



Per E-Mail

Holl Wieden Partnerschaft
Ludwigstraße 22
97070 Würzburg

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben) Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner	E-Mail: thomas.rahn@reg-mfr.bayern.de	Telefon / Fax 0981 53-	Erreichbarkeit Promenade 27	Datum
30.04.2024	RMF-SG24-8314.01-41-1-16 Herr Rahn		1398 / 981398	Zi. Nr. 444	04.06.2024

Gemeinde Neusitz, Landkreis Ansbach: 10. Änderung des Flächennutzungsplanes; Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Neusitz plant am südöstlichen Ortsrand von Neusitz die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einem Geltungsbereich von ca. 4,14 ha, der ca. 3,45 ha als Wohnbaugebiet und ca. 0,49 ha als Mischgebiet ausweist. Das Gebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“. Bebaut oder versiegelt sind bisher nur die als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücke Fl.-Nrn. 113 und 113/1 der Gemarkung Neusitz.

Gegenüber dem Planbestand werden das Mischgebiet im Norden geringfügig reduziert und das Wohngebiet unter Einbeziehung von ca. 1,69 ha Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, nach Süden in das Landschaftsschutzgebiet (ehem. Schutzzone des Naturparks) hinein erweitert. Weil die Planung somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird dieser entsprechend geändert.

Einschlägige Erfordernisse der Raumordnung

LEP 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

LEP 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

LEP 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.

...

Briefanschrift
Postfach 6 06, 91511 Ansbach

Dienstgebäude
Promenade 27
Weitere Gebäudeteile

Weiteres Dienstgebäude
Bischof-Meiser-Str. 2/4

Telefon 0981 53-0
Telefax 0981 53-1456
E-Mail poststelle@reg-mfr.bayern.de

Öffentliche Verkehrsmittel
Bushaltestellen Schlossplatz
oder Bahnhof der Stadt- und
Regionallinien

Frachterschrift
Promenade 27, 91522 Ansbach

F Flügelbau
Th Thörmerhaus

Internet
<http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de>

LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

LEP 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

LEP 3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Freiflächenentwicklung

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

LEP 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

LEP 7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume

(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert,
- geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen,
- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und
- Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden.

RP(8) 3.1 Siedlungswesen

3.1.1

In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

3.1.4

Bei der Siedlungstätigkeit soll insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten und in den geplanten Naturparks auf das Landschaftsbild und die Belastbarkeit des Naturhaushalts Rücksicht genommen werden. Vor allem sollen ein hoher Flächenverbrauch und eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden.

3.1.5

Von einer Bebauung sollen grundsätzlich freigehalten werden die besonders schützenswerten Landschaftsteile, insbesondere die großstufigen Steilanstiege des Steigerwaldes, der Frankenhöhe und der Südlichen Frankenalb einschließlich der ökologisch wertvollen Bereiche der Hochflächen und die noch unverbauten Talgründe, Talterrassen und Talrandbereiche von Aisch, Fränkischer und Schwäbischer Rezat, Altmühl, Tauber und Wörnitz mit den jeweiligen Nebentälern sowie von Aurach (zur Regnitz), Zenn, Bibert, Schwabach und Aurach (zur Rednitz).

RP(8) 7.1.2.3 Erholung

(G) Als Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Erholung sollen insbesondere erhalten und gestaltet werden: • die Naturparke Steigerwald, Frankenhöhe und Altmühltal, • die Landschaftsschutzgebiete, • die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete und • die Erholungsschwerpunkte.

RP(8) 7.1.3.4 Gebietsschutz (Abs. 2 und 3)

(Z) Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden.

(G) Die vielfältigen, charakteristischen Landschaften in den Naturparks Altmühltal, Frankenhöhe und Steigerwalds gilt es, möglichst zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Bewertung aus landesplanerischer Sicht

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.

Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung und Begründung, warum für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1, 1.1.3, 1.2.2 und 3.1.1). Insbesondere aber erfordert Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst vorhandene Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Die Notwendigkeit der Begründung ergibt sich auch aus §1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Für Bauleitplanverfahren ist es zweckmäßig, eine plausible Bedarfsbegründung zu erstellen, die beiden gesetzlichen Grundlagen gerecht wird. Eine solche fehlt in den Planunterlagen bislang.

Eine Hilfestellung zur Begründung eines Bedarfs an neuen Siedlungsflächen im Außenbereich kann die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (letzter Stand: 05.12.2023)“ geben. Erforderlich sind Strukturdaten, Angaben zu bestehenden Flächenpotenzialen in der Gemeinde und Angaben zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs, abgeleitet insbesondere aus zu erwartenden Bevölkerungszuwächsen.

Die Prüfung der Landesplanungsbehörden erstreckt sich dabei ausschließlich auf die Anforderungen aus dem LEP. Dabei wird standardmäßig und einheitlich anhand der Hinweise der vorgenannten Auslegungshilfe nachvollzogen, ob Bauleitplanungen den genannten landesplanerischen Anforderungen gerecht werden. Maßgeblich für die Inanspruchnahme neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung hierfür durch die Gemeinde.

Sofern für im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen bereits ein Bedarf nachvollziehbar begründet wurde, ist keine erneute Bedarfsprüfung erforderlich. Entsprechend ist auch für den rechtskräftig überplanten Teil keine erneute Bedarfsprüfung erforderlich. Allerdings ist dieser als Potenzial der Innenentwicklung anzurechnen und daher trotzdem in die Bedarfsbegründung einzubeziehen.

Soweit begründet ein Bedarf besteht, sollte im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung darauf geachtet werden, dass auch jeweils ein ausreichendes Wohnraumangebot für einkommensschwache und generell unterschiedliche Bedarfsgruppen, etwa hinsichtlich der Haushaltsgrößen, vorgehalten wird (vgl. LEP 1.2.1, 1.2.2) sowie flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewandt werden (vgl. LEP 3.1.1 und RP(8) 3.1.4).

Der Schlossberg ist Teil des großstufigen Steilanstiegs zur Frankenhöhe, der nach RP(8) 3.1.5 von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden soll. Das Plangebiet fällt vor dem Schlossberg noch zum Wachsenberger Graben hin ab und liegt somit nicht am Steilanstieg.

Nach unserer Auslegung wird das Vorbehaltsgebiet für die Gewinnung und Sicherung von Gips (Gl 135(u)) entgegen der Aussagen in der Begründung von der Planung nicht berührt, sondern beginnt erst weiter südlich. Die Belange der Sicherung von Bodenschätzen sind daher nicht betroffen; ansonsten wäre Grundsatz RP(8) 5.2 Abs. 4 i. V. m. Grundsatz RP(8) 5.2.2 zu berücksichtigen.

Das Landschaftsschutzgebiet ist in seinem Bestand zu sichern (vgl. RP(8) 7.1.3.4 Abs. 2). Auf die nachfolgenden Ausführungen der höheren Naturschutzbehörde wird verwiesen.

Bei Berücksichtigung der Hinweise werden aus landesplanerischer Sicht keine Einwendungen erhoben.

Hinweise der höheren Naturschutzbehörde

Bisher liegen ein Planentwurf und eine Begründung vor. In der Begründung wird darauf verwiesen, dass zur verbindlichen Bauleitplanung ein Umweltbericht mit Anwendung der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung erstellt wird.

Auch auf der Ebene des **Flächennutzungsplans** ist ebenfalls ein **Umweltbericht** zu erstellen. In diesem Umweltbericht kommt der Prüfung der Standortalternativen und der Darlegung des tatsächlichen Bedarfs zur Ausweisung von Wohnbauflächen eine entscheidende Bedeutung zu.

Gerade vor dem Hintergrund, dass Flächen der Schutzzone des Naturparks Frankenhöhe überplant werden sollen, kann ohne eine Bedarfsanalyse und die Prüfung von Standortalternativen, die Planung nicht befürwortet werden.

In der Begründung wird der Sachverhalt „Überplanung von Flächen des Landschaftsschutzgebietes“ nicht näher ausgeführt. Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, fehlt dieser wesentliche Sachverhalt.

Eine Überplanung von **Flächen des LSG** ist mit dem Schutzzweck der Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht zu vereinbaren und daher **nicht zulässig**.

Nach § 6 Abs. 1 der LSG-VO zum NP Frankenhöhe sind Bauleitplanungen verboten, soweit deren Umsetzung Handlungen bedeutet, die in der Schutzzone den Charakter des Gebiets verändern oder die dem besonderen Schutzzweck des LSG zum NP Frankenhöhe zuwiderlaufen, insbesondere alle Handlungen, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den Zugang zur freien Natur zu beeinträchtigen.

Die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Naturpark Frankenhöhe steht aus der Sicht der höheren Naturschutzbehörde der 10. Änderung des Flächennutzungsplans entgegen.

Die Gemeinde hat sich mit dieser Frage, auch nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde bisher nicht auseinandergesetzt.

Abschließender Hinweis:

Bei der Standortprüfung wurde festgestellt, dass das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 9 Kreisfeld ebenfalls das LSG Naturpark Frankenhöhe überlagert. Nach unserem Kenntnisstand wurde dazu kein Verfahren zur Änderung des Landschaftsschutzgebietes durchgeführt, was jedoch erforderlich gewesen wäre. Sollte es auch nach einer Prüfung von Standortalternativen bei dem Standort für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 Schlossberg bleiben, ist eine Herausnahme der Flächen aus dem LSG und ein flächengleicher Ausgleich (Hereinnahme von Flächen in das LSG), erforderlich, um die Größe der Schutzgebietsfläche in der Gesamtheit zu erhalten. Dabei müsste auch das Gebiet der Bebauungsplans Nr. 9 Kreisfeld mit bearbeitet werden.

Die Hereinnahme von Flächen in gleichem Umfang ist erforderlich, weil die die Schwelle des Art. 15 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG (20.000 ha) nicht unterschritten werden darf.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Rahn
Regierungsdirektor

Betreff: AW: Gemeinde Neusitz, 10.FNP-Änderung, 2. Änderung B-Plan Schlossberg, frühzeitige TÖB-Beteiligung - AZ: 45a/2024 BPL und 45b/2024 FNP

Von: Regionaler Planungsverband <rpv@landratsamt-ansbach.de>

Datum: 27.05.2024, 14:21

An: buero@holl-wieden.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Regionale Planungsverband Westmittelfranken gibt zur hier gegenständlichen Bauleitplanung keine eigenständige Stellungnahme ab und verweist hinsichtlich der raumordnerischen Belange auf die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde.

Mit freundlichen Grüßen

Karin König

Regionaler Planungsverband Westmittelfranken
c/o Landratsamt Ansbach
Crailsheimstraße 1
91522 Ansbach

Telefon: 0981 468-4002

Telefax: 0981 468-4019

E-Mail: rpv@landratsamt-ansbach.de

karin.koenig@landratsamt-ansbach.de

Internet: www.region-westmittelfranken.de

Von: buero@holl-wieden.de <buero@holl-wieden.de>

Gesendet: Dienstag, 30. April 2024 14:00

An: Verborgene_Empfaenger

Betreff: Gemeinde Neusitz, 10.FNP-Änderung, 2. Änderung B-Plan Schlossberg, frühzeitige TÖB-Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Büro ist von der Gemeinde Neusitz mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ im Südosten der Ortslage Neusitz beauftragt. Hiermit möchten wir Sie über die Planungsabsicht der Gemeinde Neusitz informieren und Sie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB am Verfahren zur o.g. Planung beteiligen.

Die Unterlagen zur Planung (Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung und Begründung i.d.F. vom 08.04.2024, Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Schlossberg" mit Planzeichnung und Begründung i.d.F. vom 08.04.2024, ergänzt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.04.2024) können im Zeitraum vom **02.05.2024 bis einschließlich 03.06.2024** auf der Homepage der Gemeinde Neusitz unter folgendem Link eingesehen und abgerufen werden:

<https://www.neusitz.de/projekte/bauleitplanung/>

Wir möchten Sie bitten, Ihre Stellungnahme bis zum **03.06.2024** abzugeben. Sollte innerhalb dieser Frist keine Stellungnahme von Ihnen bei uns eintreffen, geht die Gemeinde Neusitz davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Wir möchten Sie in diesem Rahmen auch um Auskunft bitten über den Ihres Erachtens erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus wenden wir uns an Sie um Informationen über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung des zu überplanenden Bereichs bedeutsam sein können.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Hartmut Holl

--

HOLL | WIEDEN | PARTNERSCHAFT
ARCHITECTEN UND STADTPLANER

Ludwigstraße 22
97070 Würzburg

Fon
0931 41998 3

Fax
0931 41998 45

Web
www.holl-wieden.de

competitionline Ranking 2020 - Top Ten der erfolgreichsten deutschen Stadtplanungsbüros (Rang 3)

Betreff: Gemeinde Neusitz; 10. FNP-Änderung und 2. Änderung B-Plan Schlossberg, frühzeitige Beteiligung - Stellungnahmen

Von: Annette Schock <annette.schock@landratsamt-ansbach.de>

Datum: 03.06.2024, 12:07

An: buero@holl-wieden.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt Ansbach übersendet zu dem o.g. Bauleitplanverfahren die beiliegenden Stellungnahmen mit der Bitte um Beachtung.

Ferner bitten wir um Beachtung folgender Stellungnahmen:

SG 44 - Untere Naturschutzbehörde, Frau Keitel: Die Stellungnahme vom 2.4.2024 ist weiterhin gültig.

(Stellungnahme vom 2.4.2024: mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans besteht aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung und die Ergänzung mit einem Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist, wie im Vorentwurf vorgesehen, noch zu ergänzen. Wegen der Lage in der Schutzzone des Naturparks Frankenhöhe ist dem Landschaftsbild besonderes Gewicht beizumessen. Für die Ausweisung ist aus hiesiger Sicht eine Änderung der Schutzzone erforderlich.

SG 42 - Naturschutzverwaltung, Herr Hillermeier: Auf die Stellungnahme vom 3.4.2024 wird verwiesen.

Alle anderen Beteiligten Fachstellen haben die Unterlagen ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen

Annette Schock

Landratsamt Ansbach
Crailsheimstraße 1
91522 Ansbach

SG41

Telefon: 0981 468-4105

Telefax: 0981 468-4019

E-Mail: annette.schock@landratsamt-ansbach.de

Internet: www.landkreis-ansbach.de

Instagram: www.instagram.com/landkreisansbach

Facebook: www.facebook.com/landkreis.AN

— Anhänge: —

doc09814120240603115220.pdf

936 KB

LANDKREIS ANSBACH - DER KREISBRANDRAT -

Der Kreisbrandrat des Landkreises Ansbach
Thomas Müller, Gademannstraße 34, 91550 Dinkelsbühl



Landratsamt Ansbach
SG 41 - Frau Lilija Fabianek
Crailsheimstraße 1

91522 Ansbach

91550 Dinkelsbühl
Gademannstraße 34
Telefon privat: 09851/55624
Mobiltelefon: 0171/3022831
Mail: kreisbrandrat@kfv-ansbach.de

Dinkelsbühl, 14. Mai 2024

Stellungnahme zur Änderung Bebauungs- und Flächennutzungsplan

Kommune: Neusitz

Grund: 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Schlossberg“ sowie 10. Flächennutzungsplanänderung

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Fabianek,

nach Durchsicht der Unterlagen wird aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes die folgende Feststellung gemacht.

