Gewerbegebiet Öko-Ranch“		<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan		<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung		<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB		Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. – Nr. )	Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Postfach 1260, 92657 Neustadt a.d.Waldnaab	<input type="checkbox"/> werden keine Bedenken erhoben:	<input checked="" type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung Die Planung kann u. a. zur Verwirklichung des Ziels B IV 1.4 des Regionalplans Oberpfalz-Nord beitragen, wonach die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern sind.		
Gemeinde																							
Stadt Pfreimd																							
Ihr Az.: 10-6102.2/GH, Schreiben vom 03.07.2023	Unser Az.: 22-6160 8314.12-134-11																						
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan:																							
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Bebauungsplan: Aufstellung</b> für das Gebiet: „Gewerbegebiet Öko-Ranch“																							
<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan																							
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung																							
<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB																							
Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. – Nr. )																							
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Postfach 1260, 92657 Neustadt a.d.Waldnaab																							
<input type="checkbox"/> werden keine Bedenken erhoben:																							
<input checked="" type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung Die Planung kann u. a. zur Verwirklichung des Ziels B IV 1.4 des Regionalplans Oberpfalz-Nord beitragen, wonach die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern sind.																							

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
 Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss				
	<p><input checked="" type="checkbox"/> Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs.1 S.1 BayLplG</p> <p>Gemäß der Festlegung B I 4.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord i.V.m. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ soll der Regionale Grünzug „Talraum der Naab von der südlichen Regionsgrenze bis nördlich von Oberwildenaau“ erhalten werden. Dieser nimmt wichtige Freiraumfunktionen (v. a. Erholungsraum, Landwirtschaft, Verbesserung der luft-hygienischen Situation) wahr. Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, sind unzulässig.</p> <p>Aufgrund der Vorbelastung durch die Autobahn sowie die bereits bestehende gewerbliche Nutzung / Bebauung werden von hiesiger Seite die Funktionen dieses Bereichs als Erholungsraum sowie für die Landwirtschaft als eher gering bzw. nicht mehr gegeben eingeschätzt. Hinsichtlich der Bedeutung für die Verbesserung der luft-hygienischen Situation kommt den Bewertungen der jeweiligen Fachstellen des Naturschutzes eine hohe Relevanz zu. Sofern von dortiger Seite keine Bedenken gegen die Planung bestehen, kann sie auch von regionalplanerischer Seite akzeptiert werden. Auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet wird diesbezüglich hingewiesen.</p> <p>Die Planung kann u. a. zur Verwirklichung des Grundsatzes B IV 1.3 Regionalplan Oberpfalz-Nord beitragen, wonach darauf hingewirkt werden soll, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden.</p> <p><input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands</p> <table border="1" data-bbox="215 927 887 1010"> <tr> <td data-bbox="215 927 539 970">Regensburg, 03.08.2023</td> <td data-bbox="539 927 887 970">gez. Patrick Dichtler, ORR</td> </tr> <tr> <td data-bbox="215 970 539 1010">Ort, Datum</td> <td data-bbox="539 970 887 1010">Unterschrift, Dienstbezeichnung</td> </tr> </table>	Regensburg, 03.08.2023	gez. Patrick Dichtler, ORR	Ort, Datum	Unterschrift, Dienstbezeichnung	<p>Die Ausführungen zu den regionalplanerischen Zielen werden zur Kenntnis genommen; es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken/Anregungen; seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Verfahren keine Stellungnahme abgegeben.</p>	<p>Der Bebauungsplan, Stand 24.05.2023, bleibt unverändert.</p> <p>ja: _____</p> <p>nein: _____</p>
Regensburg, 03.08.2023	gez. Patrick Dichtler, ORR						
Ort, Datum	Unterschrift, Dienstbezeichnung						

