

BEBAUUNGSPLAN 2026 MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG


Allgemeines Wohngebiet „Am Bildbaum 8“ und 9. Änderung „Am Bildbaum 7“

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


Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.			
Am Verfahren beteiligt wurden folgende Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben, jedoch keine Bedenken/Anregungen geäußert haben:			
	<ul style="list-style-type: none"> - Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, 13.11.2023 - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, 06.11.2023 - Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, 30.11.2023 - Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Abteilung 6, Gesundheitswesen, 13.12.2023 - PLEdoc GmbH, Essen, 06.11.2023 - Stadt Grafenwöhr, 30.11.2023 - Stadt Weiden, 02.11.2023 - Tennet TSO GmbH, 20.11.2023 - Zweckverband Steinwaldgruppe, 30.10.2023 		


Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Tirschenreuth-Weiden i. d. OPf. Sachbearbeitung, 06.11.2023		
	<p>Klein Michael Von: Neumann, Moritz (aelf-tw) <Moritz.Neumann@aelf-tw.bayern.de> Gesendet: Montag, 6. November 2023 10:29 An: Gemeinde Weiherhammer - Bauamt Cc: Beutner, Mathias (aelf-tw); Sauer, Andrea (aelf-tw) Betreff: AW: Gemeinde Weiherhammer, Aufstellung Bebauungsplan "Am Bildbaum 8" sowie 2. Änderung des FNP; Beteiligung der TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB Hinweis: Die Nachricht kommt von einem externen Absender Sehr geehrter Herr Klein, wie besprochen ist für die in den vorgelegten Planunterlagen vorgesehenen Ersatzaufforstungsmaßnahmen als spätester Durchführungstermin ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes festzusetzen. Ansonsten bestehen aus forstfachlicher Sicht keine Einwendungen. Bitte beachten: Der Bereich Landwirtschaft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nimmt zum geplanten Vorhaben wie folgt Stellung: Die überplante Fläche wird derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt. Es ist geplant, die erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen teilweise auf internen Kompensationsflächen zu erbringen. Darüber hinaus sind externe Kompensationsmaßnahmen auf den Flur Nr. 337, 342, 535 und 850 der Gemarkung Kaltenbrunn geplant.</p>	<p>Im Bebauungsplan ist bereits festgesetzt, dass die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im Zuge der Erschließung umzusetzen sind. Es wird ergänzt, dass die Ersatzaufforstungsflächen spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplans umzusetzen sind.</p> <p>Im Hinblick auf die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen ist festzustellen, dass diese auch als Ersatzaufforstungsflächen im Sinne des Waldgesetzes fungieren, so dass sogenannte produktionsintegrierte Maßnahmen (auf landwirtschaftlichen Flächen) im vorliegenden Fall von vornherein ausscheiden. Es ist erforderlich, auf landwirtschaftliche Flächen zurückzugreifen, um die vom Amt geforderte Ersatzaufforstung (mindestens 50 % der Rodungsfläche) zu erbringen. Ausgleichs- und Ersatzaufforstungsmaßnahmen werden im gesetzlich erforderlichen Umfang erbracht.</p>	<p>Die nebenstehende Ergänzung der Festsetzung zum Zeitpunkt der Umsetzung der Ersatzaufforstungsflächen wird in den Bebauungsplan, Stand 24.08.2023, mit verkleinertem Geltungsbereich eingearbeitet.</p>



Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>Diese Flurstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Agrarstrukturelle Belange sind deshalb durch das Vorhaben indirekt betroffen.</p> <p>Für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen sollen keine landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht werden. Das AELF Tirschenreuth-Weiden Bereich Landwirtschaft empfiehlt deshalb produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Moritz Neumann Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Tirschenreuth-Weiden i. d. OPf. Bereich Forsten Kemnather Str. 11 92690 Pressath Telefon +49 (961) 3007-2012 Handy +49 160 5341830 Moritz.Neumann@aelf-tw.bayern.de Forstwirtschaft macht Holz erst möglich</p>		

