

Bauleitplanung der Stadt Waldsassen;  
Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und  
Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Erweiterung ehem. Porzellanfabrik"  
mit Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan GE und MI "Ehem. Porzellanfabrik  
Bareuther Werk A";

**Beteiligung der Öffentlichkeit;  
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**vom 17.06.2022 bis 19.07.2022**

**Umweltbezogene Stellungnahmen**

Amt für Ernährung,  
Landwirtschaft und Forsten  
Tirschenreuth - Weiden i.d.OPf.



AELF-TW • St.-Peter-Straße 44 • 95643 Tirschenreuth

Stadt Waldsassen  
Basilikaplatz 3  
95652 Waldsassen

Stadt Waldsassen		
Eing.: 12. Juli 2021		
Amt:	Gesl.	Dfm.
3		

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
6102 -062808  
Vom 07.06.2021  
Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben

Name

Telefon

09631 7988

Tirschenreuth, 09.07.2021

Bauleitplanung der Stadt Waldsassen;  
Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und  
Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Erweiterung ehem.  
Porzellanfabrik" mit Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan  
GE und MI "Ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A";  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4  
Abs. 1 BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o. g. Vorhaben nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und  
Forsten (AELF) Tirschenreuth-Weiden wie folgt Stellung:

Nach § 2 (2) ROG sind als Grundsatz der Raumordnung u.a. landwirtschaftlich genutzte Flächen in ausreichendem Umfang zu erhalten. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP A II 1.3) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren; weiter heißt es unter LEP B IV 1.3:

"Es ist anzustreben, dass die für land- und forstwirtschaftliche Nutzung geeigneten Böden nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden."

Durch die Planung werden neben der Innenentwicklung durch die Teiländerung des Bebauungsplanes für das ehem. Gelände der „Porzellanfabrik Bareuther AG“, was aus Sicht des AELF Tirschenreuth-Weiden ausdrücklich begrüßt wird, auch landwirtschaftlich genutzte Fläche beansprucht. Dabei handelt es sich um Ackerflächen mit guten und von den Bodenwertzahlen für den Landkreis Tirschenreuth eher überdurchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.

Landwirtschaftliche Flächen sollten der Erzeugung von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen (incl. Energie) nur in unbedingt notwendigen Umfang entzogen werden. Erschwerend kommt hinzu, dass landwirtschaftliche Flächen im Planungsgebiet sehr knapp sind und noch knapper

Seite 1 von 3

werden, dies zeigt sich z. B. am steigenden Pachtpreisniveau. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit landwirtschaftlichen Flächen kommt hier in der Abwägung also besonderes Gewicht zu. Neben den eigentlichen Baugebietsausweisungen für private, gewerbliche und öffentliche Maßnahmen ist die Ausweisung von Ausgleichsflächen im Vorentwurf der Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan für Kompensationsmaßnahmen eingeplant. Unter anderem sind insgesamt 22.482 m<sup>2</sup> für den naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen, der auf noch festzulegenden externen Ausgleichsflächen erbracht werden soll.

Aus Sicht des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Tirschenreuth darf keinesfalls über die für die Planung beanspruchte Fläche hinaus weitere LF etwa für den naturschutzrechtlichen Ausgleich verwendet werden. Stattdessen sollte vorrangig der Ausgleich durch naturgemäßen Umbau von Forstflächen zu standortgemäßem Mischwald geprüft werden - allenfalls wäre die Bereitstellung von Ausgleichsflächen im Rahmen eines Ökokontos eine akzeptable Alternative. Ferner bietet die bereits 2014 in Kraft getretene Bayerische Kompensationsverordnung die Möglichkeit, auf landwirtschaftlichen Flächen sog. produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen, wie bestimmte extensive Produktionsmethoden über 20 Jahre festzuschreiben, grundbuchmäßig abzusichern und damit den Flächenverlust zu begrenzen. Wir bitten deshalb darum, in Abstimmung mit der UNB auch diese Möglichkeit zu untersuchen.

Ebenso sollte die Möglichkeit geprüft werden, ob nicht über Geldzahlungen in einen Naturschutzfonds der naturschutzrechtliche Ausgleich kompensiert werden könnte.

Vor einer genauen Beschreibung des vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichs (Flächen und Maßnahmen) kann aus landwirtschaftlicher Sicht noch keine endgültige Stellungnahme abgegeben werden.

An das vorgesehene Baugebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an, bei deren Bewirtschaftung es zu Emissionen wie Geruch, Lärm, Staub – auch zu ungünstigen Zeiten und an Sonn- und Feiertagen - kommen kann. Diese sind von den Nutzern der Baugrundstücke hinzunehmen.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass es auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen durch Unwetterereignisse (Starkregen etc.) zu Bodenerosionen und Wasserschäden bei Gebäuden und Verkehrsflächen kommen kann. Diese dürfen keinesfalls den dort ordnungsgemäß wirtschaftenden Landwirten („Gute fachliche Praxis“) angelastet werden.

Ansonsten bestehen von Seiten des AELF Tirschenreuth -Weiden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine weiteren Einwendungen und Hinweise gegen das o, g. Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen



BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Stadt Waldsassen  
Postfach 1309  
95646 Waldsassen

IHR ZEICHEN  
6102 - 062808

IHRE NACHRICHT VOM  
07.06.2021

UNSERE ZEICHEN

DATUM  
06.07.2021

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)  
Stadt Waldsassen, Lkr. Tirschenreuth: Aufstellung des Bebauungsplans "Erweiterung  
ehem. Porzellanfabrik" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "Ehem.  
Porzellanfabrik Bareuther Werk A"**

Zuständige Gebietsreferentin:

Bodendenkmalpflege: Frau Dr. [REDACTED]

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:

Hinweise auf die Meldepflicht gem. Art. 8 BayDSchG sind in den Hinweisen zu  
ergänzen.

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.

[REDACTED]  
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Tel.: 089/[REDACTED] von 8 bis 12 Uhr  
Fax: 089/[REDACTED]  
beteiligung@bfd.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT  
FÜR DENKMALPFLEGE

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

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

[www.bffd.bayern.de](http://www.bffd.bayern.de)

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

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](http://www.blfd.bayern.de)).

Mit freundlichen Grüßen



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 · Zum Kugelfang 2 · 95119 Naila

Stadt Waldsassen  
Basilikaplatz 3  
95652 Waldsassen

Stadt Waldsassen		
Eing.: 12. Juli 2021		
Amt:	Gepl.	Diff.
3		

**Bauleitplanung der Stadt Waldsassen;  
Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und Aufstellung des  
Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Erweiterung ehem. Porzellanfabrik" mit Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan GE und MI "Ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A"**

Zu Ihrem Schreiben vom 07. Juni 2021, Ihr Zeichen: 6102-062808

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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.

#### **Strom:**

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

**Bayernwerk Netz GmbH**  
Netzbau Naila  
Kundencenter Naila  
Zum Kugelfang 2  
95119 Naila

Ihr Ansprechpartner

[www.bayernwerk-netz.de](http://www.bayernwerk-netz.de)

Datum  
09. Juli 2021

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

Geschäftsführer:  
Dr. Joachim Kabs  
Robert Pflügl  
Peter Thomas

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Datum  
09. Juli 2021

**Gas:**

Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern.

Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Eine kostenlose Planauskunft kann im Internet unter der folgenden Adresse eingeholt werden:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftportal.html>

Freundliche Grüße





**ERLEBEN, WAS VERBINDET.**

Deutsche Telekom Technik GmbH  
T NL Süd PTI 12  
Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg

Stadt Waldsassen  
Bauamt [REDACTED]  
Basilikaplatz 3

95652 Waldsassen

**Stellungnahme,  
Bebauungsplan „Erweiterung Ehem. Porzellanfabrik“ mit Teiländerung des Bebauungsplanes mit  
Grünordnungsplan GE und MI „Ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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:

WICHTIG:

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden:

[REDACTED]@telekom.de

Vielen Dank!

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Ihr Schreiben ist am 08.06.2021 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.



Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

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:

@telekom.de

Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.



**ERLEBEN, WAS VERBINDET.**

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

[REDACTED]  
Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Süd  
PTI 12, Leiter Breitband Neubaugebiete

WICHTIG:

Da wir für Ihr Baugebiet und deren zukünftige Bauherren, das optimale Kundenerlebnis garantieren wollen, ist es sehr wichtig, dass wir möglichst zeitnah, die Realstraßen und Hausnummern von Ihnen übermittelt bekommen.

Nur so können wir den künftigen Bauherren und Kunden eine unkomplizierte Produktbuchung anbieten.

**Von:** [REDACTED]@regensburg.ihk.de  
**Gesendet:** Freitag, 2. Juli 2021 11:52  
**An:** [REDACTED]@waldsassen.de; [REDACTED]@regensburg.ihk.de  
**Betreff:** Stellungnahme zur Teiländerung des Bplans im Bebauungsplan -  
"ehemalige Porzellanfabrik Bareuther Werk A"



Sehr geehrter [REDACTED]

für die frühzeitige Beteiligung unseres Hauses im Bauleitplanverfahren "Erweiterung ehem. Porzellanfabrik" bedanken wir uns und geben gerne eine Stellungnahme ab.

Die Planungen werden aus Sicht der regionalen Wirtschaft begrüßt. Mit der Realisierung von gewerblichen Bauflächen und Mischbauflächen werden nicht zuletzt Bestandsunternehmen in die Lage versetzt, sich weiter entwickeln zu können.

Damit kann ein positiver Beitrag zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, sowie zur regionalen Wertschöpfung erwartet werden. Auch die Berücksichtigung des zukünftigen Verlaufes der B299neu kann der gewerblichen Wirtschaft verkehrliche Vorteile bringen und gleichzeitig zum Einklang mit wohnbaulicher Nutzung beitragen. Die Planungen fügen sich letztendlich in die Strategie der Stadt Waldsassen ein, strukturierte Impulse für die Innenentwicklung der Kommune zu setzen.

Freundliche Grüße

[REDACTED]  
IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim  
Brenner-Schäffer-Str. 26  
92637 Weiden  
Tel: 0961-[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Von:** [REDACTED]@Tirschenreuth.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 15. Juli 2021 11:25  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** Bauleitplanung der Stadt Waldsassen - 17. FNP-Änderung und B-Plan  
„Erweiterung Ehm. Porzellanfabrik“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Bauleitplanung ergeht folgende Stellungnahme:

Die Stadt Waldsassen beabsichtigt den südlichen Bereich des ehem. Standorts der Porzellanfabrik „Bareuther“ städtebaulich zu entwickeln. Die Bereiche an der im Planfeststellungsverfahren befindlichen B 299 (neu) sollen dabei als GE (NB), die westlichen Bereiche als MI ausgewiesen werden. Aus städtebaulicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis mit der geplanten baulichen Entwicklung in diesem Bereich.

Nicht nachvollziehbar ist jedoch die Trennung des überplanten Bereichs in zwei Geltungsbereiche. In der Begründung erfolgt keine städtebauliche Erläuterung weshalb die Fl.-Nr. 620 der Gemarkung Waldsassen vollständig nicht überplant wurde. Bei einer Überplanung der östlichen Teilfläche dieses ca. 1,3 h großen Grundstücks könnte beispielsweise die verkehrstechnische Erschließung des Gebiets viel sinnvoller und wirtschaftlicher gelöst werden.

Sollte die Aussparung dieses Flurstücks am Widerstand des Grundstückseigentümers liegen, wird vorgeschlagen, evtl. ein Umlegungsverfahren durchzuführen, und das Gebiet städtebaulich sinnvoll zu beplanen.

Bei den Festsetzungen des Bebauungsplans sehen wir bei Ziffer 1.3.1 Überarbeitungsbedarf.

Hinsichtlich der Festsetzungen unter Ziffer 1.8 weisen wir auf die Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung zur Kontingentierung und entsprechenden Berücksichtigung im weiteren Verfahren hin.

Die Festsetzungen/Darstellungen und die Begründungen mit Umweltberichten sind im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

---

Landratsamt Tirschenreuth  
**Staatliche Kreisverwaltungsbehörde**  
Sachgebiet 17 – Bauverwaltung -  
Mähringer Straße 7  
95643 Tirschenreuth



Tel.: 0 96 31/ 88-[REDACTED]  
Fax: 0 96 31/ 88-[REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]@tirschenreuth.de  
Internet: [www.kreis-tir.de](http://www.kreis-tir.de)

Von: [REDACTED]@Tirschenreuth.de>

Gesendet: Freitag, 9. Juli 2021 10:17

An: Stadt Waldsassen <stadt@waldsassen.de>

Cc: [REDACTED]@tirschenreuth.de>

Betreff: Bebauungsplan "Erweiterung ehem. Porzellanfabrik" und Flächennutzungsplanänderung Nr. 17

**Bauleitplanung der Stadt Waldsassen;  
Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und Aufstellung des  
Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Erweiterung ehem. Porzellanfabrik“ mit Teiländerung  
des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan GE und MI „Ehem. Porzellanfabrik Bareuther  
Werk A“;**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie  
der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB;**

**Hier : Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planfläche wird davon ausgegangen, dass die künftige B 299 auf der ehemaligen Bahntrasse als Vorgabe zu berücksichtigen ist, da das hierfür erforderliche Planfeststellungsverfahren im Gang ist. Die hier geplante Nutzung rückt demnach an die Trasse der B 299neu heran, womit für die Beurteilung die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Anwendung findet und die Orientierungswerte des zugehörigen Beiblattes 1 einschlägig sind.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sinnvoll ist es, wie in der Planung enthalten, gewerbliche Flächen der Straßentrasse zuzuordnen und schützenswerte Bebauung im weiter entfernten Bereich unterzubringen. Es ist ebenso sinnvoll, im gewerblichen Bereich gänzlich auf Wohnnutzung zu verzichten. Damit entfällt von vornherein ein Konflikt zwischen Verkehrslärm und insbesondere nächtlichem Ruheanspruch. Bleibt der Anspruch auf Lärmschutz z.B. für Büroräume, sofern sie im Einwirkungsbereich der Bundesstraße liegen werden. Dies kann aber im Rahmen der weiteren Schallschutzplanung geklärt werden.

Mit Blick auf den Gewerbelärm sind zwei wesentliche Punkte offen. Die Planunterlagen weisen in der Art der baulichen Nutzung Gewerbeflächen mit Nutzungsbeschränkungen aus. Die als GE<sub>NB</sub> gekennzeichneten Flächen fordern natürlich auch weitere Konkretisierungen. Dem wird zunächst mit der Aufnahme eines Katalogs ausgeschlossener Nutzungen nachgekommen. Das zulässige Emissionspotenzial für ansiedlungswillige Betriebe ist aber bisher nicht definiert. Erfolgen kann dies sinnvoll mit Emissionskontingenten entsprechend der DIN 45691. Der zweite Punkt ist die von der Planung ausgenommene Fläche zwischen den Quartieren. Sofern es tatsächlich nicht möglich sein sollte, die Fläche in den Umgriff des Bebauungsplanes einzubeziehen, ist in der Abwägung dennoch eine definitive Haltung zum Schallschutz erforderlich. Die Haltung muss offenlegen, welchen Anspruch die Fläche künftig haben soll. Abzuraten ist aber grundsätzlich davon, der Fläche, wie auch immer, höheren Schutzanspruch zu gewähren als den Anrainerquartieren. Der östliche Bereich der ausgesparten Fläche sollte schalltechnisch so behandelt werden, wie die benachbarten GE<sub>NB</sub>-Quartiere, der westliche Bereich wie die MI-Flächen. Die Trennlinie ist durch die Quartierbildung quasi vorgegeben. Andernfalls würden für die

Planflächen qualitativ erhebliche Nachteile in Kauf genommen zugunsten eines kleinen, nicht weiter verplanten Bereichs.