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
 Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss								
4	<b>Wasserwirtschaftsamt Weiden, 18.07.2023</b>										
	<p style="text-align: right;"> <b>Wasserwirtschaftsamt Weiden</b>  </p> <p>                     WWA Weiden - Am Langen Steg 5 - 92637 Weiden i. d. OPf.                      Stadt Pfreimd                      Marienplatz 2                      92536 Pfreimd                 </p> <p>                     oder per Email an                      Gerhard.himer@pfreimd.de                 </p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 25%;">Ihre Nachricht</td> <td style="width: 25%;">Unser Zeichen</td> <td style="width: 25%;">Bearbeitung</td> <td style="width: 25%;">Datum</td> </tr> <tr> <td>03.07.2023 10-6102.2/GH</td> <td>4-4622-SAD/Pd-21236/2023</td> <td>Christian Götz +49 (961) 304-497</td> <td>18.07.2023</td> </tr> </table> <p>—</p> <p>                     Vollzug der Baugesetze;                      Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Öko-Ranch“ in Pfreimd;                      hier: frühzeitige Öffentlichkeits- u. Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB u. § 4 Abs. 1 BauGB                 </p> <p>Anlage(n): UMS Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser, 27.07.2021</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezüglich des vorliegenden Verfahrens möchten wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung nehmen.</p> <p><b>1. Altlasten</b></p> <p>Im Vorhabensbereich liegen keine Anhaltspunkte auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen vor. Bei auftretenden Auffälligkeiten besteht eine Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG gegenüber dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden.</p> <p><b>2. Grundwasser- und Bodenschutz</b></p> <p><b>2.1 Öffentliche Wasserversorgung</b></p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Das Areal befindet sich außerhalb von Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder wasserwirtschaftlichen</p>	Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum	03.07.2023 10-6102.2/GH	4-4622-SAD/Pd-21236/2023	Christian Götz +49 (961) 304-497	18.07.2023	<p>Zu 1: Altlasten Keine Bedenken/Anregungen; Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p>Zu 2.1 Wasserversorgung Der Hinweis zur Wasserversorgung wird zur Kenntnis genommen; keine Bedenken.</p>	
Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum								
03.07.2023 10-6102.2/GH	4-4622-SAD/Pd-21236/2023	Christian Götz +49 (961) 304-497	18.07.2023								

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
 Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten. Ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die betreffenden Flurstücke befinden sich in einem wassersensiblen Bereich, in dem mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Als hohe Grundwasserstände werden die höchsten gemessenen oder erwarteten Grundwasserstände (HHW) mit einem Flurabstand von maximal 3 m bezeichnet. Hinsichtlich einer Versickerung ist im Rahmen einer erlaubnisfreien Einleitung in das Grundwasser jedoch ein Mindestabstand von 1 m zur Grundwasser Oberfläche einzuhalten. Maßgebend ist in diesem Zusammenhang der mittlere, jährlich höchste Grundwasserstand (MHGW). Bei einem zu geringen Abstand zum Grundwasser ist eine erlaubnisfreie Versickerung ausgeschlossen. Es liegt dabei in der Verantwortung des Bauherrn, die Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit zu prüfen.</p> <p><b>2.2 Bodenschutz</b>                      Hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Vorgaben sind folgende Punkte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Bereits im Planungsprozess sollte daher ein Bodenmanagementkonzept entwickelt werden. Im Zuge der Baugrunderkundung für die Erschließung wird angeraten, orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen. Aus dem Konzept soll die Strategie zur Bodenverwertung für das gesamte Planungsgebiet ersichtlich sein.</li> <li>- Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.</li> <li>- Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.</li> <li>- Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.</li> <li>- Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind hinsichtlich des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial die Normen DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten.</li> <li>- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten sollen nicht befahren werden.</li> </ul> <p><b>3. Niederschlagswasser- / Abwasserbeseitigung</b>                      Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im derzeitigen Verfahrensstand noch nicht konkret ausgeplant (teils Ableitung, teils Versickerung). Wir verweisen diesbezüglich auf den rechtlichen Hintergrund (§ 54 WHG, Art 44 BayWG), wonach Niederschlagswasser möglichst dezentral versickert werden soll.</p> <p>Im Sinne einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung und angesichts der fortschreitenden</p>	<p>Gemäß Bayern Atlas liegt der Geltungsbereich vollumfänglich außerhalb des wassersensiblen Bereichs. Dieser reicht von der Naab bis bzw. nahe bis zur Staatsstraße, und umfasst im Süden den Bereich des Eichelbachs. Unabhängig davon wird der Hinweis zu einer möglichen Versickerung zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p><b>Zu 2.2 Bodenschutz</b>                      Zu Punkt 11 sind in den Planunterlagen bereits Festsetzungen zum Bodenschutz enthalten. Um aber alle Punkte aufzugreifen, wird der Textvorschlag des Wasserwirtschaftsamtes in die textliche Festsetzung Nr. 11 im Wortlaut übernommen.</p> <p><b>Zu 3. Niederschlagswasserbeseitigung</b>                      Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; in der Festsetzung Nr. 5 ist bereits enthalten, dass eine Versickerung zulässig und erwünscht ist, und die entsprechenden Nachweise zur Behandlung des Oberflächenwassers gegenüber der Stadt Pfreimd zu führen sind. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann das gesamte Oberflächenwasser nach dem derzeitigen Stand der</p>	

