

r.dworschak@bfs-plus.de

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Mittwoch, 10. Januar 2024 13:38  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** AW: VBBP Edeka Schlüsselfeld + 16. FNP-Änderung, Stadt Schlüsselfeld  
**Anlagen:** EDEKA-Markt\_4-1.pdf

[REDACTED]  
bezüglich der o.a. Bauleitplanung der Gemeinde Schlüsselfeld wird um Kenntnisnahme und Berücksichtigung der in Anlage beigefügten Hinweise aus baurechtlicher Sicht gebeten.

Wir bitten nach Verfahrensabschluss um Übermittlung der rechtskräftigen Fassung der Bauleitpläne mit Begründung und der Bekanntmachung auf digitalem Wege (Art. 30 BayLplG) unter Verwendung des einheitlichen Betreffs "Rechtswirksamkeit eines Bauleitplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB" an folgende E-Mail-Adresse: poststelle@reg-ofr.bayern.de.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
Regierung von Oberfranken  
Sachgebiet 24  
Ludwigstraße 20  
95444 Bayreuth

[REDACTED]  
[www.regierung.oberfranken.bayern.de](http://www.regierung.oberfranken.bayern.de)

[REDACTED]  
**Gesendet:** Freitag, 17. November 2023 11:23

[REDACTED]  
**Betreff:** VBBP Edeka Schlüsselfeld + 16. FNP-Änderung, Stadt Schlüsselfeld

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie eine Benachrichtigung zu einem Bebauungsplan-Verfahren mit paralleler FNP-Änderung in der Stadt Schlüsselfeld, Lkrs. Bamberg, als PDF zur weiteren Verwendung.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
**BFS+** GmbH  
Büro für Städtebau und Bauleitplanung

Hainstraße 12 | 96047 Bamberg  
T: +49 (951) 59393 | F: +49 (951) 59593

**ROF 32-8314.3-157-19****Schlüsselfeld****Bebauungsplan "VBBP Neubau EDEKA-Markt" und Änderung des FNP****Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB****Planungsstand 10.10.2023/19.10.2023****Baurechtliche Stellungnahme****Prüfungstiefe**

Die Beurteilung beschränkt sich auf grundsätzliche und offenkundige Gesichtspunkte. Eine vollständige Beurteilung auch im Detail muss dem LRA und den zuständigen Fachbehörden und -stellen vorbehalten bleiben.

Auf folgendes wird hingewiesen:

**Lage, Standort; Geltungsbereich**

Die Planung entspricht insoweit den Vorgesprächen. Insoweit bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

**Planung**

- Die Verkaufsflächen entsprechen den Vorgesprächen. Insoweit bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
- Die Eingabeplanung entspricht jedoch nicht den Vorgesprächen. Es handelt sich nicht um eigenständig nutzbare Märkte. Zwar sind beide Märkte baulich getrennt, besitzen eigene Eingänge und eigene Anlieferzonen, dem Lebensmittelmarkt sind jedoch keine eigenständigen Nebenräume (z.B. Personal - und Sozialräume, Marktleitung etc.) zugeordnet. Die Planung ist zu überarbeiten.

**Begründung**

Die Begründung enthält eine umfangreiche Beschreibung des Vorhabens und der zu erwartenden Umweltauswirkungen. Allerdings fehlen konkrete Aussagen insbesondere

- zu den Zielsetzungen, die mit der Planung verfolgt werden,

- zu den erwarteten Auswirkungen auf das Gemeindegebiet und das Stadtzentrum (vgl. Ziff. 2 der Begründung),
- zur Wahl des Stadortes und ggf. geprüfter Planungsalternativen, auch im Hinblick auf das im FNP dargestellte SO "Gemeindbedarf" als Reservefläche für die nordöstlich unmittelbar angrenzenden Schulen o.ä.

Dies ist im weiteren Verfahren nachzuholen.

### **Erschließung**

Entsprechend der Begründung ist der Bau einer Linksabbiegerspur sowie weiterer Maßnahmen im Bereich der Staatsstraße notwendig. Die Planungen hierfür sind offenkundig noch nicht abgeschlossen. Dies ist im weitere Verfahren zu klären.

Der B-Plan kann u.E. erst dann in Kraft gesetzt werden, wenn zwischen dem Staatl., Bauamt, dem Markt Schlüsselfeld und dem Investor grundsätzliche Einigkeit über die Erschließungsplanung die Kosten und deren Verteilung besteht. Die Kostenübernahme durch den Investor ist ohnehin im Durchführungsvertrag zu regeln.

### **Verkehrsflächen**

Im B-Plan sollten unterschiedliche Signaturen für die öffentlichen und die privaten Verkehrsflächen verwendet werden.

### **Abwehrender Brandschutz**

Die Anforderungen an die Löschwasserversorgung und die Feuerwehrebewegungsflächen sind, soweit eine Beteiligung nicht durch das LRA BA erfolgt, im weiteren Verfahren auch mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

### **Eingrünung**

Zur besseren Einbindung des Baukörpers in die Landschaft sollte der südöstlich an die Planungsfläche bestehende Grünzug als "zu erhaltener bzw. zu ersetzender" Gehölzbestand" dargestellt werden.

### **Einfriedungen**

Wir regen an, zu prüfen, ob die Festsetzungen unter Ziff. B.3 mit den Zielsetzungen der Planung vereinbar sind.

## Lichtemissionen

In die textlichen Festsetzungen sollten zusätzliche Regelungen für die Reduzierung der Lichtemissionen in die freie Landschaft ("Lichtverschmutzung") insbesondere außerhalb der Betriebszeiten (z.B. nachts, an Sonn- und Feuertagen) aufgenommen werden.

## Umweltrelevante Stellungnahmen - weiteres Verfahren

Rein vorsorglich möchten wir auf folgendes hinweisen:

Gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind auch die "wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen", im zentralen Landesportal für die Bauleitplanung sowie im Rahmen sonstiger öffentlicher Zugangsmöglichkeiten (z.B. Auslegung) zu veröffentlichen und auszulegen. Hierzu zählen i.d.R. auch die Äußerungen der beteiligten Fachbehörde und -stellen.

Wir bitten, dies bei der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.

## Vorschlag für das weitere Verfahren:

Wir regen an, für die Beteiligungen nach §§ 3 u. 4 BauGB etwaige Änderungen gegenüber dieser Planung textlich zu beschreiben und/oder farblich darzustellen bzw. zu hinterlegen.