Insgesamt sollte der Lärmschutz mit Blick auf den Straßenverkehrslärm und den Gewerbelärm gutachterlich untersucht werden. Dabei wird erwartet, dass die Emissionskontingente für Gewerbegebiete insbesondere nachts nicht ausgeschöpft werden können, was letztlich eine entsprechende Nutzungsbeschränkung in der Planung rechtfertigt. Die gewerbliche Schallschutzuntersuchung sollte von der Voraussetzung ausgehen, dass der Bereich zwischen den GE<sub>NB</sub>-Quartieren keinen höheren Schutz haben kann als die verplanten Quartiere selbst.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]

---

Landratsamt Tirschenreuth  
**Staatliche Kreisverwaltungsbehörde**  
Sachgebiet 23  
Technischer Umweltschutz  
Mähringer Straße 7  
95643 Tirschenreuth



Telefon: 09631/88-[Redacted]  
Telefax: 09631/88-[Redacted]  
E-Mail: [Redacted]@tirschenreuth.de  
Internet: [www.kreis-tir.de](http://www.kreis-tir.de)

[REDACTED]

---

**Von:** [REDACTED]@Tirschenreuth.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 6. Juli 2021 16:03  
**An:** [REDACTED]@waldsassen.de  
**Betreff:** Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes

Sehr geehrte [REDACTED]

zu vorangehender E-Mail ist eine Konkretisierung erforderlich.

Unter Punkt 1.14.4 des Bebauungsplanes (Spezielle artenschutzrechtliche Belange) „Maßnahme S1 – Schutz von Lebensstätten“ ist zu ergänzen: Der Verlust potenzieller Fledermausbäume ist durch CEF-Maßnahmen zu kompensieren. Die CEF-Maßnahmen sind verbindlich und konkret im Grünordnungsplan festzulegen. Sie müssen bereits bei Umsetzungsbeginn der Erschließung bzw. beim Eingriff in den Lebensraum wirksam sein.

Mit freundlichen Grüßen

Landratsamt Tirschenreuth  
**Staatliche Kreisverwaltungsbehörde**  
Sachgebiet 23  
Untere Naturschutzbehörde  
Mähringer Straße 7  
95643 Tirschenreuth



Tel.: 0 96 31/ 88-[REDACTED]  
Fax: 0 96 31/ 88-[REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]@tirschenreuth.de  
Internet: [www.kreis-tir.de](http://www.kreis-tir.de)

[REDACTED]

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Dienstag, 6. Juli 2021 15:40  
**An:** [REDACTED]@waldsassen.de>  
**Betreff:** Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Erweiterung ehem. Porzellanfabrik" mit Teiländerung des Bebauungsplanes GE und MI "Ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A"

Sehr geehrte [REDACTED]

aus Sicht des Naturschutzes bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung.

Folgende Änderungen bzw. Ergänzungen sind erforderlich:

- FNP Umweltbericht, Punkt 1.14.2 : Hier hat sich ein Flüchtigkeitsfehler eingeschlichen, der Ausgleichsflächenumfang liegt zwischen 1,5 – 3,0 ha, nicht wie dargestellt zwischen 0,15 – 0,3 ha.
- Bebauungsplan, Grünordnung, Punkt: 1.9.4: Wie im Text dort beschrieben, sind die erforderlichen Ausgleichsflächen und die Aufwertungs- und Gestaltungsmaßnahmen in Karte und Text darzustellen. Dies gilt auch für Punkt 1.13.5
- Die CEF-Maßnahmen sind verbindlich im Grünordnungsplan festzulegen. Sie müssen bereits bei Umsetzungsbeginn der Erschließung bzw. beim Eingriff in den Lebensraum wirksam sein!

Mit freundlichen Grüßen

---

Landratsamt Tirschenreuth  
**Staatliche Kreisverwaltungsbehörde**  
Sachgebiet 23  
Untere Naturschutzbehörde  
Mähringer Straße 7  
95643 Tirschenreuth



Tel.: 0 96 31/ 88-  
Fax: 0 96 31/ 88-  
E-Mail: @tirschenreuth.de  
Internet: [www.kreis-tir.de](http://www.kreis-tir.de)

## Netzauskunft

PLEdoc GmbH □ Postfach 12 02 55 □ 45312 Essen

Telefon  
E-Mail

Stadt Waldsassen

Basilikaplatz 3  
95652 Waldsassenzuständig  
DurchwahlIhr Zeichen  
6102-062808Ihre Nachricht vom  
07.06.2021

Anfrage an

unser Zeichen

Datum  
30.06.2021**Bauleitplanung der Stadt Waldsassen****Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Erweiterung ehem. Porzellanfabrik" mit Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan GE und MI "Ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A"****Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB****Tabelle der betroffenen Anlagen:**

Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DN	Blatt	Schutzstreifen	Beauftragter
Netzauskunft	Ferngasleitung + Begleitkabel	in Betrieb	002002000	100	5 und 6	10 m	

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Wir vertreten im Auftrag der Open Grid Europe GmbH insoweit auch die Interessen der Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Schwaig bei Nürnberg.

Innerhalb des Geltungsbereichs des *Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Erweiterung ehem. Porzellanfabrik"* verläuft die Ferngasleitung in einem 10 m breiten Schutzstreifen (5 m beiderseits der Leitungsachse). Wir haben die Leitungsverlauf in den uns zur Verfügung gestellten Plan grafisch übernommen und entsprechend beschriftet. Auf eine Eintragung der Ferngasleitung in die *Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan* haben wir auf Grund des Kartenbildes verzichtet.

Wir bitten Sie, die Trassenführung der Ferngasleitung anhand der beiliegenden Bestandspläne der Ferngasleitung in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

Die Darstellung der Versorgungsanlagen ist sowohl in dem uns zur Verfügung gestellten Plan als auch in den Bestandsplänen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Wie man dem Trassenverlauf der Ferngasleitung im Bebauungsplan entnehmen kann, ist lediglich der Schutzstreifen der Leitung im nordwestlichen Teil des Bebauungsplans durch die Ausweisung der Verkehrsfläche in diesem Bereich betroffen. Hierzu machen wir auf folgendes aufmerksam:

Die Leitungsbetreiberin ist aufgrund der einschlägigen Vorschriften (Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW – Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) verpflichtet, alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Rohrnetz fernzuhalten.

Die Ausweisung privater Verkehrswege und Stellplätze im Schutzstreifen ist grundsätzlich möglich. Verkehrswege und Pkw-Stellflächen innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leitungsüberdeckung von größer/gleich 1 m auszulegen. Die Leitungseigentümerin behält es sich vor, für die Überführungsbereiche der Rohrleitung(en) eine rechnerische/technische Überprüfung durch einen Sachverständigen einzuholen, die als Ergebnis Sicherheits- und Anpassungsmaßnahmen ergeben kann. Detaillierte Planunterlagen sind uns zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen.

Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der Open Grid Europe GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“.

Insofern die zuvor genannten Anmerkungen und Vorgaben beachtet werden bestehen von unserer Seite keine grundsätzlichen Bedenken zur Bauleitplanung der Stadt Waldsassen.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass im Geltungsbereich des hier angezeigten Bauleitplans keine von uns verwalteten Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG vorhanden sind. Mit Blick auf die erst im weiteren Verfahren zugeordneten erforderlichen Ausgleichsflächen bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren und verbleiben mit

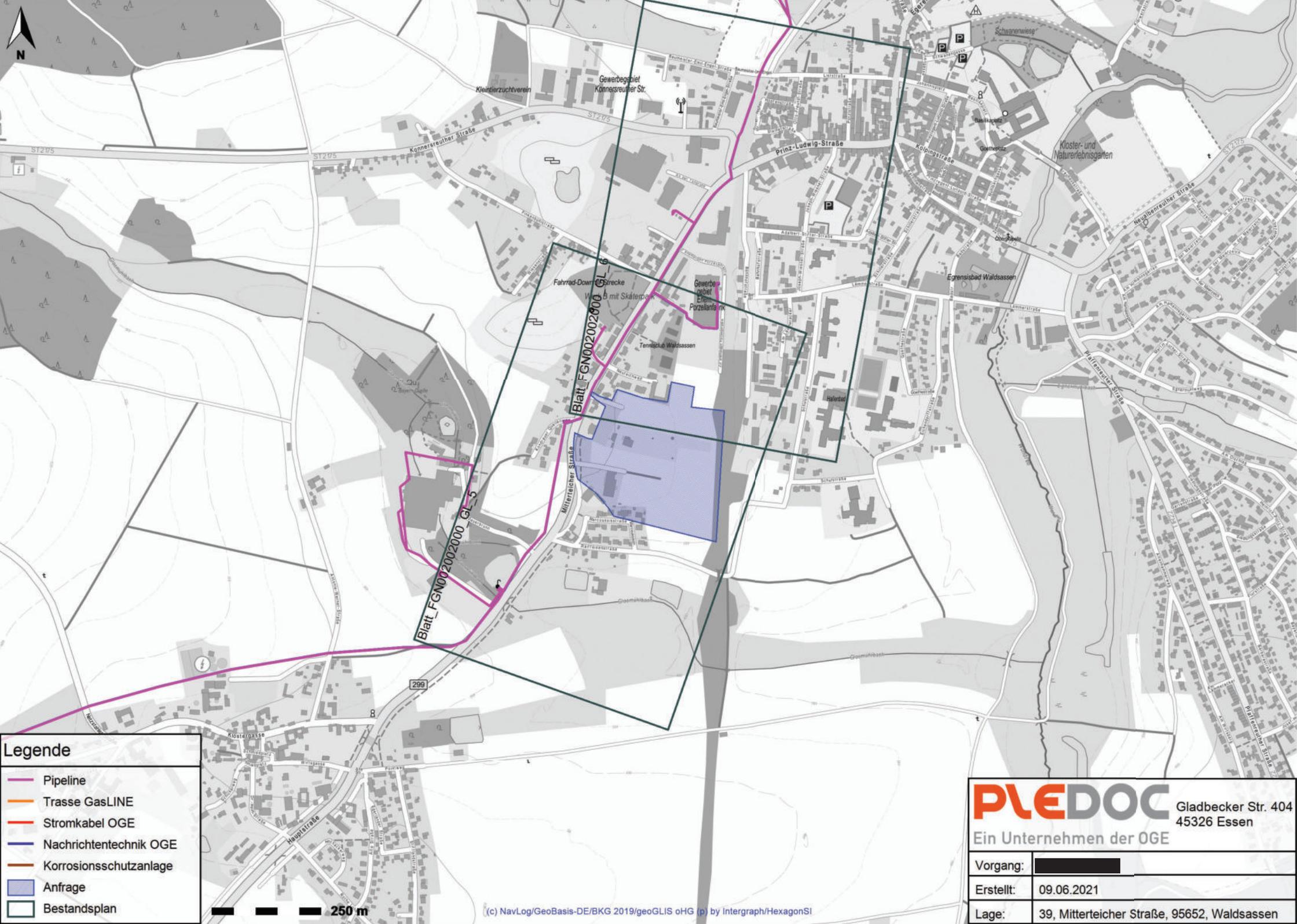
Mit freundlichen Grüßen  
PLEdoc GmbH

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig –

**Anlagen**  
Planunterlagen  
Merkblatt

**Verteiler**





**Legende**

- Pipeline
- Trasse GasLINE
- Stromkabel OGE
- Nachrichtentechnik OGE
- Korrosionsschutzanlage
- Anfrage
- Bestandsplan

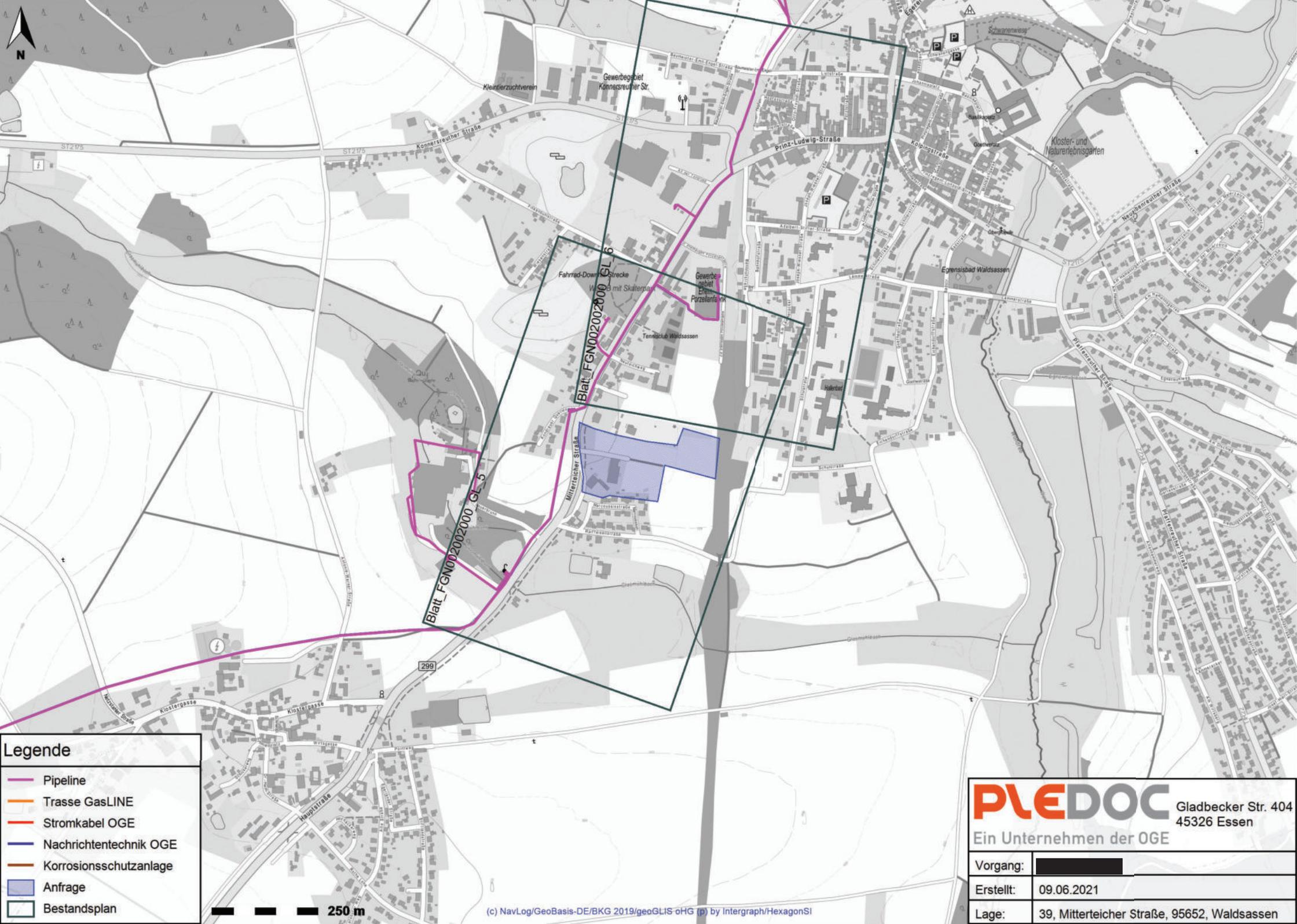
250 m

PLEDOC

Gladbecker Str. 404  
45326 Essen

Ein Unternehmen der OGE

<b>Vorgang:</b>	[REDACTED]
<b>Erstellt:</b>	09.06.2021
<b>Lage:</b>	39, Mitterteicher Straße, 95652, Waldsassen