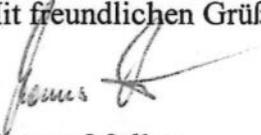
Löschwasserversorgung

Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf für den oben genannten Bereich ist gemäß der geplanten baulichen Nutzung zu bemessen. Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) herangezogen werden.

Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 300 Meter über geeignete Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 oder auch Löschwasserteiche nach DIN 14 210 angesehen werden. Für den Erstangriff/-einsatz sind grundsätzlich Unter- oder Überflurhydranten aus der öffentlichen Löschwasserversorgung anzusetzen. Hierbei sind für eine Löschgruppe mindestens 800 Liter/min sicherzustellen.

Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführten Schlauchmaterials ist mindestens eine (Anzahl) geeignete Löschwasserentnahme zu den einzelnen Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter erforderlich um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thomas Müller', with a long horizontal stroke extending to the right.

Thomas Müller
Kreisbrandrat

Landratsamt Ansbach
Abfallwirtschaft
Az. 176-10 SG 23 HoW

**Vollzug des Kreislaufwirtschaftsgesetze (KrWG), der Abfallwirtschaftssatzung (AWS)
und Gebührensatzung (AGS)**

hier: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Baugebiet „Schlossberg“.

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

I. Aktenvermerk:

Das Sachgebiet Abfallwirtschaft meldet, wie bereits in unserem Aktenvermerk vom 22.03.2024 geschehen, Bedenken bezüglich der Verkehrsflächen im Baugebiet „Schlossberg“ an.

Auf Grund von fehlenden Angaben zu den Verkehrswegen (Maßangaben, Nutzung...), ist eine Abschließende Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Schlossberg“ nicht möglich.

Dem Grundsatz nach steht dem Vorhaben, bei der Einhaltung der allgemeinen Vorgaben wie Straßenbreite von 5,50 Metern, Größe eines Wendehammers mit einem Durchmesser von min. 18 Meter (RASt 06), etc. nichts entgegen.

Ansbach, den 27.05.2024


Hofmann

Betreff: Gemeinde Neusitz, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Schlossberg"

Von: Lilija Fabianek <lilija.fabianek@landratsamt-ansbach.de>

Datum: 05.04.2024, 08:56

An: buero@holl-wieden.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang übersenden wir die Stellungnahme des Landratsamtes Ansbach zu der im Betreff genannten Planung mit der Bitte um Beachtung.

Außerdem bitten wir um Beachtung folgender Stellungnahme:

SG 44 – Untere Naturschutzbehörde - Herr Federschmidt:

Mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes besteht aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung und die Ergänzung mit einem Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist, wie im Vorentwurf vorgesehen, noch zu ergänzen. Wegen der Lage in der Schutzzone des Naturparks Frankenhöhe ist dem Landschaftsbild besonderes Gewicht beizumessen. Für die Ausweisung ist aus hiesiger Sicht eine Änderung der Schutzzone erforderlich.

SG 72 - Gesundheitsamt - Frau Herbst:

Von Seiten des Gesundheitsamtes gibt es keine Einwände aus hygienischer Sicht, wenn wie in der Planung vorgesehen ein zentraler Anschluss an Wasser und Abwasser umgesetzt wird. Sofern bei zukünftigen Aushubarbeiten im Planungsgebiet organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen und ein Bodengutachten zu erstellen.

Alle weiteren am Verfahren beteiligten Sachgebiete haben die übersandten Unterlagen ohne Anmerkungen zur Kenntnis genommen.

Ich bitte Sie, für unsere Unterlagen noch eine Ausfertigung der o. g. Bauleitpläne zu kommen zulassen.

Mit freundlichen Grüßen

Lilija Fabianek

Landratsamt Ansbach
Crailsheimstraße 1
91522 Ansbach

<https://cloud.landkreis-ansbach.de/index.php/s/YGw4NRBKiwmgTQN/preview>

SG41

Telefon: 0981 468-4123

Telefax: 0981 468-4019

E-Mail: lilija.fabianek@landratsamt-ansbach.de

Internet: www.landkreis-ansbach.de

Instagram: www.instagram.com/landkreisansbach

Facebook: www.facebook.com/landkreis.AN

<https://cloud.landkreis-ansbach.de/index.php/s/8GTxS9trrsXpePD/preview> <https://cloud.landkreis-ansbach.de/index.php/s/WmcZ6pLtyGQ8RZ3/preview>

— Anhänge: —

Gemeinde Neusitz.pdf

3,7 MB

LANDRATSAMT ANSBACH
SG 42 Naturschutzrecht

An

SG 41 – Fr. Fabianek

Vollzug des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und der Verordnung über den Naturpark Frankenhöhe in der Fassung vom 12.12.2013 (Naturpark-VO).

Az. UNB: 1730.01-0034/0048 SG 42 Hi

Bezug: Bebauungsplanänderung;
Gemeinde Neusitz, 2. Änderung des BP Nr. 7 „Schlossberg“
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme SG 42 Nat:

Gemäß § 6 Abs. 1 der Verordnung über den Naturpark Frankenhöhe (Naturpark-VO) sind in der Naturpark-Schutzzone, welche einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) entspricht, alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem in § 4 Nr. 3 Naturpark-VO genannten besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere alle Handlungen, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den Zugang zur freien Natur zu beeinträchtigen.

Von den Verboten kann ggf. durch Erteilung einer Erlaubnis / Befreiung abgewichen werden.

Mit Bescheiden vom 10.11.1994 und zuletzt vom 15.04.1999 wurden der Gemeinde Neusitz jeweils Befreiungen für die Ausweisung von Wohnbaugebieten, innerhalb des LSG erteilt.

Der flächenmäßige Verlauf der im Jahr 1994 erteilten naturschutzrechtlichen Befreiung ist im beigefügten Lageplan, in violetter Einfärbung, grob dargestellt. Diese Flächen sind grundsätzlich von den Verordnungsverboten des § 6 der Naturpark-VO befreit.

Die nun vorgelegte Planung der 2. Änderung des BP Nr. 7 „Schlossberg“ umfasst, im weiteren Verlauf, auch Flächen, die im Lageplan in roter Einfärbung dargestellt sind. Der Flächenumfang beträgt ca. 1 ha. Dort gelten die Verordnungsverbote nach wie vor.

Um letztlich eine geordnete, an festen Flurstücksgrenzen orientierte bauliche Entwicklung zu ermöglichen, kann für die in die rot dargestellten Flächen bzw. späteren Parzellen, für jeden Bauplatz gesondert, grundsätzlich die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Erlaubnis/Befreiung in Aussicht gestellt werden. Der formlose Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Genehmigung, für die konkrete bauliche Anlage, ist von den späteren Bauherren (E-Mail genügt) an das Landratsamt Ansbach - Untere Naturschutzbehörde (UNB), zu richten.

Eine Erlaubniserteilung/Befreiung für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist rechtlich nicht möglich.

Es wurde berücksichtigt, dass die Möglichkeiten der Ortsentwicklung der Gemeinde Neusitz wegen der Lage zwischen der Großen Kreisstadt Rothenburg und der nahegelegenen BAB 7, sowie aufgrund der Situation innerhalb der Naturpark-Schutzzone, insgesamt betrachtet, eingeschränkt sind.

Die Erteilung weiterer naturschutzrechtlicher Befreiungen, zu Gunsten einer Entwicklung der Gemeinde Neusitz in Richtung Süden, in das LSG hinein, kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Vielmehr muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass für eine weitere Ortsentwicklung der Gemeinde Neusitz, in den Bereich des LSG hinein, ein entsprechendes Verfahren zur Änderung der Naturpark-Schutzzone im Landkreis Ansbach erforderlich werden wird. Einzubeziehen war dabei die bisher bereits überplante und bebaute Fläche südlich von Neusitz, für die in der Vergangenheit bereits naturschutzrechtliche Befreiungen (s. o.) erteilt wurden. Die Erteilung weiterer naturschutzrechtlicher Befreiungen von den Verboten der Naturpark-VO kann aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht in Aussicht gestellt werden.

Hinweise für künftige Ortsentwicklungen in die Naturpark-Schutzzone hinein:

Bei einer beabsichtigten weiteren Ortsentwicklung der Gemeinde Neusitz in Richtung des Landschaftsschutzgebietes ist eine Änderung der Naturpark erforderlich.

Die Gemeinde Neusitz müsste dazu einen Antrag auf Herausnahme der betroffenen Flächen aus dem Naturpark Frankenhöhe stellen und dabei aufzeigen, an welcher Stelle entsprechende Ersatzflächen in die Naturpark Schutzzone integriert werden sollen.

Hierzu bedarf es eines Beschlusses durch die Gemeinde Neusitz, für welche konkreten Flächen (parzellenscharf) ein Antrag auf Herausnahme aus dem Naturpark Frankenhöhe beim Landkreis Ansbach gestellt werden soll und welche Flächen konkret, im Austausch 1:1, in die Schutzzone eingebracht werden sollen.

Der Antrag auf Änderung der Schutzzone müsste schriftlich beim Landkreis Ansbach erfolgen, wäre schlüssig zu begründen und mit detaillierten Planunterlagen zu versehen, denen die geplanten Herausnahme- und Hereinnahmeflächen parzellenscharf entnommen werden können.

Dabei muss zweifelsfrei erkennbar sein, welche Flächen aus der Naturpark-Schutzzone herausgenommen werden sollen und welche naturschutzfachlich geeigneten Flächen in die Schutzzone, im Tauschverhältnis 1:1, eingebracht werden sollen.

Zudem müsste sichergestellt sein, dass die betreffenden Eigentümer der Tauschflächen mit der Integrierung ihrer Flächen in die Schutzzone einverstanden sind.

Die Naturschutzbehörde kann einem Antrag auf Änderung der Naturpark-Schutzzone in den Kreisgremien nur zustimmen, wenn die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden kann, die Hereinnahmeflächen einen adäquaten naturschutzfachlichen Ausgleich für die Flächenherausnahmen im Landschaftsschutzgebiet darstellen (naturschutzfachliche Eignung), die betreffenden Flächeneigentümer mit der Überführung ihrer Flächen in die Naturpark-Schutzzone einverstanden sind, sich die Hereinnahmeflächen auf dem Gebiet des Lkr. Ansbach befinden und die Grenzen des Naturpark Frankenhöhe nicht überschreiten werden (in letzterem Fall wäre der Bezirk Mfr. für die Ordnungsänderung zuständig).

Der Landkreis Ansbach kann nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen ein Änderungsverfahren für die Naturpark Schutzzone einleiten.

Im Rahmen des Verfahrens würden die betreffenden Naturpark Gemeinden, sowie insbesondere die Träger öffentlicher Belange, zu der beabsichtigten Verwaltungsänderung angehört. Die Belange würden in den Kreis-Gremien einer Abwägung zugänglich gemacht.

Eine Änderung der Naturpark-Schutzzone bedarf er Zustimmung durch den Umwelt- und Abfallbewirtschaftungsausschuss und anschließend durch den Kreisausschuss.

Der Kreistag des Landkreises Ansbach entscheidet letztlich über die Änderung der Naturpark-Schutzzone im Landkreis Ansbach.

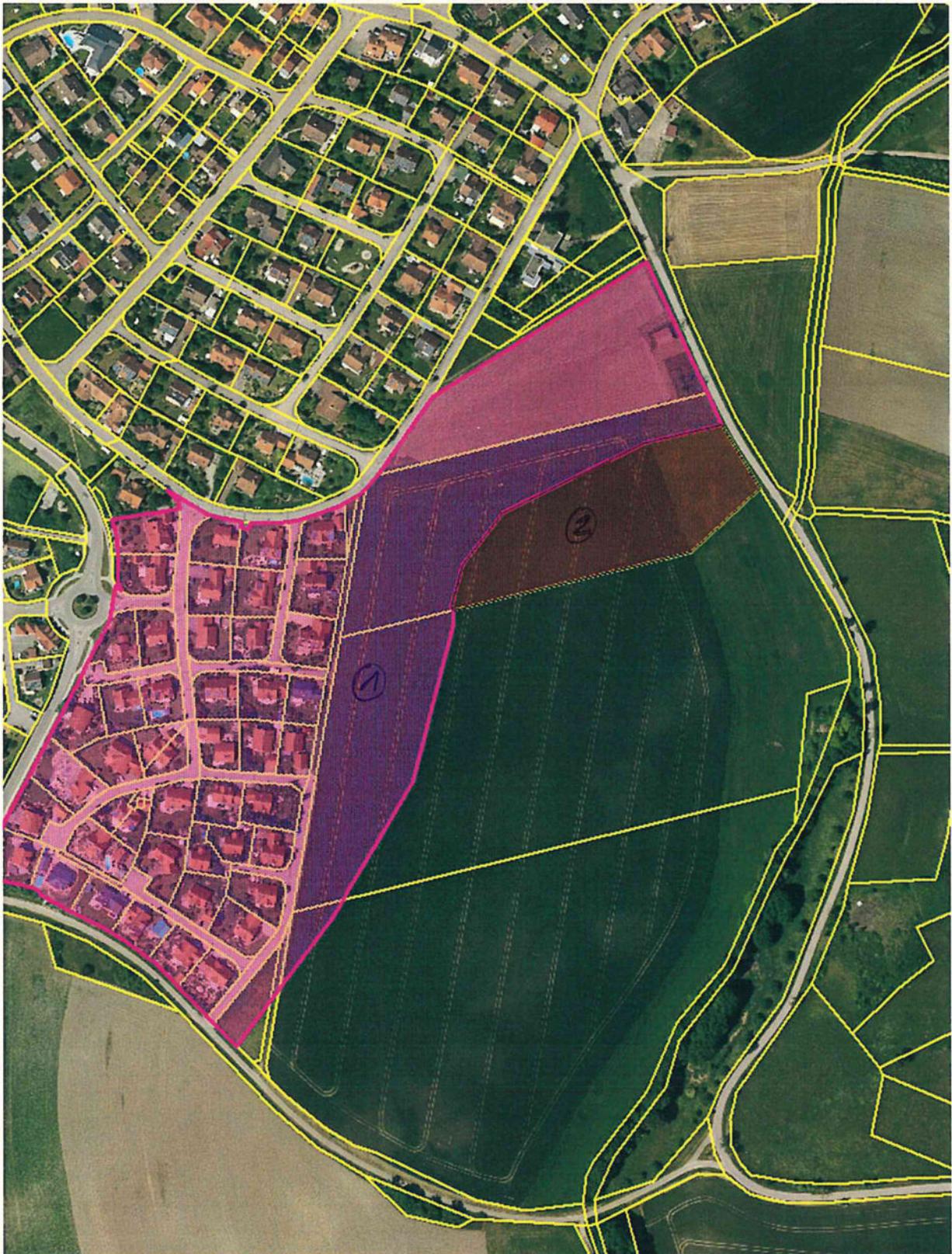
Der Vorgang ist bei der UNB unter dem Aktenzeichen 1730.01-0034/0048 registriert.