Ferner bitten wir, uns bei weiteren Beteiligungen die Abwägungsbeschlüsse zu den genannten Gesichtspunkten sowie - soweit angesprochen - die Stellungnahme der jeweiligen Fachbehörde zur Verfügung zu stellen.

Bayreuth, 28.12.2023  
Regierung v. Ofr.  
SG 32

Gez.



# Landratsamt Bamberg

Staatliches Landratsamt  
Bauleitplanung



Landratsamt Bamberg | 96045 Bamberg

BFS+ GmbH  
Büro für Städtebau u. Bauleitplanung  
Hainstraße 12  
96047 Bamberg

#### Hausanschrift

Ludwigstraße 23, 96052 Bamberg  
Tel. 0951/85-0  
www.landkreis-bamberg.de

Ⓜ Haltestelle  
Bahnhof/Post

#### Bankverbindung

#### Öffnungszeiten

Mo 7:30 - 16:00 Uhr

Di: 7:30 - 14:00 Uhr

Mi: 7:30 - 16:00 Uhr

Do: 7:30 - 17:30 Uhr

Fr: 7:30 - 12:00 Uhr

Wir wollen Ihnen gezielt helfen:  
Bitte vereinbaren Sie daher einen  
Termin.

| Unser Zeichen  
41.2-6102-004378

| Sachbearbeiter/-in | Tel. 0951 | Fax 0951 | Zimmer | E-Mail

22. Dezember 2023

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau eines EDEKA-Marktes“  
Gmkg. Schlüsselfeld, Stadt Schlüsselfeld  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

#### Anlagen:

2 Anlagen zur Stellungnahme des Fachbereichs Klimaschutz

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beim Landratsamt Bamberg ist abgeschlossen und hat Folgendes ergeben:

#### Immissionsschutz:

Die schallschutztechnische Untersuchung der BFS+ GmbH vom 19.10.2023 ist zum Bestandteil des Bebauungsplans zu machen. Der Einkaufsmarkt ist entsprechend den Angaben in der schalltechnischen Untersuchung auszuführen und zu betreiben.

Abweichend zu Nr. 20. der Hinweise im Bebauungsplan müssen die Geräusche von weiteren, in der schalltechnischen Untersuchung der BFS+ GmbH vom 19.10.2023 nicht enthaltenen haustechnischen Anlagen, im Hinblick auf die Summenwirkung an den maßgeblichen Immissionsorten den Immissionsrichtwert der Nr. 6.1 TA für allgemeine Wohngebiete um mindestens 10 dB(A) (anstelle von 6 dB(A) im Text) unterschreiten (d.h. max. tags 45 dB(A), nachts 30 dB(A)).

Im 2. Absatz der Nr. 20. der Hinweise ist das Wort „sollte“ durch „ist“ zu ersetzen.

## **Bodenschutz:**

Die von der Planung betroffenen Grundstücke Fl.-Nrn. 630, 631, 631/1, 623 (TF), 633 (TF), 634 (TF) und 643 (TF) der Gemarkung Schlüsselfeld, Stadt Schlüsselfeld, sind im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem nicht erfasst. Für die im Planungsgebiet liegenden Flächen besteht insofern kein Altlastenverdacht. Auch für schädliche Bodenveränderungen liegen insofern keine Anhaltspunkte vor.

Mit den textlichen Hinweisen Nrn. 11 und 18 besteht Einverständnis.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass Bodenaushub nicht vermieden oder innerhalb der Baufläche wiederverwendet werden kann, abhängig vom gewählten Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (§§ 6-8 BBodSchV, Leitfaden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauten, ErsatzbaustoffV, DepV) zu beachten sind. Um Kostensteigerungen zu vermeiden, sollte die Entsorgung von überschüssigem Erdaushub mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen geplant werden.

Zusätzlich wird empfohlen, für die im Planungsgebiet vorgesehenen Baumaßnahmen möglichst frühzeitig ein Bodenmanagementkonzept zusammen mit einer bodenkundlichen Baubegleitung in Anlehnung an die DIN 19639 vorzusehen. Dadurch soll der nachhaltige Bodenschutz gewährleistet werden.

Insgesamt bestehen aus der Sicht des Bodenschutzes gegen die eingereichte Planung in der vorliegenden Form keine Einwände.

## **Wasserrecht:**

### Sachverhalt:

Auf den Flurnummern 630, 631 und 631/1 sowie auf Teilflächen der Flurnummern 623, 633, 634 und 643 Gmkg. Schlüsselfeld sollen Flächen für die Errichtung eines Edeka-Marktes ausgewiesen werden, parallel dazu soll der Flächennutzungsplan geändert werden.

### Standort:

Das Vorhaben liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet noch in einem Trinkwasserschutzgebiet, jedoch im Osten teilweise im wassersensiblen Bereich.

Die Auswirkungen eines wassersensiblen Bereichs können unterschiedlich sein. In der Regel handelt es sich dabei um Flächen, die mit einer unbekanntem statistischen Wahrscheinlichkeit überschwemmt werden können oder bei denen es zu hohen und/oder wechselnden Grundwasserständen kommen kann.

Zudem liegt das Vorhaben in unmittelbarer Nähe zum Thüngbach, ein Gewässer III. Ordnung. Auch wenn in dem Bereich kein Überschwemmungsgebiet amtlich festgesetzt oder vorläufig gesichert ist, muss aufgrund der unmittelbaren Gewässernähe davon ausgegangen werden, dass sich das Vorhaben im faktischen Überschwemmungsgebiet befinden kann.

Für eine rechtskräftige Aufstellung des Bebauungsplans ohne Abwägungsfehler bedarf es der Zusammenstellung des erforderlichen Abwägungsmaterials.

Aufgrund der unmittelbaren Gewässernähe beinhaltet dieses Abwägungsmaterial in diesem Fall auch Berechnungen / Pläne für die hydraulischen Verhältnisse bei einem maßgebenden hundertjährlichen Hochwasserereignis HQ 100.

Stellt sich hiernach heraus, dass das Vorhaben von dem dann „ermittelten“ HQ 100 Ü-Gebiet nicht betroffen wäre, gibt es unter diesem Gesichtspunkt wasserrechtlich keine grundsätzlichen Probleme.

Wäre das Vorhaben vom ermittelten Ü-Gebiet betroffen, würde hierfür § 77 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gelten.