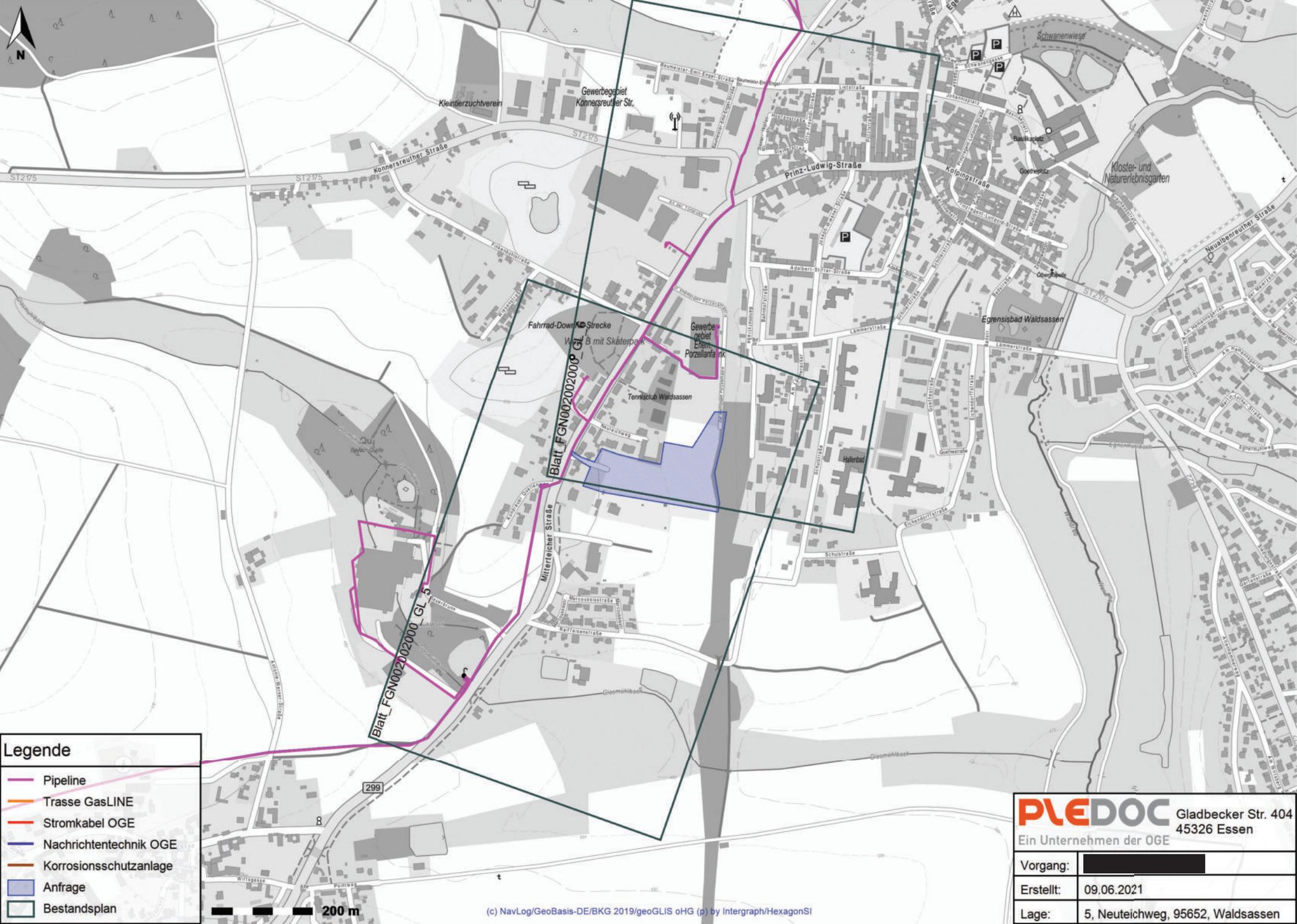
**Legende**

- Pipeline
- Trasse GasLINE
- Stromkabel OGE
- Nachrichtentechnik OGE
- Korrosionsschutzanlage
- Anfrage
- Bestandsplan

**250 m**

**PLEDOC** Gladbecker Str. 404  
45326 Essen  
Ein Unternehmen der OGE

Vorgang:	[REDACTED]
Erstellt:	09.06.2021
Lage:	39, Mitterteicher Straße, 95652, Waldsassen



**Legende**

- Pipeline
- Trasse GasLINE
- Stromkabel OGE
- Nachrichtentechnik OGE
- Korrosionsschutzanlage
- Anfrage
- Bestandsplan



**PLEDOC** Gladbecker Str. 404  
45326 Essen  
Ein Unternehmen der OGE

Vorgang:	[REDACTED]
Erstellt:	09.06.2021
Lage:	5, Neuteichweg, 95652, Waldsassen



### Festsetzungen (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkung (§ 8 BauNVO)

#### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise a = abweichend o = offen
MI	o
GENB	a

Grundflächenzahl (GRZ)	max. Gebäudehöhe (GH <sub>max.</sub> ) (maximale zulässige Gebäudehöhe in Meter über der fertigen Einigeschoss-rotfußbodenhöhe gem. textlichen Festsetzungen)
0,6	10,0
0,8	14,0

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs.2 Nr.2b, 4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Elektrizität

9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

öffentl. Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebietes, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Die weiteren Festsetzungen sind dem Textteil (Teil B) zuzunehmen.

Legende	
	GasLINE
	Gasleitung
	LA-Anlage
	stillgelegte Gasleitung
	Anfrage

Von uns verwaltete Versorgungsanlagen im Bereich des mitgeteilten Projektes

○ überprüft: \_\_\_\_\_

○ berichtigt: \_\_\_\_\_

✗ ergänzt: \_\_\_\_\_

○ nach Messungszahlen eingetragen

✗ graphisch übernommen

PLEdoc GmbH Bearbeitet: \_\_\_\_\_

Essen, 30.06.2021 Geprüft: \_\_\_\_\_

### Hinweise und nachrichtl. Darstellungen (Teil C)

Bestehende Flurstücke mit Nummern

Bestehende Geländehöhen in m ü.NN

ca. 1.440 m<sup>2</sup> Vorschlag Grundstücksgröße

Planfeststellung B 299 neu gem. StBA

voraussichtliche Bauvertotzone 20m

voraussichtliche Baubeschränkungszone 40m

Verkehrsfläche mit straßenrechtlicher Widmung: Eigentümerweg (Art. 53, Nr. 3 BayStrWG)

Maßzahl

Umgrenzung B-Plan "Ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A"

Höhenlinien

Pflanzbindung

### VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom ...202, die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...202, ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...202, hat in der Zeit vom ...202, bis ...202, stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...202, hat in der Zeit vom ...202, bis ...202, stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...202, wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ...202, bis ...202, öffentlich ausgestellt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom ...202, hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...202, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ...202, bis ...202, mit Schreiben vom ...202, beteiligt.

Die Stadt Waldsassen hat mit Beschluss des Stadtrats vom ...202, den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom ...202, als Satzung beschlossen.

Stadt Waldsassen, den .....  
Bernd Sommer, 1. Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ...202, gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Sätze 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB sowie des § 215 Abs.1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.

Stadt Waldsassen, den .....  
Bernd Sommer, 1. Bürgermeister

## BEBAUUNGSPLAN

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

### Waldsassen "Erweiterung Ehem. Porzellanfabrik"

mit Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan GE und MI "Ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A"



STADT WALDSASSEN  
LANDKREIS TIRSCHENREUTH



Übersichtslegeplan, M 1:10.000

TEIL A PLANZEICHNUNG

MAßSTAB 1 : 1000

FASSUNG VOM 07.12.2020

Verfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Stadt Waldsassen, den .....  
Bernd Sommer, 1. Bürgermeister

PLANVERFASSER:  
BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)  
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25  
93151 SINZING  
TEL: 0941 483 709 - 0  
E-MAIL: INFO@BARTSCH-DE  
WEB: WWW.BARTSCH-DE

# Merkblatt

## Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen

### Allgemeines

Ferngasleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie bei den sich aus diesen Plänen ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Unterirdische Ferngasleitungen der OGE sind im Allgemeinen mit einer Erddeckung von 1 m verlegt worden. Parallel zur Ferngasleitung geführte Fernmelde-, Mess- und Steuerkabel können in einer geringeren Tiefe liegen. Bestimmte Leitungsarmaturen und Einbauteile treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Unsere Leitungen sind kathodisch gegen Element- und Streuströme geschützt.

Die Ferngasleitungen unserer Gesellschaft liegen grundsätzlich in der Mitte eines Schutzstreifens, der im Allgemeinen 8 bis 10 m breit ist. Leitungsverlauf, genaue Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Leitungsplänen.

Leitungsrechte bestehen in der Regel in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in Form von schuldrechtlichen Verträgen.

Im beiderseitigen Interesse sind wir bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens zu unterrichten, damit erforderliche Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

Wir verweisen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Sollte der Flächennutzungsplan bzw. der Bebauungsplan oder die sich hieraus ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen berühren oder kann der Bestand oder Betrieb der Ferngasleitung durch diese Maßnahmen beeinträchtigt oder gefährdet werden, so sind zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen folgende Punkte zu beachten:

1. Wir empfehlen, die Leitung mit Schutzstreifen nach § 5 Abs. 4 bzw. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Bauleitpläne zu übernehmen oder sonst an geeigneter Stelle zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen.

Lagepläne werden bei Bedarf - wenn erforderlich, mit Einmessungszahlen - zur Verfügung gestellt, oder die Leitung wird von der PLEdoc GmbH in unserem Auftrag in eine Kopie des Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes einkartiert.

2. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens:

- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
- Oberflächenbefestigungen in Beton
- Dauerstellplätze z. B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw.
- die Einleitung von Oberflächenwasser /-aggressiver Abwässer
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

Nur mit unserer besonderen Zustimmung und Einhaltung unserer Auflagen sind statthaft

- die Freilegung unserer Leitung,
- Niveauänderung im Schutzstreifen,
- der Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen.

Sind sonstige Baumaßnahmen geplant, bei denen eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, so empfiehlt sich eine frühzeitige Abstimmung über Zulässigkeit und ggf. einzuhaltende Auflagen.

3. Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern, insbesondere bei Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Kompensation, sind zum Schutz der Ferngasleitung grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens zu planen. Für die Trassenüberwachung aus der Luft und vom Boden muss der Trassenverlauf der Leitung sichtbar und begehbar bleiben.

4. Bei der Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) müssen Abstände bis 850 m eingehalten werden. Diese Abstände können im Einzelfall in Abhängigkeit der Leistungs- und Kenndaten bis auf 35 m verringert werden. Hierzu ist in jedem Fall die Abstimmung und Genehmigung mit uns zwingend erforderlich. Dazu sind uns alle technischen Daten zur Verfügung zu stellen.

### **Bauausführung**

Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen sind wir in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen durch uns in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.

**Open Grid Europe GmbH**  
Kallenbergstraße 5  
45141 Essen

[www.oge.net](http://www.oge.net)

Stand Februar 2020

# Merkblatt zur Dokumentation

## Allgemein

Die Darstellung der Ferngasleitungen / Rohrfernleitungen, deren Zubehör (dazu zählen Nachrichten- u. Betriebskabel und Korrosionsschutzanlagen) sowie Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln ist in den Bestandsunterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

## Übersichtskarte

© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph/HexagonSI

## Dokumentation von Ferngasleitungen / Rohrfernleitungen

Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Zeitpunkt der Leitungsverlegung. Nachträgliche Niveauänderungen wurden nicht erfasst. Höhenangaben in Senkungsgebieten sind nur bedingt verwendbar.

## Dokumentation von Betriebskabeln

Betriebskabel sind im Schutzstreifen parallel zur Ferngasleitung / Rohrfernleitung verlegt. Die Lage und Deckung des Kabels sind im Bestandsplan nicht dokumentiert. Betriebskabel können sich in wechselnder Lage über die gesamte Breite des Schutzstreifens erstrecken.

## Dokumentation von Nachrichtenkabeln

### • in gemeinsamer Trasse mit einer Rohrleitung

Hinweise zur Lage der Nachrichtenkabel sind in der Regel dem Bestandsplan der parallel verlaufenden Ferngasleitung / Rohrfernleitung zu entnehmen. In Sonderfällen sind separate Bestandspläne angefertigt.

### • in Solotrasse

Für den Bereich der Solotrassen liegen im Allgemeinen nur Grundrisszeichnungen vor. Deckungsangaben, soweit sie bei der Verlegung erfasst wurden, werden mit D = und dem Maß in Metern angegeben. Bei grabenloser Verlegung ist zusätzlich ein Längenschnitt mit den Auswertungen des Bohrprotokolls vorhanden.

## Dokumentation von kathodischen Korrosionsschutzanlagen (KKS-Anlagen)

KKS-Anlagen sind nur zum Teil in den Schutzstreifen der Ferngasleitungen / Rohrfernleitungen angeordnet und somit in den Bestandsplänen dokumentiert. Für außerhalb der entsprechenden Leitungspläne liegende Anlagen ist zusätzlich eine separate Dokumentation erstellt. Ferngasleitungen / Rohrfernleitungen sind zum Schutz gegen Hochspannungsbeeinflussung mit Erdern ausgerüstet. Die Erder sind als Bandeisen oder Tiefenerder ausgeführt und können innerhalb oder außerhalb der Schutzstreifen der Ferngasleitungen / Rohrfernleitungen verlegt bzw. angeordnet sein.

**Bereiche, die hochspannungsbeeinflusst sind und an denen nur unter zusätzlichen Schutzmaßnahmen gearbeitet werden darf, sind in der Bestandsdokumentation durch den Hinweis eines Stempelaufdrucks gesondert ausgewiesen.**

## Dokumentation von Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln (KSR)

### • in gemeinsamer Trasse mit einer Rohrleitung

Hinweise zur Lage der Kabelschutzrohranlagen sind in der Regel dem Bestandsplan der parallel verlaufenden Ferngasleitung / Rohrfernleitung zu entnehmen. In Sonderfällen wurden separate Bestandspläne angefertigt.

Die Erdüberdeckung der Kabelschutzrohre beträgt bei Verlegung in der Regel mindestens 1 m, im Bereich von öffentlichen Wegen ca. 60 cm. Die derzeitige Deckung kann auch geringer oder größer sein, da vorstehende Angaben sich auf den Verlegezeitraum beziehen und nachträgliche Niveauänderungen nicht berücksichtigen.

Trassenabschnitte, die in grabenloser Verlegung ausgeführt wurden, sind als Sonderzeichnung auf dem Bestandsplan mit zugehörigem Längenschnitt berücksichtigt. Die Höhenangaben der Kabelschutzrohranlagen beziehen sich auf die Auswertungen eines Bohrprotokolls.

### • in Solotrasse

Für den Bereich der Solotrassen liegen im Allgemeinen nur Grundrisszeichnungen vor. Deckungsangaben, soweit sie bei der Verlegung erfasst wurden, werden mit D = und dem Maß in Metern angegeben. Bei grabenloser Verlegung ist zusätzlich ein Längenschnitt mit den Auswertungen des Bohrprotokolls vorhanden.

Herausgeber:

**Open Grid Europe GmbH**  
Kallenbergstraße 5  
45141 Essen

T +49 201 3642-0  
info@oge.net  
www.oge.net



2020/04

# Anweisung

zum Schutz von  
Ferngasleitungen  
und zugehörigen  
Anlagen

Eine kostenfreie Leitungsauskunft erhalten Sie über BIL –  
Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche

**BIL**  
Die Leitungsauskunft

www.bil-leitungsauskunft.de



# Inhalt

<b>Anweisung</b>	3
<b>1. Allgemeines</b>	4
<b>2. Erkundigungspflicht</b>	4
<b>3. Kathodischer Korrosionsschutz (KKS)</b>	6
<b>4. Sicherung gegen Bergbaueinwirkungen</b>	6
<b>5. Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich</b>	7
<b>6. Benachrichtigung</b>	13
<b>7. Schadensfälle</b>	14

# Anweisung

zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen  
der Open Grid Europe GmbH

Die Anweisung erhalten Sie als Anlage zum Schreiben der

PLEdoc GmbH mit Zeichen \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

Die Anweisung bezieht sich vorläufig auf den Ortstermin

am \_\_\_\_\_

Stand: April 2020

## 1. Allgemeines

Diese Schutzanweisung gilt für sämtliche von uns betriebenen und betreuten Leitungsnetze. Die der öffentlichen Energieversorgung dienenden Ferngasleitungen sind grundsätzlich in einem Schutzstreifen verlegt, der durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB) gesichert ist. Ferngasleitungen werden in der Regel von Kabeln bzw. Kabelschutzrohren begleitet. Diese Kabel haben betriebswichtige Funktionen und dürfen ebenso wie die Ferngasleitungen keinesfalls beschädigt werden. Bei jedem unerwarteten Auffinden eines Kabels oder Kabelschutzrohres ist unbedingt sofort der zuständige Beauftragte des technischen Betriebes der Open Grid Europe GmbH (nachfolgend Beauftragter genannt) zu benachrichtigen. Die Erdüberdeckung der Ferngasleitungen beträgt bei Verlegung in der Regel ca. 1 m, die der Kabel ca. 0,8 m. Die Deckung kann auch geringer bzw. größer sein, da sich die vorstehenden Angaben auf den Verlegezeitpunkt beziehen und nachträglich eingetretene Niveauänderungen nicht berücksichtigen.