Bei Rückfragen können Sie sich gerne an uns wenden.

Ansbach, 03.04.2024
LANDRATSAMT ANSBACH
NATURSCHUTZVERWALTUNG



HILLERMEIER



- ① Violett:
- ② Rot:

Bisher erteilte naturschutzrechtliche LSG Befreiungen im Bereich Südost.
Nicht von der LSG Befreiung erfasster Bereich, der überplant werden soll.

LANDKREIS ANSBACH - DER KREISBRANDRAT -

Der Kreisbrandrat des Landkreises Ansbach
Thomas Müller, Gademannstraße 34, 91550 Dinkelsbühl



Landratsamt Ansbach
SG 41 - Frau Lilija Fabianek
Crailsheimstraße 1

91522 Ansbach

91550 Dinkelsbühl
Gademannstraße 34
Telefon privat: 09851/55624
Mobiltelefon: 0171/3022831
Mail: kreisbrandrat@kfv-ansbach.de

Dinkelsbühl, 24. März 2024

Stellungnahme zur Änderung Bebauungsplan

Kommune: Neusitz

Grund: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Schlossberg“

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Fabianek,

nach Durchsicht der Unterlagen wird aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes die folgende Feststellung gemacht.

Löschwasserversorgung

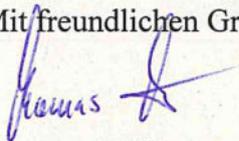
Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf für den oben genannten Bereich ist gemäß der geplanten baulichen Nutzung zu bemessen. Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) herangezogen werden.

Die erforderliche Löschwassermenge ist in einer maximalen Entfernung von 300 Meter über geeignete Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Als Löschwasserentnahmestellen können Unter- oder Überflurhydranten nach DIN 3221, unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 oder auch Löschwasserteiche nach DIN 14 210 angesehen werden. Für den Erstangriff/-einsatz sind grundsätzlich Unter- oder Überflurhydranten aus der öffentlichen Löschwasserversorgung anzusetzen. Hierbei sind für eine Löschgruppe mindestens 800 Liter/min sicherzustellen.

Unter Bezugnahme des auf den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr mitgeführten Schlauchmaterials ist mindestens eine (Anzahl) geeignete Löschwasserentnahme zu den einzelnen

Objekten im geplanten Gebiet in maximal 100 Meter erforderlich um das Wasser zum Einsatzfahrzeug heranzuführen und nach Druckerhöhung an die Einsatzstelle zu verteilen.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Müller
Kreisbrandrat

Landratsamt Ansbach
Abfallwirtschaft
Az. 176-10 SG 23 HoW

**Vollzug des Kreislaufwirtschaftsgesetze (KrWG), der Abfallwirtschaftssatzung (AWS)
und Gebührensatzung (AGS)**

hier: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Baugebiet „Schlossberg“.

Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

I. Aktenvermerk:

Das Sachgebiet Abfallwirtschaft meldet Bedenken bezüglich der Verkehrsflächen im Baugebiet „Schlossberg“ an.

Auf Grund von fehlenden Angaben zu den Verkehrswegen (Maßangaben, Nutzung...), ist eine Abschließende Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Schlossberg“ nicht möglich.

Dem Grundsatz nach steht dem Vorhaben, bei der Einhaltung der allgemeinen Vorgaben wie Straßenbreite von 5,50 Metern, Größe eines Wendehammers mit einem Durchmesser von min. 18 Meter (RASt 06), etc. nichts entgegen.

Ansbach, den 22.03.2024


Hofmann

Betreff: AW: Gemeinde Neusitz, 10. FNP-Änderung, 2. Änderung B-Plan Schlossberg, frühzeitige Beteiligung
Von: Nina Auernhammer <nina.auernhammer@landratsamt-ansbach.de>
Datum: 02.05.2024, 14:11
An: buero@holl-wieden.de
Kopie (CC): Markus Kriegler <markus.kriegler@landratsamt-ansbach.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Tiefbauverwaltung des Landkreises Ansbach gibt es keine Einwände zur übermittelten Planung.

Mit freundlichen Grüßen

Nina Auernhammer

Landratsamt Ansbach
Rettstraße 54-56
91522 Ansbach

<https://cloud.landkreis-ansbach.de/index.php/s/YGw4NRBKiWmgTQN/preview>

SG63

Telefon: 0981 468-6306

Telefax: 0981 468-186319

E-Mail: nina.auernhammer@landratsamt-ansbach.de

Internet: www.landkreis-ansbach.de

<https://cloud.landkreis-ansbach.de/index.php/s/8GTxS9trrsXpePD/preview>

Instagram: www.instagram.com/landkreisansbach

<https://cloud.landkreis-ansbach.de/index.php/s/WmcZ6pLtyGQ8RZ3/preview>

Facebook: www.facebook.com/landkreis.AN

[/preview](https://www.facebook.com/landkreis.AN)

Von: buero@holl-wieden.de <buero@holl-wieden.de>

Gesendet: Dienstag, 30. April 2024 13:52

An: bauverwaltung@landratsamt-ansbach.de; umweltschutz@landratsamt-ansbach.de; naturschutz@landratsamt-ansbach.de; wasserrecht@landratsamt-ansbach.de; tiefbau@landratsamt-ansbach.de; gesundheitsamt@landratsamt-ansbach.de; schulamt@landratsamt-ansbach.de; kreisbrandrat@kfv-ansbach.de; info@kjr-ansbach.de; info@krauss-zimmerlei.de

Betreff: Gemeinde Neusitz, 10. FNP-Änderung, 2. Änderung B-Plan Schlossberg, frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Büro ist von der Gemeinde Neusitz mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ im Südosten der Ortslage Neusitz beauftragt. Hiermit möchten wir Sie über die Planungsabsicht der Gemeinde Neusitz informieren und Sie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB am Verfahren zur o.g. Planung beteiligen.

Die Unterlagen zur Planung (Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung und Begründung i.d.F. vom 08.04.2024, Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Schlossberg" mit Planzeichnung und Begründung i.d.F. vom 08.04.2024, ergänzt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.04.2024) können im Zeitraum vom **02.05.2024 bis einschließlich 03.06.2024** auf der Homepage der Gemeinde Neusitz unter folgendem Link eingesehen und abgerufen werden:

<https://www.neusitz.de/projekte/bauleitplanung/>

Wir bitten die Fachstellen in Ihrem Hause (Bauverwaltung, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserrechtsbehörde, Kreisstraßenverwaltung, Gesundheitsamt, Schulamt, Kreisbrandrat, Kreisjugendring, Kreisheimatpfleger und ggf. weitere) über die Planung und deren Abrufbarkeit auf der Homepage der Gemeinde Neusitz in Kenntnis zu setzen. Auf Wunsch können die Planunterlagen auch in schriftlicher Form zur Verfügung gestellt werden.

Wir möchten Sie bitten, Ihre Stellungnahme bis zum **03.06.2024** abzugeben. Sollte innerhalb dieser Frist keine Stellungnahme von Ihnen bei uns eintreffen, geht die Gemeinde Neusitz davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Wir möchten Sie in diesem Rahmen auch um Auskunft bitten über den Ihres Erachtens erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus wenden wir uns an Sie um Informationen über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung des zu überplanenden Bereichs bedeutsam sein können.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Hartmut Holl

--

HOLL I WIEDEN I PARTNERSCHAFT
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

Ludwigstraße 22
97070 Würzburg

Fon
0931 41998 3

Fax
0931 41998 45

Web
www.holl-wieden.de

competitionline Ranking 2020 - Top Ten der erfolgreichsten deutschen Stadtplanungsbüros (Rang 3)

Betreff: AW: Gemeinde Neusitz, 10. FNP-Änderung, 2. Änderung B-Plan Schlossberg, frühzeitige Beteiligung

Von: Ruth Herbst <ruth.herbst@landratsamt-ansbach.de>

Datum: 02.05.2024, 12:08

An: buero@holl-wieden.de

Sehr geehrter Herr Holl,

von Seiten des Gesundheitsamtes gibt es aus hygienischer Sicht keine Einwände, wenn, wie in der Planung des Bebauungsplans vorgesehen, ein zentraler Anschluss an Wasser und Abwasser umgesetzt wird. Daher stimmen wir der Änderung der 10. Änderung Flächennutzungsplans und der 2. Änderung B-Plan Schlossberg zu.

Sofern bei zukünftigen Aushubarbeiten im Planungsgebiet organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen und ein Bodengutachten zu erstellen.

Mit freundlichen Grüßen

Ruth Herbst

Landratsamt Ansbach
Crailsheimstraße 64
91522 Ansbach

<https://cloud.landkreis-ansbach.de/index.php/s/YGw4NRBKlWmgTQN/preview>

SG72

Telefon: 0981 468-7206

Telefax: 0981 468-7019

E-Mail: ruth.herbst@landratsamt-ansbach.de

Internet: www.landkreis-ansbach.de

<https://cloud.landkreis-ansbach.de/index.php/s/8GTxS9trrsXpePD/s/WmcZ6pLtyGQ8RZ3/preview>

Instagram: www.instagram.com/landkreisansbach

Facebook: www.facebook.com/landkreis.AN

www.instagram.com/landkreisansbach
www.facebook.com/landkreis.AN

Von: buero@holl-wieden.de <buero@holl-wieden.de>

Gesendet: Dienstag, 30. April 2024 13:52

An: bauverwaltung@landratsamt-ansbach.de; umweltschutz@landratsamt-ansbach.de; naturschutz@landratsamt-ansbach.de; wasserrecht@landratsamt-ansbach.de; tiefbau@landratsamt-ansbach.de; gesundheitsamt@landratsamt-ansbach.de; schulamt@landratsamt-ansbach.de; kreisbrandrat@kfj-ansbach.de; info@kjr-ansbach.de; info@krauss-zimmerlei.de

Betreff: Gemeinde Neusitz, 10. FNP-Änderung, 2. Änderung B-Plan Schlossberg, frühzeitige Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Büro ist von der Gemeinde Neusitz mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ im Südosten der Ortslage Neusitz beauftragt. Hiermit möchten wir Sie über die Planungsabsicht der Gemeinde Neusitz informieren und Sie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB am Verfahren zur o.g. Planung beteiligen.

Die Unterlagen zur Planung (Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung und Begründung i.d.F. vom 08.04.2024, Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Schlossberg" mit Planzeichnung und Begründung i.d.F. vom 08.04.2024, ergänzt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.04.2024) können im Zeitraum vom **02.05.2024 bis einschließlich 03.06.2024** auf der Homepage der Gemeinde Neusitz unter folgendem Link eingesehen und abgerufen werden:

<https://www.neusitz.de/projekte/bauleitplanung/>

Wir bitten die Fachstellen in Ihrem Hause (Bauverwaltung, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserrechtsbehörde, Kreisstraßenverwaltung, Gesundheitsamt, Schulamt, Kreisbrandrat, Kreisjugendring, Kreisheimatpfleger und ggf. weitere) über die Planung und deren Abrufbarkeit auf der Homepage der Gemeinde Neusitz in Kenntnis zu setzen. Auf Wunsch können die Planunterlagen auch in schriftlicher Form zur Verfügung gestellt werden.

Wir möchten Sie bitten, Ihre Stellungnahme bis zum **03.06.2024** abzugeben. Sollte innerhalb dieser Frist keine Stellungnahme von Ihnen bei uns eintreffen, geht die Gemeinde Neusitz davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Wir möchten Sie in diesem Rahmen auch um Auskunft bitten über den Ihres Erachtens erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus wenden wir uns an Sie um Informationen über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung des zu überplanenden Bereichs bedeutsam sein können.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Hartmut Holl

--

HOLL | WIEDEN | PARTNERSCHAFT
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

Ludwigstraße 22
97070 Würzburg

Fon
0931 41998 3

Fax
0931 41998 45

Web

www.holl-wieden.de

competitionline Ranking 2020 - Top Ten der erfolgreichsten deutschen Stadtplanungsbüros (Rang 3)

Betreff: WG: Gemeinde Neusitz, 10.FNP-Änderung, 2. Änderung B-Plan Schlossberg, frühzeitige TÖB-Beteiligung
Von: Käser, Helga (StBA Ansbach) <Helga.Kaeser@stbaan.bayern.de>
Datum: 02.05.2024, 10:21
An: "buero@holl-wieden.de" <buero@holl-wieden.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange des Staatlichen Bauamt Ansbach sind von der o.g. Bauleitplanung nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Helga Käser
Sachgebietsleiterin S33 – Straßenverwaltung im Bereich der Straßenmeisterei Rothenburg

Staatliches Bauamt Ansbach
Würzburger Landstr. 22
91522 Ansbach
Tel. +49 981 8905 1270
E-Mail helga.kaeser@stbaan.bayern.de
Internet www.stbaan.bayern.de



Staatliches Bauamt
Ansbach

leben
bauen
bewegen

Von: buero@holl-wieden.de <buero@holl-wieden.de>

Gesendet: Dienstag, 30. April 2024 14:00

Betreff: Gemeinde Neusitz, 10.FNP-Änderung, 2. Änderung B-Plan Schlossberg, frühzeitige TÖB-Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Büro ist von der Gemeinde Neusitz mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ im Südosten der Ortslage Neusitz beauftragt. Hiermit möchten wir Sie über die Planungsabsicht der Gemeinde Neusitz informieren und Sie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB am Verfahren zur o.g. Planung beteiligen.