Nach § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG sind Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten.

Dieses Erhaltungsgebot kann nach § 77 Abs. 1 Satz 2 WHG nur überwunden werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen und rechtzeitig notwendige Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Nach hiesiger Rechtsauffassung wäre damit der materielle Gehalt von § 78 Abs. 1 und 2 WHG heranzuziehen [auf eine ausführliche Herleitung wird an dieser Stelle verzichtet].

Im Ergebnis würde folglich ein grundsätzliches Bauleitplanungsverbot gelten. Die Ausnahmetatbestände nach § 78 Abs. 2 WHG stellen eine sehr hohe Hürde dar, bei denen die meisten Vorhaben bereits an der ersten Voraussetzung für eine mögliche Ausnahme scheitern.

In diesem Fall sollte das Vorhaben sinnvollerweise so verschoben werden, dass es dann außerhalb des Ü-Gebietes zu liegen kommt.

#### Trinkwasserversorgung:

Das Vorhaben soll an die kommunale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden, hierzu bestehen keine Bedenken.

#### Abwasserentsorgung:

Das Abwasser soll voraussichtlich im Trennsystem entsorgt werden, was aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt wird.

Für die Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung wird auf die Stellungnahme des WWAs vom 6.12 verwiesen. Es muss sichergestellt sein, dass die zu erwartenden hohen Einwohnergleichwerte des Abwassers aus dem Metzgereibetrieb zuverlässig in der Kläranlage mit gereinigt werden können.

#### Niederschlagswasser:

Zur Niederschlagswasserentsorgung werden keine genaueren Angaben gemacht. Auch hier dürfen wir auf die Stellungnahme des WWAs verweisen.

Auch aus unserer Sicht stellt eine ordnungsgemäße Entwässerung ein Teil der erforderlichen Erschließung dar, und sollte somit grundsätzlich im Bauleitplanverfahren dargestellt werden.

#### **Bauleitplanung:**

Unter der Voraussetzung, dass Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag und der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufeinander abgestimmt sind, sich nicht widersprechen und die rechtlichen Vorgaben des § 12 BauGB eingehalten werden, bestehen keine Bedenken.

#### **Straßenverkehr:**

Die Bauverbotszone von 20 m zur St 2262 ist nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 BayStrWG einzuhalten. Ferner ist die Baubeschränkungszone von 40 m zur St 2262 nach Art. 24 Abs. 1 Satz 1 BayStrWG zu beachten. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich der Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone ist die Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Bamberg erforderlich.

Die Sichtfelder sind im erforderlichen Umfang freizuhalten.

Eine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer der St 2262 ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden bzw. zu unterbinden.

Auf die Stellungnahme des Straßenbaulasträgers (Staatliches Bauamt Bamberg) wird verwiesen. Sämtliche Maßgaben des Staatlichen Bauamtes Bamberg bezüglich der Anbindung an die Staatsstraße sind zu beachten. Eine entsprechende Planung der verkehrlichen Anbindung ist frühzeitig (vor Umsetzung) mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg, der Verkehrsbehörde und der PI Bamberg-Land abzustimmen.



## Klimaschutz:

Aufgrund einer aus der Bewertung der Eingriffsflächen (S. 13, „Schutzgut Wasser“, Begründung/Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) hervorgehenden und durch die „vorliegenden Bodenverhältnisse, einer stark südostexponierten Hanglage sowie eines vermutlich deutlichen Oberflächenabflusses bei Starkregen“ begünstigten Überschwemmungsgefahr wird zur Vermeidung von Schäden durch Starkniederschlagsereignisse eine Berücksichtigung der „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ gemäß der Arbeitshilfe des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (2019) im Anhang empfohlen. Maßnahmen zur gezielten Führung von Oberflächenabflüssen zur Minimierung des Schadensrisikos werden empfohlen. Die Festsetzung entsprechender Formulierungen (siehe Teil 3 ff.) im Bebauungsplan zur Sicherstellung eines klimasensiblen Umgangs mit Niederschlagswasser ist empfehlenswert.

Der Einsatz eines Trennsystems zur Abwasserbeseitigung wird dringend empfohlen.

Für die Beheizung des Gebäudes wird die Nutzung erneuerbarer Energien - je nach Baustandart auch der Einsatz einer (Erd-)Wärmepumpe (inklusive Flächenkollektoren) sowie die Installation einer PV-Anlage zur Eigennutzung (Trinkwarmwasser und Beheizung) empfohlen.

Die extensive Begrünung von Carports und Garagen, sofern vorgesehen, sowie der Einsatz von PV-Anlagen auf diesen wird empfohlen.

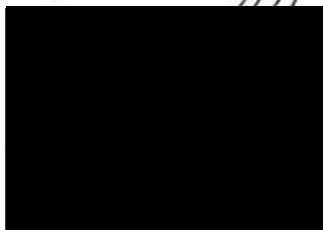
Die grundsätzliche Nutzung nachhaltiger und diffusionsoffener Baustoffe wird empfohlen, um die Belüftungsfunktion bzw. Gasaustausch des Bodens zu gewährleisten.

Um den gestiegenen Anforderungen an die Vegetation durch die Folgen des Klimawandels Rechnung zu tragen, etwa durch zunehmende Trockenheit und Hitzestress, können weitere, an die Veränderungen angepasste, Baumarten bei der Entscheidungsfindung in Betracht gezogen werden. Eine Übersicht solcher geeigneter „Klimabäume“ befindet sich im Anhang.

Zur Förderung der Nutzung von Elektromobilität und dem Ausbau der lokalen Ladeinfrastruktur ist die Installation von Ladesäulen auf dem Gelände empfehlenswert.

Die Stellungnahme des Fachbereichs **Naturschutz** wird ggf. nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen







WWA Kronach - Postfach 11 27 - 96324 Küps

BFS+ GmbH  
Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
z.H. Herr Dworschak  
Hainstraße 12  
96047 Bamberg

Ihre Nachricht  
17.11.2023

Unser Zeichen  
2-4622-BA-16741/2023

Bearbeitung + [REDACTED]

Datum  
06.12.2023  
30.11.2023

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan zum Neubau eines Edeka-Marktes in Schlüsselfeld und 16. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan Schlüsselfeld Bereich Neubau Edeka-Markt

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorliegenden Vorentwurf, Stand: 19.10.2023, nehmen wir als Träger öffentlicher Belange aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

### 1. Wasserschutzgebiete / Wasserversorgung, Bodenschutz

Der Vorhabensbereich liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Heilquellen- und Wasserschutzgebiete bzw. wasserwirtschaftlicher Vorbehalts- und Vorrangflächen. Die Flächen können an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Daher wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Alle Möglichkeiten zur Minimierung von Flächenversiegelungen sollten vorab geprüft und soweit möglich berücksichtigt werden.