## 2. Erkundigungspflicht

Schon im Stadium der Planung ist es unerlässlich, Erkundigungen nach Vorhandensein und Lage von Ferngasleitungen einzuholen. Durch Kenntnis der Planung können notwendige Maßnahmen rechtzeitig berücksichtigt und abgestimmt werden. Wir verweisen darauf, dass wir im Sinne des § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Träger öffentlicher Belange sind. Ferner wird auf das geltende DVGW-Regelwerk, insbesondere auf das DVGW-Arbeitsblatt GW 315 und auf die Unfallverhütungsvorschrift (UVV) BGV C22, DGUV Vorschrift 38 – Bauarbeiten – verwiesen.

### Leitungsauskunft

Anfragen zu Planungen und Baumaßnahmen sind mit einem angemessenen Zeitvorlauf und entsprechenden Planungsunterlagen über das BIL-Portal zu stellen. Mit Beantwortung Ihrer Anfrage erhalten Sie eine Stellungnahme einschließlich zugehöriger Unterlagen. Weitere Informationen über BIL können Sie der Seite <http://bil-leitungsauskunft.de/> entnehmen.

### Anzeige des Arbeitsbeginns

Rechtzeitig, **d. h. mindestens zwei Wochen** vor Beginn der Arbeiten, muss der beauftragte Unternehmer uns den bevorstehenden Arbeitsbeginn anzeigen und einen Termin zur Leitungsanzeige mit unserem Beauftragten vereinbaren. Bei diesem sind die aus der vorstehend beschriebenen Erkundigung hervorgegangenen Unterlagen vorzulegen. Auf Abschnitt 6, „Benachrichtigung“, wird verwiesen.

Das alleinige Einholen von Unterlagen gilt nicht als Arbeitsgenehmigung.

**Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Verstöße eines Bauausführenden gegen die Erkundigungs- und Sorgfaltspflicht im Schadensfall zu einer Schadensersatzverpflichtung nach § 823 BGB führen und darüber hinaus im Einzelfall auch mit strafrechtlichen Konsequenzen verbunden sein können. Insbesondere trifft dies für unangekündigte Arbeiten im Schutzstreifenbereich zu.**

### Abweichungen, Änderungen

Bei Änderung der Bauplanung oder Abweichung von ihr bzw. bei Erweiterung des Bauauftrages muss eine neue Erkundigung wie vorstehend beschrieben erfolgen.

### 3. Kathodischer Korrosionsschutz (KKS)

Ferngasleitungen sind kathodisch gegen Korrosion geschützt. Entsprechende KKS-Anlagen sind nur zum Teil in den Schutzstreifen der Ferngasleitungen angeordnet. Außerhalb der Leitungstrassen liegende kathodische Korrosionsschutzanlagen haben einen eigenen Schutzstreifen. Zur Verringerung von Beeinflussungen aus Hochspannungsanlagen sind die Rohrleitungen zum Teil mit Erdern ausgerüstet. Die Erder sind in der Regel als Bandeisen aufgeführt und können innerhalb oder mit eigenen Schutzstreifen außerhalb der Schutzstreifen der Ferngasleitungen verlegt sein. Die einschlägigen Leitsätze der VDE- und AfK-Empfehlungen sind vom Kreuzungspartner zu beachten.

**Bereiche, die hochspannungsbeeinflusst sind und an denen nur unter zusätzlichen Schutzmaßnahmen gearbeitet werden darf, sind in der Bestandsdokumentation durch den Hinweis eines Stempelaufdrucks gesondert ausgewiesen.**

### 4. Sicherung gegen Bergbaueinwirkungen

Zur Sicherung gegen Bergbaueinwirkungen sind die Ferngasleitungen in Gebieten mit aktivem oder ehemaligem Bergbau an Bögen (Richtungsänderungen im Leitungsverlauf) mit Gegendrucklagern versehen. Der hinter den Gegendrucklagern liegende Einwirkungsbereich der dort auftretenden Kräfte ist mit einem eigenen Schutzstreifen versehen. In diesem Einwirkungsbereich sind Erdarbeiten nur in Abstimmung mit uns und erst nach Durchführung der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen zulässig.

### 5. Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich

Die Bauarbeiten im Bereich von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen dürfen nur unter kontinuierlicher fachkundiger Aufsicht durchgeführt werden. Diese muss vom Bauausführenden organisiert, gewährleistet und namentlich benannt werden. Die notwendige Fachkunde wird durch den Nachweis eines Lehrganges nach z. B. DVGW-Hinweis GW 129 oder einer Zertifizierung nach DVGW-Arbeitsblatt GW 381 erbracht.

#### 5.1 Innerhalb der Schutzstreifen sind aufgrund der technischen Bestimmungen und Vorschriften (DVGW-Regelwerk) folgende Auflagen einzuhalten:

- 5.1.1 Arbeiten im Schutzstreifenbereich bedürfen unserer vorherigen Zustimmung.
- 5.1.2 Der Einsatz von Baumaschinen ist nur nach vorheriger Einweisung und/oder unter Aufsicht unseres Beauftragten zulässig.

Das Befahren der Ferngasleitungen/Schutzstreifen mit schweren Bau-/Transportfahrzeugen ist nur unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorkehrungen und nach erfolgter Zustimmung/Einweisung durch unseren Beauftragten gestattet.

Leitungsbereiche, in denen Dehner und/oder Krümmerfundamente verbaut sind, dürfen auch nicht ausnahmsweise überfahren werden.

Bauzeitliche Überfahrungen in unzureichend befestigten/abgeschobenen Bereichen mit schweren Fahrzeugen sind ohne zusätzliche Schutzmaßnahmen untersagt. Erforderliche Überfahrten sind nur nach vorheriger Absprache mit uns und unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorkehrungen zulässig. Ggf. wird eine rechnerische/technische Überprüfung durch einen Sachverständigen erforderlich. Die daraus resultierenden Vorgaben sind verbindlich.

Die Verkehrsführung entlang unserer Anlagen hat außerhalb der Schutzstreifen zu erfolgen. Überfahrungen unserer Anlagen in Längsrichtung sind grundsätzlich zu vermeiden. Wende/Rangierbereiche und Ausweichbuchten sind außerhalb der Schutzstreifen anzuordnen.

- 5.1.3 Der Zugang bzw. die Zufahrt zu den Ferngasleitungen muss auch während der Bauzeit in jedem Fall gewahrt bleiben.
- 5.1.4 Die Errichtung von Bauwerken innerhalb des Schutzstreifens ist nicht erlaubt. Mauern, Gatter, Zäune und dergleichen dürfen nur nach Abstimmung mit unserem Beauftragten errichtet werden. Das Lagern von Material, Gerät und Erdaushub innerhalb des Schutzstreifens ist nur mit unserer Zustimmung gestattet.
- 5.1.5 Baumanpflanzungen sollten grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifens erfolgen, um eine gegenseitige Beeinträchtigung zu vermeiden. In begründeten Ausnahmefällen kann hiervon abgewichen werden, wenn zum Schutz der Ferngasleitung sowie dem Erhalt der Zugänglichkeit und Einsehbarkeit der Leitungstrasse zwischen Bepflanzung und Ferngasleitung ein lichter Abstand von min. 2,5 m eingehalten wird. Dazu sind Vorkehrungen gem. DVGW-Merkblatt GW 125 im Bereich des Wurzelwerkes erforderlich, die eine spätere Beschädigung der Leitungsumhüllung wirksam verhindern. Dies ist ebenfalls mit unserem Beauftragten abzustimmen.
- 5.1.6 Bei der Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) müssen Abstände bis 850 m eingehalten werden. Diese Abstände können im Einzelfall in Abhängigkeit der Leistungs- und Kenndaten bis auf 35 m verringert werden. Hierzu ist in jedem Fall die Abstimmung und Genehmigung mit uns zwingend erforderlich. Dazu sind uns alle technischen Daten zur Verfügung zu stellen.
- 5.1.7 Das vorhandene Geländeniveau ist zwingend beizubehalten. Jegliche Niveauänderungen (z. B. durch Abschieben von Erd- oder Mutterboden) sind nur nach vorheriger Absprache im Ausnahmefall statthaft.
- 5.1.8 Die bis an die Erdoberfläche reichenden Armaturen sind zugänglich zu halten, zu schützen und durch geeignete Absperrungen zu sichern.

- 5.1.9 Markierungen, Schilderpfähle und Festpunktzeichen dürfen ohne unsere Zustimmung nicht entfernt oder versetzt werden. Wir behalten es uns vor, nach Beendigung der Arbeiten das Einmessen und Wiedereinsetzen der Zeichen zu Lasten des Bauträgers vorzunehmen.
- 5.1.10 Bodendurchpressungen, Spülbohrungen, Ramm- und Pfahlgründungsarbeiten, Sprengungen oder ähnliche Arbeiten dürfen in der Nähe von Ferngasleitungen nur nach Abstimmung mit unserem Beauftragten und nach Durchführung eventuell erforderlicher Sicherungsmaßnahmen erfolgen.
- 5.1.11 Die Einleitung von Oberflächenwässern/aggressiven Abwässern in den Schutzstreifen ist unzulässig.

## **5.2 Kreuzung und Parallelführung mit Ferngasleitungen und Kabeln**

- 5.2.1 Die Ferngasleitungen bzw. die parallel laufenden Betriebskabel dürfen nur nach vorheriger Absprache mit unserem Beauftragten freigelegt und wieder verfüllt werden.
- 5.2.2 Baugruben im Kreuzungsbereich sind entsprechend den Vorschriften anzulegen, wobei die freigelegte Leitungs- bzw. Kabellänge das Maß von 3 m (Stützweite) nicht überschreiten darf. Die Entfernung oder Freilegung von Fundamenten an den Ferngasleitungen ist nicht zulässig.

- 5.2.3 Ein Erdabtrag über den Ferngasleitungen und mitgeführten Kabeln darf nur dann mit Maschinen erfolgen, wenn eine vorherige Einweisung durch unseren Beauftragten erfolgt ist. Vor dem Einsatz von Maschinen muss die exakte Lage (Verlauf und Tiefe) von Ferngasleitungen und Kabeln durch von Hand anzulegende Suchschlitze (ggf. an mehreren Stellen) eindeutig festgestellt werden. Das Abschieben der Erdmassen soll grundsätzlich in Leitungsrichtung erfolgen.
- 5.2.4 Im Parallelverlauf müssen die Baugruben so angelegt und wieder verfüllt werden, dass keine nennenswerten Bewegungen im Erdreich auftreten. In Sonderfällen behalten wir es uns vor, die Ferngasleitungen während der Baumaßnahme auf Lageveränderung zu kontrollieren. Auch dies bedarf einer vorherigen Abstimmung und Genehmigung.
- 5.2.5 Im Kreuzungsbereich ist bei der Verlegung in offener Bauweise zwischen den Ferngasleitungen und Kabeln ein lichter Abstand von mindestens 0,4 m einzuhalten. Sollte der Mindestabstand aus irgendeinem Grunde unterschritten werden müssen, so ist hierüber vorher mit unserem Beauftragten Rücksprache zu nehmen und die Genehmigung einzuholen. Eine zusätzliche Isolation der neu zu verlegenden Anlage im Kreuzungsbereich über mindestens 1 m rechts und links der gekreuzten Rohraußenkanten wird empfohlen. Kreuzende Kabel sind innerhalb des Schutzstreifens grundsätzlich in Kabelschutzrohren zu verlegen.
- 5.2.6 Vor der Unterfahrung der Ferngasleitungen durch Pressung/Spülbohrung von Kanälen, Leitungen, Kabeln u. ä. muss die Kreuzungsstelle zur Kontrolle des Press-/Bohrvorganges im Leitungsbereich freigelegt werden. Im Kreuzungsbereich muss ein lichter Abstand von mindestens 0,5 m zu den Ferngasleitungen eingehalten werden.

- 5.2.7 Parallel verlaufende Leitungen, Kanäle, Kabel u. ä. sind grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens der Ferngasleitungen zu verlegen. Ist in Sonderfällen eine Inanspruchnahme unseres Schutzstreifens nicht zu umgehen, bedarf es unbedingt der vorherigen technischen Abstimmung. Bei mehr als 100 m Parallelverlauf ist ein Interessenabgrenzungsvertrag abzuschließen.
- 5.2.8 Freigelegte Rohre und leitungszugehörige Bestandteile einschließlich Begleitkabel sind durch Holzummantelung o. ä. so zu sichern, dass sie gegen mechanische Beschädigung von außen geschützt sind. In Baugruben dürfen Kabel nicht frei hängen, sondern müssen in Abstimmung mit unserem örtlichen Beauftragten unterfangen oder aufgehängt werden.
- 5.2.9 Eine elektrische Beeinflussung der hinzukommenden Leitung durch den kathodischen Korrosionsschutz der Ferngasleitungen oder durch Anoden von Korrosionsschutzanlagen und umgekehrt ist zu prüfen. Erforderlichenfalls sind auf Kosten des Eigentümers der hinzukommenden Leitung Maßnahmen zu ergreifen.

5.2.10 Vor dem Verfüllen der Baugrube muss eine Abnahme und Einmessung durch unseren Beauftragten durchgeführt werden. Bei der Verfüllung des Rohrgrabens muss im Bereich der Leitungszone (bis 30 cm über Rohrscheitel) die Ferngasleitung mit steinfreiem neutralem Boden, vorzugsweise Sand, eingebettet werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Ferngasleitung in ihrer Lage verbleibt. Das Gleiche gilt für Kabel, für welche eine eigene Kabelsohle zu schaffen ist.

Generell erfolgt das Einbauen lagenweise. Zur weiteren Verfüllung dürfen keine Steine, kein schwer zu entfernendes Material und kein Bauschutt verwendet werden.

Werden die Verdichtungsarbeiten maschinell durchgeführt, sind die in der Grafik angegebenen Betriebsgewichte der Verdichtungsgeräte nicht zu überschreiten.

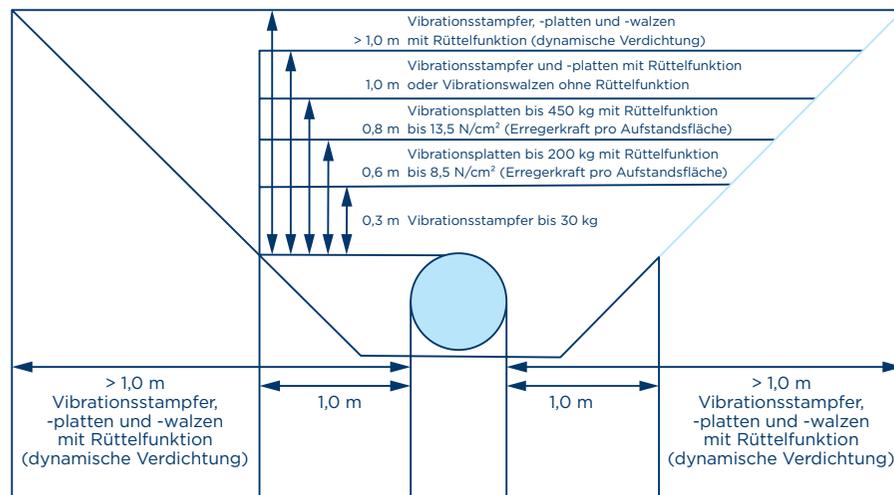


Abbildung 1: Maximale Betriebsgewichte der Verdichtungsgeräte (nicht maßstabsgerecht)

5.2.11 Schächte und Verteilerschränke sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen. Ist in Sonderfällen die Anordnung von Schächten im Schutzstreifen unvermeidbar, sind diese fugendicht zu verputzen und mit einer dichtenden Masse zu streichen.