Die Unterlagen zur Planung (Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung und Begründung i.d.F. vom 08.04.2024, Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Schlossberg" mit Planzeichnung und Begründung i.d.F. vom 08.04.2024, ergänzt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.04.2024) können im Zeitraum vom **02.05.2024 bis einschließlich 03.06.2024** auf der Homepage der Gemeinde Neusitz unter folgendem Link eingesehen und abgerufen werden:

<https://www.neusitz.de/projekte/bauleitplanung/>

Wir möchten Sie bitten, Ihre Stellungnahme bis zum **03.06.2024** abzugeben. Sollte innerhalb dieser Frist keine Stellungnahme von Ihnen bei uns eintreffen, geht die Gemeinde Neusitz davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Wir möchten Sie in diesem Rahmen auch um Auskunft bitten über den Ihres Erachtens erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus wenden wir uns an Sie um Informationen über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung des zu überplanenden Bereichs bedeutsam sein können.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Hartmut Holl

--

HOLL I WIEDEN I PARTNERSCHAFT
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

Ludwigstraße 22
97070 Würzburg

Fon
0931 41998 3

Fax
0931 41998 45

Web
www.holl-wieden.de

competitionline Ranking 2020 – Top Ten der erfolgreichsten deutschen Stadtplanungsbüros (Rang 3)

Betreff: AW: Gemeinde Neusitz, 10.FNP-Änderung, 2. Änderung B-Plan Schlossberg, frühzeitige TÖB-Beteiligung

Von: Wökl, Nadine (WWA-AN) <Nadine.Woelkl@wwa-an.bayern.de>

Datum: 07.06.2024, 11:47

An: "buero@holl-wieden.de" <buero@holl-wieden.de>

Kopie (CC): "Neusitz, info (gde-neusitz)" <info@neusitz.de>, "bauverwaltung@landratsamt-ansbach.de" <bauverwaltung@landratsamt-ansbach.de>, "wasserrecht@landratsamt-ansbach.de" <wasserrecht@landratsamt-ansbach.de>

Ihr Zeichen: E-Mail vom 30.04.2024

Unser Az.: 2-4622-AN181-12086/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus unserer Sicht Einverständnis.

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ der Gemeinde Neusitz nehmen wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung.

Vielen Dank für die gewährte Fristverlängerung.

1 Träger der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB): Gemeinde Neusitz

1.1 2. Änderung des Bebauungsplans Schlossberg

1.2 Frist für die Stellungnahme: 03.06.2024 (§ 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB)

2 Träger öffentlicher Belange:

Wasserwirtschaftsamt Ansbach
Dürnerstraße 2
91522 Ansbach
Tel. 0981/9503-0

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

Wasserhaushalt: Der Erhaltung und die Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen, insbesondere durch Beschränkung der Bodenversiegelung, kommt auf Grund der geologisch bedingten geringen Grundwasserneubildung besondere Bedeutung zu.

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

2.3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:

2.4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

2.4.1 Grundwasser und Grundwasserflurabstand:

Amtliche Grundwasserstände im Plangebiet sind nicht bekannt. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist aufgrund der Nähe zum Wachsenberger Graben mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. In diesem Bereich (Reihenhäuser und Parzelle südwestlich davon) sollte entweder auf den Bau von Kellern verzichtet werden oder die Festsetzungen sollten die Umsetzung von baulichem Schutz gegen Grundwasser beinhalten (z.B. Weiße Wanne). Sollte bei der Erschließung und Bebauung Grund- bzw. Schichtenwasser angeschnitten werden, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht und Quellwasser über das Kanalnetz ist verboten. Dies muss im Interesse des Betriebs der Kläranlage sowie zur Vermeidung einer erhöhten Abwasserabgabe ausgeschlossen werden.

2.4.2 Wasserabfluss:

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

2.4.3 Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte) (§ 2 Abs. 5 BBodSchG), Verdachtsflächen (§ 2 Abs. 4 BBodSchG), Altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG):

Dem WWA Ansbach liegen - nach interner Überprüfung des Flächenumgriffs – keine Informationen über Altlasten bzw. zu einer schädlichen Bodenveränderung vor. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde/Landratsamt) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2.4.4 Abwasserbeseitigung (§§ 55 ff. WHG):

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser vorrangig ortsnahe versickert oder verrieselt werden. Ist dies nachweislich nicht möglich, soll das Niederschlagswasser direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Grundsätzlich wird die Festsetzung von Brauchwasserzisternen begrüßt. Der Überlauf der geplanten privaten Brauchwasserzisternen ist erst nach Drosselung über das geplante Rückhaltebecken/-mulde in ein Gewässer einzuleiten, da die privaten Zisternen nur auf das nötige Rückhaltevolumen angerechnet werden dürfen, wenn sie bzgl. Wasserrecht und Unterhalt in kommunaler Hand sind und es sich um Retentionszisternen handelt, die den Rückhalt auch in den niederschlagsreichen und vegetationsarmen Monaten des Jahres zur Verfügung stellen.

Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sowie für die Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist, wenn nicht die Bagatellgrenzen der NWFreIV, TREN OG oder TREN GW unterschritten werden. Für das Erlaubnisverfahren ist eine Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung des Technischen Regelwerkes DWA-A 102 und DWA-A-117 bzw. DWA-A-138 zu erstellen und beim Landratsamt Ansbach SG Wasserrecht als Wasserrechtsbehörde einzureichen.

Zur Umsetzung eines nachhaltigen, zukunftsfähigen und klimaangepassten Niederschlagswassermanagements regen wir zusätzlich die Festsetzung von Grünbedachungen, Baumrigolen (nach dem Schwammstadt-Prinzip vgl. Broschüre des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz: [Leitfaden "Wassersensible Siedlungsentwicklung" \(bayika.de\)](#)) an. Für ein Abstimmungsgespräch bzgl. der Entwässerungsplanung steht Ihnen das WWA AN gerne zur Verfügung. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass für eine Anrechnung eines Gründaches als Rückhalteraum statt der üblicherweise vorgeschlagenen Substratdicke von 10 cm mindestens eine Dicke von 35 cm – oder ein entsprechender anderer Schichtaufbau mit gleicher Rückhaltewirkung – benötigt wird. Weitere Anregungen/Informationen

hierzu entnehmen Sie gerne der Broschüre „Klimaresilienter Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim“ (https://www.wwa-an.bayern.de/service/veroeffentlichungen/doc/broschuere_klimaresilienz.pdf).

Um die versiegelten Flächen so gering wie möglich und die Grundwasserneubildung so groß wie möglich zu halten, sollten Verkehrsflächen wasserdurchlässig gestaltet werden und/oder die Entwässerung der Verkehrsflächen über die breite Schulter erfolgen.

Es ist zu prüfen, inwiefern für die Abwasserableitung (Schutzwasser) zur Kläranlage Rothenburg eine Heben-/Pumpvorrichtung benötigt wird. Der Schmutzwasseranfall ist mit der Stadt Rothenburg abzustimmen. Auch die Leistungsfähigkeit des weiterführenden Kanalnetzes sowie eine ausreichende Mischwasserbehandlung sind sicherzustellen.

2.4.5 Vorsorgender Bodenschutz:

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. BBodSchV (neue Fassung), Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV) maßgeblich.

Abgrabungen bzw. Auffüllungen über 2,00 m Höhe und größer als 500 m³ sind baurechtlich zu genehmigen.

2.4.6 Starkregenereignisse und urbane Sturzfluten:

Durch Starkregenereignisse und wild abfließendes Wasser kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Beeinträchtigung innerhalb der Bebauung kommt. Wir verweisen daher u.a. auf das DWA-Themenheft „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ vom August 2013 bzw. die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ aus dem Jahr 2019.

2.4.7 Nutzung von oberflächennaher Geothermie / Erdwärmesonden:

Oberflächennahe Geothermie bietet die Möglichkeit Erdwärme der oberen Erdschichten zu nutzen. Mit Hilfe von Wärmepumpen kann diese Umweltenergie auf das für die Raumheizung und Warmwasseraufbereitung notwendige Temperaturniveau angehoben werden. Diese erdgekoppelten Wärmepumpen sind bei ordnungsgemäßer Ausführung unter Beachtung wasserrechtlicher und geologischer Voraussetzungen eine technisch bewährte und wirtschaftliche interessante Möglichkeit regenerative Energien zu nutzen.

Die geologischen und hydrogeologischen Bedingungen sind in Bayern sehr unterschiedlich. Für geologische Einheiten oder Grundwasserleiter, die vertikal und horizontal stark wechselnde geologische und hydrogeologische Bedingungen aufweisen muss der Standort im Einzelfall durch die Fachbehörde bewertet werden. Zum Schutz wichtiger Grundwasservorkommen oder aufgrund geotechnisch kritischer Gesteinseinheiten ist z.B. eine Begrenzung der Bohrtiefe für Erdwärmesonden erforderlich.

Wenn die Nutzung von oberflächennaher Geothermie / Erdwärmesonden im Baugebiet geplant ist, empfehlen wir die Erstellung eines Fachgutachtens. Diese Informationen können für die Planung von einer oder mehrerer benachbarter Erdwärmesonden-Anlagen dienen, um eine gegenseitige Beeinflussung der Bauwerke zu vermeiden und Kosten für die Bauherren zu senken. Das Fachgutachten / die Erkundungsbohrung können z.B. durch die Gemeinden beauftragt werden und können dann i.d.R. als Nachweis für das gesamte Baugebiet herangezogen werden.

Ob eine Erkundungsbohrung erforderlich ist oder ob Ausschlusskriterien für den Bau von Erdwärmesonden vorliegen, kann im Vorfeld gerne beim Wasserwirtschaftsamt Ansbach angefragt oder im Internet (Umwelatlas, Energie-Atlas Bayern oder LFU) recherchiert werden. Voraussichtlich sind im Planbereich nur Erdwärmekollektoren möglich.

2.4.8 Öffentliche Wasserversorgung (§§ 50 ff. WHG):

Die Wasserversorgung wird durch die Gemeinde Neusitz bzw. den ZV Fernwasserversorgung Franken sichergestellt.

2.4.9 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz (§§ 77 ff. WHG):

Südöstlich des Plangebietes befindet sich der Wachsenberger Graben, ein Gewässer Dritter Ordnung. Für das Gewässer liegt kein Festgesetztes und auch kein ermitteltes Überschwemmungsgebiet vor. Nach grober Abschätzung liegt das Plangebiet gerade außerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes des statistisch einmal in hundert Jahren auftretenden Hochwasserereignisses HQ100. Die südöstliche Ecke des Plangebietes könnte jedoch von extremen Hochwasserereignissen betroffen sein. Wir empfehlen – insbesondere den bereits bei den hohen Grundwasserständen angesprochenen Parzellen – eine hochwasserangepasste Bauweise, um ggf. Schäden zu vermeiden.

Bei Einhaltung der Hinweise aus Punkt 2.4 ist mit negativen Auswirkungen auf Boden und Wasser bzw. Grundwasser aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zu rechnen.

Diese Stellungnahme wird ausschließlich in digitaler Form - via E-Mail - übermittelt; ein zusätzlicher Versand per Post erfolgt nicht. Das Landratsamt Ansbach – Sachgebiete Bauverwaltung und Wasserrecht sowie die Gemeinde Neusitz erhalten eine Kopie dieser Stellungnahme per Mail.

Mit freundlichen Grüßen

Nadine Wökl

Abteilungsleiterin Stadt Ansbach, Lkr. Ansbach (Nord); Fachbereichsleiterin Gewässerschutz und Abwasserentsorgung

Tel.: +49 981 9503-310

Fax: +49 981 9503-210

E-Mail: Nadine.Woelkl@wwa-an.bayern.de

<https://www.wwa-an.bayern.de>

Wasserwirtschaftsamt Ansbach

Dürnerstraße 2

D-91522 Ansbach

Folgen Sie uns auf



Von: buero@holl-wieden.de <buero@holl-wieden.de>

Gesendet: Dienstag, 30. April 2024 14:00

Betreff: Gemeinde Neusitz, 10.FNP-Änderung, 2. Änderung B-Plan Schlossberg, frühzeitige TÖB-Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Büro ist von der Gemeinde Neusitz mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ im Südosten der Ortslage Neusitz beauftragt. Hiermit möchten wir Sie über die Planungsabsicht der Gemeinde Neusitz informieren und Sie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB am Verfahren zur o.g. Planung beteiligen.

Die Unterlagen zur Planung (Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung und Begründung i.d.F. vom 08.04.2024, Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Schlossberg" mit Planzeichnung und Begründung i.d.F. vom 08.04.2024, ergänzt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.04.2024) können im Zeitraum vom **02.05.2024 bis einschließlich 03.06.2024** auf der Homepage der Gemeinde Neusitz unter folgendem Link eingesehen und abgerufen werden:

<https://www.neusitz.de/projekte/bauleitplanung/>

Wir möchten Sie bitten, Ihre Stellungnahme bis zum **03.06.2024** abzugeben. Sollte innerhalb dieser Frist keine Stellungnahme von Ihnen bei uns eintreffen, geht die Gemeinde Neusitz davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Wir möchten Sie in diesem Rahmen auch um Auskunft bitten über den Ihres Erachtens erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus wenden wir uns an Sie um Informationen über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung des zu überplanenden Bereichs bedeutsam sein können.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Hartmut Holl

--

HOLL I WIEDEN I PARTNERSCHAFT
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

Ludwigstraße 22
97070 Würzburg

Fon
0931 41998 3

Fax
0931 41998 45

Web
www.holl-wieden.de

competitionline Ranking 2020 - Top Ten der erfolgreichsten deutschen Stadtplanungsbüros (Rang 3)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

HWP Holl Wieden
Büro für Städtebau und Architektur
Ludwigstraße 22
97070 Würzburg

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
	30.04.2024	P-2024-2092-1_S2	27.05.2024

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
Gemeinde Neusitz, Lkr. Ansbach: Änderung des Bebauungsplanes Nummer. 7
"Schlossberg" und 10. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Zuständiger Gebietsreferent:
Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Christoph Lobinger**

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:

Im Plangebiet sind zwar derzeit keine Bodendenkmäler bekannt, jedoch liegt es an einem leicht nach Südosten zum Wachsenberger Graben abfallenden Hang in direkter Sichtweite zum Bodendenkmal D-5-6627-0057 (Abschnittsbefestigung des frühen Mittelalters), in dessen Umfeld mit weiteren zugehörigen Siedlungen zur Versorgung gerechnet werden muss. Allgemein ist der Raum zwischen Frankenhöhe und Taubertal durch eine siedlungs- und verkehrsgeographisch günstige Lage gekennzeichnet, zum Teil mit besonders fruchtbaren Lössböden. Auch wenn Letztere nicht direkt im Plangebiet verzeichnet sind, sind dort aufgrund der o.g. Kriterien vor-

und frühgeschichtliche Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Informationen zur Vermutung von Bodendenkmälern finden Sie auch unter:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. **Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für

Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter:

[200526_blf_denkmalvermutung_flyer.pdf \(bayern.de\)](#)

Sollte bei einem positiven Ergebnis im Zuge der Prüfung keine Möglichkeit bestehen, Eingriffe in die festgestellte Denkmalsubstanz durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine wissenschaftliche Untersuchung, Dokumentation und Bergung (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG.

Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

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

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

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



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Dollmannstraße 56 • 91522 Ansbach

Holl Wieden Partnerschaft
Stadtplaner und Architekten
Ludwigstraße 22
97070 Würzburg

Name
Franziska Biller
E-Mail
poststelle@adbv-an.bayern.de
Telefon
0981 203637-12
Telefax
0981 203637-10

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Ihr Schreiben vom 30.04.2024

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom

Datum
7. Mai 2024

Gemeinde Neusitz - Aufstellung Bebauungsplan Nr. 7 „Schlossberg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir Stellung zu o. g. Bebauungsplan und weisen auf die folgenden Punkte hin:

- *Es wäre sinnvoll, vor der katastertechnischen Behandlung des Plangebiets, die notwendigen Flurstückszerlegungen und mögliche Flurstücksverschmelzungen durchzuführen. So kann vermieden werden, dass die neu entstehenden Grundstücke aus mehreren Teilflächen bestehen, was sowohl den Arbeitsaufwand als auch die Vermessungskosten erhöhen würde.*
- *Für eine reibungslose katastertechnische Bearbeitung wäre es sinnvoll, spätestens bis zur Zerlegung der Flurstücke einen Beschluss über die Vergabe der Straßennamen und Hausnummern zu fassen.*
- *Mit Blick auf eine zukunftsfähige Breitbandversorgung wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass gem. § 146 (2) Telekommunikationsgesetz unter bestimmten Umständen eine bedarfsgerechte Mitverlegung passiver Netzinfrastruktur (z. B. Leerrohre) für ein Netz mit sehr hoher Kapazität sicherzustellen ist.*

Dienstgebäude
Dollmannstraße 56
91522 Ansbach

Internet
www.adbv-ansbach.de

Öffnungszeiten
Mo.-Do. 8.00-12.00
und nach Vereinbarung

Verkehrsanbindung
Buslinie 756 Obereichenbach,
Haltestelle Mozartstraße

Telefon
0981 203637-0

E-Mail
poststelle@adbv-an.bayern.de

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Benjamin Trapp

Amtsleiter



ALE Mittelfranken • Postfach 619 • 91511 Ansbach

E-Mail
büro holl-wieden

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
, 30.04.2024

Bitte bei Antwort angeben
ALE-MFR 7500-142-7-2

Name
Martin Payer

Telefon
0981 591-399

Ansbach, 10.05.2024

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

10. Änderung des Flächennutzungsplanes und 2. Änderung des Bebauungsplanes Schlossberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Sicht der Ländlichen Entwicklung bestehen gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Schlossberg der Gemeinde Neusitz keine Bedenken.

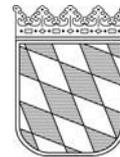
Das Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, v. a. die Innen statt Außen Stelle Frau Dr.-Ing. Verena Walter begrüßt die hohe Qualität des städtebaulichen Entwurfs für das Areal Schlossberg sowie die angedachte Konzeptvergabe in Kombination mit dem kommunalen Förderprogramm zur Schaffung neuer Wohneinheiten im bestehendem Siedlungsgefüge mit Impulsberatung durch Architekten in der ILE Region Rothenburg. Die beiden Broschüren „Farben im Dorf“/„Dorf Grün gestalten“ als Inspiration für Bauherren zur qualitätvollen Umsetzung sind eine sehr gute Ergänzung. Diese strategischen Maßnahmen innerhalb Innen statt Außen haben mit dem Quartiersentwicklungskonzept/Privatfördergebiet Altort sowie den dazugehörigen kommunalen Innen statt Außen Schlüsselprojekten Dorfplatz/Dorfgemeinschaftsraum und dem Dorfladen Vorbildcharakter für ganz Mittelfranken.

Im Planungsraum ist derzeit ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz weder geplant noch anhängig.

Eine weitere Beteiligung des Amtes für Ländliche Entwicklung Mittelfranken am o. a. Verfahren ist, soweit sich keine Änderungen im flächenmäßigen Umfang des Planungsgebietes ergeben, nicht erforderlich. Auf die Mitteilung des Ergebnisses der Würdigung dieser Stellungnahme wird verzichtet.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Martin Payer
Baurat



AELF-AN • Mariusstraße 26 • 91522 Ansbach

E-Mail
HOLL WIEDEN PARTNERSCHAFT
Ludwigstraße 22
97070 Würzburg

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Mail vom 30.04.2024

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
AELF-AN-L2.2-4611-35-3-2

Name
Julia Schmidt

Telefon
0981 8908-1242

Ansbach, 22.05.2024

Gemeinde Neusitz

10. Änderung des Flächennutzungsplans

2. Änderung Bebauungsplans Nr. 7 "Schlossberg"

frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.

1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit paralleler Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ der Gemeinde Neusitz bestehen keine Einwendungen.

Wir bitten die folgenden Hinweise zu beachten:

Wir empfehlen, die bereits im Entwurf enthaltene Auflage zu möglichen Immissionen aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen beizubehalten.

Wir bitten, die öffentliche Grünfläche zwischen der angrenzenden Ackerfläche und der geplanten Wohnbebauung beizubehalten.

Die notwendigen Ausgleichsflächen sind den aktuellen Planungsunterlagen noch nicht zu entnehmen. Sofern diese an landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, ist darauf zu achten, dass es zu keinen Nachteilen oder Einschränkungen für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt.

Bei der Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen sollte möglichst vermieden werden, weitere landwirtschaftliche Flächen (größtmögliche Schonung) aus der Nutzung zu nehmen. Bitte den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit landwirtschaftlicher Fläche

beachten. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich auch durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann.

Die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch sind einzuhalten.

Gehölze bis 2m Höhe: Grenzabstand mindestens 50cm

Gehölze über 2m Höhe: mindestens 2,0m

Gehölze über 2m Höhe, angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke: Grenzabstand mind. 4m.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Julia Schmidt



Bayerischer Bauernverband · Geschäftsstelle Ansbach
Maximilianstraße 36 · 91522 Ansbach

Ansprechpartner: Jürgen Eisen
Telefon: 0981 97190-0
Telefax: 0981 97190-70
E-Mail: Juergen.Eisen@
BayerischerBauernVerband.de

Holl/Wieden/Partner
Ludwigstraße 22
97070 Würzburg

Datum: 19.06.2024

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom
Ei-554

**Bauleitplanung der Gemeinde Neusitz
10. Änderung des Flächennutzungsplans und 2. Änderung Bebauungsplan Schloßberg
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben uns die Unterlagen zu o. g. Planung der Gemeinde Neusitz zur Stellungnahme übersandt.
Wir bitten vorab die verspätete Abgabe der Stellungnahme zu entschuldigen.

Zu den Planungen werden unsererseits folgende Anregungen geltend gemacht:

1. Derzeit ist die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Sofern der Vorhabensträger und der Bewirtschaftern nicht identisch sind, sind ggf. entsprechende Aufhebungsvereinbarungen zu den Pachtverträgen zu treffen.
2. Eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Grundstücke muss auch nach Abschluss der Bauarbeiten sichergestellt werden.
- 3. Derzeit laufen Planungen zu einem Kernwegenetz, das das Baugebiet tangiert. Wir empfehlen, diese Planungen aufeinander abzustimmen.**
4. **Emissionen, vor allem Geruch und Staub, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf das Vorhaben auswirken könnten, sind zu dulden.**
5. Ausgleichsflächen sollten wie in der derzeitigen Planung direkt auf der Fläche realisiert werden. Die ggf. zusätzlich benötigten Flächen sollten auf die weniger ertragreichen Feldstücke verlegt werden.

.../2

6. Wir weisen rein vorsorglich darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass während erforderlicher Erschließungsmaßnahmen und auch hinterher die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken in voller Breite uneingeschränkt möglich sein müssen.

Wir bitten um Beachtung und stehen für weitere Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

I. A. gez.

Jürgen Eisen
Fachberater, Dipl.-Ing. (FH), MBA



Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth

E-Mail
HWP Holl Wieden
buero@holl-wieden.de
Ludwigstr. 22
97070 Würzburg

30.04.2024
ROF-SG26-3851.1-3-4450-2
Ella Meserth
(0921) 604-1385
(0921) 604-41385
M 101
Ella.Meserth@reg-ofr.bayern.de

Ihr Zeichen
Datum Ihrer Nachricht

Unser Zeichen
Ansprechpartner
Telefon
PC-Fax
Zimmer
E-Mail

29.05.2024 Datum

Gemeinde Neusitz, 10.FNP-Änderung, 2. Änderung B-Plan Schlossberg, frühzeitige TÖB-Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Planvorhaben schließt unmittelbar an die im Regionalplan für Westmittelfranken (8) ausgewiesene Vorbehaltsfläche für Gips GI 135(u) an. Hier ist das Bayerische Landesamt für Umwelt –Geologischer Dienst- am Verfahren zu beteiligen. Weiter möchten wir darauf hinweisen, dass bei betrieblichen Tätigkeiten in der Vorbehaltsfläche sowie widrigen Witterungsverhältnissen bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen (Staub, Lärm etc.) nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Auf die Duldung dieser Einwirkungen ist hinzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Meserth

Dienstgebäude
Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Telefon 0921 604-0
PC-Fax 0921 604-41258
E-Mail poststelle@reg-ofr.bayern.de
www.regierung.oberfranken.bayern.de

Besuchszeiten
Mo-Do 08:00 – 12:00 Uhr
13:00 – 15:30 Uhr
Fr 08:00 – 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

StOK Bayern in Landshut
IBAN: DE04 7500 0000 0074 3015 15
BIC: MARKDEF1750
Deutsche Bundesbank Regensburg



Betreff: WG: [EXTERN] Gemeinde Neusitz, 10.FNP-Änderung, 2. Änderung B-Plan Schlossberg, frühzeitige TÖB-Beteiligung
Von: Hahn, Jürgen (RMFR) <Juergen.Hahn@reg-mfr.bayern.de>
Datum: 02.05.2024, 15:00
An: "buero@holl-wieden.de" <buero@holl-wieden.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern - erhebt gegen die o. a. Planentwürfe keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird gebeten, in den Bebauungsplanentwurf folgenden Hinweis aufzunehmen:

Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrslandeplatzes Rothenburg o.d.T. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch Flugemissionen zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Flugplatzbetreiber, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Hahn
Regierung von Mittelfranken
- Luftamt Nordbayern -
Flughafenstr. 118
90411 Nürnberg
Tel. Nr. 0911/5270031
Fax 0911/5270050
juergen.hahn@reg-mfr.bayern.de

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie in unserer Datenschutzerklärung. Weitere Informationen erhalten Sie von Ihrem zuständigen Sachbearbeiter.

Von: buero@holl-wieden.de <buero@holl-wieden.de>
Gesendet: Dienstag, 30. April 2024 14:00
Betreff: [EXTERN] Gemeinde Neusitz, 10.FNP-Änderung, 2. Änderung B-Plan Schlossberg, frühzeitige TÖB-Beteiligung

Hinweis: Diese E-Mail stammt von einem Absender außerhalb des Adressraums bayern.de. Seien Sie vorsichtig, bevor Sie einen Link anklicken oder einen Anhang öffnen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Büro ist von der Gemeinde Neusitz mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ im Südosten der Ortslage Neusitz beauftragt. Hiermit möchten wir Sie über die Planungsabsicht der Gemeinde Neusitz informieren und Sie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB am Verfahren zur o.g. Planung beteiligen.

Die Unterlagen zur Planung (Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung und Begründung i.d.F. vom 08.04.2024, Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Schlossberg" mit Planzeichnung und Begründung i.d.F. vom 08.04.2024, ergänzt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.04.2024) können im Zeitraum vom **02.05.2024 bis einschließlich 03.06.2024** auf der Homepage der Gemeinde Neusitz unter folgendem Link eingesehen und abgerufen werden:

<https://www.neusitz.de/projekte/bauleitplanung/>

Wir möchten Sie bitten, Ihre Stellungnahme bis zum **03.06.2024** abzugeben. Sollte innerhalb dieser Frist keine Stellungnahme von Ihnen bei uns eintreffen, geht die Gemeinde Neusitz davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Wir möchten Sie in diesem Rahmen auch um Auskunft bitten über den Ihres Erachtens erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus wenden wir uns an Sie um Informationen über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung des zu überplanenden Bereichs bedeutsam sein können.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Hartmut Holl

--

HOLL | WIEDEN | PARTNERSCHAFT
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

Ludwigstraße 22
97070 Würzburg

Fon
0931 41998 3

Fax
0931 41998 45

Web
www.holl-wieden.de

competitionline Ranking 2020 - Top Ten der erfolgreichsten deutschen Stadtplanungsbüros (Rang 3)

FWF – Fernwasserstraße 2 – 97210 Uffenheim

Holl Wieden Partnerschaft
Holger Kess
Ludwigstraße 22
97070 Würzburg

Ingenieurbüro Anfrage - Bauleit- /Flächennutzungsplanung
Re: Gemeinde Neusitz, 10.FNP-Änderung, 2. Änderung B-Plan Schlossberg, frühzeitige
TÖB-Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Überprüfung Ihrer Anfrage hat ergeben, dass Ihre geplante Maßnahme keine
Anlagen der Fernwasserversorgung Franken berührt.

Wir möchten Sie im Zuge dieses Schreibens darauf aufmerksam machen, dass für die
Erweiterung von Ortsnetzen im Zuge der Flächennutzungs- bzw. Bauleitplanung zur
Sicherung einer auch zukünftig druck- und mengenmäßig ausreichenden
Wasserversorgung eine hydraulische Berechnung und dementsprechende
Leitungsdimensionierung durchgeführt werden sollte. Bitte achten Sie in diesem
Zusammenhang auch auf eine ausreichende Löschwasserbereitstellung nach DVGW-
Arbeitsblatt W 405, vom Februar 2008.

Falls sich durch die geplante Bebauung ein höherer Wasserbedarf ergeben sollte und
Sie Kunde bei uns sind, bitten wir Sie, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen.

Sollten Probleme bei der Übermittlung der Unterlagen auftreten, so wenden Sie sich
bitte an die Mitarbeiter der Planauskunft.

Für weitere Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Fernwasserversorgung Franken
Fernwasserstraße 2
97215 Uffenheim

(Dieses Anschreiben wurde automatisch aus der Online Planauskunft erstellt und trägt
daher keine Unterschrift.)

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom:
20240521_0003_V01
21.05.2024 14:50:18

Auskunft erteilt:
Mitarbeiter der Planauskunft

Telefon:
09842 938-0

Mail:
planauskunft@fernwasser-franken.de

Datum:
21.05.2024

Fernwasserversorgung Franken
Fernwasserstraße 2
97215 Uffenheim

Telefon 09842 938-0
Telefax 09842 938-150

info@fernwasser-franken.de
www.fernwasser-franken.de

Sparkasse im Landkreis
Neustadt a.d.Aisch – Bad Windsheim
IBAN: DE 92 7625 1020 0620 0033 50
BIC: BYLADEM1NEA



N-ERGIE Netz GmbH • 90338 Nürnberg

HWP Holl Wieden Partnerschaft Architekten und
Stadtplaner
Herrn Hartmut Holl
Ludwigstraße 22

97070 Würzburg

Hausanschrift: Sandreuthstraße 21 • 90441 Nürnberg
Telefon: 0911 802-02 • Telefax 0911 802-17005

Peter Kucharzik
Abteilung Netzplanung
NNG-NP-IS Ku
AZ:ARB02202419281 und ARB02202419282

Telefon: 0911 802-17220
Telefax: 0911 802-8817220
E-Mail: instruktionsanfragen@n-ergie-netz.de
Internet: www.n-ergie-netz.de

Nürnberg, 6. Mai 2024

Gemeinde Neusitz

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Schlossberg“ sowie 10. Änderung des Flächennutzungsplanes hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 30.04.2024

Sehr geehrter Herr Holl,

Sie bitten um Stellungnahme zu oben genanntem Vorhaben.