Den Brandschutz bitten wir mit dem zuständigen Brandrat abzustimmen.

### 2. Überschwemmungsgebiete / Gewässerentwicklung

Im Geltungsbereich kommt der Thüngbach zum liegen bzw. grenzt an (Gewässer III. Ordnung).



Hochwasseraufzeichnungen sowie eine Berechnung des Überschwemmungsgebietes für diese Gewässer liegen in diesem Bereich dem Wasserwirtschaftsamt nicht vor. Eine Gefahr von Überflutungen kann daher nicht ausgeschlossen werden und ist bei der Durchführung der Maßnahme zu beachten.

**Wir empfehlen dringend eine hydraulische Berechnung zur Ermittlung des Überschwemmungsgebietes (mind. für HQ100) vorzunehmen.**

Das Planungsgebiet liegt teilweise im wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Auf die Gefahren und Regelungen von einer Überflutung durch „wild“ abfließendes Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse (vgl. §37 WHG) wird nachdrücklich hingewiesen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

### **3. Abwasser- & Niederschlagswasserbeseitigung / Gewässerschutz**

Am nordöstlichen Ortsrand von Schlüsselfeld ist geplant, einen neuen Edeka- Markt anzusiedeln. Die Entsorgung des Schmutzwassers soll über die kommunale Kläranlage Schlüsselfeld sichergestellt werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage endet zum 31.12.2025. Rechtzeitig vor Ablauf ist ein Antrag auf Neuerteilung der Erlaubnis zu stellen, im Verfahren ist eine Überprüfung der Kläranlage nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlich.

Der Ortsteil Schlüsselfeld entwässert überwiegend und örtlich im Mischsystem. Für die Mischwasserbehandlung in Schlüsselfeld liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor, erteilt mit Bescheid des Landratsamtes Bamberg vom 01.07.2020. Die jetzt überplanten Flächen sind bei den abwassertechnischen Nachweisen nicht enthalten. Dies sollte bei den in Bearbeitung befindlichen Sanierungsplanungen berücksichtigt werden, so muss unterhalb des Gebiets neben dem Regenüberlauf „Tannenbergl“ auch das neue Regenüberlaufbecken „Bamberger Straße“ bis spätestens zum 31.12.2025 betriebsfertig errichtet werden. Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung ist eine den Regeln der Technik entsprechenden Mischwasserbehandlung.

Die geplante Entwässerung im Trennsystem ist zu begrüßen, diese nachhaltige Niederschlagswasserbeseitigung entspricht den wasserrechtlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 WHG. Ein naturnaher Umgang mit dem Regenwasser ist durch Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung zu erreichen. Die wirksamsten Maßnahmen bestehen darin, Siedlungsflächen so wenig wie möglich zu versiegeln und so durchlässig wie möglich zu gestalten. Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit bevorzugt ortsnah versickert werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist grundsätzlich die oberirdische Versickerung über bewachsenen Oberboden wünschenswert und nachhaltig. Eine planmäßige Versickerung setzt allerdings ausreichende Kenntnisse des Baugrunds voraus. Kann eine Versickerung nicht verwirklicht werden, ist eine Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers vorzusehen.

Soweit die Grenzen der erlaubnisfreien eigenverantwortlichen Niederschlagswassereinleitung nach den NWFreiV mit TRENGW bzw. TREN OG überschritten werden, ist beim Landratsamt

Bamberg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Im Verfahren sind die einschlägigen Nachweise für die erforderlichen qualitativen und quantitativen Behandlungsmaßnahmen entsprechend der Schutzbedürftigkeit des Gewässers zu führen. Wir empfehlen dringend, die Nachweise bereits im Rahmen der Bauleitplanung zu erarbeiten, denn werden Niederschlagswasserbehandlungsanlagen erforderlich, so sollten die erforderlichen Flächen im Bebauungsplanes freigehalten bzw. berücksichtigt werden. Vor allem bei stärker belasteten Niederschlagswasser von Gewerbegebietsflächen und den dementsprechend stark frequentierten Straßen und Zufahrten ist eine ausreichende und geeignete Reinigung sicherzustellen.

#### **4. Altlasten**

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, eine Anfrage bezüglich eventueller Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans beim Landratsamt Bamberg vorzunehmen, sofern noch nicht geschehen.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Bamberg umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

#### **5. Zusammenfassung**

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Hinweise und Anmerkungen können wir der Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht zustimmen.

[Redacted]  
  
[Redacted]  
[Redacted]

#### Verteiler

Per E-Mail

Landratsamt Bamberg  
Fachbereich 42.2 – Wasserrecht

[Redacted]

z.K.

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Dienstag, 21. November 2023 10:14  
**An:** info@bfs-plus.de  
**Cc:** [REDACTED]  
**Betreff:** AW: VBBP Edeka Schlüßelfeld + 16. FNP-Änderung, Stadt Schlüßelfeld

**S 32 – 4622**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan zum Neubau eines Edeka-Marktes in Schlüßelfeld  
und  
16. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan Schlüßelfeld Bereich Neubau Edeka-Markt  
Stadt Schlüßelfeld, Landkreis Bamberg  
Vollzug des BauGB §4 Abs. 1 i. V. m. §3 Abs. 1 BauGB  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Staatliche Bauamt Bamberg, Bereich Straßenbau nimmt zu der nachfolgend beschriebenen Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange Stellung.

**1. Stadt Schlüßelfeld**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan zum Neubau eines Edeka-Marktes in Schlüßelfeld und 16. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan Schlüßelfeld Bereich Neubau Edeka-Markt  
**Frist für Stellungnahme: 29.12.2023**

**2. Träger öffentlicher Belange**

Freistaat Bayern,  
vertreten durch das Staatliche Bauamt Bamberg, Bereich Straßenbau, Franz-Ludwig-Str. 21, 96047 Bamberg.

