



Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates Tännenberg vom 6. Oktober 2025

Von 13 Gremiumsmitgliedern waren 9 anwesend.

Öffentliche Sitzung, TOP 2.

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Tännenberg" - Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und TöB nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB / Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat Tännenberg hat in seiner Sitzung am 11.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Tännenberg“ sowie der 3. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren beschlossen.

Der am 11.09.2024 vom Marktgemeinderat gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Tännenberg“ in der Fassung vom 11.09.2024 samt Begründung und Umweltbericht lag gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 31.01.2025 bis einschließlich 03.03.2025 in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Tännenberg zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Gleichzeitig wurden mit Schreiben vom 29.01.2025 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt und Ihnen Gelegenheit gegeben, sich bis zum 03.03.2025 zu den vorgelegten Planungen zu äußern.

Die im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwendungen, Anregungen und Hinweise wurden durch das planende Ing.-Büro Schultes aus Grafenwöhr aufbereitet und entsprechende Abwägungsvorschläge vorbereitet. Diese erläutert anschließend Herr Wagner vom Planungsbüro den anwesenden Gremiumsmitgliedern.

Beschluss:

1. Der Marktgemeinderat nimmt die vorgebrachten Einwendungen, Anregungen und Hinweise gemäß Zusammenstellung vom 06.10.2025 zur Kenntnis und stimmt den Abwägungsvorschlägen des Ing.-Büro Schultes aus Grafenwöhr vollumfänglich zu. Die beiliegende Zusammenstellung der Abwägungsvorschläge wird Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Marktgemeinderat stellt fest, dass auf Grund der öffentlichen Auslegung und der durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine wesentlich in die Planung eingreifenden Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen sind. Den Trägern öffentlicher Belange, die Anregungen zum Planentwurf vorgetragen haben, ist das Ergebnis der Abwägung mitzuteilen.
3. Der Marktgemeinderat billigt den Entwurf für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Tännenberg“ mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 06.10.2025.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 9 : 0

Gemeinde Tännenberg, Lkr. Neustadt an der Waldnaab

3. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan „Gewerbegebiet Tännenberg“ in Tännenberg

Abwägung der nach § 3.1 und § 4.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Beschlussvorlage zur Gemeinderatssitzung am 06.10.2025

(Bearbeitungsstand 01.10.2025, 17:30)

Mit Schreiben vom 29.01.2025 wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durch die VG Tännenberg auf Basis des Vorentwurfes vom 11.09.2024 insgesamt 32 Fachstellen (Landratsamt, einschl. Gesundheitsamt insgesamt als 1 Fachstelle gezählt, ebenso AELF) gebeten, zur beabsichtigten 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes bis zum 03.03.2025 Stellung zu beziehen.

1. Keine Rückmeldung ging von folgenden Behörden, Institutionen, bzw. Fachstellen ein:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk AG
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bundesnetzagentur
- Deutsche Post Bauen GmbH
- IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim
- Landesbund für Vogelschutz
- Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab, Kreisbrandrat Herrn Saller
- Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab, Abteilung 5 (Bauleitplanung)
- Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab, Sachgebiet 44 (Denkmalschutz)
- Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab, Kultur- und Heimatpflege
- Gemeinde Gleiritsch
- Gemeinde Teunz
- Markt Leuchtenberg
- Markt Moosbach
- Polizeiinspektion Vohenstrauß
- Staatl. Bauamt Amberg-Sulzbach
- Verein für Landschaftspflege, Artenschutz & Biodiversität e.V.
- Regierung der Oberpfalz, Gewerbeaufsichtsamt

2. Folgende Träger öffentlicher Belange teilen mit, dass gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes keine Einwände erhoben werden.

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (Mail vom 31.01.2025)
- TenneT TSO GmbH (Mail vom 03.02.2025)
(Bitte um Information zu Ausgleichsmaßnahmen, sobald diese bekannt sind)
- Stadt Vohenstrauß (Schreiben vom 03.02.2025)
- Gemeinde Trausnitz (Schreiben vom 03.02.2025)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 05.02.2025)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 06.02.2025)
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Mail vom 18.02.2025)
- Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Oberpfalz (Mail vom 28.02.2025)
- Amt für ländliche Entwicklung (Schreiben vom 27.02.2025)
- Landratsamt NEW, Gesundheitsamt (Mail vom 12.02.2025)

3. Seitens nachfolgend genannter Behörden wurden Einwendungen wie folgt erhoben

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Weiden (Schreiben vom 03.02.2025, per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p>(...)</p> <p><i>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir insbesondere zum Thema der Abwasserentsorgung wie folgt Stellung:</i></p> <p><u>Schmutzwasser</u> <i>Die Ableitung anfallender Schmutzwässer soll gemäß „Begründung und Umweltbericht“ (11.09.2024) über den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen. Die ursprüngliche gehobene Erlaubnis für die Mischwasserbehandlung Tännesberg ist zum 31.12.2018 abgelaufen. Der Markt Tännesberg besitzt aktuell keinen gültigen Wasserrechtsbescheid für die Mischwasserbehandlung.</i></p> <p><i>Eine Überprüfung des Sachverhalts seitens des Marktes Tännesberg ist erforderlich.</i></p> <p><i>Aus entwässerungstechnischer Sicht kann dem Anschluss nur zugestimmt werden, wenn dem WWA Weiden zu diesem Sachverhalt eine Stellungnahme des Marktes Tännesberg vorgelegt wird.</i></p> <p><u>Niederschlagswasser</u> <i>Anfallendes Niederschlagswasser soll gemäß „Begründung und Umweltbericht“ (11.09.2024) über bereits bestehende Regenwasserkanäle abgeleitet werden. Es werden jedoch keine Angaben dazu gemacht, wohin diese Regenwasserkanäle entwässern. Des Weiteren stellt sich die Frage, wie viele Betriebe bereits in die Regenwasserkanäle ableiten und welche Betriebe in die Mischwasserkanalisation entwässern.</i> <i>Es werden in der Planung zudem private Rückhaltemaßnahmen gefordert, da in die vorhandenen Regenwasserkanäle nur gedrosselt eingeleitet werden darf. Diese Art der Verlagerung der notwendigen Regenrückhaltung hin zu den einzelnen Bauwerbern halten wir nicht für zielführend. Auch auf privaten Grundstücken zu errichtende Regenrückhalteräume sind in Summe Bestandteile der kommunalen Abwasseranlage und unterliegen damit auch der Eigenüberwachungsverordnung. Demnach greift auch hier die Kontroll- und Berichtspflicht</i></p>	<p>Seitens der Gemeinde wurde bereits das IB Bamler mit diversen Leistungen im Vorfeld der Erstellung erforderlicher Wasserrechtsunterlagen beauftragt. Ziel ist es, diese Unterlagen so zeitnah als möglich und in enger Abstimmung mit dem WWA Weiden zu erstellen.</p> <p>Der Markt Tännesberg wird dem Wasserwirtschaftsamt hierzu in Kürze eine entsprechende Stellungnahme zum bisherigen Bearbeitungsstand und geplantem weiteren Ablauf noch übermitteln.</p> <p>Die Ableitung anfallender Niederschlagswasser konnte in den letzten Wochen und Monaten soweit geklärt werden.</p> <p>Die bisherigen Betriebe versickern demnach die auf deren Flächen anfallenden Regenwasser. Im öffentlichen Bereich in Teilen vorhandene Oberflächenwasserkanäle werden lediglich zur Ableitung möglicher Überlaufwasser herangezogen und entwässern abschließend in vorhandene Straßengräben.</p> <p>Zur Klärung der Versickerungsfähigkeit im Plangebiet wurden im Juni 2025 entsprechende Sickertest durch des damit beauftragte IB Dr. Ruppert & Felder durchgeführt. Diese bestätigten in weiten Teilen die generelle Versickerungsfähigkeit. Lediglich am südwestlichen Rand des Gebietes ist diese nach den vorliegenden Ergebnissen nicht möglich.</p>

der Kommune entsprechend der Eigenüberwachungsverordnung mit monatlichen Funktionskontrollen und jährlichen Abschlussberichten. Hinzu kommt, dass auch die technische Gewässeraufsicht diese Anlagen 1 x in 3 Jahren kontrollieren muss und dafür Kosten erhoben werden.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist daher das WWA Weiden miteinzubeziehen, um eine realisierbare und zukunftsorientierte Entwässerungslösung für das gesamte Gewerbegebiet zu erarbeiten.