In der Anlage erhalten Sie einen Bestandsplan der N-ERGIE Netz GmbH und der von uns gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebsführung mitbetreuten Versorgungsanlagen im oben genannten Bereich. Dieser Bestandsplan besitzt nur informellen Charakter.

Der Bestandsplan enthält Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH. Soweit es sich vorstehend nicht um Anlagen der N-ERGIE Netz GmbH handelt, wird diese im Namen und Auftrag der jeweiligen Anlagenbetreiber tätig.

Zusätzlich zu den auf dem überlassenen Plan bekannt gegebenen Anlagen können sich vor Ort weitere im Eigentum Dritter stehende Anlagen - insbesondere Kabel, Rohre oder Leitungen zum Anschluss von Erneuerbaren Energieanlagen - befinden, für die wir nicht zuständig sind. Über diese können wir keine Auskunft geben und diese sind deshalb auch nicht im Planwerk dokumentiert. Hierfür ist der jeweilige Anlagenbetreiber zuständig.

Vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten (z.B. Errichtung von Gebäuden, Aufgrabungen, Materiallagerungen, Einsatz von Baumaschinen etc.) im Bereich unserer Versorgungsanlagen ist eine

Einweisung zwingend erforderlich!

Diese Einweisung ist spätestens 3 - 5 Arbeitstage vor Baubeginn bei der N-ERGIE Netz GmbH zu beantragen. Bitte nutzen Sie hierfür auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de im Online-Service „Netzauskunft“ den Antragstyp Einweisung.

Unsere Stellungnahme und der von uns überlassene Plan beinhalten keine Einweisung und ersetzen diese auch nicht. Im Rahmen der Einweisung werden Ihnen bzw. den im Zuge des von Ihnen geplanten Vorhabens tätigen Unternehmen die konkret zum Schutz unserer Anlagen

Seite 2, HWP Holl Wieden Partnerschaft Architekten und Stadtplaner, 97070 Würzburg

erforderlichen Auflagen, Maßnahmen und Pflichten bekannt gegeben, die zwingend einzuhalten sind. Diese dienen zugleich auch der Sicherheit der auf der Baustelle tätigen Personen und dem Schutz unserer Kunden vor Versorgungsstörungen. Die Nichteinholung einer Einweisung bzw. die Nichtbeachtung der vorgegebenen Auflagen, Maßnahmen und Pflichten führen nach ständiger Rechtsprechung zu einer Haftung des jeweils Verpflichteten, sollte es bei Durchführung der Arbeiten zu Schäden an unseren Versorgungsanlagen kommen. Bei Personenschäden ist zudem mit polizeilichen Ermittlungen gegen den Verantwortlichen zu rechnen.

Stellen Sie deshalb auch im eigenen Interesse sicher, dass von Ihnen bzw. den ausführenden Unternehmen und Personen die Einweisungen unbedingt und rechtzeitig eingeholt und die festgelegten Auflagen, Maßnahmen und Pflichten zwingend erfüllt und eingehalten werden.

Für Ihre Planungen bzw. Kostenermittlung machen wir Sie nachfolgend auf weitere wesentliche Pflichten und Auflagen bei Durchführung der von Ihnen geplanten Maßnahmen aufmerksam. Diese werden im Zuge der Einweisung konkretisiert und können über die nachfolgende Auflistung hinausgehen.

Der Planungsbereich wird von unserer 20 kV-Freileitung überquert.

Den Baubeschränkungsbereich haben wir in den beiliegenden Lageplan eingetragen.

Die Maße beziehen sich auf die Mitte des (jeweiligen) Spannungsfeldes. Eine Reduzierung des Baubeschränkungsbereiches in Richtung der Leitungsmaste ist möglich.

Für die Richtigkeit der von uns eingetragenen Leitungstrasse übernehmen wir keine Gewähr. Maßangaben beziehen sich stets auf die tatsächliche Leitungssachse im Gelände.

Der Schutzabstand ist rechtwinklig von der Achse unserer 20 kV-Leitung bis zu den äußersten Konturen des geplanten Gebäudes, der technischen Anlage, der Spielgeräte, des gelagerten Materials etc., bzw. bis zur äußersten Begrenzung des geplanten Park-, Lager-, Spiel- und Sportplatzes zu ermitteln.

Bei Gebäuden sind hierbei Vordächer, Dachüberstände, Regenrinnen etc. zu berücksichtigen.

Im Baubeschränkungsbereich unserer Freileitung dürfen sowohl die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, als auch die Anlage von Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung und vorherigen Prüfung erfolgen. Dies gilt auch für Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, und Aufgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen im Baubeschränkungsbereich der Leitung.

Zu geplanten Bauvorhaben bestehen von unserer Seite grundsätzlich keine Einwände, wenn diese **vollständig** außerhalb des eingetragenen Baubeschränkungsbereiches ausgeführt werden.

Falls der Schutzbereich unterschritten werden sollte, ist uns dies **zwingend** mitzuteilen. Die Situation muss dann von uns vor Ort überprüft werden.

Seite 3, HWP Holl Wieden Partnerschaft Architekten und Stadtplaner, 97070 Würzburg

Für die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. im Baubeschränkungsbereich der Leitung müssen zumindest folgende Anforderungen erfüllt werden. Die nachfolgende Aufzählung dieser Anforderungen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

Die Masten der betroffenen Spannfelder müssen mit Doppelisolatoren ausgerüstet sein. Die Kosten für eine eventuell erforderliche Nachrüstung sind grundsätzlich vom Bauherrn bzw. vom Verursacher zu übernehmen.

Dies gilt auch, unabhängig von der geplanten Bebauung, für bisher unbebaute Grundstücke (Acker, Grünflächen), die zu einem Wohngrundstück oder einem gewerblich genutzten Grundstück umgenutzt werden.

Mit der Baumaßnahme darf erst begonnen werden, wenn die Leitung entsprechend nachgerüstet wurde.

Die Bedachung der Gebäude muss feuerhemmend sein bzw. der DIN 4102, Teil 7 (harte Bedachung) entsprechen.

Der Abstand von den äußersten Konturen der Gebäude, der technischen Anlage, der Spielgeräte, des gelagerten Materials etc. bis zu dem nächstgelegenen, spannungsführenden Leiterseil muss an jeder Stelle mindestens **5,50 m** betragen.

Dabei sind der größte Durchhang und das Ausschwingen der Seile zu berücksichtigen.

Bei der Anlage von Straßen, Park- und Lagerplätzen ist ein lotrechter Abstand von **7,00 m** von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten.

Bei der Anlage von Freizeitanlagen, Spiel- und Sportplätzen ist ein lotrechter Abstand von **8,00 m** von der Geländeoberfläche bis zum untersten spannungsführenden Leiterseil einzuhalten.

Ein Bereich von 5,00 m um den 20 kV-Leitungsmast muss von einer Bebauung freigehalten werden, um bei evtl. Mastwechslungen ungehindert arbeiten zu können.

Im Bereich der Leitungsmaste sind Erdungsbänder verlegt. Werden bei Grabarbeiten Erdungsanlagen freigelegt, dürfen diese weder beschädigt, unterbrochen noch entfernt werden.

Außerdem ist darauf zu achten, dass keine metallischen Verbindungen zu den Masten oder Masterdungsanlagen hergestellt werden dürfen.

Im Falle einer Freilegung oder Beschädigung ist umgehend die Rufnummer 0911 802-16753 zu verständigen.

Der ungehinderte Zugang und die Zufahrt zu unseren Leitungstrassen und zu den Maststandorten müssen jederzeit gewährleistet sein.

Für die Leitungstrasse besteht außerdem ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 20 m ab Leitungsachse.

Seite 4, HWP Holl Wieden Partnerschaft Architekten und Stadtplaner, 97070 Würzburg

Innerhalb dieses Bereiches dürfen Gehölze mit einer Wuchshöhe nach VDE gepflanzt werden. Zu einer Bepflanzung außerhalb dieses Bereiches erheben wir keine Einwände.

Sollte wegen der Baumaßnahme eine Abschaltung der Freileitung (z. B. Kraneinsatz etc.) notwendig werden, sind grundsätzlich die hierfür anfallenden Kosten in vollem Umfang vom Bauherrn bzw. vom Verursacher zu tragen.

Die Möglichkeit einer Schutzabschaltung muss von uns vorher geprüft werden. Wir bitten deshalb den Bauherren, sich rechtzeitig (mindestens 4 Wochen vor Baubeginn) mit uns unter der Rufnummer 0911 802-16753 in Verbindung zu setzen.

Die Freileitung soll eventuell verkabelt werden und wird derzeit mit der Gemeinde abgeklärt. Bis zum Vollzug legen Sie uns bitte alle Baugesuche im Schutzzonenbereich zur Stellungnahme vor.

Die dingliche Sicherung unserer Leitung wird von dieser Stellungnahme nicht berührt.

Im Zuge der Erschließung bzw. nach der Auftragserteilung werden Stromversorgungsleitungen/Anlagen verlegt. Für Rückfragen steht Ihnen Herr Roe unter der Rufnummer 0911 802-16729 gerne zur Verfügung.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m Breite empfohlen.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Wir bitten Sie, dies bei Ihrem Planungsvorhaben zu berücksichtigen.

Wir bitten Sie die oben genannten Punkte in den Erläuterungsbericht mit aufzunehmen und zu veranlassen, dass wir bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z.B. Straßen- und Kanalbauarbeiten, Baumpflanzungen etc. rechtzeitig in den Verfahrensablauf eingebunden werden.

Bei Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen sind die geltenden „Sicherheitsvorschriften, Technischen Regeln“ sowie das Merkblatt für Freileitungen zu beachten.

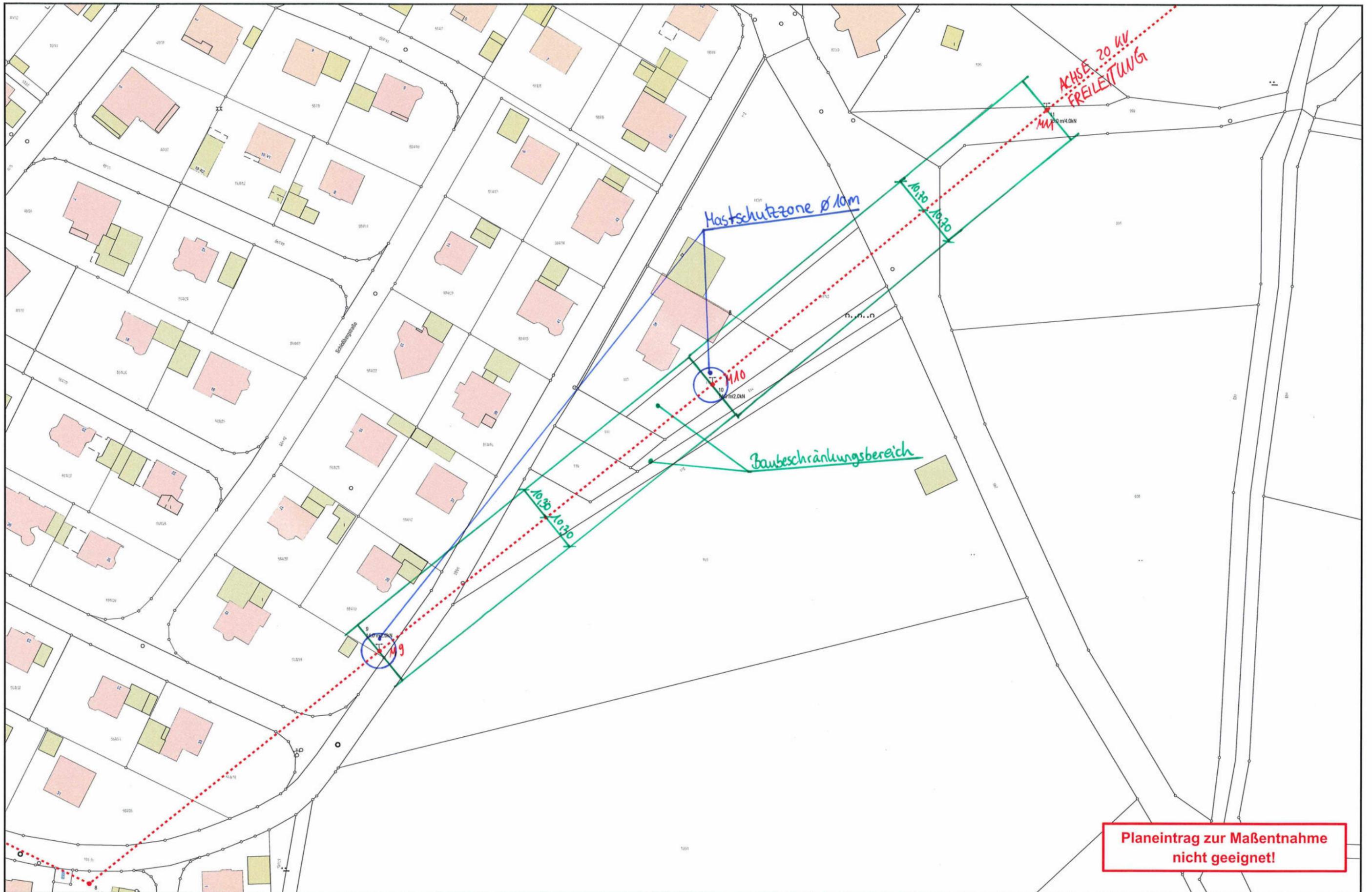
Die aktuellen Datenschutzhinweise zum Umgang mit personenbezogenen Daten finden Sie auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de.

Freundliche Grüße

Ihre N-ERGIE Netz GmbH

Das Dokument wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig und rechtsverbindlich.

Anlagen
Bestandsplan
Baubeschränkungsbereich

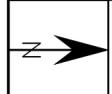


**Planeintrag zur Maßentnahme
nicht geeignet!**



Zeichenerklärung (Auszug)

-  Kabelverteiler
-  Muffennest
-  Schutzrohr Strom
-  Freileitungstrasse
-  Kabeltrasse



Die vollständige Zeichenerklärung ist mit dem QR-Code oder auf unserer Internetseite www.n-ergie-netz.de mit dem Webcode 2000 abrufbar.



Der übergebene Bestandsplan ist **nicht** zur Maßentnahme geeignet. Dieser darf **nicht** an Dritte weitergegeben werden und entbindet **nicht** von der Verpflichtung zur Einholung einer Einweisung des konkreten Vorhabens in unserem Hause und der Einhaltung der daraus resultierenden Pflichten. Bei Unklarheiten bezüglich des Planauszuges ist mit uns Rücksprache zu nehmen.