**2.1 Grundsätzliche Stellungnahme**

Die vorliegende Bauleitplanung tangiert die Staatsstraße 2262. Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt außerhalb des Erschließungsbereiches. Gegen die Aufstellung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Bamberg, Bereich Straßenbau keine Einwände, wenn die unter 2.2 bis 2.4 genannten Punkte beachtet werden.

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

- keine –

**2.3 Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen des Staatlichen Bauamtes Bamberg, die den o .g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes**

- keine -

**2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)**

2.4.1 Die Verkehrserschließung sowie die Reduzierung der Anbauverbotszone auf 10,0 m ist mit dem Staatlichen Bauamt Bamberg abgestimmt.

2.4.2 Die Schenkellänge des erforderlichen Sichtdreiecks außerorts beträgt 200 m, da von Thüngbach aus kommend die zul. Geschwindigkeit bei 100 km/h liegt. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h ist dem Staatlichen Bauamt Bamberg nicht bekannt. Dies ist textlich und in den Plänen noch entsprechend anzupassen.

2.4.3 Eine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße, die von der Stellplatzanlage ausgeht, ist durch geeignete Schutzmaßnahmen entlang des Grundstücks (z. B. Blendschutzzaun, dichte Bepflanzung) auszuschließen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

2.4.4 Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden. Erforderlichenfalls sind im Baugebiet zusätzliche Entwässerungseinrichtungen einzubauen. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung und die Vorflutverhältnisse dürfen nicht beeinträchtigt werden (§§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

2.4.5 Für Schäden, die dem Grundstück oder der Bauanlage durch Einwirkungen von der Straße, z.B. durch abfließendes Niederschlagswasser (insbesondere bei sog. Starkregenereignissen) oder bei Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen an der Straße oder Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht (z.B. in Durchführung des Winterdienstes) erwachsen können, stehen dem Eigentümer oder seinen Rechtsnachfolgern keine Ersatzansprüche gegenüber dem jeweiligen Baulastträger der Staatsstraße zu, soweit der eingetretene Schaden nicht auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der Bediensteten des Baulastträgers zurückzuführen ist.

2.4.6 Ein Nachweis der ausreichenden Befahrbarkeit mit den standardisierten Bemessungsfahrzeugen ist anhand eines Schleppkurvennachweises darzulegen. Ein Gegenlenken in den Gegenverkehr ist dabei aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen auszuschließen. Die Zufahrt ist demnach so anzupassen, dass dies ausgeschlossen wird.

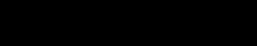
2.4.7 Sollte der Bereich der neuen Zufahrt zukünftig unfallauffällig werden sind entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen.

## **2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage**

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen.  
(Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, sobald unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Mit freundlichen Grüßen

  
Staatliches Bauamt Bamberg  
Abteilung S 3  
Sachgebiet S 32

Bayernwerk Netz GmbH, Hallstadter Str. 119, 96052 Bamberg

BFS+ GmbH  
Büro für Städtebau & Bauleitplanung  
Hainstraße 12

96047 Bamberg

**Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg, Vorhabenbezogener Bebauungsplan zum  
Neubau eines Edeka-Marktes und 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, im  
Hauptort Schlüsselfeld**

Ihr Schreiben vom 17.11.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem betroffenen Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

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

Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass im betroffenen Bereich von uns betriebene Anlagen vorhanden sind. Wir haben zu Ihrer Information Übersichtsplan im Maßstab 1:2.500 beigelegt. Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Wir bitten Sie folgende Anlagen in den Planungsunterlagen zu berichtigen, bzw. zu ergänzen, mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren und die nachfolgend, angegebene Schutzzonenbereiche in den Unterlagen aufzunehmen.

Gasleitungen mit Schutzstreifen je 0,5 m beiderseits der Trassenachse

Wir möchten darum bitten weitergehende Detailplanungen erneut mit uns abzustimmen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

**Bayernwerk Netz GmbH  
Kundencenter Bamberg**  
Hallstadter Straße 119  
96052 Bamberg  
[www.bayernwerk-netz.de](http://www.bayernwerk-netz.de)

**Ihr Ansprechpartner**

Planung, Bauausführung &  
Netzkundenbetreuung

**Datum**

5. Dezember 2023

Sitz: Regensburg  
Amtsgericht Regensburg  
HRB 9476

Geschäftsführer

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-330. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten hinweisen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 6 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung kann die Errichtung von neuen Transformatorenstationen erforderlich werden. Hierfür bitten wir Sie, uns entsprechende Flächen von jeweils 5 x 7 m für den Bau und Betrieb von Transformatorenstationen, in Form von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zur Verfügung zu stellen. Die Standorte sollten in den Bereichen eingeplant werden, wie sie rot umkreist in der beigelegten „Skizze geplante Stationsstandorte“ dargestellt sind.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über das Stationsgrundstück verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

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

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>.