Vorgenannte Gründe führen dazu, dass die Bauleitplanung aus wasserwirtschaftlicher Sicht derzeit noch nicht befürwortet werden kann.

(...)

In Würdigung der gewonnenen Erkenntnisse sieht das künftige Entwässerungskonzept daher vor, dass die auf privaten Flächen anfallenden Oberflächenwässer der Versickerung zuzuführen sind. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Regenwässer werden über entsprechende Regenwasserkanäle gesammelt und dann im nordwestlichen Rand des Plangebietes der Versickerung zugeführt.

Auf südlicher Seite erfolgt, mangels möglicher Versickerung, die gedrosselte Ableitung, der vorhandenen Topographie folgend, in südöstliche Richtung hin zum Mühlbach. Vor Unterquerung der Bundesstraße B22 soll hier auf westlicher Seite noch die entsprechende Regenwasserrückhaltung und soweit wasserwirtschaftlich notwendig auch die Regenwasserbehandlung errichtet werden.

Soweit notwendig, werden die vor genannten Umstände in die vorliegende Bauleitplanung entsprechend integriert. Insbesondere wird die benötigte Fläche zur Versickerung im Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend festgesetzt.

Die bisherigen Festsetzungen zur Regenwasserrückhaltung auf privater Seite werden dahin gehend durch entsprechende Festsetzungen zur Versickerung ersetzt.

Abstimmungsergebnis

Stellungnahme Bund Naturschutz in Bayern e.V. (Schreiben vom 18.02.2025, per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p>(...)</p> <p>I: Gegen den Flächennutzungsplan gibt es keine grundlegenden Einwendungen.</p> <p>II. Den vorliegenden Bebauungsplanentwurf würde man bei einer beliebigen Gemeinde als 08/15-Planung erwarten. Einer Gemeinde, die sich als „Biodiversitätsgemeinde“ bezeichnet, wird er in keinster Weise gerecht. Daher ist eine umfangreiche Nachbesserung der Planung unabdingbar:</p> <p>1. Die zeitversetzte Ableitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter ist kontraproduktiv. Generell sollte nach der Rückhaltung von Niederschlagswasser zur Neubildung von Grundwasser eine Versickerung auf der Fläche angestrebt werden. Dies sollte mit einem automatischen System zur Bewässerung der auf den Grundstücken vorhandenen Grünflächen zu bewerkstelligen sein (bei begrünten Dachflächen wird ohnehin ein Teil der Niederschläge gebunden).</p> <p>2. Die vorgesehene, insektenfreundliche Beleuchtung wird begrüßt. Daneben sind Beleuchtungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Dies gilt sowohl räumlich für die unbedingt zu beleuchtenden Flächen (Abstrahlung nur nach unten!) als auch zeitlich für die erforderliche Nutzungsdauer (Bewegungsmelder!).</p>	<p>Auf die vorgebrachten Einwände wird wie folgt eingegangen.</p> <p><u>Ableitung von Niederschlagswasser</u></p> <p>Aufgrund zwischenzeitlich gewonnener Erkenntnisse wird nahezu im gesamten Plangebiet auf die Ableitung des Niederschlagswassers und dieses, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, der Versickerung zugeführt.</p> <p>Die bisherigen Festsetzungen zur Regenwasserrückhaltung auf privater Seite werden dahin gehend durch entsprechende Festsetzungen zur Versickerung ersetzt.</p> <p>Zudem wird den späteren Bauwerbern der Einbau entsprechender Zisternen für Brauchwassernutzung durch entsprechende Hinweise im Bebauungsplan dringend empfohlen.</p> <p><u>Beleuchtung</u></p> <p>Ein Hinweis zur räumlichen und zeitlichen Begrenzung der Außenbeleuchtung auf das notwendige Mindestmaß wird im Bebauungsplan mit aufgenommen.</p>

<p>3. Bzgl. vorkommender Arten ist die Aussage „artenarm und Allerweltsarten“ zu pauschaliert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auf den Flächen werden häufig Turmfalke und Rotmilan beobachtet, für die durch die Bebauung Jagdgebiete verloren gehen. • Die hochwertige Blühfläche in direkter Nachbarschaft zieht viele Arten an, u.a. Braunkehlchen, Mönchsgrasmücke, Goldammer, Distelfinken. • Auf intensiv bewirtschafteten Flächen im Gewerbegebiet (442/1 und 600) sind auch Feldlerchen zu beobachten. • Rebhühner: Der „Rebhuhnweg“ verläuft auf dem Feldweg (FI-Nr 512); südlich des Gewerbegebiets (FI-Nr. 160) wurden bis in die 2010er Jahre Rebhühner beobachtet. In direkter Umgebung zum geplanten Gewerbegebiet (FI-Nr 594) gab es 2017 die letzten Rebhuhn-Sichtungen. <p>4. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Gemeindegebietes umzusetzen.</p> <p>5. Es ist explizit festzusetzen (Kontrolle erforderlich!), dass Gartenabfälle nicht in die angrenzenden Gehölze entsorgt werden dürfen. Es muss verhindert werden, dass negative Folgen solcher Vorgehensweisen entstehen. In der Gehölzinsel Galgenbühl z.B. überwuchert inzwischen Efeu massiv alle Pflanzen incl. den Geophyten.</p> <p>6. In der Bestandserfassung fehlen nördlich der FI-Nr 597 das Wegekrenz und die Bestandsbäume (Linden). Die Fläche wird als Verkehrsflächenbestand ohne naturschutzfachliche Bedeutung mit 0 Wertpunkten eingestuft (s. Anl. „Baumgruppe mit Flurkrenz“). Die Linden samt Wegkrenz sind unbedingt zu schützen. Wenn die Gewerbefläche über den Feldweg FI-Nr 512 erschlossen wird, sind hier mögliche Eingriffe (Schleppkurven) unbedingt auszuschließen.</p> <p>7. FINr. 436 ist derzeit offenbar kein intensiver Acker, sondern eher eine Ackerbrache.</p>	<p><u>Artenvorkommen im Planungsgebiet</u></p> <p>Den Raubvögeln geht in sehr geringem Umfang Jagdgebiet verloren. Diese sind aber mobil und nicht an die entfallenden Flächen gebunden, zumal wohl nur die Fläche auf der FI.Nr. 442 als Jagdrevier in Frage kommt. Diese Anmerkung wird im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Die hochwertigen Flächen (Blühfläche, Biotope und Naturdenkmal) werden durch die Anlage der internen Ausgleichsfläche und der Eingrünung der Grundstücke auf der Nordseite ergänzt. Diese neuen Strukturen bilden Futter- und Bruthabitat für die genannten Arten und dienen der Vernetzung der vorhandenen Lebensräume. Die Situation für diese Arten verbessert sich also mit der Umsetzung der Planung.</p> <p>Die Feldlerche brütet gerne in lückig bestandenen Bewuchs. Der Bruterfolg der Feldlerchen auf intensiv bewirtschaftete Flächen ist eher mäßig. Eventuell waren die gesichteten Lerchen zur Nahrungsaufnahme in den intensiv bewirtschafteten Flächen.</p> <p>Fl. Nr. 600 ist zudem durch die Kulissenwirkung der umgebenden Grundstücke kein bevorzugtes Lerchenbrutgebiet. Ebenso müssen Straßen mindesten 100 m entfernt sein für gerne angenommene Brutgebiete. (Erstrebenswert wäre ein oder mehrere Lerchenfenster in den nördlich am Plangebiet angrenzenden Ackerflächen, um den Feldlerchen Brutmöglichkeiten anzubieten.)</p> <p>Die für das Gewerbegebiet überplanten Flächen eignen sich nicht für das Rebhuhn aus oben genannten Gründen (Straße, Feldwege Kulissenwirkung). Rebhühner benötigen gegliederte Ackerlandschaften mit Hecken und Säumen. Durch die Anlage der Eingrünung und Ausgleichsfläche wird sich die Situation für das Rebhuhn verbessern.</p> <p><u>Ausgleichsmaßnahmen</u></p> <p>Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden intern (10 m breite Hecke auf der Nordseite des Planungsgebietes) und extern mit der Renaturierung des Kainzbaches zwischen Kleinschwand und der Kreisstraße festgesetzt. Diese letztere Maßnahme ist eine sehr bedeutende Verbesserung der Biodiversität im Gemeindegebiet von Tannesberg. Sie ist seit Jahren geplant und wird auf Grundlage des Entwicklungskonzepts vom Biologen Lothar Kroll umgesetzt.</p>
---	---