Bestandsplanauszug Strom / Kommunikation

Maßstab:
1:1000

Ersteller: kucha

Datum:
2.05.2024

Neusitz

Merkblatt für Freileitungen

Auflagen und Hinweise

Allgemeines

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Baustellen in der Nähe von elektrischen Freileitungen sind zum Schutz der vorhandenen Versorgungsanlagen alle einschlägigen Vorschriften und Regeln zu beachten und einzuhalten, insbesondere die Vorgaben der DIN, der DVGW, der VDE-Bestimmungen (insbesondere 0105-100), die Hinweise der Berufsgenossenschaften sowie die im Rahmen von Instruktionen oder Einweisungen erteilten Auflagen und ausgehändigten Merkblätter.

Bei Bautätigkeiten

Um Unfälle und Beschädigungen durch unzulässige Annäherungen an elektrischen Freileitungen zu vermeiden, muss folgender Schutzabstand eingehalten werden:

Nennspannung	Schutzabstand mindestens
bis 1000 V	1,00 m
1 000 V bis 110 000 V	3,00 m

Wir empfehlen grundsätzlich einen Schutzabstand von **5,00 m**

Der Schutzabstand darf weder von Personen noch mit Maschinen, Geräten oder Einrichtungen unterschritten werden.

Dabei ist zu berücksichtigen,

- dass durch Windeinwirkung die Seile der Leitung ausschlagen,
- dass Trag- und Lastaufnahmemittel ausschlagen,
- dass Anker- und Zugseile nicht in die Leitung fallen oder schnellen dürfen.

„Schutzmaßnahmen durch Abdeckungen von 1 kV Freileitungen“ (Niederspannung) bedeutet, dass die unter Spannung stehenden Anlagenbereiche bzw. –teile abgedeckt sind. Diese Abdeckung darf nicht entfernt werden. Es darf nur an den freigegebenen Bereichen gearbeitet werden. Der Schutz durch Abdeckung von 1 kV Freileitungen ist nur für zufälliges Berühren von Personen ausgelegt.

Im Leitungsbereich sind Aufschüttungen, Lagerungen von Baumaterial und –hilfsmittel sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. nur mit unserer vorherigen ausdrücklich erteilten Zustimmung zulässig.

Bauzäune in der Nähe von Freileitungen sind aus nicht leitendem Material (z. B. Holz oder kunststoffummanteltem Maschendraht) herzustellen. Weiterhin ist darauf zu achten, dass keine elektrisch leitende Verbindung zu Mastteilen bzw. zur Masterdungsanlage (erdverlegten Bandeisen!) entsteht.

Sollte dennoch auf Baumaschinen, Fahrzeugen, Gerüste und dergleichen ein Stromüberschlag erfolgen, dürfen diese von Personen weder verlassen, noch vom Boden aus berührt werden. Es ist sofort das **Zentrale Störungsmanagement** zu verständigen.

Beim Verlassen der Maschine, des Fahrzeuges oder des Gerüsts und bei Annäherung von außen besteht Lebensgefahr!

Baumaschinen, Fahrzeuge und Gerüste dürfen erst dann verlassen oder vom Boden aus berührt werden, wenn die Abschaltung der Leitung sichergestellt bzw. der erforderliche Schutzabstand wieder hergestellt ist.

Im Bereich elektrischer Freileitungen dürfen keine leichtentzündlichen Stoffe gelagert werden.

Terminabstimmung Baustelleneinweisungen

Baustelleneinweisungen mit örtlichen Trassenvorzeigungen erfolgen nach vorheriger Terminabstimmung mit der N-ERGIE Netz GmbH. Dabei ist in jedem Falle, ein Zeitvorlauf von **mindestens 3 – 5 Arbeitstagen vor Baubeginn** einzuplanen. Die regionalen Anlaufstellen für die Koordination von örtlichen Baueinweisungen sind unter folgenden Rufnummern zu erreichen:

Region Nürnberg	Ruf – Nr. 0911 802 – 78384
Region Weißenburg/Rothenburg	Ruf – Nr. 0911 802 – 16856

Notrufnummern

Zentrales Störungsmanagement (Tag und Nacht)

Strom	0800 234-2500
Erdgas und Wasser	0800 234-3600
Fernwärme	0800 234-4500
Polizei	110
Feuerwehr	112

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 500
E-Mail netzauskunft@pledoc.de**HOLL | WIEDEN | PARTNERSCHAFT
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER**
Dr. -Ing. Hartmut Holl
Ludwigstraße 22
97070 Würzburgzuständig Petra Kuhlmann
Durchwahl 0201/3659-204

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	30.04.2024	PLEdoc	20240500852	07.05.2024

**Gemeinde Neusitz: 10. Flächennutzungsplan-Änderung und 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 7 "Schlossberg";
hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich.
Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

Geschäftsführer: Marc-André Wegener

PLEdoc GmbH • Gladbecker Straße 404 • 45326 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401Zertifikatsnummer
45326/10-22Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2015

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

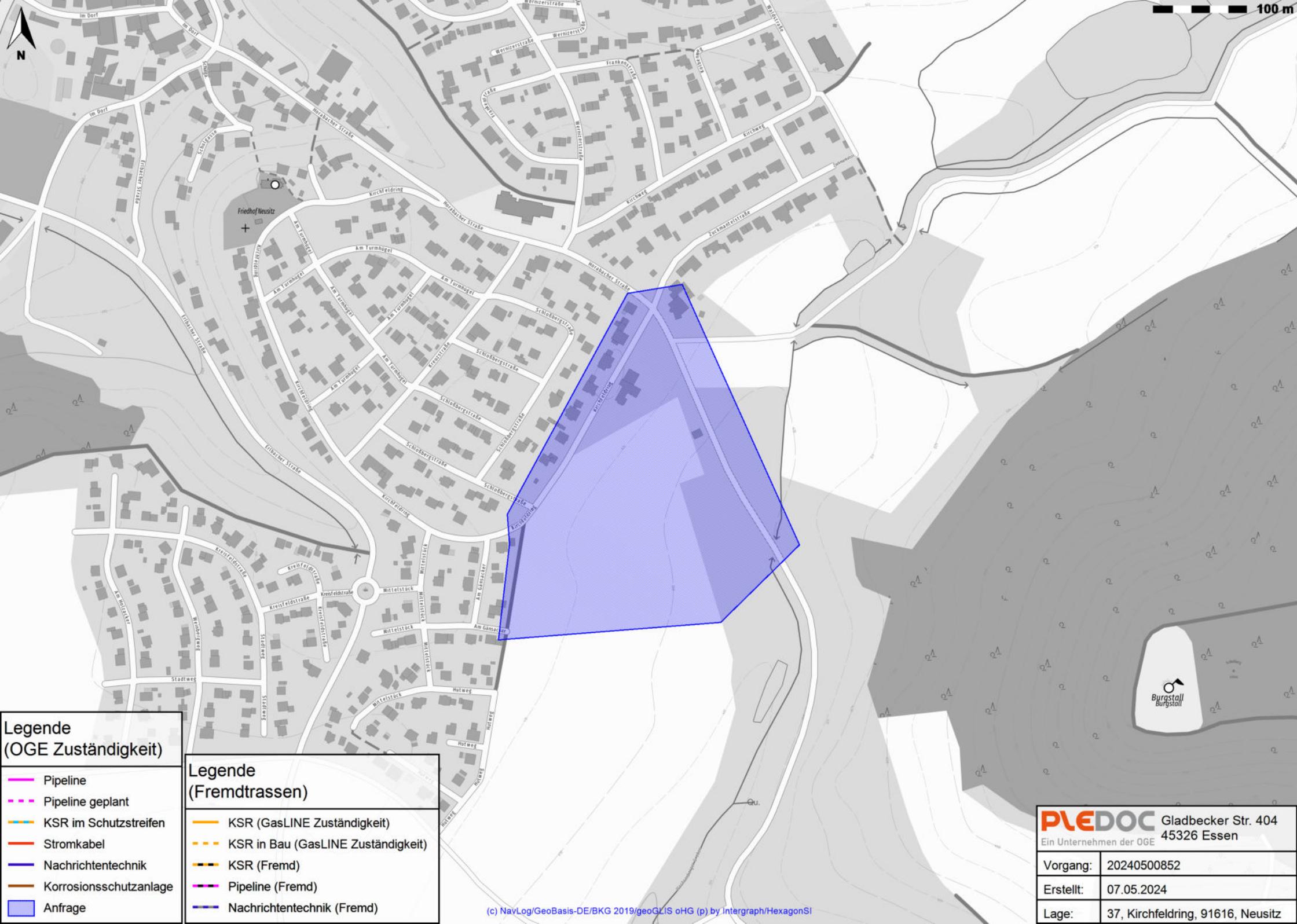
Anlage(n)

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

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Löschungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.



**Legende
(OGE Zuständigkeit)**

- Pipeline
- - - Pipeline geplant
- KSR im Schutzstreifen
- Stromkabel
- Nachrichtentechnik
- Korrosionsschutzanlage
- Anfrage

**Legende
(Fremdtrassen)**

- KSR (GasLINE Zuständigkeit)
- - - KSR in Bau (GasLINE Zuständigkeit)
- KSR (Fremd)
- Pipeline (Fremd)
- Nachrichtentechnik (Fremd)

PLEDOC Gladbecker Str. 404
 Ein Unternehmen der OGE 45326 Essen

Vorgang: 20240500852

Erstellt: 07.05.2024

Lage: 37, Kirchfeldring, 91616, Neusitz

Betreff: AW: Gemeinde Neusitz, 10.FNP-Änderung, 2. Änderung B-Plan Schlossberg, frühzeitige TÖB-Beteiligung

Von: <Sonja.Korn@telekom.de>

Datum: 08.05.2024, 10:11

An: <buero@holl-wieden.de>

Kopie (CC): <Markus.Sand@telekom.de>

Sehr geehrter Herr Kess,

vielen Dank für Ihre Email.

Hinsichtlich der Neubauerschließung in Neusitz benötigen wir zur finalen Bewertung neben der Anzahl der Grundstücke noch die voraussichtlichen Wohneinheiten.

Ferner ist für uns wichtig, wann ungefähr der Baustart der Maßnahme erfolgt und bis wann die Realisierung fertiggestellt werden soll.

Bei Fragen können Sie mich gerne auch telefonisch erreichen.

Mit freundlichen Grüßen

Sonja Korn

TELEKOM DEUTSCHLAND GMBH

Kommunalberaterin Glasfaser

Fiber Süd Team Nürnberg

Sonja Korn

Georg-Elser-Straße 6, 90441 Nürnberg

+49 160 7249512 (Mobil)

E-Mail: Sonja.Korn@telekom.de

Internet: : www.telekom.de

ERLEBEN WAS VERBINDET



Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.com/pflichtangaben



Mehr Nachhaltigkeit und Teilhabe ermöglichen.

Weitere Informationen zur Nachhaltigkeitsinitiative der Telekom:

<https://www.telekom.com/de/verantwortung/nachhaltig-leben/nachhaltigkeitslabel>

Von: buero@holl-wieden.de <buero@holl-wieden.de>

Gesendet: Dienstag, 30. April 2024 14:00

Betreff: Gemeinde Neusitz, 10.FNP-Änderung, 2. Änderung B-Plan Schlossberg, frühzeitige TÖB-Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Büro ist von der Gemeinde Neusitz mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ im Südosten der Ortslage Neusitz beauftragt. Hiermit möchten wir Sie über die Planungsabsicht der Gemeinde Neusitz informieren und Sie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB am Verfahren zur

o.g. Planung beteiligen.

Die Unterlagen zur Planung (Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung und Begründung i.d.F. vom 08.04.2024, Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Schlossberg" mit Planzeichnung und Begründung i.d.F. vom 08.04.2024, ergänzt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.04.2024) können im Zeitraum vom **02.05.2024 bis einschließlich 03.06.2024** auf der Homepage der Gemeinde Neusitz unter folgendem Link eingesehen und abgerufen werden:

<https://www.neusitz.de/projekte/bauleitplanung/>

Wir möchten Sie bitten, Ihre Stellungnahme bis zum **03.06.2024** abzugeben. Sollte innerhalb dieser Frist keine Stellungnahme von Ihnen bei uns eintreffen, geht die Gemeinde Neusitz davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Wir möchten Sie in diesem Rahmen auch um Auskunft bitten über den Ihres Erachtens erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus wenden wir uns an Sie um Informationen über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung des zu überplanenden Bereichs bedeutsam sein können.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Hartmut Holl

--

HOLL I WIEDEN I PARTNERSCHAFT
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

Ludwigstraße 22
97070 Würzburg

Fon
0931 41998 3

Fax
0931 41998 45

Web
www.holl-wieden.de

competitionline Ranking 2020 - Top Ten der erfolgreichsten deutschen Stadtplanungsbüros (Rang 3)



Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik
Niederlassung Süd, Am Fernmeldeturm 2, 90441
Nürnberg

Holl – Wieden – Partnerschaft
Architekten und Stadtplaner
Ludwigstr. 22
97070 Würzburg

mailto: buero@holl-wieden.de

W109779011, Alexandra Kunik | PTI 13 Nürnberg – Betrieb 1
+49 911 150-4608 | T_NL_Sued_PTI13_PB-L_Nuernberg@telekom.de
21. Mai 2024 | Gemeinde Neusitz, 10. Flächennutzungsplan-Änderung, 2. Änderung B-Plan Schlossberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Bekanntgabe Ihres Vorhabens.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom – z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie die Vermögensinteressen – sind betroffen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir werden zum Bebauungsplan „Schlossberg“ noch detaillierte Stellungnahme abgeben.

Bei Planungsänderung bitten wir um erneute Beteiligung.

Freundliche Grüßen

i.A.

i.A.

Anlagen

1 Bestandsplan der Telekom



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Süd				
PTI	Nürnberg				
ONB	Rothenburg		AsB	2	
Bemerkung:			VsB		
			Name	KUNIK Alexandra ZFKKA	
			Datum	21.05.2024	
			Sicht	Lageplan	
			Maßstab	1:500	
			Blatt	1	



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg

HOLL | WIEDEN | PARTNERSCHAFT
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
Ludwigstraße 22
97070 Würzburg

REFERENZEN Dr. Holl, Ihr Schreiben vom 30.04.2024
ANSPRECHPARTNER W110107027, PTI 13, BB1, Lorena Emrich, Postfach: T_NL_Sued_PTI_13_BB1@telekom.de
TELEFONNUMMER 0911/150-2251, Telefax 0911/150-4964
DATUM 03.06.2024
BETRIFFT Stellungnahme zu 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ im Südosten der Ortslage Neusitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

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

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg

Postanschrift: Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg

Telefon: +49 911 150-2251 | Telefax: +49 911 150-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1 759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Aufsichtsrat: Srin Gopalan.(Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



DATUM 03.06.2024
EMPFÄNGER
BLATT 2

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von den Baumaßnahmen, insbesondere den Grünflächen / Baumstandorten, berührt und müssten infolgedessen ggf. gesichert, verändert oder verlegt werden. Vor weiteren Planungen und Auskünften unsererseits möchten wir Sie bitten, uns die genauen Gründe und die Aufgabe der geplanten Bepflanzung darzulegen und nachzuweisen.