5.2.12 Sicherungs- und/bzw. Anpassungsmaßnahmen, die sich im Zuge der Baumaßnahme ergeben können, behalten wir uns ausdrücklich vor.

5.2.13 Wo es nach unserer Auffassung zum Schutze unserer Anlagen erforderlich ist, werden wir eine Betriebsaufsicht stellen, deren Weisungen in einer konkreten Gefährdungslage Folge zu leisten ist.

## 6. Benachrichtigung

Spätestens **zwei Wochen** vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich unserer Anlagen ist dem Beauftragten der Beginn der Arbeiten unter Angabe der Vorgangsnummer, Ort, Art und voraussichtlicher Bauzeit anzuzeigen. Dies gilt auch, wenn aus der Planung keine direkte Gefahr für Anlagen besteht.

Bei Baubeginn müssen die **gültigen Bestandspläne, das Antwortschreiben/ Stellungnahme Ihrer Planungs-/Bauanfrage sowie alle Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen** auf der Baustelle vorliegen und nachweislich bekannt sein, ebenso hat eine aktuelle Einweisung vor Ort durch unseren Beauftragten zu erfolgen.

Die Rufnummer unseres Beauftragten ist der Stellungnahme der PLEdoc GmbH zu entnehmen.

Bei Abweichungen von der Bauplanung, d. h. einer Erweiterung des Bauauftrages/-umfangs, der einzusetzenden Maschinen und Geräte muss eine neue Erkundigung und Abstimmung erfolgen.

## 7. Schadensfälle

Sollten unsere Anlagen während der Arbeiten im Bereich der Ferngasleitungen aus irgendeinem Grunde beschädigt werden, so ist unverzüglich die

**Zentrale Meldestelle der  
Open Grid Europe GmbH  
Rufnummer T 0800-3355330**

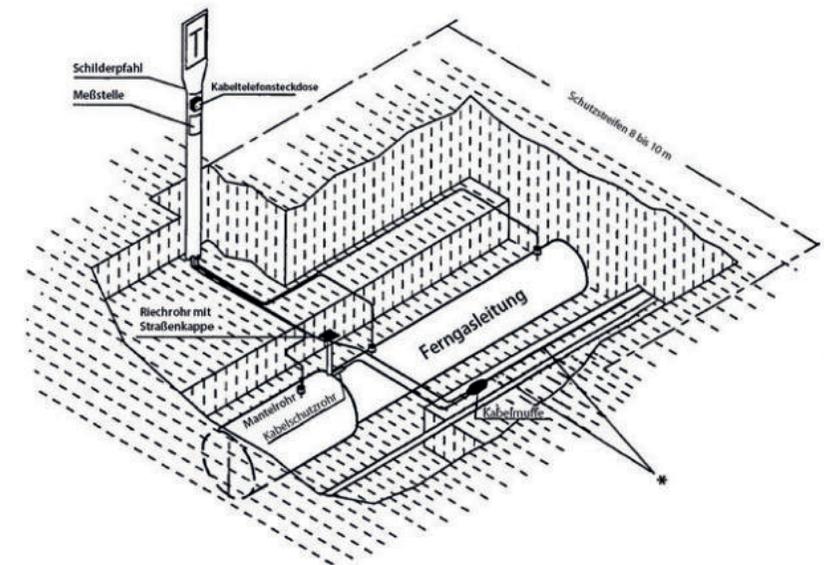
zu benachrichtigen.

Unsere Zentrale Meldestelle ist Tag und Nacht telefonisch erreichbar und wird schnellstens die erforderlichen Maßnahmen veranlassen.

Die Schadensstelle ist vor dem Betreten durch Unbefugte zu schützen, die Arbeiten sind in dem betroffenen Bereich unverzüglich einzustellen, weitläufig abzusperren und bis zum Eintreffen unseres Beauftragten zu beaufsichtigen.

## Beispiel einer erdverlegten Ferngasleitung mit Zubehör

Die Darstellung enthält nur die hauptsächlich vorkommenden Möglichkeiten und ist nicht maßstabsgerecht.



\* Begleitkabel und ggf. Kabelschutzrohranlage (KSR-Anlage) mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln



Regierung der Oberpfalz – 93039 Regensburg

Per E-Mail

Stadt Waldsassen  
Postfach 1309  
95646 Waldsassen

Stadt Waldsassen		
Eing.: 08. Juli 2021		
Amt:	Geld	Bfm.
3		

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht  
6102-062808

Unser Zeichen

[REDACTED]

E-Mail

[REDACTED]@reg-opf.bayern.de

Bearbeiter(in)

[REDACTED]

Telefon / Telefax

(0941) 5680-[REDACTED]

Regensburg  
07.07.2021

Zimmer-Nr.

[REDACTED]

**Stadt Waldsassen, Landkreis Tirschenreuth**  
**Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und Aufstellung des**  
**Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Erweiterung ehem. Porzellanfabrik" mit Teiländerung**  
**des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan GE und MI "Ehem. Porzellanfabrik**  
**Bareuther Werk A" der Stadt Waldsassen**  
**Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**  
hier: landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 09.06.2021 haben Sie uns im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Erweiterung ehem. Porzellanfabrik" mit Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan GE und MI "Ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A" der Stadt Waldsassen um Stellungnahme gebeten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 5,8 ha. Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Teil des Stadtgebiets von Waldsassen im Anschluss an die früher als Porzellanfabrik genutzten Flächen. Im Osten schließen brachliegende ehemalige Bahnflächen mit dahinterliegenden gemischten Nutzungen an den Geltungsbereich an. Im Süden befinden sich neben der Wohnsiedlung entlang der Marcoussisstraße, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen schließen Wohn- sowie teils gewerblich genutzte Gebäude an. Dahinter verläuft die durch Waldsassen führende Bundesstraße B 299. Die Flächen für die Erweiterungsplanung werden derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Lediglich ein geringer Teil der Flächen ist bereits bebaut.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Waldsassen sind im Planungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet sowie eine gliedernde Grünfläche dargestellt. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan durch die 17. Deckblattänderung angepasst werden, sodass das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB beachtet ist.

**Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.**

Nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020

- ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. ((Z) 1.2.1)
- soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. ((G) 3.1)
- sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. ((G) 3.1)
- sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. ((Z) 3.2)
- sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. ((G) 3.3)
- sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] ((Z) 3.3)

Die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau wie folgt Stellung:

Das Planungsgebiet befindet sich am Hauptort und ist bereits weitgehend von Siedlungsflächen umgeben, so dass die Maßnahme als Innenentwicklungsmaßnahme zu werten ist. Das Planungsgebiet ist als städtebaulich angebunden zu bewerten. Die Planung entspricht damit dem Zielen Z 3.2 und Z 3.3 des LEP.

Positiv bewertet wird aus städtebaulicher Sicht, dass im Bebauungsplan sowohl im MI als auch im GE Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung und für zentrenrelevante Sortimente durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Bei der Planung ist jedoch auch insbesondere der demographische Wandel zu berücksichtigen, siehe Z 1.2.1 und G 3.1 des LEP.

Die im Rahmen des Bedarfsnachweises vorgelegten Bevölkerungszahlen weisen auf eine Stagnation der Bevölkerungszahlen von Waldsassen hin. Der Abgleich mit der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamts für Statistik bis 2037 (Rückgang 13,1 Prozent bis 2037) und der GENESIS-online-Datenbank (Rückgang zwischen 2016 und 2020 um ca. 2 Prozent) lässt sogar einen Bevölkerungsrückgang nicht unwahrscheinlich erscheinen.

Der gesamte Bedarf der Stadt Waldsassen (6,4 ha) wird aus diesem Grund in den vorliegenden Unterlagen ausschließlich durch die angenommene – die Entwicklung der vergangenen vier Jahre linear fortschreibende – Haushaltsstrukturveränderung begründet.

Aus übergeordneter Sicht – wie in der Auslegungshilfe dargestellt – ergibt sich ein Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen allerdings primär aus der Bevölkerungsentwicklung und nur nachgeordnet aus anderen Faktoren wie dem Auflockerungsbedarf, einem etwaigen Ersatzbedarf oder (noch) nicht in der Bevölkerungsentwicklung abgebildeten Sonderentwicklungen.

Insofern kann die Bedarfsbegründung in der vorliegenden Form nicht vollumfänglich anerkannt werden. Überarbeitungs- bzw. Ergänzungsbedarf besteht insbesondere bzgl.

- einer vertieften Begründung des anhaltenden Auflockerungsbedarfs im Lichte der vor Ort vorhandenen ggf. atypischen Haushalts- und Wohnungsmarktstrukturen, sofern diesem Faktor das gleiche Gewicht wie bisher beigemessen werden soll,
- der Ableitung eines Ersatzbedarfs (sofern der Wohnungsmarkt vor Ort erschöpft sein sollte)

und/oder

- der Benennung auf die Einwohnerentwicklung in Waldsassen positiv wirkender Sonderfaktoren – wie der geltend gemachten überdurchschnittlich positiven Wirtschaftsentwick-

lung (auch wenn diese durch die aktuellen Zahlen zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nur bedingt gestützt wird).

Bezogen auf die Bedarfsbegründung für die Wohnbauentwicklung bleibt festzuhalten, dass der Bedarf für die geplante Innenentwicklung nicht zuletzt aufgrund der (gemeinsam mit Eger vorgenommenen) Einstufung von Waldsassen als Oberzentrum grundsätzlich nicht in Frage gestellt wird, der geltend gemachte Bedarf von 6,4 ha in dieser Form allerdings ohne vertiefte weitere Begründung so nicht anerkannt werden kann.

Auch der statistisch abgeleitete Bedarf von 10 bis 13 ha Gewerbefläche in den nächsten 15 bis 20 Jahren anhand einer linearen Fortentwicklung der Gewerbefläche (basierend auf den Daten der letzten 17 Jahre) bedarf noch einer weiteren argumentativen Unterfütterung, z.B. durch Konkretisierung der als weitere Begründung angeführten konkreten Anfragen für die gewerbliche Entwicklung, die lt. Aussage der Stadt auf den bestehenden Angebotsflächen nicht ausreichend realisiert werden können, z.B. durch Abfrage der benötigten Erweiterungsflächen ortsansässiger Firmen im Planungszeitraum sowie durch Benennung konkreter Anfragen externer Firmen mit speziellem Flächenbedarf (hier ist natürlich eine vertrauliche Behandlung dieser Informationen gewährleistet).

#### **Bewertung:**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Erweiterung ehem. Porzellanfabrik" mit Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan GE und MI "Ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A" der Stadt Waldsassen weitgehend den Vorgaben der Raumordnung entspricht. Weitere Ergänzungen der Bedarfsbegründung sind allerdings erforderlich. Dies gilt im besonderen Maße dann, wenn die geltend gemachten Bedarfe im Bereich Wohnbauentwicklung (6,4 ha) und Gewerbeentwicklung (10 bis 13 ha) auch für zukünftige Planungen die Grundlage bilden sollen.

Waldsassen kommt als gemeinsames Oberzentrum mit Cheb (Eger) im Raum mit besonderem Handlungsbedarf ein besonderes Gewicht im Rahmen der Landesplanung zu. Darüber hinaus ist Waldsassen als „flächenbewusste Kommune“ bisher immer Vorbild in Sachen „Innenentwicklung“ gewesen. Wir werden die Stadt Waldsassen deshalb weiterhin in ihrer Entwicklung unterstützen – vor allem wenn es um Innenentwicklungsmaßnahmen geht, sofern diese Entwicklung maßvoll und gut begründet erfolgt.

Kommen Sie gerne bezüglich einer Beratung zum Bedarfsnachweis auf uns zu. Weitere Hinweise zum Bedarfsnachweis finden Sie in der Auslegungshilfe unter [AH\\_Bedarfsnachweis.pdf](#) ([landesentwicklung-bayern.de](http://landesentwicklung-bayern.de)).

#### **Hinweis des Sachgebiets Städtebauförderung:**

Unter städtebaulichen Zielsetzungen wird angeregt, den Baumbestandbestand auf Fl. N. 620 als gliedernde Grünstruktur zu erhalten und das z. T. bebaute Grundstück daher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen und die Teilfläche mit dem Baumbestand in einer privaten Grünfläche als zu erhaltenden Baumbestand festzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Bau GB)

### Wichtiger Hinweis:

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.

Gemeinde <b>Stadt Waldsassen</b>	
Ihr Az.: <b>6102-02808</b>	Unser Az.: 
<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan: <b>Änderung Nr. 17</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan: <b>Erweiterung ehem. Porzellanfabrik mit Teiländerung des Bebauungsplans</b> für das Gebiet: „Ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A“	
<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem. <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	

### Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. – Nr.) <b>Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Postfach 1260, 92657 Neustadt a.d.Waldnaab</b>
<input checked="" type="checkbox"/> werden keine Bedenken erhoben: <b>Das Vorhaben kann neben den in der Begründung genannten regionalplanerischen Festsetzungen u.a. auch zur Verwirklichung der (in Aufstellung befindlichen) regionalplanerischen Festsetzungen A 1.2 und B IV 1.3 des Regionalplans Oberpfalz-Nord beitragen.</b> <b>Demnach soll 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.</b>

Gem. A 1.2 sollen Flächen für Arbeiten, Wohnen, Infrastruktur, Freizeit und geschützte Freiräume jeweils in angemessenem und bedarfsgerechtem Umfang zur Verfügung stehen und im Sinne einer vorausschauenden, nachhaltigen und regional abgestimmten Entwicklung möglichst optimal genutzt und kombiniert werden, so dass gegenseitige wesentliche negative Beeinträchtigungen möglichst vermieden werden. Eine vorausschauende und abgestimmte Planung soll Nutzungs- und Flächenkonkurrenzen wirksam begegnen, eine bedarfsberücksichtigende Umsetzung von Maßnahmen ermöglichen sowie negative Auswirkungen auf Mensch und Umwelt möglichst vermeiden.

Um dies zu gewährleisten, sollen Planungs- bzw. Maßnahmenträger transparente Planungen betreiben und frühzeitige Abstimmungsprozesse zwischen allen Betroffenen und Fachstellen in die Wege leiten und deren Äußerungen im Planungs- und Abwägungsprozess entsprechend würdigen.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

Regensburg, 05.07.21

Ort, Datum

gez. 

Unterschrift, Dienstbezeichnung



Stadt Waldsassen  
Basilikaplatz 3  
95652 Waldsassen

Stadt Waldsassen		
Eing.: 28. Juni 2021		
Art: 3	Geld	Bfm.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
6102 - 062808  
07.06.2021

Unser Zeichen

Bearbeiter

Weiden, 23.06.2021

☎ 0961/6314  
☎ 0961/6314  
@stbaas.bayern.de

**Bauleitplanung der Stadt Waldsassen;  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Erweiterung ehemalige Porzellan-  
fabrik" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "Ehemalige Porzellanfabrik  
Bareuther Werk A";  
17. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 07.06.2021 haben Sie uns einen Entwurf des Bebauungsplanes für das Gewerbe- und Mischgebiet „Erweiterung ehemalige Porzellanfabrik“ in der Fassung vom 07.12.2020 zur Stellungnahme vorgelegt. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 5,8 ha und liegt im südwestlichen Teil von Waldsassen im Anschluss an die früher als Porzellanfabrik genutzten Flächen.