8. Das Gewerbegebiet sollte an der gesamten nördlichen Grenze und nicht nur auf FlNr. 442/3 eingegrünt werden, z.B. als Streuobstgürtel. Streuobstbestände westl. der B22 sind ortsbildtypisch für Tannesberg. Dies ließe sich durch Festsetzung der privaten Grünflächenbereiche realisieren und könnte das Aushängeschild „**Biodiversitätsgemeinde**“ auch rechtfertigen.

Generell sollten Bauleitplanungen der Gemeinde Bau- und Gewerbegebiete mit **Vorbildcharakter** ausweisen: Durchgrünung, Versickerung vor Ort, Regenwassernutzung, Blühflächen, Animal Aid Design, heimische

Pflanzen usw. sollten verbindlich vorgeschrieben und vor allem kontrolliert werden, ebenso ein Verbot von Nadelgehölzen und Kirschlorbeer.

Die Genehmigungsbehörden (LRA Bauamt, UNB und Gemeinde) müssen auch für schon umgesetzte Bauleitplanungen verbindlich prüfen, ob Auflagen und Ausgleichsmaßnahmen auch bestimmungsgemäß umgesetzt wurden.

Erfahrungsgemäß werden in der Realität derartige Auflagen mangels Nachprüfungen nicht selten umgangen. Als Negativbeispiel ist hier der bestehende Hallenbau auf FlNr. 608 anzuführen: Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf FlNr. 441 (Böschungsbepflanzung) sowie auf FlNr 878 (Streuobstwiese) wurden nicht realisiert. Stattdessen wurde die letzte Fläche erheblich aufgefüllt, verdichtet und wird nach wie vor illegal als Baustofflager genutzt (s. Anl. „Erdauffüllung“). Mehrfache Anmahnungen bei der UNB blieben bisher erfolglos.

(...)

Gartenabfälle

Der Umgang mit privaten Gartenabfällen kann leider nicht Teil der Festsetzungen einer Bauleitplanung sein.

Bestandserfassung vorhandener Gehölzstrukturen

Bestehende Gehölzstrukturen sind Teil der Auflagen aus den jeweiligen Baugenehmigungen und dort gesichert. Eine weitere Festsetzung ist diesbezüglich also nicht notwendig.

In den betroffenen Abschnitten wird zum Erhalt der Strukturen das Baufenster so verkleinert, dass die vorhandene Eingrünung nicht mit Bauflächen überplant wird.

Festgesetzt wird aber der Erhalt der Baumgruppe mit Feldkreuz.

Bestandserfassung Ackerflächen

Die Fläche Fl.-Nr. 436 wird als Ackerbrache – A 2 mit 5 Wertpunkten eingestuft. Der Umweltbericht die Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird korrigiert.

Eingrünung

Die Eingrünung nach Norden ist erstrebenswert. Allerdings handelt es sich bei einem Teil der Grundstücke um bereits bestehenden Gewerbegrundstücke, die bereits Eingrünungsmaßnahmen zum Norden hin getroffen haben. Diese kommen leider noch nicht zur Geltung.

Auf den unbebauten Grundstücken wird eine 3 m breite Eingrünung als Heckenstruktur auf Privatgrund festgesetzt. Streuobstflächen kommen hier aufgrund des einzuhaltenden Abstandes zu den landwirtschaftlichen Flächen nicht in Frage und bieten dem Niederwild auch nicht ausreichend Schutz.

Diese wird als einreihige Hecke mit folgenden Arten angelegt:

Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn),

Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn),

Corylus avellana - Haselnuss

	<p>Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Rosa rubiginosa (Apfelrose), Sambucus racemosa (Traubenholunder), Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) Cornus sanguinea – Roter Hartriegel Prunus spinosa - Schwarzdorn Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen Rosa canina - Heckenrose Acer campestre - Feld-Ahorn Pyrus communis - Wildbirne Sorbus aucuparia – Vogelbeere (Qualität Hei oder v Str, oB, 100-125 cm)</p> <p><u>Verbot von Arten</u></p> <p>Die Pflanzung von Kirschlorbeer (Prunus laurocerasus als Art und Sorten) als invasive Art, die die heimischen Gehölze verdrängt, wird verboten.</p> <p>Das allgemeine Verbot von Nadelgehölzen ist nicht notwendig, da viele dieser Arten mit dem Klimawandel nicht Schritt halten. Zudem gibt es einheimische Nadelholzarten, z.B. die Eibe, die den Tieren im Winter Schutz bieten und Lebensraum und Nahrungsquelle sind.</p> <p>Festgesetzt wird jedoch: Fremdländische Nadelgehölze (Thuja in Arten und Sorten) als gleichmäßige Heckenstrukturen sind zur Pflanzung nicht zugelassen.</p> <p><u>Umsetzung der Auflagen</u> Die Kontrolle der Auflagen und Pflanzungen kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p>
--	--

Abstimmungsergebnis

Stellungnahme Bayerischer Bauernverband (Schreiben vom 20.02.2025)	
Einwände	Abwägung
<p>(...)</p> <p>für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im engeren und auch weiten Umfeld des geplanten Vorhabens stellt der Flächenverbrauch ein großes Problem dar. Durch den hohen Verbrauch von Projekt – und Ausgleichsflächen entstehen nicht absehbare agrarstrukturelle Verschlechterungen für die dort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, wie gravierend der Entzug land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen durch ökologische Ausgleichsflächen ist. Dies belastet den Boden- und Pachtmarkt vor Ort massiv. Artenschutzrechtlicher Ausgleich, Ausgleich aufgrund Eingriffsregelung im Rahmen des Naturschutzgesetzes führen zu einem massiven Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen.</p> <p>Durch den immensen Verbrauch guter landwirtschaftlicher Nutzfläche entsteht im Planungsbereich eine zunehmende Flächenknappheit, die sich in mehrerlei Hinsicht negativ auf die landwirtschaftlichen Betriebe auswirkt. So ist z. B. mit einem steigenden Pacht- und Kaufpreis aufgrund der knapper werdenden Nutzfläche zu rechnen.</p> <p>Speziell bei der Ausweisung des Gewerbegebietes bitten wir darum, den betroffenen Landwirten, aufgrund von massiven Flächenverlusten von z. T. existenziell wichtigen betrieblichen Flächen, bei der Beschaffung von Pachtflächen, die Unterstützung durch den Markt Tannesberg angeboten wird.</p> <p>Wir weisen noch darauf hin, dass wegen der Bewirtschaftung der benachbarten Felder naturgemäß eine Staub-, Lärm- und Geruchsentwicklung nicht zu verhindern ist.</p> <p>(...)</p>	<p>Die überwiegend hinweisende Stellungnahme wird als solche zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist der Gemeinde bewusst. Insbesondere liegt das Bemühen verstärkt auch darin, land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen nicht unnötig zu entziehen.</p> <p>Externe Ausgleichsmaßnahmen finden daher im Zuge der Renaturierung des Kainzbachs statt.</p> <p>Die Gemeinde wird, im Rahmen Ihrer Möglichkeiten, betroffene Landwirte bei der Beschaffung entsprechender Pachtflächen nach Kräften unterstützen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zu einhergehenden landwirtschaftlichen Emissionen wird im Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Abstimmungsergebnis

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Flächennutzungsplanänderung (Schreiben vom 20.02.2025, per Mail)

Einwände

(...)