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
 Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>Klimaerwärmung raten wir dringend, einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung besondere Beachtung zu schenken. Insbesondere empfehlen wir im Rahmen der Bauleitplanung die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Sickermulden mit belebter Oberbodenzone (auch als Tiefbeet), Baumrigolen, Gründächer, Fassadenbegrünungen usw. zu prüfen bzw. vorzugeben. Auf das als Anlage beigegebene MS des Bauministeriums vom 27.07.2021 über die Beachtung und Aufwertung des Klimaschutzes bei der Bauleitplanung möchten wir hierbei ebenso gezielt hinweisen.</p> <p>Sofern erforderlich, ist eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 15.06.2020 unter Vorlage den Stand der Technik berücksichtigender Antragsunterlagen (NWFreIV, DWA-A 102, DWA-M153, DWA-A117) bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.</p> <p>Anfallendes Schmutzwasser ist gemäß den Vorgaben der o. g. wasserrechtlichen Erlaubnis zu entsorgen.</p> <p><b>4. Oberflächengewässer / Wild abfließendes Oberflächenwasser</b>                      Das Vorhabensgebiet liegt außerhalb des vom Bay. Landesamt für Umwelt (LfU) ausgewiesenen, wassersensiblen Bereichs. Trotz der Nähe zur Naab (Gewässer 1. Ordnung) von ca. 150m und zum Eichelbach (Gewässer 3. Ordnung) von ca. 100m liegt das Gebiet außerhalb ermittelter Hochwassergefahrenflächen. Die Gefahr von fluvialen Überschwemmungen ist daher eher als gering einzuschätzen.</p> <p>Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für bebauten Bereiche können jedoch grundsätzlich überall auftreten. Es ist dabei unerheblich, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt. Ob im vorliegenden Fall Vorkehrungen zu treffen sind, ist grundsätzlich durch den Antragsteller in eigener Zuständigkeit zu beurteilen.</p> <p>In der Siedlungswasserwirtschaft sind Niederschlagswasserkanalsysteme üblicherweise auf die Ableitung von 1-jährigen und Rückhaltebecken auf die Ableitung von 3 bis 5-jährigen Regenereignisse bemessen. Bei Starkregenereignissen können diese Abflussmengen erheblich überschritten werden, so dass eine schadhafte Ableitung nicht möglich ist und das System überlastet wird. Das Niederschlagswasser fließt dann oberirdisch über vorhandene Oberflächenstrukturen ab.</p> <p>Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUJ (<a href="https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf">https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf</a>) sowie die „Hochwasserschutzfibel“ (Stand März 2015, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Link: <a href="http://www.bmub.bund.de/P3275/">www.bmub.bund.de/P3275/</a>) wird nachdrücklich hingewiesen.</p>	<p>Oberflächenbeseitigung von den wasserrechtlich genehmigten Rückhalteeinrichtungen aufgenommen werden (wasserrechtlich genehmigt mit Bescheid vom 15.06.2020). Für die geplanten zusätzlichen Gebäude und befestigten Flächen wird, wie bereits in den Planunterlagen ausgeführt, ein Tekturantrag gestellt.</p> <p>Die empfohlenen Maßnahmen im Hinblick auf eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung werden in der textlichen Festsetzung Nr. 5 ergänzt.</p> <p>Die Hinweise zur Schmutzwasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen; keine Bedenken/Anregungen.</p> <p>Zu 4. Oberflächengewässer / Wild abfließendes Oberflächenwasser                      Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und, soweit erforderlich, beachtet; keine Bedenken/Anregungen.</p>	<p>Die nebenstehenden Änderungen (Bodenschutz, naturnahe Regenwasserbewirtschaftung) werden in den Bebauungsplan, Stand 24.05.2023, eingearbeitet.</p> <p>ja: _____</p> <p>nein: _____</p>

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
 Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p style="text-align: center;">- 4 -</p> <p><b>5. Zusammenfassung</b></p> <p>Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Weiden besteht mit den vorgelegten Unterlagen im Bebauungsplanverfahren grundsätzlich Einverständnis.</p> <p>Das Landratsamt Schwandorf erhält einen Abdruck dieses Schreibens.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Gez.                      Christian Götz, BOR                      Abteilungsleiter Landkreis Schwandorf</p>		