**bayernwerk**

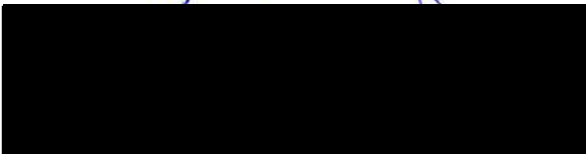
**Datum**  
5. Dezember 2023

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

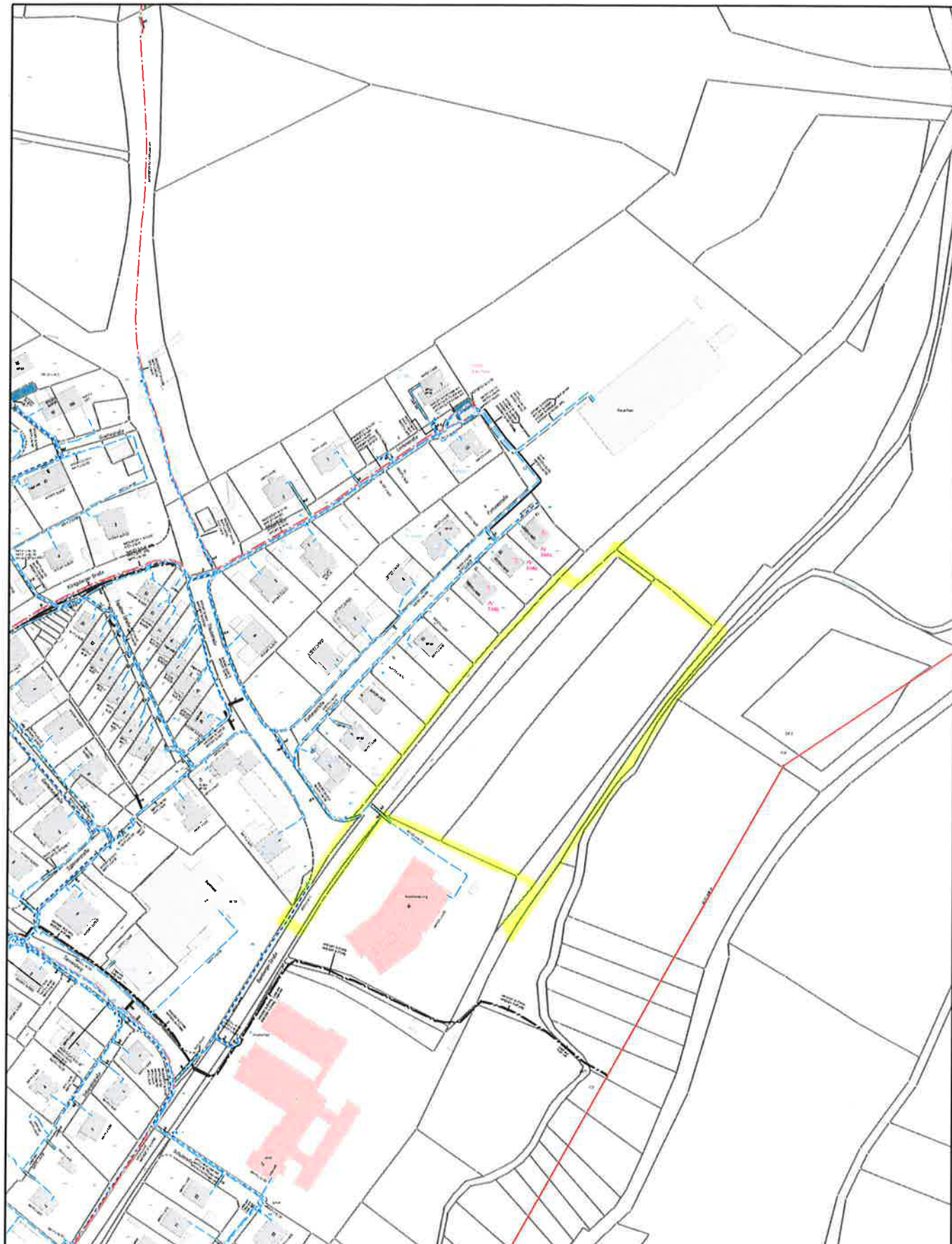
Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Bauleitplanung und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Freundliche Grüße



Bayernwerk Netz GmbH  
Kundencenter Bamberg



Anlagen:  
Lagepläne



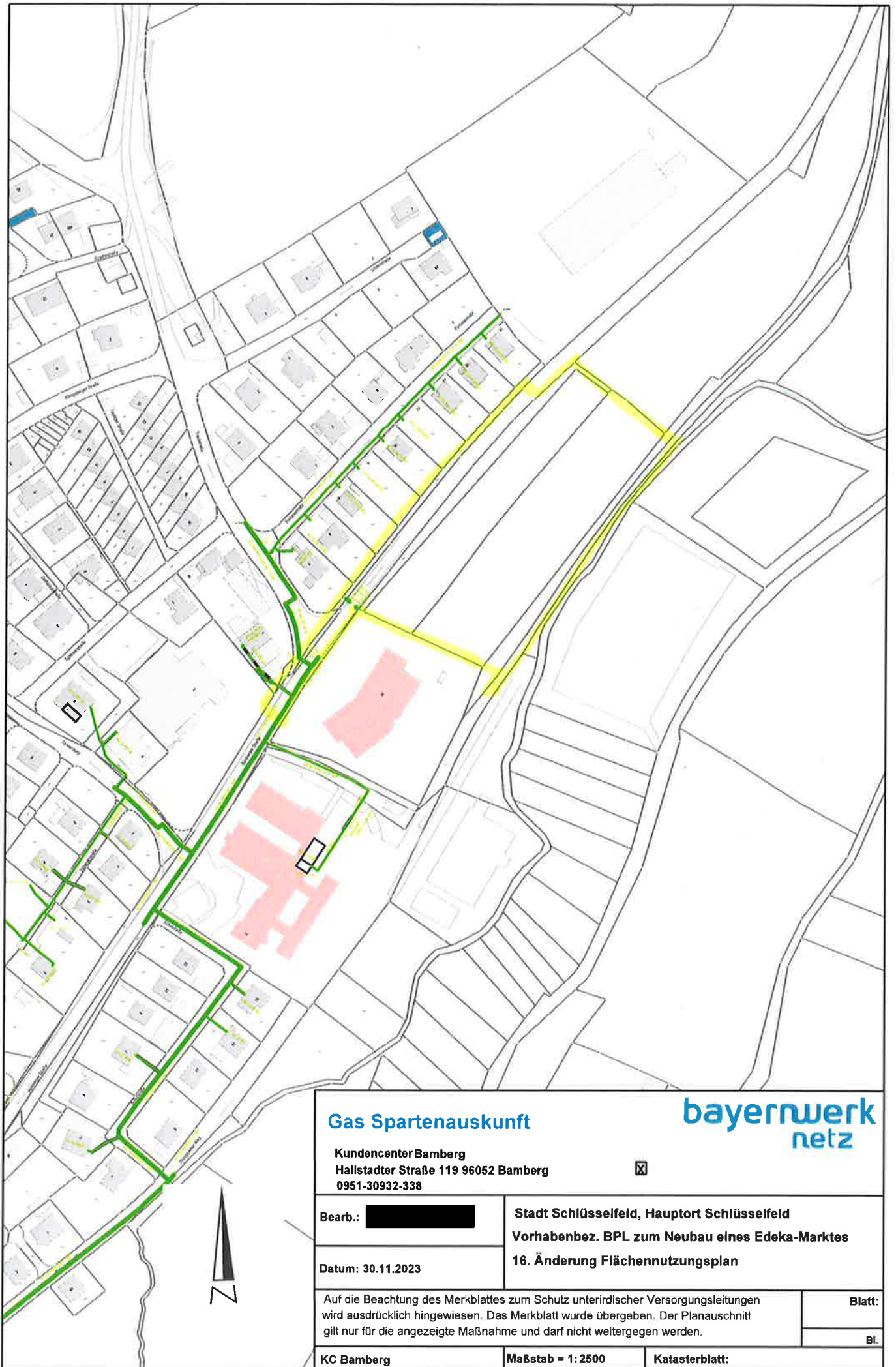
**Stadt Schlüsselfeld, Hauptort Schlüsselfeld**  
**Vorhabenbez. Bebauungsplan zum Neubau eines Edeka-Marktes**  
**16. Änderung Flächennutzungsplan**