Bereich Landwirtschaft:

Nach gängiger Rechtsauffassung ist der Außenbereich schutzwürdig und deshalb u.a. mit Bebauungen freizuhalten. Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen und Grundsätze der Raumordnung bei deren Abwägung zu berücksichtigen.

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2020) sollen die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden (5.4.1).

Dies findet sich auch im Regionalplan Oberpfalz-Nord wieder: die Landwirtschaft soll erhalten und gestärkt werden (B III, 1). Weiterhin soll in Gebieten mit günstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen auf den Erhalt der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden (B III, 2.1).

Eine sachgerechte Gewichtung landwirtschaftlicher Belange hat vor dem Hintergrund des regionalplanerischen Grundsatzes in unseren Augen nicht ausreichend stattgefunden. Ziel der Bayerischen Staatsregierung ist es, den Flächenverbrauch im Freistaat deutlich und dauerhaft zu senken. Langfristig ist eine Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch anzustreben (Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie 2013).

Zunehmende Nutzungsansprüche an den Boden belasten die Agrarstruktur, da landwirtschaftliche Flächen in verstärktem Maß aus ihrer ursprünglichen Nutzung fallen.

Die Planung betrifft 15 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die kontinuierliche Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion hat Auswirkungen auf die Flächen- und Pachtmarktsituation vor Ort und im Marktbereich. Durch die zunehmende Inanspruchnahme von Flächen für andere Nutzungsansprüche oder aber auch für die Produktion von Bio-masse zur energetischen Verwertung, ist bereits eine große Flächenkonkurrenz erwachsen.

Abwägung

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich nicht um einen klassischen Außenbereich. Die vorliegende Stellungnahme der höheren Landesplanung bestätigt in diesem Zusammenhang auch die Anbindung an vorhandene, geeignete Siedlungsstrukturen.

In der Realnutzung handelt es sich um eine Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes mit Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Der Umgriff beträgt 15 ha, die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen jedoch nur 3,9 ha.

Alternative Standorte wurden im Rahmen des Verfahrens geprüft und nicht als sinnvoll erachtet.

Bereich Forsten:

Zum derzeitigen Planungsstand ist Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz i. V. m. Art. 2 Ab-satz 1 Bayerisches Waldgesetz nicht betroffen. Derzeit sind keine Ausgleichsmaßnahmen im Wald bzw. Ausgleichsmaßnahmen, die eine Begründung von Wald vorsehen, geplant. Allerdings sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig und es wird zurzeit nach Ausgleichsmöglichkeiten gesucht. Neben einer Abstimmung mit der uNB bei der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen im Laufe des Verfahrens, ist es sinnvoll, auch den Bereich Forsten am AELF Tirschenreuth-Weiden i.d.OPf. frühzeitig zu beteiligen, sofern Wald davon betroffen sein wird.

(...)

Es sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen im Wald vorgesehen.

Abstimmungsergebnis

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zum Bebauungsplanentwurf (Schreiben vom 20.02.2025, per Mail)

Einwände

(...)

Bereich Landwirtschaft:

Nutzung solarer Strahlungsenergie

Angesichts der zu erwartenden weiter stark steigenden Zahl von Ansiedlungswünschen für Freiflächen-PV-Anlagen sind in unseren Augen die Gemeinden mit ihrer planerischen Hoheit gehalten, Einfluss auf die Verwertung des Faktors Boden zu nehmen. So sind vorrangig Dachflächen zu nutzen (siehe Grundsatz Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 6.2.2 bzw. fachliche Leitlinie zur Nutzung von Sonnenenergie im ländlichen Raum), um den Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen möglichst gering zu halten.

Wir fordern daher die im Vorentwurf der Begründung und Umweltbericht genannten „klimabezogenen Festsetzungen“, um eine Pflicht zur Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen zu erweitern.

Landwirtschaftliche Immissionen

Der Geltungsbereich grenzt direkt an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an. Es ist daher mit Immissionen von der angrenzenden landwirtschaftlichen Tätigkeit (Geruch, Staub, Lärm) zu rechnen. Etwaige Entschädigungsansprüche können dadurch nicht geltend gemacht werden.

Drainagen

Vorhandene Drainagen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Grundsätzlich sollen für die Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen keine zusätzlichen wertvollen landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht werden. Aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht werden produktionsintegrierte Maßnahmen (PIK) nach §9 BayKompV dieser Anforderung besonders gut gerecht. Ausgleichsmaßnahmen im Wald (Waldumbau) und/oder die Intensivierung von vorhandenen Ausgleichsflächen sind zu prüfen.

Abwägung

Auf die gesonderte Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird verzichtet. Eine Verpflichtung hierzu ergibt sich, insbesondere für gewerblich genutzte Gebäude nach aktueller Bayerischer Bauordnung (BayBO), ohnehin.

Ein entsprechender Hinweis zu einhergehenden landwirtschaftlichen Emissionen wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Der Hinweis zu Drainagen wird zur Kenntnis genommen.

Eine Verwendung von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen als Ausgleichsfläche ist tatsächlich zu vermeiden. Deshalb wird ein Großteil des Ausgleichsbedarfs aus der Renaturierung des Kainzbachs bei Kleinschwand generiert.

Die interne Ausgleichsfläche (Heckenstruktur auf der Nordseite) dient gleichzeitig als Ortsrandeingrünung und ist an dieser Stelle sinnvoll - auch als Pufferstreifen zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Alternativ würde diese Fläche als Gewerbefläche festgesetzt, in jedem Fall aber der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Eine Beeinträchtigung der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Ausgleichsmaßnahmen (Beschattung, Wurzeln, Vernässung) darf nicht stattfinden.

Mit der Bewertung des Ausgangszustands besteht kein Einverständnis. Zum einen wird Dauergrünland im Osten des Planungsgebiets mit 12 WP bewertet. Hierbei handelt es sich um eine Fläche, die derzeit freiwillig extensiv bewirtschaftet wird, aber jederzeit wieder einer intensiven Nutzung zugeführt werden kann. Die Fläche ist daher mit 3 WP zu bewerten. Die freiwillige Extensivierung darf nicht zu einer Benachteiligung der Landwirtschaft durch erhöhten Ausgleichsbedarf führen.

Die Gewerbeflächen werden überwiegend auf intensiv genutzten Ackerflächen errichtet, die laut Biotopwertliste mit 2 WP erfasst werden. Die pauschale Bewertung dieses BNT mit 3 WP zieht demnach ein höheres Ausgleichserfordernis nach sich, dass aus agrarstruktureller Sicht abzulehnen ist.

Wir berufen uns daher auf die Hinweise des StMI, nach denen es der Gemeinde möglich ist, die empfohlene Vereinfachung (pauschale Bewertung) ungenutzt zu lassen und auf das Bewertungsschema der Biotopwertliste mit den tatsächlichen WP für BNT mit geringer oder mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung zurückzugreifen. Dies ist aus agrarstruktureller Sicht geboten und wir bitten das Ausgleichskonzept entsprechend anzupassen. Somit können insgesamt fast 40 % des bisher berechneten Ausgleichsbedarfs bzw. über 50.000 WP eingespart werden.