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
 Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
5	<b>Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, 13.07.2023</b>		
	<div style="text-align: right;">  </div> <p><small>BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE - Hofgarten 4 - 80539 München</small></p> <p>Stadt Pfreimd                  Marienplatz 2                  92536 Pfreimd</p> <p><small>IHR ZEICHEN                      IHRE NACHRICHT VOM                      UNSERE ZEICHEN                      DATUM</small>  <small>10-6102.2/GH_Schriftstück-ID 308580,                      03.07.2023                      P-2023-3252-1_52                      13.07.2023</small></p> <p>Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)                  Stadt Pfreimd, Lkr. Schwandorf: Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Öko-Ranch“</p> <p><u>Zuständiger Gebietsreferent:</u>                  Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Christoph Steinmann</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u>                  Im oben genannten Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:                  D-3-6439-0007; „Spätpaläolithische und mesolithische Freilandstation, Siedlung der Urnenfelderzeit“</p> <p>Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte</p> <div style="text-align: right;"> <small>BAYERISCHES LANDESAMT                      FÜR DENKMALPFLEGE                      Dienststelle München:                      Hofgarten 4                      80539 München                      Postfach 10 02 03                      80076 München                      Tel.: 089 2114-0                      Fax: 089 2114-300</small> </div>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, und vollumfänglich beachtet.</p> <p>Auf das Bodendenkmal wird in den Planunterlagen bereits hingewiesen. Um den Bedenken und Anregungen Rechnung zu tragen, werden in die textlichen Festsetzungen als Nr. 13 notwendige Vorgaben zum Bodendenkmal-schutz ergänzt, und der Passus zur erforderlichen denkmalrechtlichen Erlaubnis im Wortlaut übernommen.</p>	

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
 Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.</p> <p>Fachliche Hinweise entnehmen Sie bitte auch unserer Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“  <a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf</a></p> <p>Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <a href="http://www.denkmal.bayern.de">http://www.denkmal.bayern.de</a> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: <a href="https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi">https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi</a>                      Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.</p> <p>Es ist erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).</p>		

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
 Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>Wir bitten Sie folgenden Text in die textlichen Hinweise (fehlt bislang!) und in den Umweltbericht zu übernehmen:</p> <p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Die unter Punkt „5.3.1 Schutzgut Menschen, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter“ formulierte Einschränkung „Soweit in diesem Bereich noch Bodenveränderungen in bisher noch nicht veränderten, oder überbauten Bodenprofilen geplant sind...“ ist zu streichen. Es ist nicht zulässig und auch nicht vom Gesetzgeber vorgesehen, dass eine kommunale Planung bestehende gesetzliche Formulierungen in ihrer Anwendung einschränkt. Laut Art. 7.1 BayDSchG bedarf der Erlaubnis, „Wer ... Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden“. Somit sind sämtliche Bodeneingriffe im Geltungsbereich bzw. auf der Flurnummer 1674, Gmkg. Pfreimd, erlaubnispflichtig.</p> <p>Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:          Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.          Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).</p>	<p>Die unter 5.3.1 formulierte Einschränkung wird gestrichen. Entsprechende Ausführungen gemäß der Stellungnahme werden im Umweltbericht ergänzt.</p>	<p>Die nebenstehenden Änderungen werden in den Bebauungsplan, Stand 24.05.2023, eingearbeitet.</p> <p>ja: _____</p> <p>nein: _____</p>

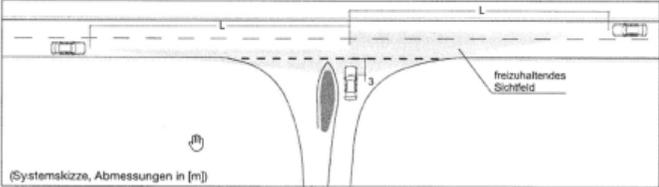
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
 Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine Konservatorische Überdeckung der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine Konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BfLD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung <a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf</a> der Punkt 1.12 Dokumentation einer Konservatorischen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.</p> <p>Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage: <a href="https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf">https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf</a> (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BfLD 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 (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Dr. Jochen Haberstroh</p> <p>Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.  <small>Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.</small></p>		

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
 Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
6	<b>Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, 03.08.2023</b>		
	<div style="text-align: right;"> <p>Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach</p>  </div> <p>Hochbau Straßenbau</p> <p>Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach Postfach 14 55 • 92204 Amberg</p> <p>Stadt Pfreimd Marienplatz 2 92536 Pfreimd</p> <p style="text-align: center;"><u>ausschließlich per E-Mail</u></p> <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 10-6102.2/GH 03.07.2023    Unser Zeichen 522-4622    Bearbeiter Herr Paulus Zinner E006    Sulzbach-Rosenberg 03.08.2023 ☎ 09661/507-336    Martin.Paulus@stbaas.bayern.de</p> <p><b>Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Öko-Ranch“ in Pfreimd Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den vorgelegten Bebauungsplan in der Fassung vom 24.05.2023 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwendungen, wenn nachfolgende Auflagen in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden und/bzw. in den Bauleitplan nebst Legende/Erläuterungsbericht aufgenommen werden:</p> <p>1 Der Abstand baulicher Anlagen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße 2657 muss außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt von Pfreimd <u>mind. 20 m</u> betragen.</p> <p>Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen.</p> <p><b>Eine Unterschreitung der Anbauverbotszone auf 15 m, wie im Plan dargestellt, ist unzulässig.</b></p> <p>2 Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist Art § 33 StVO zu beachten.</p> <p>3 Das Straßengrundstück der Staatsstraße darf nicht überbaut, überschüttet oder bepflanzt werden.</p>	<p>Zu 1: Die Anbauverbotszone von 20 m wird berücksichtigt, und in der Planzeichnung angepasst. In der Begründung ist die Anbauverbotszone mit 20 m bereits richtig enthalten.</p> <p>Zu 2. – 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; keine Bedenken/Anregungen.</p>	