Im Fall, dass im Baugebiet Verkehrsflächen als nicht öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, aber diese Flächen zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, bitte wir Sie zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, das jeweilige Grundstück bzw. die jeweilige Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
erfolgen.

Mit Bezug auf das DigiNetzG bitten wir Sie, mögliche Zuzahlungen oder Übernahmen für Tiefbauarbeiten, vorhandene Leerrohrsysteme oder Koordinierungsmöglichkeiten mit weiteren Spartenträgern, für das geplante Neubaugebiet, zu prüfen und uns diesbezüglich hierüber frühzeitig zu informieren.

Wir bitten um schriftliche Stellungnahme an unser Postfach: T_NL_Sued_PTI_13_BB1@telekom.de.

Bei Planungsänderungen bitten wir Sie uns erneut rechtzeitig zu beteiligen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 03.06.2024
EMPFÄNGER
BLATT 3

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

i. A.

Lorena Emrich

Sebastian Friedel

Anlage(n):
1 Plan



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Süd		
PTI	Nürnberg		
ONB	Rothenburg	AsB	2
Bemerkung:		VsB	
		Name	T NL S PTI 13 Lorena Zeus
		Datum	03.06.2024
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:2000
		Blatt	1



Betreff: WG: Gemeinde Neusitz, 10.FNP-Änderung, 2. Änderung B-Plan Schlossberg, frühzeitige TÖB-Beteiligung
Von: <Reiner.List@telekom.de>
Datum: 11.10.2024, 09:50
An: <buero@holl-wieden.de>

Sehr geehrter Herr Holl,

Für die Erschließung eines Neubaugebietes ist bei der Telekom eine zentrale Ausbauentcheidung erforderlich.

Die Telekom ist zurzeit bemüht Neubaugebiete mit Glasfaser zu erschließen, wenn sich die Erschließung als wirtschaftlich herausstellt.

Für einen FTTH-Ausbau müsste ein neuer Netzverteiler errichtet werden, von dem aus jedes Grundstück mit Speednetrohren angebunden würde.

Im Falle einer Ausbauentcheidung mit Kupfer wäre die Kupferkabel-Zuführung von einem bestehenden Verteilerkasten erforderlich.

Um eine zentrale Ausbauentcheidung anstoßen zu können, bitten wir Sie um Beantwortung folgender offenen Fragen:

Daten des Investors/Bauträgers:

Name:
Adresse:
Telefon:
Mobilnummer:
E-Mail:

Ansprechpartner zur Koordinierung (zur zeitlich und örtlichen Abstimmung der Bauausführung):

Name:
Telefon:
Mobilnummer:
E-Mail:

Termine:

Geplanter Baustart allgemein:
Anzahl der Bauabschnitte:
Unterschiedliche Fertigstellungstermine der einzelnen Bauabschnitte (ja/nein, wenn ja bitte aufschlüsseln):
Voraussichtlich geplantes Bauende allgemein:
Geplanter Baustart Straßenbau (Kabelverlegung Strom/Telekom):
Voraussichtlich geplantes Bauende Straßenbau (Kabelverlegung Strom/Telekom):
Erstbezugstermin:
Wird beim Verkauf der Grundstücke eine Bebauungsfrist auferlegt? Wenn ja, wie viele Jahre?

Angaben zur Baumaßnahme:

Anzahl der geplanten Hausnummern:
Anzahl der geplanten Geschäftseinheiten:
Anzahl der geplanten Wohneinheiten:
Besonderheiten der Gebäude/der Nutzung (z. B. Studentenwohnheim, Hotel)?
Ist ein Ausbau durch einen weiteren Telekommunikations-Versorger geplant?:
Entstehen im Baugebiet neue öffentliche oder private Straßen?:

Angaben zu Eigenleistungen:

Bereitstellung des Kabelgrabens bauseits (ja/nein)?:

Werden im Zuge der Ausschreibung Speednetrohre für einen späteren Glasfaserausbau mitverlegt?:

Ergänzende Dokumente/Planungsunterlagen:

Bitte fügen Sie Ihrer Antwort die Ihnen zum aktuellen Zeitpunkt vorliegenden Unterlagen bei – z. B.:

Amtliche Dokumente:

Hausnummernbescheid

Erschließungspläne

Terminierung:

Bauzeitenplan

Vielen Dank

Mit freundlichen Grüßen

Reiner List

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Fiber Factory - Technik Niederlassung Süd

Reiner List

Mitarbeiter Team Breitband 1 PT1 13

Am Fernmeldeturm 2, 90441 Nürnberg

+49 911 150-7117 (Tel.)

E-Mail: Reiner.List@Telekom.de

www.telekom.de



Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: <https://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik>



Mehr Nachhaltigkeit und Teilhabe ermöglichen.

Weitere Informationen zur Nachhaltigkeitsinitiative der Telekom:

<https://www.telekom.com/de/verantwortung/nachhaltig-leben/nachhaltigkeitslabel>

Von: buero@holl-wieden.de <buero@holl-wieden.de>

Gesendet: Dienstag, 30. April 2024 14:00

Betreff: Gemeinde Neusitz, 10.FNP-Änderung, 2. Änderung B-Plan Schlossberg, frühzeitige TÖB-Beteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser Büro ist von der Gemeinde Neusitz mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ im Südosten der Ortslage Neusitz beauftragt. Hiermit möchten wir Sie über die Planungsabsicht der Gemeinde Neusitz informieren und Sie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB am Verfahren zur o.g. Planung beteiligen.

Die Unterlagen zur Planung (Vorentwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planzeichnung und Begründung i.d.F. vom 08.04.2024, Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Schlossberg" mit Planzeichnung und Begründung i.d.F. vom 08.04.2024, ergänzt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 15.04.2024) können im Zeitraum vom **02.05.2024 bis einschließlich 03.06.2024** auf der Homepage der Gemeinde Neusitz unter folgendem Link eingesehen und abgerufen werden:

<https://www.neusitz.de/projekte/bauleitplanung/>

Wir möchten Sie bitten, Ihre Stellungnahme bis zum **03.06.2024** abzugeben. Sollte innerhalb dieser Frist keine Stellungnahme von Ihnen bei uns eintreffen, geht die Gemeinde Neusitz davon aus, dass die von Ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Planung nicht berührt werden.

Wir möchten Sie in diesem Rahmen auch um Auskunft bitten über den Ihres Erachtens erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus wenden wir uns an Sie um Informationen über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen, soweit diese für die städtebauliche Entwicklung des zu überplanenden Bereichs bedeutsam sein können.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Hartmut Holl

--

HOLL I WIEDEN I PARTNERSCHAFT
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

Ludwigstraße 22
97070 Würzburg

Fon
0931 41998 3

Fax
0931 41998 45

Web
www.holl-wieden.de

competitionline Ranking 2020 - Top Ten der erfolgreichsten deutschen Stadtplanungsbü-

Betreff: Stellungnahme OEG-16608, Vodafone West GmbH, Gemeinde Neusitz, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ im Südosten der Ortslage Neusitz

Von: "ND, ZentralePlanung, Vodafone" <ZentralePlanung.ND@Vodafone.com>

Datum: 28.06.2024, 08:37

An: "buero@holl-wieden.de" <buero@holl-wieden.de>

Vodafone West GmbH | Ferdinand-Braun-Platz 1 | D-40549 Düsseldorf E-Mail: ZentralePlanung.ND@vodafone.com

Vorgangsnummer: OEG-16608

HOLL | WIEDEN | PARTNERSCHAFT
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
Ludwigstraße 22
97070 Würzburg

Datum 28.06.2024

Gemeinde Neusitz, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ im Südosten der Ortslage Neusitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.04.2024.

Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz.

Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „**Schlossberg**“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können.

Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftig frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone West GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Order Entry

ZentralePlanung.ND@vodafone.com

Vodafone West GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf

vodafone.de/business

Together we can

Vodafone West GmbH

Ferdinand-Braun-Platz 1, D-40549 Düsseldorf

vodafone.de

Handelsregister: Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf

Geschäftsführer/innen: Marcel de Groot, Ulrich Innich, Carmen Velthuis

Vorsitzende des Aufsichtsrates: Stefanie Reichel

Steuernummer: 103/5700/2180

C2 General

Betreff: Stellungnahme S01368964, VF und VDG, Gemeinde Neusitz, 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan

Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>

Datum: 03.06.2024, 15:34

An: "buero@holl-wieden.de" <buero@holl-wieden.de>

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Südwestpark 15 * 90449 Nürnberg

HOLL | WIEDEN | PARTNERSCHAFT ARCHITEKTEN UND STADTPLANER - Hartmut Holl
Ludwigstraße 22
97070 Würzburg

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01368964

E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com

Datum: 03.06.2024

Gemeinde Neusitz, 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.04.2024.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Betreff: Stellungnahme S01368965, VF und VDG, Gemeinde Neusitz, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ im Südosten der Ortslage Neusitz

Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>

Datum: 03.06.2024, 15:34

An: "buero@holl-wieden.de" <buero@holl-wieden.de>

Kopie (CC): Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Südwestpark 15 * 90449 Nürnberg

HOLL | WIEDEN | PARTNERSCHAFT ARCHITEKTEN UND STADTPLANER - Hartmut Holl
Ludwigstraße 22
97070 Würzburg

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01368965

E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com

Datum: 03.06.2024

Gemeinde Neusitz, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ im Südosten der Ortslage Neusitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.04.2024.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Freundliche Grüße

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Betreff: Stellungnahme S01368967, VF und VDG, Gemeinde Neusitz, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ im Südosten der Ortslage Neusitz

Von: Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>

Datum: 03.06.2024, 15:35

An: "buero@holl-wieden.de" <buero@holl-wieden.de>

Kopie (CC): Neubaugebiete <neubaugebiete.de@vodafone.com>, Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>, "ND, ZentralePlanung, Vodafone" <ZentralePlanung.ND@Vodafone.com>

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Südwestpark 15 * 90449 Nürnberg

HOLL | WIEDEN | PARTNERSCHAFT ARCHITEKTEN UND STADTPLANER - Hartmut Holl
Ludwigstraße 22
97070 Würzburg

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01368967

E-Mail: TDR-S-Bayern.de@vodafone.com

Datum: 03.06.2024

Gemeinde Neusitz, 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ im Südosten der Ortslage Neusitz

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 30.04.2024.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

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.



BUNDESWEHR

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Holl | Wiesen | Partnerschaft Architekten und
Stadtplaner
Ludwigstraße 22
97070

Nur per E-Mail: buero@holl-wieden.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum,
45-60-00 / VI-0619-24-BBP	Herr Czock	0228 5504- 5291	baiudbwtoeb@bundeswehr.org	21.05.2024

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

hier: Gemeinde Neusitz; 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ sowie 10.
Änderung des Flächennutzungsplans

Bezug: Ihr Schreiben vom 30.04.2024 - Ihr Zeichen: ohne

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungs-
belange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben
seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Czock



BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 5504-0
Fax + 49 (0) 228 550489-5763
WWW.BUNDESWEHR.DE

Allgemeine Information:

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

INFRASTRUKTUR



Große Kreisstadt ROTHENBURG OB DER TAUBER

Stadt Rothenburg o.d.T., Postfach 13 63, 91535 Rothenburg o.d.T.

Gemeinde Neusitz
Herrn Bürgermeister Döhler
Im Dorf 14
91616 Neusitz

Hausanschrift: Grüner Markt 1
91541 Rothenburg o.d.T.
Telefon (0 98 61) 404-0 (Vermittlung)
Telefax (0 98 61) 404-409
Homepage: <http://www.rothenburg.de>
E-mail: stadtbauamt@rothenburg.de

Rothenburg o.d.T., 28.06.2024

Az.: Stadtbauamt/KM /FN
(Bei Antwort bitte angeben)

Referat	Zi. Nr.	Telefon Durchwahl
IV/1		404-421
Auskunft erteilt: Frau Neumann		

Stellungnahme zur Bauleitplanung der Gemeinde Neusitz; 10. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“

Sehr geehrter Herr Döhler,

vielen Dank für die Beteiligung am obengenannten Bauleitplanverfahren.

Die Stellungnahme der Stadt Rothenburg ob der Tauber lautet:

Das Baugebiet muss zwingend im Trennsystem erschlossen werden. Eine dauerhafte Erhöhung des maximal zulässigen Drosselabflusses von 13l/s aus dem Gemeindegebiet Neusitz ist nicht möglich. Die kurzzeitigen Spitzen, die bei Reinigungsvorgängen der Mischwasserbehandlungsanlagen auftreten sind tolerierbar. Ansonsten gelten die Inhalte der am 01.01.2020 rechtsverbindlich in Kraft getretene Zweckvereinbarung zwischen der Stadt Rothenburg ob der Tauber und der Gemeinde Neusitz.

Im Hinblick auf das Abstimmungsgebot von Bebauungsplänen auf die Nachbargemeinden, bietet die Stadt Rothenburg ob der Tauber um Vorlage des Wohnbaulandbedarfsnachweises der Gemeinde Neusitz.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Neumann

Sprechzeiten:
Montag bis Freitag:
8 bis 12 Uhr und
Donnerstag:
14 bis 16 Uhr
oder nach Vereinbarung

Konten:
703 195 040 Sparkasse Ansbach (BLZ 765 500 00)
IBAN: DE 52 7655 0000 0703 1950 40 BIC: BYLADEM1ANS
1813501 VR-Bank Mittelfranken West eG (BLZ 765 600 60)
IBAN: DE 34 7656 0060 0001 8135 01 BIC: GENODEF1ANS
4 164 858 Postbank Nürnberg (BLZ 760 100 85)
IBAN: DE 32 7601 0085 0004 1648 58 BIC: PBNKDEFF760



Gemeinde Steinsfeld

**Auszug aus dem Beschlussbuch
über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates
am 13. Mai 2024**

öffentlich

TOP 04	Beteiligung Bauleitplanverfahren Neusitz
---------------	---

Beschluss:

Das geplante Bauleitplanverfahren 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Schlossberg“ in der Gemeinde Neusitz berührt die Belange der Gemeinde Steinsfeld nicht. Es wird keine Stellungnahme abgegeben.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0
Persönlich beteiligt:	0
Anwesende Mitglieder:	13

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Steinsfeld, 14.05.2024

Margarita Kerschbaum
1. Bürgermeisterin

Schriftführung
Margarita Kerschbaum