Bereich Forsten:

Zum derzeitigen Planungsstand ist Wald im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz i. V. m. Art. 2 Absatz 1 Bayerisches Waldgesetz nicht betroffen. Derzeit sind keine Ausgleichsmaßnahmen im Wald bzw. Ausgleichsmaßnahmen, die eine Begründung von Wald vorsehen, geplant. Allerdings sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig und es wird zurzeit nach Ausgleichsmöglichkeiten gesucht. Neben einer Abstimmung mit der uNB bei der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen im Laufe des Verfahrens, ist es sinnvoll, auch den Bereich Forsten am A-ELF Tirschenreuth-Weiden i.d.OPf. frühzeitig zu beteiligen, sofern Wald davon betroffen sein wird.

(...)

Der Abstand der Sträucher wird in den Festsetzungen so beschrieben, dass der angrenzende Acker keinen Nachteil erfährt. (2 m)

Die intensiv genutzten Ackerflächen werden mit 2 statt 3 Wertpunkten bewertet. Das wird in den Unterlagen korrigiert.

Zur Vertragsnaturschutzfläche: Gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BKompV ist zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Vorhabens zu erfassen und zu bewerten. Eine Eingruppierung als Intensivgrünland mit 3 Wertpunkten ist deshalb nicht möglich.

Es sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen im Wald vorgesehen.

Abstimmungsergebnis:

Stellungnahme Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz (Schreiben vom 19.02.2025, per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p>(...)</p> <p><i>die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.</i></p> <p><i>Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell kommunale Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern.</i></p> <p><i>Wir möchten in diesem Zusammenhang jedoch auch darauf hinweisen, wie die Planunterlagen bereits aufgreifen und darauf eingehen, dass sich auch nach unserem Kenntnisstand im Plangebiet bereits gewerbliche Nutzungen befinden.</i></p> <p><i>Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch nach den Änderungen in der Bauleitplanung und mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben.</i></p> <p><i>Neue Festsetzungen dürfen keine Einschränkungen im Bestand (genehmigte Nutzungen bei Gewerbebetrieben) zur Folge haben und sollten in Bezug auf zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten von bereits bestehenden und formell genehmigten (gewerblichen) Standorten keine Einschränkungen herbeiführen.</i></p> <p><i>Um bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, begrüßen wir generell eine schalltechnische Überprüfung. Bei der Überprüfung des Lärmschutzes ist aus unserer Sicht grundsätzlich von Bedeutung, dass die Bestandssituation bzw. Lärmvorbelastung ausreichend und vollständig Berücksichtigung findet.</i></p> <p><i>Laut vorliegenden Planunterlagen gibt der Schalltechnische Bericht (alfred bartl akustik bauphysik, 18.12.2024) u. a. vor, dass für die bestehenden Gewerbeflächen Emissionskontingente bestimmt wurden, die entsprechend der Genehmigungssituation sicherstellen, dass sich durch die Kontingentierung keine Einschränkung der Betriebe ergibt (S. 3). Darüber hinaus wird vorgegeben, dass auch zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten bestehen bleiben (S. 14).</i></p>	<p><i>Aufgrund von Erweiterungswünschen mehrerer bestehender Betriebe wurde die vorliegende Planung angestrengt.</i></p> <p><i>Bestandsbetriebe wurde dabei entsprechend der Genehmigungssituation bzw. wo diese keine entsprechenden Auflagen vorsah, typisierend so berücksichtigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm weitestgehend ausgeschöpft werden und die Betriebe als, bei typisierender Betrachtung uneingeschränkt gelten können. Die planungsauslösenden Erweiterungsflächen wurden mit den maximal möglichen Kontingenten versehen. Einige Erweiterungsflächen sind als teilweise eingeschränkt zu qualifizieren, dies wird jedoch durch richtungsabhängige Zusatzkontingente kompensiert, die eine geeignete Ausrichtung zukünftiger Anlagen und Gebäude auf dem Betriebsgelände gut ermöglicht. Zukünftige Planungsabsichten bestehender Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe sind daher ausreichend berücksichtigt.</i></p>

Eine abschließende Bewertung bezüglich der hier gewählten Vorgehensweise ist uns diesbezüglich nicht möglich. Wir regen hierzu ggf. eine Bewertung entsprechender Fachstellen (Immissionsschutz Landratsamt) an.

Eine konkrete Betroffenheit hängt stets vom jeweiligen Einzelfall des Gewerbe-/Handwerksbetriebes ab. Aus diesem Grund regen wir außerdem an, betroffene Betriebsinhaber über die konkret laufenden Planungen und vor allem auch deren Auswirkungen für ihren Geschäftsbetrieb bestmöglich direkt zu informieren. Dabei sollten mit diesen auch mögliche weitere Planungsabsichten von deren Seite eruiert und bei Bedarf in die Planungen miteinbezogen werden.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

(...)

Abstimmungsergebnis

Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 24.02.2025, per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p>(...)</p> <p><i>gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.</i></p> <p>20-kV-Freileitung(en) <i>Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir da-rauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</i></p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt1 "Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV" bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrs-flächen und Badeweihern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhanges sind hier folgende lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Spiel-, Sport und Freizeitanlagen mindestens 7,6 m, - bei Verkehrsflächen mindestens 7,0 m, - bei Badeweihern mindestens 8,6 m. <p><i>Eine Leitungserhöhung im Bereich des Planungsgebietes könnte erforderlich sein. Zur detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, sind uns rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen.</i></p> <p><i>Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.</i></p>	<p>Die hinweisende und insgesamt positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit dem bereits für 2025/2026 geplantem Abbau der vorhandenen Freileitung bestehen seitens des Versorgungsunternehmens abschließend keine Einwände gegen die vorliegende Bauleitplanung.</p>

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich.

Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

Gegen das o. g. Bauvorhaben bestehen nach Abbau unserer 20-kV-Freileitung keine Einwände (Abbau geplant 2025/26).

Kabel

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

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

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 (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet

werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

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

(...)

Abstimmungsergebnis

Stellungnahme Regierung der Oberpfalz Höhere Landesplanung (Schreiben vom 25.02.2025, per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p>(...)</p> <p><i>Bewertungsmaßstab</i> <i>Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB). Den Bewertungsmaßstab mit Zielen (Z) und Grundsätzen (G) stellt das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 dar:</i></p> <p>1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen <i>(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. [...]</i> 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung (Z) <i>Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.</i> 1.3.1 Klimaschutz <i>(G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.</i> 1.4.1 Hohe Standortqualität <i>(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. [...]</i></p> <p>3 Siedlungsstruktur 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot <i>(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung [...] der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.</i> <i>(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.[...]</i></p> <p>3.1.2 Abgestimmte Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung [...]</p>	<p>Die insgesamt nicht ablehnende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind als solche bekannt und werden mit vorliegender Planung am Ende auch entsprechend eingehalten.</p>

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

3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität [...], soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

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.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Prüfergebnis

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung derzeit noch nicht vereinbar. Es muss eine detaillierte Begründung des Bedarfs erfolgen.

Dem Ziel 3.2 nach sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Gemäß der Begründung zum Ziel 3.2 muss der Bedarf an Flächen für Neuausweisungen plausibel dargelegt werden. Zunächst muss eine Auseinandersetzung mit den relevanten Strukturdaten der Gemeinde erfolgen. Dann sind die erwartenden Gewerbeansiedlungen und -erweiterungen aufzuzeigen. Diese Bedarfe sind zu prüfen und vor dem Hintergrund flächensparender Erschließungs- und Bauformen, u. a. Mehrfachnutzungen, zu bewerten. Dem so ermittelten Potential sind bestehende Potentialflächen gegenüberzustellen. Eine Hilfestellung zur Bedarfsbegründung bietet die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des StMWi.

Das Ziel 3.3, wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind, wird am vorgesehenen Standort durch den Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet beachtet.

Eine detaillierte Begründung des Bedarfs wird im erforderlichen Maße noch erfolgen. Die bisherige Bedarfsbegründung wird dahingehend noch entsprechend nachgebessert, bzw. konkretisiert.