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
 Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p><b>4</b> Auffüllungen und Abgrabungen größeren Umfangs (h &gt; 1m) sind in der Bauverbotszone nicht zulässig.</p> <p><b>5</b> Die Erschließung des Grundstücks des Bauleitplangebietes ist wie bisher ausschließlich über die vorhandene Grundstückszufahrt vorzusehen.</p> <p><b>6</b> Weitere unmittelbare Zugänge oder Zu- und Abfahrten von dem Grundstück zur Staatsstraße 2657 sind nicht zulässig.</p> <p><b>7</b> Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr [Sichtdreieck nach RAL] an der Einmündung der Zufahrt in die Staatsstraße ist freizuhalten. Der zur Ermittlung des Sichtfelds erforderliche Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Straße beträgt 3 m; die erforderlichen Schenkellängen in der übergeordneten Straße betragen 200 m. Als Augpunkthöhe sind beim Pkw-Fahrer 1,00 m und beim Lkw-Fahrer 2,50 m und als Zielpunkthöhe auf der bevorrechtigten Straße 1,00 m anzusetzen. Die Sichtfläche ist von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.</p>  <p><b>Bild 41:</b> Freizuhaltenes Sichtfeld für die Anfahrtsicht in untergeordneten Knotenpunktzufahrten</p> <p>Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist entsprechend zu korrigieren.</p> <p><b>8</b> Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen der Staatsstraße dürfen, auch im Zufahrtsbereich, Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p><b>9</b> Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraße muss durch entsprechende Straßenabläufe bzw. Entwässerungsrinnen im Einmündungsbereich zuverlässig gefasst und abgeleitet werden.</p> <p><b>10</b> Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaustraßenbauer der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.</p>	<p>Zu 7: Die Erläuterungen zum Sichtdreieck werden zur Kenntnis genommen und beachtet; das Sichtdreieck wird in der Planzeichnung angepasst (Schenkellänge 200 m). Zu Kap. 2.2 wird ergänzt, dass das Sichtdreieck von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten ist.</p> <p>Zu 8., 9., 11: Wird zur Kenntnis genommen und beachtet; keine Bedenken/Anregungen.</p> <p>Zu 10: Ein entsprechender Hinweis ist unter den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen bereits enthalten.</p>	<p>In der Planzeichnung des Bebauungsplans, Stand 24.05.2023, wird die Anbauverbotszone auf 20 m und das Sichtdreieck korrigiert.</p> <p>ja: _____</p> <p>nein: _____</p>

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
 Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p><b>11</b>                      Außerhalb der Ortstafel (VZ 310) müssen feststehende Hindernisse (z.B. Stahlrohre mit einem Durchmesser <math>\geq 76,1</math> mm und einer Wandstärke <math>&gt; 2,9</math> mm zur Zaunbefestigung, Bäume, etc.) den gemäß den RPS 2009 in Abhängigkeit der Böschungshöhe geltenden <b>Mindestabstand</b> vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße aufweisen.</p> <p>Wir bitten um Übersendung eines Stadt- bzw. Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.</p> <p>Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist 2-fach dem Staatlichen Bauamt zu übersenden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez.                      Paulus                      Technischer Amtmann</p>		