Dieser Bebauungsplanentwurf berücksichtigt bereits die vom Staatlichen Bauamt erarbeitete Trasse der „Verlegung der B 299 bei Waldsassen/Kondrau“. Für diese Trasse läuft derzeit das Planfeststellungsverfahren bei der Regierung der Oberpfalz.

Der vorliegenden Planung des Gewerbe- und Mischgebietes stimmen wir zu, wenn nachfolgende Auflagen und Bedingungen berücksichtigt werden:

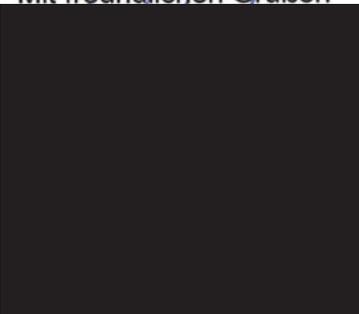
1. Die verkehrsmäßige Erschließung des Gewerbe- und Mischgebietes hat über Zufahrten zu erfolgen, die jeweils in die bestehende B 299 einmünden. Die vorgenannten Zufahrten sind entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung im künftigen Gewerbegebiet ausreichend zu dimensionieren und zu befestigen. An der Einmündung der Zufahrt in die bestehende B 299 sind

Sichtfelder für die Anfahrtsicht laut RAST in beide Fahrtrichtungen freizuhalten. Die bestehende Bundesstraße 299 wird im Bereich der Erschließung des Gewerbe- und Mischgebietes nach der Fertigstellung der Verlegung, gemäß Umstufungskonzept des Planfeststellungsverfahrens, zur Ortsstraße abgestuft.

2. Die Bauverbotszone mit einem Abstand von > 20 m zum Fahrbahnrand der künftigen geplanten Verlegung der B 299 ist einzuhalten.
3. Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen durch die von der verlegten Bundesstraße zu erwartenden Immissionen sind sowohl für die Bauphase als auch für den dauerhaften Betrieb der B 299 darzustellen und nachzuweisen. Lärmschutzmaßnahmen sind daher in Abstimmung mit der Abteilung P zu prüfen und falls erforderlich, außerhalb des künftigen Straßenbereiches (künftige Böschungsoberkante unter Berücksichtigung eines Ausrundungsradius von 3 m) im künftigen Eigentum und Unterhaltung der Stadt Waldsassen anzuordnen. Ebenso sind Reflektionen bzw. Auswirkungen auf die benachbarten Gebäude und schützenswerten Bereiche auszuschließen. Die in der Planfeststellung ausgelegten Immissionswerte sind einzuhalten.
4. Die Bauwerber im künftigen Baugebiet sind darauf hinzuweisen, dass ihre Bauvorhaben im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße (Bundesstraße 299) liegen. Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Nutz- bzw. Wohnwertes durch Immissionen seitens des gegenwärtigen oder zu erwartenden Verkehrsaufkommens folgen aus der Standortwahl als einem vom Bauwerber zu vertretenden Verhalten und sind daher entschädigungslos hinzunehmen.
5. Den angrenzenden Straßen in der Baulast der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den Freistaat Bayern, darf aus dem geplanten Gewerbe- und Mischgebiet kein Oberflächenwasser zugeleitet werden.
6. Bzgl. der Lage eventueller Ausgleichsflächen liegen keine Unterlagen vor. Diese sind im Rahmen der weiteren Planungen nachzureichen, sofern sich diese im Nahbereich einer vom Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach betreuten Bundes- oder Staatsstraße befinden.

Das Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

---

**Von:**

**Gesendet:**

[REDACTED]  
Montag, 28. Juni 2021 16:14

**An:**

[REDACTED]@waldsassen.de

**Betreff:**

Stellungnahme S01028940, VF und VFKD, Stadt Waldsassen,  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Erweiterung Ehem.  
Porzellanfabrik“ mit Teiländerung des Bebauungsplanes mit  
Grünordnungsplan GE und MI „Ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A“  
Waldsassen, Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
Erweiterung Ehem. Porzellanfabrik\_VD.pdf

**Anlagen:**

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Südwestpark 15 \* 90449 Nürnberg

Stadt Waldsassen [REDACTED]  
Basilikaplatz 3  
95652 Waldsassen

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01028940

E-Mail: [REDACTED]@vodafone.com

Datum: 28.06.2021

Stadt Waldsassen, Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Erweiterung Ehem.  
Porzellanfabrik“ mit Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan GE und MI  
„Ehem. Porzellanfabrik Bareuther Werk A“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.06.2021.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an [REDACTED] [REDACTED]@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:

Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)

- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

## Markus Härtl

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Montag, 28. Juni 2021 16:13  
**An:** [REDACTED]@waldsassen.de  
**Betreff:** Stellungnahme S01028953, VF und VFKD, Stadt Waldsassen,  
Deckblattänderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan  
„Erweiterung Ehem. Porzellanfabrik“

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
Südwestpark 15 \* 90449 Nürnberg

Stadt Waldsassen [REDACTED]  
Basilikaplatz 3  
95652 Waldsassen

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01028953  
E-Mail: [REDACTED]@vodafone.com  
Datum: 28.06.2021  
Stadt Waldsassen, Deckblattänderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan  
„Erweiterung Ehem. Porzellanfabrik“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.06.2021.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Freundliche Grüße  
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



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

Stadt Waldsassen  
Basilikaplatz 3  
95652 Waldsassen

stadt@waldsassen.de

Ihre Nachricht  
07.06.2021  
6102-062808

Unser Zeichen

Bearbeitung

Datum  
21.06.2021

Bauleitplanung der Stadt Waldsassen;  
Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan und Aufstellung  
des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Erweiterung ehern. Porzellanfabrik"  
mit Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan GE und MI "Ehem.  
Porzellanfabrik Bareuther Werk A";  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gern. § 4 Abs.  
1 BauGB sowie der benachbarten Gemeinden gern. § 2 Abs. 2 BauGB

Anlage(n): Hinweisblatt vorsorgender Bodenschutz

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Schreiben vom 07.06.2021 beteiligen Sie uns als Träger öffentlicher Belan-  
ge zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan "Erweiterung ehern.  
Porzellanfabrik" mit Teiländerung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan GE  
und MI "Ehern. Porzellanfabrik Bareuther Werk A" und zur 17. Änderung des Flä-  
chennutzungsplanes der Stadt Waldsassen. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasser- oder Heil-  
quellenschutzgebiet.



## 2. Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

Südlich der Planungsbereich fließt der Glasmühlbach.

## 3. Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser

Das Baugebiet ist in Trennsystem zu entwässern. Zur Reduzierung der Einleitungsmengen in Oberflächengewässer und zur Verbesserung des Rückhaltes in der Fläche wird empfohlen der Begrünung von Flachdächer und die Nutzung von wasserdurchlässige Pflasterung vorzuschreiben.

Unten „Hinweise und Empfehlungen (Teil C)“ zum Bebauungsplan Punkt 2.3. „Versickerung von Regenwasser“ steht:

### 2.3 Versickerung von Regenwasser

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Abwassers verantwortlich. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit der zuständigen Behörde zu klären.

Art. 41 BayBO ist hier **nicht ausschlaggebend**, weil es sich hier nicht um Anwesen handeln, die nicht durch Sammelkanalisation erschlossenen sind.

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. **Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten.** Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

#### Vorschlag für Festsetzungen

*„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“*

*„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solar-energie können zugelassen werden.“*

#### 4. Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor.

##### **Vorschlag für Hinweise zum Plan:**

*„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“*

*„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“*

#### 5. Altlasten

Sowohl die geplante Kulisse des FNP als auch des BP grenzen an ein bestehendes Gewerbegebiet an.

Im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes befanden sich auf der Fl.Nr. 594, Gmkg. Waldsassen, vormals die „Glasfabrik Bloch“ sowie die „Porzellanfabrik Bareuther Werk A“. Die Gebäulichkeiten der ehem. Firmen wurden rückgebaut, Belastungen im Untergrund wurden entfernt. Die Maßnahmen wurden in 2017 abgeschlossen.

Aufgrund im Grundwasser vorhandener Belastungen fand neben der o.g. Dekontamination parallel und danach auch eine Grundwassersanierung mittels Pump&Treat statt.

Die Grundwassersanierung ist mittlerweile ebenso eingestellt und das zugehörige Grundwassermonitoring wurde beendet. Darüber hinaus wurden sämtliche Grundwasseraufschlüsse (z.B. Grundwassermessstellen für Erkundung/Beweissicherung, Sanierungsbrunnen/Sümpfe für Grundwassersanierung) zurückgebaut.

Mit Bescheid vom 19.03.2019 hat das Landratsamt Tirschenreuth den Abschluss der Sanierungsmaßnahme festgestellt und die Fläche aus dem Altlastenkataster entlassen.

Nach Süden hin (d.h. südlich der Fl.Nr. 594, Gmkg. Waldsassen und in Richtung der durch jetzige Bauleitplanung betroffenen Flächen) ist dem Wasserwirtschaftsamt Weiden nicht bekannt (siehe z.B. Sanierungsberichte des Büro Dr. Walcher, Berichte Büro Dr. Pedall, Bericht-

te Büro Piewak&Partner), dass dort eine Vornutzung (z.B. Ablagerung von Abfällen, industrielle Nutzung) stattgefunden hat.

Auf dort mögliche geogene und somit natürliche Hintergrundbelastungen wird hingewiesen.

Fazit:

- Entgegen der Darstellung in den vorliegenden Unterlagen zum B-Plan und FNP wurde die Sanierung abgeschlossen,
- Entgegen der Darstellung in den vorliegenden Unterlagen wurde die Grundwasser-sanierung einschl. Monitoring bereits eingestellt
- Entgegen der Darstellung in den vorliegenden Unterlagen wurden die Grundwasser-aufschlüsse zurückgebaut
- Der Abschluss der Sanierungsmaßnahmen wurde mit Bescheid vom 19.03.2019 festgestellt und die Fläche aus dem Altlastenkataster entlassen.
- Der o.g. Sanierungsbereich befand sich auf der Fl.Nr. 594. Der durch die vorliegende Bauleitplanung betroffene Bereich grenzt nicht an den Sanierungsbereich an, sondern es befindet sich die Fl.Nr. 606/5 dazwischen.
- Dem Wasserwirtschaftsamt Weiden sind im Vorhabensbereich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es gilt der grundsätzlich überall (außer z.B. in Trinkwasserschutzgebieten) gültige gewöhnliche Grundwasserschutz.

Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Tirschenreuth wird dennoch grundsätzlich empfohlen.

Sollten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge der Baumaßnahmen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

<b>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</b>
---

<i>„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“</i>
--

## 6. Vorsorgender Bodenschutz

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.

Sieht dazu beiliegendes Hinweisblatt zum vorsorgenden Bodenschutz.

<b>Vorschläge für Hinweise zum Plan:</b>
<i>„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen“</i>
<i>„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“</i>
<i>„Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.“</i>
<i>„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“</i>
<i>„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“</i>
<i>„Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.“</i>
<i>„Überschüssiges Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiederverwendet werden.“</i>

Zusammenfassend bestehen unter Beachtung unserer oben genannten Ausführungen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Leitung Landkreisabteilung Tirschenreuth

## Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz

### **1. Fachlicher Hintergrund**

Zentrales Ziel des BBodSchG ist es

- die Bodenfunktionen zu erhalten bzw. wiederherzustellen,
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf das unerlässliche Maß zu beschränken.
- Die Inanspruchnahme von Böden ist auf Flächen zu lenken, die vergleichsweise von geringerer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.
- Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind soweit wie möglich zu vermeiden.
- Bei Baumaßnahmen sollte unter Beachtung geogener bzw. anthropogener Vorbelastungen ein Bodenmanagement durchgeführt werden.

### **2. Hinweise für die Bauleitplanung**

Hinsichtlich der Ausführungen zum Bodenschutz geben wir folgende Hinweise:

#### **2.1 Bodenfunktionsbewertung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB i.V.m. Anlage 1 Nr. 2a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Die Bodenfunktionen der Bodentypen sind in § 2 Abs. 2 Nr.1 und 2 BBodSchG definiert. Besonders relevant sind dabei die Bodenteilfunktionen:

1. Standortpotential für die natürliche Vegetation,
2. Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen,
3. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z. B. Nitrat),
4. Rückhaltevermögen für Schwermetalle,
5. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzter Böden,
6. Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Zur Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung empfehlen wir den Leitfaden des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Schutzgut Boden in der Planung“, erhältlich unter [http://www.lfu.bayern.de/boden/boden\\_planung/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/boden/boden_planung/index.htm), sowie als Hilfestellung die Informationen aus dem Bodeninformationssystem Bayern <http://www.BIS.bayern.de> und insbesondere die Übersichtsbodenkarte ÜBK 1: 25 000 LfU, die bei der Datenstelle des Bayerischen Landesamtes bezogen werden kann ([datenstelle@lfu.bayern.de](mailto:datenstelle@lfu.bayern.de)). Ggf. können zur Bewertung der Bodenfunktionen die Bodenfunktionskarten des LfU herangezogen werden, welche kostenfrei im Umwelt-Atlas Bayern oder über die Datenstelle des LfU erhältlich sind.

Auf der Bodenfunktionsbewertung basiert die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung und die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Ebenfalls sollen Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen aufgezeigt werden.

#### **2.2 Bodenmanagement**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird empfohlen, ein Bodenmanagement durchzuführen.

Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bereits bei der Planung des Vorhabens sollten daher geeignete Verwertungsmöglichkeiten von Überschussmassen im Rahmen eines Bodenmanagements geklärt werden. Insbesondere Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen ist.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

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 dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Es wird empfohlen, Bodenaushubmaterial möglichst direkt im Baugebiet wieder einzusetzen. (Begründung: Vermeidung von Problemen bei der Verwertung von ggf. geogen erhöhten Schwermetallgehalten. Falls topographisch möglich, wäre Folgendes denkbar: durch eine gegenüber der Urgeländehöhe erhöht angelegte Erschließung in Verbindung mit einer erhöht angelegten Bauleithöhe entstehen Unterbringungsräume im Baugebiet selbst für den dadurch verringert anfallenden Aushub.)

Bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Neuteichweg  
95652 Waldsassen

28.6.2021

Stadt Waldsassen  
Basilikaplatz 3  
95652 Waldsassen

Stadt Waldsassen		
Eing.: 30. Juni 2021		
Ant:		Stm.
BM	/	3

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Verfahren Änderung Nr. 17 Flächennutzungsplan und Aufstellung Bebauungsplan "Erweiterung ehem. Porzellanfabrik"

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Sommer , sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrats,  
im Zuge der o.g. Beteiligung der Öffentlichkeit wird folgendes vorgebracht :

Ich bin gegen die Änderung des Flächennutzungsplans/ Teiländerung des Bebauungsplans mit „Umwandlung“ von bisherigen Wohnbauflächen zu Misch- und Gewerbegebiet.

In Misch- und Gewerbegebieten sind **höhere Lärmbelastigungen** zugelassen und zu erwarten.  
Es sind bisher keine Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben und geplant.

Die Planungsfläche grenzt an drei Seiten an Wohnbebauung:

Im Süden: Marcoussis- und Raiffeisenstraße

Im Westen: Mitterteicher Straße

Im Norden : Neuteichweg mit mehreren Mehrfamilienhäusern in unmittelbarer Nähe des geplanten Gewerbegebietes !

Ich fordere daher die Beibehaltung des bisherigen Flächennutzungsplanes und die Übernahme dieser Planung als Allgemeines Wohngebiet (WA) in den Bebauungsplan.

Die Stadt Waldsassen hat in den letzten Jahren ca. 30 Bauplätze verkauft und derzeit nur 3 (!) baureife Parzellen frei.