Das Vorhaben dient dem Grundsatz 5.1 die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und damit auch der Wettbewerbsfähigkeit Bayerns (Grundsatz 1.4.1). Des Weiteren wird das Ziel gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen (1.1.1) zu schaffen und zu erhalten beachtet.

Die Grundsätze einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung und des Flächensparens gemäß 3.1 sollten in der weiteren Planung noch stärker Berücksichtigung finden.

Um das Ziel (1.1.2) einer nachhaltigen Raumentwicklung und der Klimaneutralität Bayerns (Grundsatz 1.3.1) zu erreichen, sind Maßnahmen wie die Verwendung von Recycling-Baustoffen bereits zur Erschließung und Bauvorbereitung und von regionalen nachwachsenden Rohstoffen sowie die Nutzung erneuerbarer Energien vorzusehen.

(...)

Erschließungsmaßnahmen werden aufgrund der vorhandenen Infrastruktur weitestgehend nicht notwendig. Unabhängig dessen wird die Gemeinde im Zuge später notwendiger Erschließungsmaßnahmen insbesondere auch den Zielvorgaben einer nachhaltigen Raumentwicklung und der Klimaneutralität Bayerns, mit der Verwendung von Recycling-Baustoffen, entsprechend Rechnung tragen. Eine entsprechende Absichtserklärung wird in der Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

Abstimmungsergebnis

Stellungnahme Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab Sachgebiet 42 (Bauamt) (Schreiben vom 10.03.2025, per Mail, unter vorheriger Gewährung einer entsprechenden Fristverlängerung)	
Einwände	Abwägung
<p>(...)</p> <p>Einwände Flächennutzungsplan:</p> <p>1. <i>Der Plankopf trägt den Plantitel „3. Änderung des Flächennutzungsplanes in Gewerbegebiet Tannesberg mit integrierten Grünordnungsplan.“</i></p> <p><i>Diese Bezeichnung wirkt sehr irreführend und könnte den falschen Anschein erwecken, dass sich auch aus dem FNP eine unmittelbare Rechtswirkung ergeben könnte. Es wird daher angeregt, den Plantitel redaktionell lediglich auf die 3. Änderung des Flächennutzungsplans zu reduzieren. Der im Begründungsteil zum Planerfordernis hergestellte Bezug zur parallel erfolgenden Bebauungsplanerstellung genügt.</i></p> <p><i>Auch im Deckblatt des Umweltberichts sollte sich zur eindeutigen Zuordenbarkeit bei gegenständlicher FNP-Änderung ein numerischer Bezug ergänzt und sich nicht nur ausschließlich auf das Gewerbegebiet bezogen werden.</i></p> <p>2. <i>Ausgleichsflächen werden im FNP als öffentliche Grünflächen dargestellt. Dies wäre so nicht korrekt, da diesen Grünflächen keine Funktion i. S. d. Eingriffsregelung zuordenbar wäre. Stattdessen sollen Ausgleichsflächen unter Verwendung des dafür einschlägigen Planzeichens nach PlanZV entsprechend auch deutlich als solche zeichnerisch dargestellt werden und im Umweltbericht in einer für diese Planungsebene erforderlichen Detailtiefe beschrieben und bewertet werden. Allein der Verweis auf den Bebauungsplan genügt nicht.</i></p> <p>Einwände Bebauungsplan:</p> <p>1. <i>Im Planteil sollte in der Planzeichenerklärung eine deutliche Differenzierung zwischen Planzeichen mit normativem Inhalt und nachrichtlichen Planzeichen hergestellt werden. Beispielsweise ist die Festsetzung von Bestandsgebäuden mittels Planzeichen i. S. v. § 9 BauGB unzulässig, da dies vom Regelungsumfang dieser Norm nicht umfasst ist. Unklar ist, warum einerseits Bestandsgebäude mit Planzeichen dargestellt oder festgesetzt werden und warum zudem mit Planzeichen Flächen für bestehende Gebäude ausgewiesen werden. Bestandsbauten können mit Planzeichen lediglich ohne normative Wirkung nachrichtlich übernommen werden. Dies sollte zur hinreichenden Bestimmtheit des Planwerks redaktionell angepasst werden.</i></p>	<p>Die Bezeichnung wird in den jeweiligen Unterlagen entsprechend angepasst und auf den Plantitel „3. Änderung des Flächennutzungsplanes“ reduziert.</p> <p>Die Darstellung der Ausgleichsfläche wird ergänzt.</p> <p>Die Planzeichenerklärung wird im erforderlichen Maße redaktionell angepasst, inhaltlich in der geforderten Weise differenziert und abschließend neu gegliedert.</p>

<p>2. <i>Einzuhaltende Emissionskontingente werden im Textteil tabellarisch festgesetzt. Die jeweils einschlägigen Schallpegel werden numerisch bestimmten Teilflächen zugeordnet. Diese Teilflächen sind weiterhin jedoch nicht bestimmt. Daher sind zunächst diese Teilflächen im Planteil entsprechend mit Planzeichen zwingend festzusetzen, da diese Festsetzung ansonsten unwirksam wäre und dies wiederum zur Unwirksamkeit der gesamten Planung führen könnte. Weiterhin empfiehlt es sich zur besseren praktischen Anwendbarkeit des Planwerks, die Kontingenttabelle zudem als Planzeichen in den Planteil aufzunehmen.</i></p> <p>3. <i>In der Präambel werden die Bestandteile der Satzung benannt. Hier wird auch der erstellte schalltechnische Bericht angeführt. Dem Wortlaut des § 9 Abs. 8 BauGB nach sind weder Begründung noch Umweltbericht, sowie auch keine sonstigen Gutachten Bestandteile der Satzung, sondern allenfalls Auslegungshilfe (BVerwG Urteil v. 18.03.2004, 4 CN 4.03). Dies wäre daher redaktionell zu korrigieren, damit nicht der Eindruck entsteht, es würde sich unmittelbar aus dem Gutachten Rechtswirkung entfalten. Auch allein Querverweise darauf würden dem Bestimmtheitsgrundsatz widersprechen und wären daher unzulässig. Die Rechtswirkung ergibt sich allein aus Plan- und Textteil.</i></p> <p>4. <i>Da die textliche Festsetzung nach Nr. 8 keinen Regelungsinhalt entfaltet, ist diese obsolet und soll gestrichen werden.</i></p> <p>5. <i>Die nach Nr. 11 des Textteils zulässige Aufständering von Dachflächen PV Anlagen wird maßlich nicht eingeschränkt. Die max. Gebäudehöhe wird nach Nr. 05 mit dem oberen Dachabschluss (First, Attika) festgesetzt. Aufbauten durch etwaige PVA werden dabei nicht berücksichtigt. Zur hinreichenden Bestimmtheit der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollte auch die als zulässig gewünschte PV-Aufständering maßlich hinreichend konkret im Verhältnis zum oberen Gebäudeabschluss definiert werden.</i></p> <p>6. <i>Die Zulässigkeit von Stützmauern an der Grundstücksgrenze nach Nr. 12 beschränkt sich dieser Festsetzung nach ausschließlich auf „topographisch bedingte“ Auffüllungen. Dieses Merkmal wäre noch hinreichend, ggf. auch maßlich, zu konkretisieren, da die Zulässigkeit ansonsten nicht klar geregelt wäre, sondern ggf. einer individuellen Interpretation unterliegen könnte.</i></p> <p>7. <i>Zu Nr. 16 sollte ein konkret datierter und bestimmbarer Umsetzungszeitraum für die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ergänzt werden, da diese Festsetzung ansonsten zu unbestimmt und damit unwirksam wäre.</i></p> <p>(...)</p>	<p>Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes wird um die immissionsschutzrechtlich notwendigen Festsetzungen im normativ notwendigen Maße ergänzt.</p> <p>Die Auflistung zu den Bestandteilen der Satzung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Auf die bisherigen Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen wird ersatzlos verzichtet.</p> <p>Die entsprechende Festsetzung wird um eine Begrenzung für Anlagen mit max. 1,50 m Bauhöhe, gemessen ab oberem Dachabschluss, im erforderlichen Maße konkretisierend ergänzt.</p> <p>In den Festsetzungen wird noch ergänzt: Auffüllungen gelten dann als „topographisch bedingt“, wenn diese an der Grundstücksgrenze eine Höhe von 0,50 m überschreiten.</p> <p>Der Umsetzungszeitraum für grünordnerische Festsetzungen wird in den Festsetzungen noch entsprechend aufgenommen.</p>
---	---