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
 Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
7	<p><b>Die Autobahn GmbH des Bundes, 31.07.2023</b></p>		
	<p>Von: Speth, Ursula (AdB NL Nordbayern) &lt;Ursula.Speth@nby.autobahn.de&gt;                  Gesendet: Montag, 31. Juli 2023 13:17                  An: Hirmer Gerhard                  Betreff: Stellungnahme für Ihr Vorhaben: B-Plan "Gewerbegebiet Öko-Ranch" in Pfreimd                  Anlagen: Beteiligungsschreiben.pdf</p> <p>Sehr geehrter Herr Hirmer,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an dem o. g. Vorhaben: Bauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Öko-Ranch“, Gemarkung Pfreimd mit den Flurnummern 1674, 1674/1 und 1683 an der A93 bei Betriebskilometer 138,366 bis 138,951, welche wir am 15. März 2023 erhalten haben.</p> <p>Hiermit nehmen wir, nach Stellungnahme des Fernstraßenbundesamtes, zu o. g. Angelegenheit wie folgt Stellung:</p> <p>Das Vorhaben liegt mit einem Abstand von 40 m von äußeren Fahrbahnrand der BAB A 3 mit ca. 40 m außerhalb der Anbauverbotszone und innerhalb der Baubeschränkungszone nach § 9 Absatz 2 des FStrG. Dem o. g. Vorhaben kann nach Anhörung des Fernstraßenbundesamtes nur teilweise zugestimmt werden. Die Zustimmung wird daher unter Berücksichtigung folgender Nebenbestimmungen erteilt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, wurde die südöstliche Zelthalle im Jahr 2014 teilweise in der Anbauverbotszone der BAB 93 errichtet. Seitens der Gewerbetreibenden muß für die Zelthalle zwingend noch ein Bauantrag gestellt werden. Hierbei handelt es sich um eine Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 8 FStrG und unterliegt der Einzelfallprüfung. Vorsorglich weisen wir darauf hin, daß hiermit keine Genehmigung erfolgt ist.</li> <li>Grafischer Teil - Planzeichnung:                      In der Planzeichnung ist die 40 m Anbauverbotszone vermerkt. Die 100 m Anbaubeschränkungszone an der BAB 93 ist noch einzuzeichnen und in der Legende ist mit Bezug auf § 9 FStrG zu verweisen. Zur Abstandsmessung möchten wir darauf verweisen, dass das Abstandsmaß der Zonen des § 9 FStrG auch an Anschlussstellenästen, an Ein- und Ausfädelungstreifen sowie Rampen und gegenüber den Zu- und Abfahrten sowie bei Raststätten/-plätzen (äußere Fahrbahnkante der Durchfahrtsasse, die die BAB verbindet) gilt.</li> <li>Zudem sind folgende Inhalte und Hinweise als textliche Festsetzungen (Textteil und Planzeichnung) zum Bebauungsplan aufzunehmen und zu beachten:                     <ol style="list-style-type: none"> <li>Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden. Gemäß § 9 Abs. 8 FStrG kann das Fernstraßen-Bundesamt an den Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, im Einzelfall Ausnahmen von dem Anbauverbot des § 9 Abs. 1 FStrG zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern.</li> <li>Die südöstliche Halle befindet sich 35 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB 93 entfernt und darf damit grundsätzlich nicht errichtet werden. Bezüglich der im nördlichen Bereich des Grundstücks genutzten Lagerflächen wird zudem auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest</li> </ol> </li> </ol>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen;</p> <p>Zu 1:                  Auf die Überschreitung der Anbauverbotszone von 40 m mit der südlichen Zelthalle wird in den Planunterlagen bereits ausführlich hingewiesen. Bezüglich der Überschreitung der Anbauverbotszone wurde vom Gewerbetreibenden bereits eine Ausnahmegenehmigung beantragt, die mit Bescheid des Fernstraßen-Bundesamtes verweigert wurde. Der Gewerbetreibende beabsichtigt, für die beiden Zelthallen getrennte Bauanträge zu stellen. Im Falle einer Versagung der Genehmigung bei der südlichen Zelthalle (mit Überschreitung der Anbauverbotszone) sind dem Gewerbetreibenden die Konsequenzen, die das Baurecht vorsieht, bekannt.</p> <p>Zu 2:                  Die Baubeschränkungszone wird eingetragen, und der Bezug auf § 9 FStr.G in der Legende ergänzt. Der Hinweis zur Messung der Anbauverbotszone wird beachtet.</p> <p>Zu 3:                  Alle Vorgaben, die in der Stellungnahme aufgeführt sind, werden als textliche Festsetzung Nr. 14 in die Planunterlagen im Wortlaut aufgenommen.</p>	<p>Die nebenstehenden Änderungen und Ergänzungen werden in den Bebauungsplan, Stand 24.05.2023, eingearbeitet.</p> <p>ja: _____</p> <p>nein: _____</p>