Dabei ist von steigendem Bedarf auszugehen, weil durch Coronakrise und Homeoffice das ländliche Wohnen attraktiver geworden ist und zudem eine vermehrte Nachfrage durch tschechische Bürger ( Pendlers, Familien, die deutsche Schulbildung für ihre Kinder wünschen) vorhanden ist.

Um den Bevölkerungsrückgang zu stoppen, bedarf es daher der Ausweisung von attraktiven Wohnbauflächen.

**Hierfür ist die Baulücke zwischen Raiffeisenstraße und Neuteichweg aufgrund der dort schon vorhandenen Wohnbebauung bestens geeignet :**

- kurze Wege zu den vorhandenen Supermärkten und ins Stadtzentrum , ohne große Steigungen ;
- gute Fuss- und Radweganbindung über die Raiffeisenstraße zu den Schulen, Kindergärten, Hallen- und Freibad ;

**Der Zuzug von jungen Familien bringt langfristig mehr Steuereinnahmen für die Stadt als irgendein Gewerbebetrieb mit seinen Abschreibungsmöglichkeiten.**

Das Argument , dass am Bahndamm irgendwann die neue Bundesstraße gebaut wird und dass deshalb dort keine Wohnbebauung nachgefragt würde, ist falsch.

Erstens steht nach über 30 Jahren Planung noch immer nicht fest , ob die Straße dort gebaut wird ( es gibt immer noch keinen Planfeststellungsbeschluss und wenn es ihn in Zukunft geben sollte , dann kann er wieder jahrelang gerichtlich angefochten werden ).

Zweitens ist direkt neben einer neuen Bundesstraße sowieso keine Bebauung erlaubt ( 20m Bauverbotszone ).

**Und drittens müsste bei einer künftigen Bundesstraße , die an ein Wohngebiet grenzt, der Bund mit Lärmschutzmaßnahmen dafür sorgen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, was wiederum allen Bewohnern von Häusern in der Umgebung der Straße zugute kommen würde.**

**Verschwenden Sie deshalb diese wertvollen Flächen in zentrumsnaher Lage nicht für Gewerbeansiedlung.**

**Dafür gibt es ortsf fernere Lagen , wie z.B. außerhalb von Kondrau oder im interkommunalen Industriegebiet bei Wiesau, wo wegen der Bahnhofsnahe viel Lkw-Verkehr wegfallen kann.**

Mit freundlichen Grüßen



Neuteichweg  
95652 Waldsassen

Stadt Waldsassen		
Eing.: 28. Juni 2021		
Amt:	Gold	Bfm.
BM		

3

Stadt Waldsassen  
Basilikaplatz 3  
95652 Waldsassen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Verfahren Änderung Nr. 17 Flächennutzungsplan und Aufstellung Bebauungsplan "Erweiterung ehem. Porzellanfabrik"

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Sommer , sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrats,  
im Zuge der o.g. Beteiligung der Öffentlichkeit wird folgendes vorgebracht :

Wir sind gegen die Änderung des Flächennutzungsplans/ Teiländerung des Bebauungsplans mit „Umwandlung“ von bisherigen Wohnbauflächen zu Misch- und Gewerbegebiet.

In Misch- und Gewerbegebieten sind **höhere Lärmbelastungen** zugelassen und zu erwarten.  
Es sind bisher keine Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben und geplant.

Die Planungsfläche grenzt an drei Seiten an Wohnbebauung:

Im Süden: Marcoussis- und Raiffeisenstraße

Im Westen: Mitterteicher Straße

Im Norden : Neuteichweg mit mehreren Mehrfamilienhäusern in unmittelbarer Nähe des geplanten Gewerbegebietes !

Wir fordern daher die Beibehaltung des bisherigen Flächennutzungsplanes und die Übernahme dieser Planung als Allgemeines Wohngebiet (WA) in den Bebauungsplan.

Die Stadt Waldsassen hat in den letzten Jahren ca. 30 Bauplätze verkauft und derzeit nur 3 (!) baureife Parzellen frei.

Dabei ist von steigendem Bedarf auszugehen, weil durch Coronakrise und Homeoffice das ländliche Wohnen attraktiver geworden ist und zudem eine vermehrte Nachfrage durch tschechische Bürger ( Pendlers, Familien, die deutsche Schulbildung für ihre Kinder wünschen) vorhanden ist.

Um den Bevölkerungsrückgang zu stoppen, bedarf es daher der Ausweisung von attraktiven Wohnbauflächen.

**Hierfür ist die Baulücke zwischen Raiffeisenstraße und Neuteichweg aufgrund der dort schon vorhandenen Wohnbebauung bestens geeignet :**

- kurze Wege zu den vorhandenen Supermärkten und ins Stadtzentrum , ohne große Steigungen ;
- gute Fuss- und Radweganbindung über die Raiffeisenstraße zu den Schulen, Kindergärten, Hallen- und Freibad ;

**Der Zuzug von jungen Familien bringt langfristig mehr Steuereinnahmen für die Stadt als irgendein Gewerbebetrieb mit seinen Abschreibungsmöglichkeiten.**

Das Argument , dass am Bahndamm irgendwann die neue Bundesstraße gebaut wird und dass deshalb dort keine Wohnbebauung nachgefragt würde, ist falsch.

Erstens steht nach über 30 Jahren Planung noch immer nicht fest , ob die Straße dort gebaut wird ( es gibt immer noch keinen Planfeststellungsbeschluss und wenn es ihn in Zukunft geben sollte , dann kann er wieder jahrelang gerichtlich angefochten werden ).

Zweitens ist direkt neben einer neuen Bundesstraße sowieso keine Bebauung erlaubt ( 20m Bauverbotszone ).

**Und drittens müsste bei einer künftigen Bundesstraße , die an ein Wohngebiet grenzt, der Bund mit Lärmschutzmaßnahmen dafür sorgen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, was wiederum allen Bewohnern von Häusern in der Umgebung der Straße zugute kommen würde.**

**Verschwenden Sie deshalb diese wertvollen Flächen in zentrumsnaher Lage nicht für Gewerbeansiedlung.**

**Dafür gibt es ortsfernere Lagen , wie z.B. außerhalb von Kondrau oder im interkommunalen Industriegebiet bei Wiesau, wo wegen der Bahnhofsnähe viel Lkw-Verkehr wegfallen kann.**

Mit freundlichen Grüßen



Neuteichweg  
95652 Waldsassen

Stadt Waldsassen  
Basilikaplatz 3  
95652 Waldsassen

Stadt Waldsassen		
Eing.: 28. Juni 2021		
Amt: 3	Geld	B/m.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Verfahren Änderung Nr. 17 Flächennutzungsplan und Aufstellung Bebauungsplan "Erweiterung ehem. Porzellanfabrik"

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Sommer , sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrats,  
im Zuge der o.g. Beteiligung der Öffentlichkeit wird folgendes vorgebracht :

Wir sind gegen die Änderung des Flächennutzungsplans/ Teiländerung des Bebauungsplans mit „Umwandlung“ von bisherigen Wohnbauflächen zu Misch- und Gewerbegebiet.

In Misch-und Gewerbegebieten sind **höhere Lärmbelastungen** zugelassen und zu erwarten.  
Es sind bisher keine Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben und geplant.

Die Planungsfläche grenzt an drei Seiten an Wohnbebauung:  
Im Süden: Marcoussis- und Raiffeisenstraße  
Im Westen: Mitterteicher Straße  
Im Norden : Neuteichweg mit mehreren Mehrfamilienhäusern in unmittelbarer Nähe des geplanten Gewerbegebietes !

Wir fordern daher die Beibehaltung des bisherigen Flächennutzungsplanes und die Übernahme dieser Planung als Allgemeines Wohngebiet (WA) in den Bebauungsplan.

Die Stadt Waldsassen hat in den letzten Jahren ca. 30 Bauplätze verkauft und derzeit nur 3 (!) baureife Parzellen frei.  
Dabei ist von steigendem Bedarf auszugehen, weil durch Coronakrise und Homeoffice das ländliche Wohnen attraktiver geworden ist und zudem eine vermehrte Nachfrage durch tschechische Bürger ( Pendlers, Familien, die deutsche Schulbildung für ihre Kinder wünschen) vorhanden ist.

Um den Bevölkerungsrückgang zu stoppen, bedarf es daher der Ausweisung von attraktiven Wohnbauflächen.

**Hierfür ist die Baulücke zwischen Raiffeisenstraße und Neuteichweg aufgrund der dort schon vorhandenen Wohnbebauung bestens geeignet :**

- **kurze Wege zu den vorhandenen Supermärkten und ins Stadtzentrum , ohne große Steigungen ;**
- **gute Fuss- und Radweganbindung über die Raiffeisenstraße zu den Schulen, Kindergärten, Hallen-und Freibad ;**

**Der Zuzug von jungen Familien bringt langfristig mehr Steuereinnahmen für die Stadt als irgendein Gewerbebetrieb mit seinen Abschreibungsmöglichkeiten.**

Das Argument , dass am Bahndamm irgendwann die neue Bundesstraße gebaut wird und dass deshalb dort keine Wohnbebauung nachgefragt würde, ist falsch.

Erstens steht nach über 30 Jahren Planung noch immer nicht fest , ob die Straße dort gebaut wird ( es gibt immer noch keinen Planfeststellungsbeschluss und wenn es ihn in Zukunft geben sollte , dann kann er wieder jahrelang gerichtlich angefochten werden ).

Zweitens ist direkt neben einer neuen Bundesstraße sowieso keine Bebauung erlaubt ( 20m Bauverbotszone ).

**Und drittens müsste bei einer künftigen Bundesstraße , die an ein Wohngebiet grenzt, der Bund mit Lärmschutzmaßnahmen dafür sorgen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, was wiederum allen Bewohnern von Häusern in der Umgebung der Straße zugute kommen würde.**

**Verschwenden Sie deshalb diese wertvollen Flächen in zentrumsnaher Lage nicht für Gewerbeansiedlung.**

**Dafür gibt es ortsfernere Lagen , wie z.B. außerhalb von Kondrau oder im interkommunalen Industriegebiet bei Wiesau, wo wegen der Bahnhofsnähe viel Lkw-Verkehr wegfallen kann.**

Mit freundlichen Grüßen



Neuteichweg  
95652 Waldsassen

Stadt Waldsassen  
Basilikaplatz 3  
95652 Waldsassen

Stadt Waldsassen		
Eing.: 30. Juni 2021		
Amt: BM	Gew.	Bfm. 3

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Verfahren Änderung Nr. 17 Flächennutzungsplan und Aufstellung Bebauungsplan "Erweiterung ehem. Porzellanfabrik"

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Sommer , sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrats,  
im Zuge der o.g. Beteiligung der Öffentlichkeit wird folgendes vorgebracht :

Ich bin gegen die Änderung des Flächennutzungsplans/ Teiländerung des Bebauungsplans mit „Umwandlung“ von bisherigen Wohnbauflächen zu Misch- und Gewerbegebiet.

In Misch-und Gewerbegebieten sind **höhere Lärmbelastigungen** zugelassen und zu erwarten.  
Es sind bisher keine Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben und geplant.

Die Planungsfläche grenzt an drei Seiten an Wohnbebauung:  
Im Süden: Marcoussis- und Raiffeisenstraße  
Im Westen: Mitterteicher Straße  
Im Norden : Neuteichweg mit mehreren Mehrfamilienhäusern in unmittelbarer Nähe des geplanten Gewerbegebietes !

Ich fordere daher die Beibehaltung des bisherigen Flächennutzungsplanes und die Übernahme dieser Planung als Allgemeines Wohngebiet (WA) in den Bebauungsplan.

Die Stadt Waldsassen hat in den letzten Jahren ca. 30 Bauplätze verkauft und derzeit nur 3 (!) baureife Parzellen frei.  
Dabei ist von steigendem Bedarf auszugehen, weil durch Coronakrise und Homeoffice das ländliche Wohnen attraktiver geworden ist und zudem eine vermehrte Nachfrage durch tschechische Bürger ( Pendlers, Familien, die deutsche Schulbildung für ihre Kinder wünschen) vorhanden ist.

Um den Bevölkerungsrückgang zu stoppen, bedarf es daher der Ausweisung von attraktiven Wohnbauflächen.

**Hierfür ist die Baulücke zwischen Raiffeisenstraße und Neuteichweg aufgrund der dort schon vorhandenen Wohnbebauung bestens geeignet :**

- kurze Wege zu den vorhandenen Supermärkten und ins Stadtzentrum , ohne große Steigungen ;
- gute Fuss- und Radweganbindung über die Raiffeisenstraße zu den Schulen, Kindergärten, Hallen-und Freibad ;

**Der Zuzug von jungen Familien bringt langfristig mehr Steuereinnahmen für die Stadt als irgendein Gewerbebetrieb mit seinen Abschreibungsmöglichkeiten.**

Das Argument , dass am Bahndamm irgendwann die neue Bundesstraße gebaut wird und dass deshalb dort keine Wohnbebauung nachgefragt würde, ist falsch.

Erstens steht nach über 30 Jahren Planung noch immer nicht fest , ob die Straße dort gebaut wird ( es gibt immer noch keinen Planfeststellungsbeschluss und wenn es ihn in Zukunft geben sollte , dann kann er wieder jahrelang gerichtlich angefochten werden ).

Zweitens ist direkt neben einer neuen Bundesstraße sowieso keine Bebauung erlaubt ( 20m Bauverbotszone ).

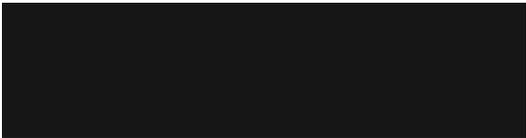
**Und drittens müsste bei einer künftigen Bundesstraße , die an ein Wohngebiet grenzt, der Bund mit Lärmschutzmaßnahmen dafür sorgen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, was wiederum allen Bewohnern von Häusern in der Umgebung der Straße zugute kommen würde.**

**Verschwenden Sie deshalb diese wertvollen Flächen in zentrumsnaher Lage nicht für Gewerbeansiedlung.**

**Dafür gibt es ortsfernere Lagen , wie z.B. außerhalb von Kondrau oder im interkommunalen Industriegebiet bei Wiesau, wo wegen der Bahnhofsnähe viel Lkw-Verkehr wegfallen kann.**

Mit freundlichen Grüßen





vorab per E-Mail: [stadt@waldsassen.de](mailto:stadt@waldsassen.de); [vorzimmer.bgm@waldsassen.de](mailto:vorzimmer.bgm@waldsassen.de)  
 Stadt Waldsassen  
**z. Hd. Herrn Ersten Bürgermeister Bernd Sommer**  
 Basilikaplatz 3  
 95652 Waldsassen

Stadt Waldsassen		
Eing.: 06. Juli 2021		
Amt: BM	Geld	Bfm. <input checked="" type="checkbox"/>

3

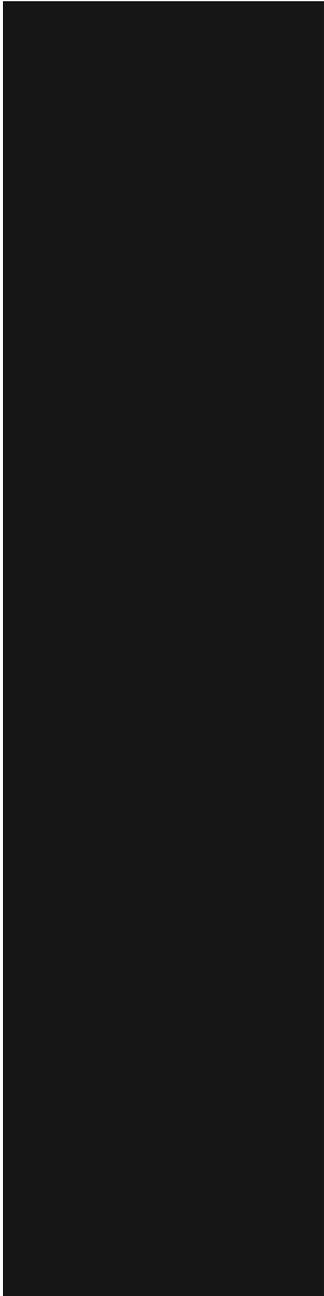
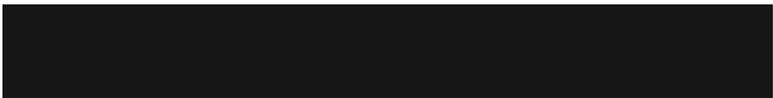
Unser Zeichen: \_\_\_\_\_ Tel.: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_ E-Mail: \_\_\_\_\_

Datum:  
05.07.2021

**Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan und Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Erweiterung ehemalige Porzellanfabrik“ mit Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan GE und MI „ehemalige Porzellanfabrik Bareuther Werk A“;**  
 hier \_\_\_\_\_

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Sommer,  
 sehr geehrte Damen und Herren,

in der im Betreff genannten Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die anwaltliche Vertretung von \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ übernommen haben. Die ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird versichert. Eine auf uns lautende Vollmacht werden wir nachreichen.