Abstimmungsergebnis

Stellungnahme Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab Sachgebiet 35 (Kommunale Abfallwirtschaft) (Schreiben vom 04.02.2025, per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p>(...)</p> <p>1. Allgemeingültige Regelungen und Hinweise</p> <p><i>Damit die Abfallentsorgung im Holsystem für anschlusspflichtige Grundstücke an der Grundstücksgrenze erfolgen kann, müssen Straßen in Baugebieten so beschaffen sein, dass ein Befahren mit Abfallentsorgungsfahrzeugen problemlos und zügig möglich ist. Probleme können z. B. Engstellen in Kurven, Bäume mit einer niedrigen und in die Verkehrsfläche hineinragenden Krone u. Ä. sein. Zudem lassen die geltenden Unfallverhütungsvorschriften ein Rückwärtsfahren von Abfallentsorgungsfahrzeugen regelmäßig nicht zu. Sackgassen und Stichstraßen müssen deshalb ausreichend dimensionierte Wendekreise, Wendeschleifen oder Wendehämmer haben (vgl. auch die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen -RASt 06-).</i></p> <p><i>Darüber hinaus ist auch auf eine ausreichende Tragfähigkeit der Straßen zu achten. Derzeit eingesetzte Abfallentsorgungsfahrzeuge haben mittlerweile ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 32 to!</i></p> <p><i>Die betroffenen Bewohner oder Gewerbetreibende und dgl. von nicht anfahrbaren Grundstücken müssen ihre Abfallbehältnisse bzw. ihre Abfälle (auch den Sperrmüll) zur nächsten vom Abfallentsorgungsfahrzeug erreichbaren Stelle verbringen.</i></p> <p><i>Eine Transportstrecke für die Abfallbehältnisse bzw. den Sperrmüll von 100 m bis zu einem Bereitstellungsplatz ist dabei regelmäßig zumutbar. Die Bereitstellung hat bei allen Abfallfraktionen, die im Holsystem entsorgt werden, so zu erfolgen, dass Abfallbehältnisse ohne Schwierigkeiten und ohne Zeitverlust entleert werden können (§ 15 Abs. 7 Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Neustadt a.d.Waldnaab (AWS)) und die Abholung von Sperrmüll ohne Behinderung von Fahrzeugen und Fußgängern möglich ist (§ 14 Abs. 6 AWS).</i></p> <p><i>Grundsätzlich nicht befahren werden sog. „Privatstraßen“ oder „Privatplätze“. Es wird deshalb empfohlen, bei allen Baugebieten grundsätzlich immer darauf zu achten, dass Erschließungs- und Anliegerstraßen, Zufahrten und eventuelle Wendekreise oder Wendehämmer ausreichend dimensioniert, tragfähig und für</i></p>	<p>Die allgemeingültigen Regelungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

den öffentlichen Verkehr gewidmet sind, um die direkte Anfahrbarkeit der Grundstücke durch die Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten.

2. Konkrete Hinweise zur vorgelegten Planung

Das betreffende Gewerbegebiet Tännenberg ist bereits mit einigen Grundstücken am „Hofäckerweg“ und „Ramesdorfer Weg“ an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises Neustadt a.d.Waldnaab angeschlossen. Auch die Abfallentsorgung bei Grundstücken an der Staatsstraße 2157 dürfte unseres Erachtens kein Problem darstellen.

Laut Bebauungsplan vom 11.09.2024 werden die Grundstücke mit den Flurnummern 436 und 438 über die geplante Stichstraße Flurnummer 435 erschlossen. Diese Stichstraße stellt mit 10 Meter eine ausreichende Breite dar. Allerdings ist gem. den o.g. Ausführungen am Ende dieser Straße auf eine ausreichende Wendemöglichkeit zu achten, ansonsten ist ggf. im Einzelfall auf öffentlichen Grund an der Staatstraße 2157 ein Bereitstellungsort für abzuholende Abfälle festzulegen.

Zur weiteren Information verweisen wir auf die Anlage. Die darin mehrfach erwähnte EAE 85/95 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) ist zwischenzeitlich durch die o.g. RAST 06 ersetzt worden. Die wesentlichen Vorgaben wurden dabei aber unverändert übernommen.

(...)

Die konkreten Hinweise werden ebenso zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der eingeschränkten Erreichbarkeit der Flurnummern 436 und 438 wird ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis

Stellungnahme Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab Sachgebiet 41 (Technischer Umweltschutz) (Schreiben vom 18.02.2025, per Mail)

Einwände	Abwägung
<p>(...) Gegen die vorgesehene 3. Änderung des Flächenutzungsplans der Gemeinde Tännenberg hinsichtlich Darstellung der Gewerbegebietsfläche bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Einwände.</p>	<p>Die insgesamt positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><i>Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Gewerbegebiet Tännenberg aufgestellt, für den ein schalltechnischer Bericht vom Büro Alfred Bartl vorliegt. Auf den Bericht vom 18.12.2024 Nr. 2614_0 wird Bezug genommen.</i></p> <p><i>Auf Seite 3 des o.g. Berichts wird bei 1. Zusammenfassung der Bebauungsplan mit „GE Nord III mit Änderung GE Nord“ bezeichnet – dies ist nach Ansicht des Unterzeichners korrekturbedürftig. Die Gemeinde Tännenberg hat diese Formulierung mit Herrn Bartl abzuklären.</i></p> <p><i>Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans wurde gemäß dem schalltechnischen Bericht lärmkontingiert, d.h. unterschiedliche Teilflächen TF dürfen bestimmte Emissionskontingente grundsätzlich nicht überschreiten. Im schalltechnischen Bericht sind diesbezüglich insgesamt 27 TF gelistet. In den textlichen Festsetzungen des BPlans werden diese Teilflächen mit den zulässigen Emissionskontingenten zwar aufgezählt, aus dem zeichnerischen Teil des BPlans sind diese Teilflächen jedoch nicht ersichtlich, so dass eine entsprechende Zuordnung von Emissionskontingenten auf die jeweiligen Flächen nicht möglich ist.</i></p> <p><i>In den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind deshalb noch die der Lärmkontingentierung zugrundeliegenden Teilflächen TF nachzutragen. Des Weiteren ist diesbezüglich auch die Legende FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN entsprechend anzupassen.</i></p> <p><i>Ansonsten bestehen nach gegenwärtiger Einschätzung keine Verbesserungsvorschläge zum Entwurf des BPlans „Gewerbegebiet Tännenberg“.</i> (...)</p>	<p>Die unzutreffende Bezeichnung auf Seite 3 des Berichts wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die notwendigen Teilflächen als solche noch entsprechend nachgetragen und die Legende hierzu entsprechend ergänzt.</p>
--	---

Abstimmungsergebnis

<p>Stellungnahme Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab Sachgebiet 41 (Naturschutz) (Schreiben vom 05.03.2025, per Mail)</p>	
<p>Einwände</p>	<p>Abwägung</p>
<p>(...) aus der Sicht des Naturschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung</p>	<p><u>Bestehende Gehölzstrukturen auf den vorhandenen Gewerbegrundstücken</u></p>

des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Tännenberg“. Dem Vorhaben kann jedoch in seiner jetzigen Form noch nicht zugestimmt werden. Folgende Punkte sind aus der Sicht des Naturschutzes anzupassen:

- Ein Großteil des Gewerbegebiets ist bereits seit langem bebaut. Hier haben sich bereits Grünstrukturen entwickelt. Gehölzstrukturen im Siedlungsbereich stellen wichtige Lebensräume sowie Trittsteine für Tier – und Pflanzenarten, wie z.B. Insekten, Vögel oder Kleinsäuger dar. Sie bereichern das Orts- und Landschaftsbild, verbessern das Kleinklima und sind daher, auch im Hinblick auf die Herausforderungen des Klimawandels unbedingt erhaltenswert. Zudem handelt es sich bei den Grünstrukturen zum Teil auch um Eingrünungs und Ausgleichsmaßnahmen bestehender Einzelbaugenehmigungen. Zum Teil wurden festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen aber auch nicht umgesetzt. Die Baugrenzen gehen nun sowohl über bestehende Gehölzgürtel als auch über bestehende Ausgleichsflächen hinweg. Aus der Sicht des Naturschutzes kann einer Überplanung bestehender Gehölzstrukturen nicht zugestimmt werden. Sie sind, genauso wie bestehende Ausgleichsflächen dementsprechend im Bebauungsplan festzusetzen und planlich zu kennzeichnen. Dies gilt auch für die Baumgruppe mit Flurkreuz auf Fl.Nr. 434 welche hier als reine Verkehrsfläche aufgenommen wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der bestehenden Planung und somit dem möglichen Wegfall der Gehölze (so z.B. zwischen Fl.Nr. 442/1 und 441/2 und 3) und Ausgleichsflächen der spezielle Artenschutz im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sowie die Berechnung des Kompensationsbedarfs noch abzuarbeiten wäre.

- Auf der am geplanten Gewerbegebiet angrenzenden Flurnummer 509 befindet sich eine naturnahe Hecke, welche in der Flachlandbiotopkartierung erfasst ist, sowie das in nur 70 Meter entfernte Naturdenkmal „Wildobsthecke am Galgenbühl“. Das Ensemble stellt gemeinsam mit der angrenzenden Blühfläche einen wertvollen Lebensraum für Insekten, Vögel und Fledermäuse dar. Die Hecke unterliegt zudem dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG und darf daher nicht beeinträchtigt werden. Um hier den Einfluss neuer Bauungen durch Lärm, Licht und Beunruhigung zu minimieren, wird ein ausreichender Abstand der Gewerbeflächen sowie die Einrichtung einer Grünfläche zum westlich des Gewerbegebiets gelegenen Weges gefordert.

- Aufgrund des Reliefs ist eine Eingrünung nach Norden nur auf Fl.Nr. 442 aus der Sicht des Naturschutzes nicht ausreichend, da das gesamte Gewerbegebiet von dieser Seite aus mit seiner Kuppen- und Hanglage stark einsehbar ist. Aus

Die Baumgruppe mit dem Flurkreuz wird nicht verändert und als zu erhaltend im Plan festgesetzt.

Ensemble aus Blühfläche, Biotophecke und Naturdenkmal an der Westgrenze

Die Ausgleichsfläche auf der Nordseite des Planungsgebietes dient als Pufferfläche für das wertvolle Ensemble und nimmt den gleichen Biototyp (Heckenstruktur) als weitere Vernetzung in der Landschaft wieder auf.

Um die Strukturen weiter zu schützen, wird zum Flurweg hin eine 3 m breite Eingrünung als Heckenstruktur auf Privatgrund festgesetzt.

Diese wird als einreihige Hecke mit folgenden Arten angelegt:

- Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn),
- Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn),
- Corylus avellana - Haselnuss
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder),
- Rosa rubiginosa (Apfelrose),

der Sicht des Naturschutzes wäre für eine landschaftsbildschonende Ausweisung der Gewerbeflächen eine Eingrünung auch an den weiteren nördlich gelegenen Flurnummern notwendig.

- *Es wurde noch keine externe Ausgleichsfläche bereitgestellt*
- *Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.*
- *Der Planungsfaktor von 15% wird nicht anerkannt. Bei der insektenfreundlichen Beleuchtung handelt es sich nur um einen Hinweis. Eine naturnahe Rückhaltung von Niederschlagswasser (z.B. Mulden o.Ä.) ist in den Festsetzungen nicht enthalten. Private Grünflächen wurden bis auf die Anbauverbotszone der Bundesstraße nicht festgesetzt.*

(...)

Sambucus racemosa (Traubenholunder),
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Prunus spinosa - Schwarzdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Rosa canina - Heckenrose
Acer campestre - Feld-Ahorn
Pyrus communis - Wildbirne
Sorbus aucuparia – Vogelbeere
(Qualität Hei oder v Str, oB, 100-125 cm)

Eingrünung nach Norden – Kuppenwirkung

Die Eingrünung nach Norden ist erstrebenswert. Allerdings handelt es sich bei einem Teil der Grundstücke um bereits bestehenden Gewerbegrundstücke, die bereits Eingrünungsmaßnahmen zum Norden hin getroffen haben. Diese kommen leider noch nicht zur Geltung.

Auf den unbebauten Grundstücken wird eine 3 m breite Eingrünung als Heckenstruktur auf Privatgrund festgesetzt. (Artenzusammenstellung siehe oben)

Externe Ausgleichsfläche

Als externe Ausgleichsfläche wird in Abstimmung mit der UNB die Renaturierung des Kainzbachs zwischen Kleinschwand und der Kreisstraße festgesetzt.

Insektenfreundliche Leuchtmittel

Sind in den Festsetzungen verankert.

Planungsfaktoren zur Minimierung des Ausgleichsbedarfs

Der Planungsfaktor wird auf 10 % korrigiert.

Abstimmungsergebnis

Stellungnahme Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab Sachgebiet 45 (Bodenschutz und Staatliches Abfallrecht) (Schreiben vom 12.02.2025, per Mail)

Einwände

(...)
 Im Planungsgebiet liegen keine in ABuDIS erfassten Altlasten(verdachts)flächen. Im Altlastenkataster sind allerdings nur Flächen erfasst, für die entweder bereits (orientierende) Bodenuntersuchungen durchgeführt worden sind oder für die dem Landratsamt sonstige sachliche Hinweise zu möglichen Verunreinigungen vorliegen. Wir weisen daher ausdrücklich darauf hin, dass insofern kein Rückschluss auf die tatsächliche Altlastenfreiheit des Planungsbereiches gezogen werden kann. Da die Altlastenbearbeitung immer bezogen auf konkrete Flächen und Anhaltspunkte eingeleitet und nie flächendeckend für größere Gebiete durchgeführt wird, ist davon auszugehen, dass es im Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab eine unbekannte Anzahl verunreinigter Flächen gibt, die dem Landratsamt nicht bekannt und somit im Altlastenkataster nicht erfasst sind.

In den **planungsrechtlichen Festsetzungen** des Bebauungsplanes bitten wir folgenden Text einzufügen:

Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor.

Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

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

Des Weiteren sind nach den **textlichen Festsetzungen** des Bebauungsplanes Auffüllungen und Abgrabungen zulässig.

Die Bauherrn sind deshalb beizeiten auf die nachstehenden abfall- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen hinzuweisen:

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll,

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die geforderten Festsetzungen sind in den bisherigen Planunterlagen als Hinweise zur „Altlasten“ und „Vorsorgender Bodenschutz“ wortgleich bereits enthalten.

Weiterer Handlungsbedarf hierzu ist demnach nicht gegeben.

*das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden. Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. bisher abgegebene Stellungnahmen des SG 45 im Verfahren vollumfänglich ihre Gültigkeit behalten.
(...)*

Abstimmungsergebnis

4. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.09.2024 hat in der Zeit vom 31.01.2025 bis 03.03.2025 stattgefunden.

Einwände wurden nicht erhoben.

Aufgestellt: Grafenwöhr, 06.10.2025

Architektur- & Ingenieurbüro
Schultes GmbH

Michael Wagner