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
 Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Lagerflächen unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall. Eine pauschale Ausnahmegenehmigung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist grundsätzlich nicht möglich. Dies bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall.</p> <p>Der erforderliche Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 8 FStrG kann bereits zum jetzigen Zeitpunkt und parallel zum Bauleitplanverfahren beim Fernstraßen-Bundesamt gestellt werden. In diesem Fall bitten wir darum, die entsprechenden Antragsunterlagen vorzugsweise digital per E-Mail an <a href="mailto:anbau@fba.bund.de">anbau@fba.bund.de</a> zu übermitteln. Die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung kann zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht in Aussicht gestellt werden.</p> <p>c. Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone ist auch hier klar zu regeln, dass auch keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen.</p> <p>d. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.</p> <p>e. Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Baubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.</p> <p>f. Auf § 11 Abs. 2 FStrG wird verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Lagerflächen unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.</p> <p>g. Auf die vom Verkehr auf der BAB A93 ausgehenden und auf das Planungsgebiet ev. einwirkenden Emissionen wird hingewiesen. Eine Abhilfe kann vom Straßenbaulastträger nicht eingefordert werden.</p> <p>h. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A93 darf nicht gefährdet werden.</p> <p>i. Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerung der BAB A93 zugeführt werden.</p> <p>j. Eine Erschließung über die BAB A93 zum Baugrundstück ist nicht zulässig.</p> <p>k. Evtl. Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A93 nicht geblendet werden können.</p> <p>l. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen                  Ursula Speth</p> <p>Die Autobahn GmbH des Bundes</p>		

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>Niederlassung Nordbayern   Außenstelle Fürth Nürnberger Str. 18 · 90762 Fürth</p> <p>Ursula Speth Abteilung Technische Verwaltung T +49 911 52 04-0 F +49 911 52 04-299 <a href="http://www.autobahn.de">www.autobahn.de</a> <a href="mailto:TechnischeVerwaltung.Fuerth@nby.autobahn.de">TechnischeVerwaltung.Fuerth@nby.autobahn.de</a></p>		

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
 Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
8	<b>Bayernwerk Netz GmbH, 08.08.2023</b>		
	 <p>Bayernwerk Netz GmbH, Ettmannsdorfer Str. 40, 92421 Schwandorf</p> <p>Verwaltungsgemeinschaft Pfreimd                  Marienplatz 2                  92536 Pfreimd</p> <p><b>Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Öko-Ranch" in Pfreimd</b>                  Ihr Schreiben vom 03.07.2023; Ihr Zeichen: 10-6102.2/GH</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.</p> <p><b>Kabel</b></p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag <a href="http://www.fgsv-verlag.de">www.fgsv-verlag.de</a> (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet; soweit weitere Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind, was derzeit nicht absehbar ist, wird rechtzeitig mit dem Bayernwerk Kontakt aufgenommen. Sämtliche Hinweise zu Leitungsbauarbeiten werden ebenfalls beachtet. Soweit eine neue Trafostation erforderlich sein sollte, was ebenfalls nicht absehbar ist, wird eine geeignete Grundstücksfläche in Abstimmung mit der Bayernwerk Netz zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Der Bebauungsplan, Stand 24.05.2023, bleibt unverändert.</p> <p>ja: _____</p> <p>nein: _____</p>

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

<p><b>Kabelplanung(en)</b></p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>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 Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.</li><li>- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.</li></ul> <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p><b>Transformatorstation(en)</b></p> <p>Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 35 qm und 45 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <a href="https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html">https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</a></p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p> <p>Freundliche Grüße</p>		
---	--	--

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p data-bbox="203 300 226 341">i.V.</p> <p data-bbox="232 300 383 323"><b>Tobias Henfling</b></p> <p data-bbox="389 284 539 341">Digital unterschrieben von Tobias Henfling Datum: 2023.08.08 15:55:01 +02'00'</p> <p data-bbox="555 323 584 341">i.A.</p> <p data-bbox="591 300 741 323"><b>Robert Rötzer</b></p> <p data-bbox="748 284 898 341">Digital unterschrieben von Robert Rötzer Datum: 2023.08.08 15:17:17 +02'00'</p>		

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
 Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
9	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH, 19.07.2023</b>		
	 <p style="text-align: right;"><b>ERLEBEN, WAS VERBINDET.</b></p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH                  T NL Süd PTI 12                  Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg</p> <p>Stadt Pfreimd                  Marienplatz 2</p> <p>92536 Pfreimd</p> <p style="text-align: right;">19.07.2023</p> <p><b>Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Öko-Ranch“ in Pfreimd</b>                  hier: frühzeitige Öffentlichkeits- u. Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB u. § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 03.07.2023.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wertsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.</p> <p>Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden:</p> <p><a href="mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de">telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</a></p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; keine Bedenken/ Anregungen; soweit weitere Ausbaumaßnahmen bezüglich des Telekommunikationsnetzes erforderlich sein sollten, wird rechtzeitig Kontakt aufgenommen.</p>	<p>Der Bebauungsplan, Stand 24.05.2023, bleibt unverändert.</p> <p>ja: _____</p> <p>nein: _____</p>