Namens und im Auftrag von [REDACTED] nehmen wir zu den mit Bekanntmachung vom 06.07.2021 dargestellten bauleitplanerischen Absichten der Stadt Waldsassen im Rahmen des aktuell laufenden Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB wie folgt

### **Stellung:**

#### 1. Kommunale Zielsetzungen:

##### 1.1.

Die Stadt hat bereits in der Stadtratssitzung vom 07.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Erweiterung ehemalige Porzellanfabrik“ beschlossen. Der Vorentwurf dieses Bebauungsplans mit Teiländerung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan GE und MI „ehemalige Porzellanfabrik Bareuther Werk A“ sowie die Änderung Nr. 17 des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan in der Fassung vom 07.12.2020 wurden in der Stadtratssitzung vom 07.12.2020 gebilligt.

##### 1.2.

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans sollen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

##### 1.3.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,8 ha, gelegen im südwestlichen Teil des Stadtgebiets von Waldsassen und im Anschluss an die früher als Porzellanfabrik genutzten Flächen.

##### 1.4.

Die bauleitplanerischen Aktivitäten werden mit der Schaffung attraktiver Möglichkeiten für die gewerbliche Entwicklung entlang der ehemaligen Bahnlinie und zukünftigen Trasse der B 299 neu begründet, weil die in der Vergangenheit verfolgten Neustrukturierungen und Aktivierungen von Innenentwicklungspotentialen nicht zufriedenstellend verlaufen seien. Es sei daher

städtebauliche Aufgabe, bisher unbebaute Innenentwicklungspotentiale im direkten Anschluss an die nunmehr abgeschlossenen Konversionsflächen bedarfsgerecht zu entwickeln. Auslöser für die Planungsabsichten sei, dass der Stadt Waldsassen Anfragen für die gewerbliche Entwicklung vorliegen sollen, die auf bislang schon bestehenden Angebotsflächen nicht ausreichend realisiert werden können. Für die Stadt ergebe sich aktuell die städtebauliche Aufgabe, Wohnen und gewerbliche Nutzungen so zu organisieren, dass die Inanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand reduziert wird.

Es wird städtischerseits darauf hingewiesen, dass große Teilbereiche der nun zu überplanenden Umgriffsfläche im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan für die allgemeine Wohnnutzung und im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs für die gewerbliche Nutzung vorgesehen sind. Aufgrund des Bedarfs der Erweiterungsplanung werde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren in die dafür vorgesehene Mischgebiets- und Gewerbegebietsnutzung geändert.

Die Stadt verweist bei der Bekanntgabe ihrer Zielsetzung auch darauf, dass die Planänderungen die gewerbliche Entwicklung entlang der für Wohnnutzungen weniger geeigneten Teilflächen neben der zukünftigen B 299 verfolgen. Im Ergebnis soll eine moderate Erweiterung gewerblicher Bauflächen sowie die Entwicklung von Mischbauflächen zwischen Gewerbe und Wohnen erreicht werden.

## 2. Kritik an den Planungsabsichten:

### 2.1.

Die Haltung [REDACTED] zu den kommunalen Planungsabsichten ist der Stadt hinlänglich bekannt. [REDACTED] hat in persönlichen Unterredungen und schriftsätzlich mehrfach darauf hingewiesen, dass [REDACTED] die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen im Bereich [REDACTED] Besitzstands bzw. in Nachbarschaft zu [REDACTED] Besitzstand ablehnt.

## 2.2.

■■■■■ ist Eigentümer ■■■■■ des im Westen mit dem ■■■■■ Gebäude bebauten Grundstück Fl.Nr. ■■■■■ Gemarkung Waldsassen und des südwestlich anschließenden kleinen Grundstücks Fl.Nr. ■■■■■ Gemarkung Kondrau. Das auf Fl.Nr. ■■■■■ aufstehende Gebäude beherbergt nicht nur das ■■■■■, es beherbergt auch ■■■■■ vermietete Wohneinheiten. Das Grundstück erstreckt sich über eine Länge von rund ■■■■■ m nach Osten bis zur zwischenzeitlich aufgelassenen Bahntrasse, die künftig für die zu verlegende Bundesstraße B 299 Verwendung finden soll. Wir haben Kenntnis vom aktuell laufenden straßenrechtlichen Planfeststellungsverfahren.

Im Grundstück Fl.Nr. ■■■■■ befinden sich auch Nebengebäude, die ehemals gärtnerisch genutzt wurden und auch aktuell von Mietern des ■■■■■ Gebäudes noch genutzt werden. Das Grundstück Fl.Nr. ■■■■■ dient überwiegend einem ■■■■■ Händler als Aufstellfläche.

## 2.3.

■■■■■ lehnt die beabsichtigte Deckplanänderung Nr. 17 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan entschieden ab. Aktuell ist der Besitzstand unse ■■■■■ im Flächennutzungsplan als WA dargestellt, künftig würde das Gebiet in weiten Bereichen zu MI umgewandelt und im östlichen Bereich zu GE. Mit der Flächennutzungsplanänderung besteht kein Einverständnis. Für unse ■■■■■ wird gefordert, die bisherigen Festsetzungen des F-Plans (= WA) aufrecht zu erhalten.

## 2.4.

Mit der im Parallelverfahren beabsichtigten Änderung des F-Plans strebt die Stadt die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Waldsassen „Erweiterung ehemalige Porzellanfabrik“ an. Auch mit dessen potentiellen Festsetzungen besteht seitens ■■■■■ keinerlei Einverständnis. Für unse ■■■■■ wird gefordert, das Grundstück Fl.Nr. ■■■■■ Gemarkung Waldsassen in den Umgriff des Bebauungsplans einzubeziehen und als wohnbaulich nutzbares Areal zu qualifizieren. Gleiches gilt sinngemäß für das Grundstück Fl.Nr. ■■■■■ Gemarkung Kondrau.

2.5.

In diesem Zusammenhang wird ergänzend beantragt, auch die nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke als WA zu qualifizieren, um das Auslösen von Nutzungskonflikten in Gemengelage zu vermeiden.

2.6.

§ 9 Abs. 7 lässt einer Kommune einen weiten Spielraum, die Grenzen eines Bebauungsplans festzusetzen. Der Spielraum wird von städtebaulichen Erfordernissen und einer sachgerechten Planung beeinflusst. Ein Bebauungsplan kann sich durchaus auch auf ein einzelnes Grundstück beschränken. Ein Bebauungsplan kann ferner zwei räumlich voneinander getrennte Gebiete umfassen. So verhält es sich beim nunmehr von der Stadt Waldsassen bekanntgemachten Bebauungsplanentwurf. Dieser Entwurf gliedert sich in einen Nordteil und einen Südteil. Soweit hier interessierend, ist der Nordteil im Westen als MI vorgesehen und identisch verhält es sich für den Westen des Südteils. Die beiden östlichen Bereiche sind identisch als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung vorgesehen. Städtebauliche Erfordernisse, **ausgerechnet** das Grundstück Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Waldsassen unse [REDACTED] komplett „außen vor“ zu lassen, sind nicht, auch nicht ansatzweise, erkennbar und auch nicht vorstellbar. Ebenso verhält es sich mit dem Erfordernis einer sachgerechten Planung: Weshalb spart man ausgerechnet das Grundstück von [REDACTED] aus dem gesamten Planungskonzept aus und verwendet es als trennenden Riegel zwischen zwei Bebauungshälften, die im Übrigen gleich strukturiert sind. Bei Umsetzung dieser Planung würde die Stadt Waldsassen das Grundstück Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Waldsassen zu einer Art Baulücke degradieren, wobei aufgrund der Größe des Grundstücks durchaus auch eine „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ die Folge sein könnte. Aus unserer Sicht ist das Aussparen des Grundstücks unse [REDACTED] sachlich nicht ansatzweise zu rechtfertigen und lässt schon beinahe den Schluss einer Art Strafaktion zu, nachdem [REDACTED] der Stadt Waldsassen bekannt war und ist. Wir beantragen deshalb, insbesondere das Grundstück Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Waldsassen in den Umgriff des Bebauungsplans einzubeziehen und

– wie vorstehend schon ausgeführt und beantragt – zusammen mit nördlichen und südlichen Nachbarflächen als WA auszuweisen.

### 3. Sonstiges:

#### 3.1.

Soweit die Stadt Waldsassen für den östlichen Bereich des Bebauungsplankonzepts, dem Streifen entlang der aufgelassenen Bahnlinie von Nord nach Süd ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung ausweisen möchte, wird beantragt, stattdessen MI in diesem Streifen vorzusehen.

#### 3.2.

Hilfsweise wird beantragt, zwischen dem von uns [REDACTED] als WA geforderten westlichen Bereich und einem etwaigen MI bzw. Gewerbegebiet mit Beschränkung zumindest Lärmschutzeinrichtungen einzuplanen und vorzuschreiben, um allgemeines Wohnen im westlichen Bereich – insbesondere auch auf Fl.Nr. [REDACTED] Gemarkung Waldsassen – konfliktfrei zu ermöglichen.

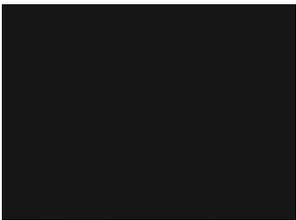
#### 3.3.

Nach Angaben unser [REDACTED] hat die Stadt Waldsassen in den letzten Jahren ca. 30 Wohnbau-Parzellen veräußert. Aktuell sollen nur noch drei baureife Wohnparzellen frei sein. Das unterstreicht nach Auffassung von [REDACTED] einen steigenden Bedarf an Wohnbauland, nicht zuletzt ausgelöst durch die Corona-Krise und das vermehrte Arbeiten im Home Office. Hinzu kommt eine stärkere Nachfrage durch tschechische Bürger. Aus Sicht unser [REDACTED] bedarf es daher verstärkter Ausweisung von attraktiven Wohnbauflächen, wozu sich die Baulücke zwischen Raiffeisenstraße und Neuteichweg aufgrund der schon vorhandenen Wohnbebauung bestens eignet. Stichwortartig sei ausgeführt:

- Kurze Wege zu vorhandenen Supermärkten und ins Stadtzentrum, weitgehend steigungsfrei;
- gute Fuß- und Radweganbindung über die Raiffeisenstraße zu den Schulen, Kindergärten, Hallen- und Freibad.

Der Umgriff des Bebauungsplans ist im Ergebnis de facto für Wohnen weit besser geeignet wie für Gewerbeansiedlungen. Für letztere gibt es sicher in Waldsassen ortsfernere Lagen, beispielsweise außerhalb von Kondrau oder im interkommunalen Industriegebiet bei Wiesau.

Wir werden für  das Flächennutzungsplanänderungs- und Bebauungsplanaufstellungsverfahren weiter im Auge behalten und unser heutiges schriftsätzliches Vorbringen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB bekräftigen und ggf. auch vertiefen.

  
Rechtsanwalt

Neuteichweg  
95652 Waldsassen

Stadt Waldsassen  
Basilikaplatz 3  
95652 Waldsassen

Stadt Waldsassen		
Eing.: 30. Juni 2021		
Amt: BM		Bm. 3

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Verfahren Änderung Nr. 17 Flächennutzungsplan und Aufstellung Bebauungsplan "Erweiterung ehem. Porzellanfabrik"

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Sommer , sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrats,  
im Zuge der o.g. Beteiligung der Öffentlichkeit wird folgendes vorgebracht :

Wir sind gegen die Änderung des Flächennutzungsplans/ Teiländerung des Bebauungsplans mit „Umwandlung“ von bisherigen Wohnbauflächen zu Misch- und Gewerbegebiet.

In Misch- und Gewerbegebieten sind **höhere Lärmbelastungen** zugelassen und zu erwarten.  
Es sind bisher keine Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben und geplant.

Die Planungsfläche grenzt an drei Seiten an Wohnbebauung:

Im Süden: Marcoussis- und Raiffeisenstraße

Im Westen: Mitterteicher Straße

Im Norden : Neuteichweg mit mehreren Mehrfamilienhäusern in unmittelbarer Nähe des geplanten Gewerbegebietes !

Wir fordern daher die Beibehaltung des bisherigen Flächennutzungsplanes und die Übernahme dieser Planung als Allgemeines Wohngebiet (WA) in den Bebauungsplan.

Die Stadt Waldsassen hat in den letzten Jahren ca. 30 Bauplätze verkauft und derzeit nur 3 (!) baureife Parzellen frei.

Dabei ist von steigendem Bedarf auszugehen, weil durch Coronakrise und Homeoffice das ländliche Wohnen attraktiver geworden ist und zudem eine vermehrte Nachfrage durch tschechische Bürger ( Pendlers, Familien, die deutsche Schulbildung für ihre Kinder wünschen) vorhanden ist.

Um den Bevölkerungsrückgang zu stoppen, bedarf es daher der Ausweisung von attraktiven Wohnbauflächen.

**Hierfür ist die Baulücke zwischen Raiffeisenstraße und Neuteichweg aufgrund der dort schon vorhandenen Wohnbebauung bestens geeignet :**

- kurze Wege zu den vorhandenen Supermärkten und ins Stadtzentrum , ohne große Steigungen ;
- gute Fuss- und Radweganbindung über die Raiffeisenstraße zu den Schulen, Kindergärten, Hallen- und Freibad ;

**Der Zuzug von jungen Familien bringt langfristig mehr Steuereinnahmen für die Stadt als irgendein Gewerbebetrieb mit seinen Abschreibungsmöglichkeiten.**

Das Argument , dass am Bahndamm irgendwann die neue Bundesstraße gebaut wird und dass deshalb dort keine Wohnbebauung nachgefragt würde, ist falsch.

Erstens steht nach über 30 Jahren Planung noch immer nicht fest , ob die Straße dort gebaut wird ( es gibt immer noch keinen Planfeststellungsbeschluss und wenn es ihn in Zukunft geben sollte , dann kann er wieder jahrelang gerichtlich angefochten werden ).

Zweitens ist direkt neben einer neuen Bundesstraße sowieso keine Bebauung erlaubt ( 20m Bauverbotszone ).

**Und drittens müsste bei einer künftigen Bundesstraße , die an ein Wohngebiet grenzt, der Bund mit Lärmschutzmaßnahmen dafür sorgen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, was wiederum allen Bewohnern von Häusern in der Umgebung der Straße zugute kommen würde.**

**Verschwenden Sie deshalb diese wertvollen Flächen in zentrumsnaher Lage nicht für Gewerbeansiedlung.**

**Dafür gibt es ortsfernere Lagen , wie z.B. außerhalb von Kondrau oder im interkommunalen Industriegebiet bei Wiesau, wo wegen der Bahnhofsnähe viel Lkw-Verkehr wegfallen kann.**

Mit freundlichen Grüßen