 <b>Transformatorstation</b>		 <b>Gemeindegrenze</b>	
 HS-Fritg.  HS-Kabel	 NS-Fritg.  NS-Kabel	 PI. MS-Fritg.  PI. MS-Kabel	 PI. NS-Fritg.  PI. NS-Kabel
 MS-Fritg.  MS-Kabel	 SB-Fritg.  SB-Kabel	 Abbau-Fritg.  Abbau-Kabel	 PI. SB-Fritg.  PI. SB-Kabel

**bayernwerk**  
netz

Bearb.: 	Kat.-Bl.:
KC Bamberg	Datum: 30.11.2023 Maßstab = 1: 2500





### Gas Spartenauskunft



Kundencenter Bamberg  
 Hallstädter Straße 119 96052 Bamberg  
 0951-30932-338



Bearb.: [REDACTED]

Stadt Schlüsselfeld, Hauptort Schlüsselfeld  
 Vorhabenbez. BPL zum Neubau eines Edeka-Marktes  
 16. Änderung Flächennutzungsplan

Datum: 30.11.2023

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

Blatt:

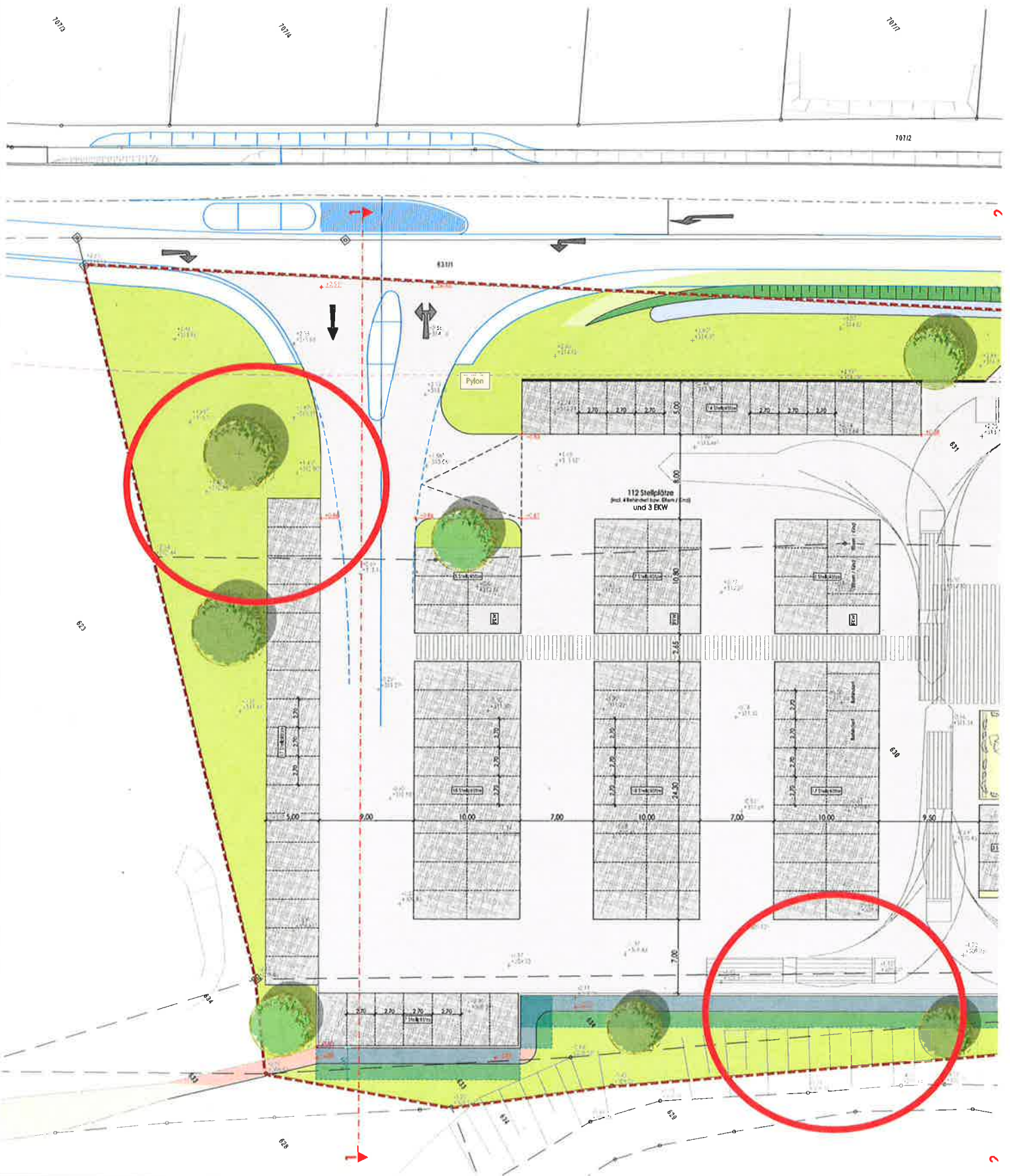
Bl.

KC Bamberg

Maßstab = 1:2500

Katasterblatt:

# Skizze geplante Stationsstandorte







Deutsche Telekom Technik GmbH  
Ziegelreihe 2-4, 95448 Bayreuth

BFS+ GmbH  
Hainstraße  
96047 Bamberg

Ihre Referenzen  
Ansprechpartner  
Durchwahl  
Datum  
Betrifft

Nachricht vom 17.11.2023

07.12.2023

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan zum Neubau eines Edeka-Marktes  
in Schlüsselfeld und  
16. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan Schlüsselfeld  
Bereich Neubau Edeka-Markt  
Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg  
Vollzug des BauGB § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

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.

Gegen die oben aufgeführte Planung haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG.

Der Bestandsplan dient zu Ihrer Information und ist nur für Ihre Planungszwecke bestimmt. Der Plan darf nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.

Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, dass sich der Vorhabenträger rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline unter der kostenfreien Rufnummer 0800 / 330 1903 in Verbindung setzt.

Zum Zweck der Koordinierungsmöglichkeiten bitten wir um rechtzeitige Mitteilung von Maßnahmen, welche im Geltungsbereich stattfinden werden.

Hausanschrift  
Postanschrift  
Telekontakte

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Süd, Dieselstraße 43, 90441 Nürnberg  
Dieselstraße 43, 90441 Nürnberg

Aufsichtsrat

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

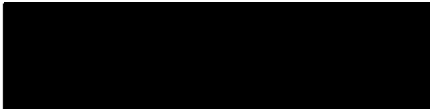




DB AG - DB Immobilien  
Barthstr. 12 • 80339 München

BFS+ GmbH  
Hainstraße 12  
96047 Bamberg

DB AG - DB Immobilien  
Baurecht II  
CR.R 042  
Barthstr. 12  
80339 München  
[www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement](http://www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement)



Allgemeine Mail-Adresse:  
[ktb.muenchen@deutschebahn.com](mailto:ktb.muenchen@deutschebahn.com)

Aktenzeichen: TOEB-BY-23-169610

21.11.2023

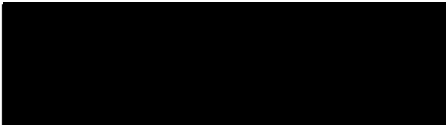
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan zum Neubau eines Edeka-Marktes in Schlüsselfeld und 16. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan Schlüsselfeld Bereich Neubau Edeka-Markt nach § 4 Abs. 1**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Bitte um Kenntnisnahme erhalten Sie anbei das DB Hinweisblatt zur Berücksichtigung im Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

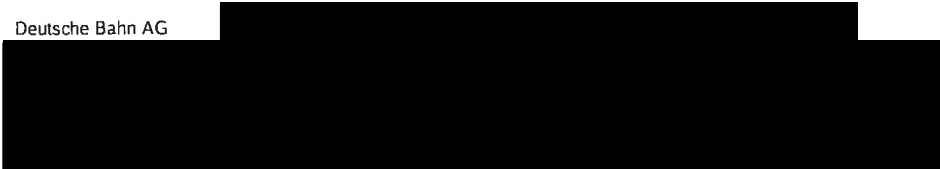
DB AG - DB Immobilien



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



Deutsche Bahn AG



Nähere Informationen zur Datenverarbeitung im DB-Konzern finden Sie hier: [www.deutschebahn.com/datenschutz](http://www.deutschebahn.com/datenschutz)





# Hinweisblatt

## zur Beteiligung der Deutschen Bahn AG bei Bau- und Planungsvorhaben im Bereich von einer Entfernung ab 200 Meter zu aktiven Bahnbetriebsanlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.

Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt, Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5 - 11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter: <http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen> und <http://www.deutschebahn.com/Gestattungen>
- Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

**+++NEU bei DB Immobilien+++** [REDACTED] steht Ihnen für Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bau- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung:  
<https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien--5750618>



Unser Anliegen:



# Kreisbrandrat | Landratsamt Bamberg

## Brandschutzdienststelle



Landratsamt Bamberg | 96052 Bamberg

**Hausanschrift**  
Ludwigstraße 23, 96052 Bamberg  
Tel. 0951/85-0  
www.landkreis-bamberg.de

**-per Mail-**

[REDACTED]  
BFS + GmbH  
Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
Hainstraße 12  
96047 Bamberg

**Ihr Ansprechpartner**  
[REDACTED]  
Kreisbrandrat  
Brandschutzdienststelle

**Kontakt**  
Mobil: [REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]

12. Dezember 2023

### **Beteiligung der Brandschutzdienststelle des Landkreises Bamberg vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau Edeka Markt“ 16. Änderung FNP Schlüsselfeld Bereich Neubau Edeka Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg**

Sehr geehrter Herr Dworschak,

gerne komme ich Ihrer Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme zum Abwehrenden Brandschutz im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB § 4 nach. Grundlage dieser Stellungnahme ist das per mail vom 17.11.2023 übermittelte Anschreiben durch Ihr Büro und die veröffentlichten Planunterlagen auf der Homepage der Stadt Schlüsselfeld.

#### **I. Zufahrten**

- a) Das Bebauungsplangebiet ist grundsätzlich über das bestehende Verkehrswegenetz erreichbar.
- b) Auf dem Betriebsgelände ist eine Feuerwehzufahrt notwendig. (Art. 5 BayBO)
- c) Die Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr in Bayern sind einzuhalten. Davon ist auszugehen, da die Einfahrt und Zufahrt zum Markt ebenso für Schwerlastverkehr ausgelegt wird. Dadurch ist die Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend.

#### **II. Bewegungsflächen**

- a) Bewegungsflächen sind für das Einleiten wirksamer Löscharbeiten absolut notwendig. Auf dem Betriebsgelände sind ausreichend Flächen zum Einrichten von Bewegungsflächen vorhanden. Die Anordnung wird im Rahmen der Erstellung des Brandschutznachweises festgelegt.

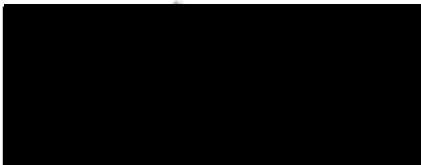
### III. Löschwasserversorgung

- a) Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist im Bereich des Grünstreifens zwischen den Parkplätzen und Gebäude ein Überflurhydrant vorzusehen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse und Größe des Gebäudes muss ein Hydrant in diesem Bereich vorgehalten werden.
- b) Für das Objekt ist insgesamt eine Löschwassermenge von  $96\text{m}^3/\text{h}$  auf einer Dauer von 2h notwendig.
- c) Der erste Hydrant muss dabei mind. eine Leistungsfähigkeit von  $800\text{l}/\text{min}$  ( $48\text{m}^3$ ) haben.
- d) Die weiteren  $48\text{m}^3$  können im Umkreis von 300m nachgewiesen werden.
- e) Der Betriebsdruck darf bei der Entnahme der Nennleistung 1,5 bar nicht unterschreiten.

### IV. 16. Änderung Flächennutzungsplan

- a) Zur Änderung des FNP bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Einwände.

Freundliche Grüße



Kreisbrandrat  
Brandschutzdienststelle