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
 Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	 <p style="text-align: right;"><b>ERLEBEN, WAS VERBINDET.</b></p> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:</p> <p><a href="mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de">telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</a></p> <p>Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i.A.                  Philipp Stieglbauer                  Deutsche Telekom Technik GmbH                  Technik Niederlassung Süd                  PTI 12, Leiter Breitband Neubaugebiete</p>		

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
 Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss				
10	<b>Bayerisches Landesamt für Umwelt, 01.08.2023</b>						
	<p style="text-align: right;">                 Bayerisches Landesamt für Umwelt  </p> <p>                 LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt · 86177 Augsburg                  Stadt Pfreimd                  Marienplatz 2                  92536 Pfreimd             </p> <p>– Versand per E-Mail –</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 25%;">Ihre Nachricht 10-6102.2/GH 03.07.2023</td> <td style="width: 25%;">Unser Zeichen 11-8681.1-89039/2023</td> <td style="width: 25%;">Bearbeitung Jürgen Gruber Juergen.Grubert@lu.bayern.de Tel. +49 (621) 9071-6681</td> <td style="width: 25%;">Datum 01.08.2023</td> </tr> </table> <p><b>Stadt Pfreimd - Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Öko-Ranch“ in Pfreimd; Beteiligung nach BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Schreiben vom 03.07.2023 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.</p> <p>Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).</p> <p>Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Schwandorf (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).</p>	Ihre Nachricht 10-6102.2/GH 03.07.2023	Unser Zeichen 11-8681.1-89039/2023	Bearbeitung Jürgen Gruber Juergen.Grubert@lu.bayern.de Tel. +49 (621) 9071-6681	Datum 01.08.2023	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet; keine Bedenken/Anregungen.</p> <p>Die Stellungnahmen der Fachstellen der Unteren Verwaltungsebene werden, soweit solche abgegeben wurden, entsprechend gewürdigt.</p>	<p>Der Bebauungsplan, Stand 24.05.2023, bleibt unverändert.</p> <p>ja: _____</p> <p>nein: _____</p>
Ihre Nachricht 10-6102.2/GH 03.07.2023	Unser Zeichen 11-8681.1-89039/2023	Bearbeitung Jürgen Gruber Juergen.Grubert@lu.bayern.de Tel. +49 (621) 9071-6681	Datum 01.08.2023				

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Weiden wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. Jürgen Gruber</p>		

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Gewerbegebiet GE „Öko-Ranch“ der Stadt Pfreimd  
 Abwägung der nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangenen Hinweise und Anregungen

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken / Anregungen - Beschluss	Beschluss
11	<b>Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz,                      10.08.2023</b>		
	 <p>Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz                      Postfach 12 02 29 - 93024 Regensburg</p> <p>Stadtverwaltung Pfreimd                      Marienplatz 2                      92536 Pfreimd</p> <p>Per E-Mail an bauamt@pfreimd.de</p> <p><b>Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes                      „Gewerbegebiet Öko-Ranch“</b></p> <p><b>hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.</p> <p>Zum o. g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen.</p> <p>Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.</p> <p>Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Christian Stachel                      Abteilungsleiter</p> <p>10. August 2023                      Ihr Zeichen: 10-6102.2/GH                      Unser Zeichen: GB II/1 stc-nm</p> <p>Ansprechpartner:                      Christian Stachel                      Telefon 0941 7965-149                      Telefax 0941 7965-281149                      christian.stachel@hwkno.de                      www.hwkno.de</p> <p>Handwerkskammer                      Niederbayern-Oberpfalz</p> <p>Nikolastraße 10                      94032 Passau</p> <p>Ditthornstraße 10                      93055 Regensburg</p> <p>Präsident:                      Dr. Georg Haber</p> <p>Hauptgeschäftsführer:                      Jürgen Kilger</p> <p>Sparkasse Passau                      BLZ 740 500 00                      Konto 240 002 600                      IBAN: DE 11 7405 0000 0240 0026 00                      SWIFT-BIC: BYLADEM1PAS</p> <p>Volksbank Regensburg                      BLZ 750 900 00                      Konto 60 178                      IBAN: DE 67 7509 0000 0000 0601 78                      SWIFT-BIC: GENODEF3301</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; betriebliche Belange sind nicht betroffen.</p>	<p>Der Bebauungsplan, Stand 24.05.2023, bleibt unverändert.</p> <p>ja: _____</p> <p>nein: _____</p>

189\_1.Abwägung\_27.03.2024