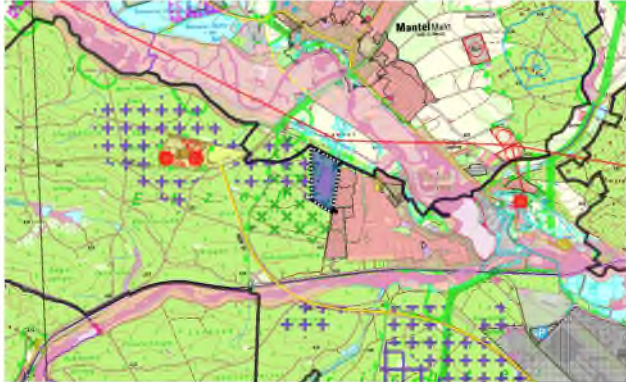
Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
2	Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Weiden, 07.11.2023		
	 <p>Bayernwerk Netz GmbH, Moosbürger Str. 15, 92637 Weiden</p> <p>Verwaltungsgemeinschaft Weiherhammer Hauptstr. 3 92729 Weiherhammer</p> <p>Transformatorstationen, Kabel, Gemeinde Weiherhammer, Aufstellung Bebauungsplan "Am Bildbaum 8" 2. Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Ihr Schreiben vom 27.10.2023; Ihr Zeichen: Klein Michael</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Kabelplanung</p> <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>Transformatorstationen</p> <p>Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung ein oder mehrerer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, entsprechende Flächen von je ca. 25 qm uns für den Bau und Betrieb dieser Transformatorstation in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zur Verfügung zu stellen. Der Standortorte sollte im nördlichen und südlichen zentralen Bereich eingeplant werden.</p> <p>Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.</p> <p>Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Weiden Moosbürger Str. 15 92637 Weiden www.bayernwerknetz.de</p> <p>Ihr Ansprechpartner Matthias Hanke Planung, Bauausführung & Netzkundenbetreuung T +499614720482 matthias.hanke@bayernwerk.de Unser Zeichen: TOWP Ha 9907</p> <p>Datum 7. November 2023</p> <p>Sitz: Regensburg Amtsgericht Regensburg HRB 9476</p> <p>Geschäftsführer Gudrun Alt Dr. Joachim Kabs Robert Pfügl</p>	<p>Die Angaben zu den Kabelhausanschlüssen werden in den Teil A.III, Hinweise Pkt. 1.8 Stromversorgung mit aufgenommen.</p> <p>Bei der Bayernwerk Netz GmbH wurde per E-Mail nachgefragt, ob mit dem reduzierten Geltungsbereich zwei Trafostandorte erforderlich sind und der eingeplante Standort passt. Nach Mitteilung des zuständigen Sachbearbeiters ist ein Trafostandort ausreichend. Dieser wird auf der Grünfläche östlich Parzelle 25 vorgesehen und in die zeichnerische Darstellung eingetragen.</p>	

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p style="text-align: right;"><small>Datum 7. November 2023</small></p> <p>Gasplanung</p> <p>Wir bitten Sie, im Erläuterungsbericht eine mögliche Erdgasversorgung mit aufzunehmen, da wir beabsichtigen, im Zuge des Straßenausbaues Gasversorgungsleitungen zu verlegen.</p> <p>Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleittreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>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 wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. - 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. <p>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</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="286 1230 510 1310"> <p>Maximilian Nöbner <small>Digital unterschrieben von Maximilian Nöbner Datum: 2023.11.07 16:16:42 +01'00'</small></p> </div> <div data-bbox="577 1230 824 1310"> <p>Matthias Hanke <small>Digital unterschrieben von Matthias Hanke Datum: 2023.11.07 11:44:05 +01'00'</small></p> </div> </div> <p>i.V. i.A.</p>	<p>Auf die vorgesehene Verlegung von Gasversorgungsleitungen wird im Teil A.III, Hinweise in einem eigenen Unterpunkt hingewiesen.</p> <p>Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die nebenstehenden Ergänzungen der Hinweise und zeichnerischen Darstellung werden in den Bebauungsplan, Stand 24.08.2023, mit verkleinertem Geltungsbereich eingearbeitet.</p>


Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss										
3	Bund Naturschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Neustadt/WN-Weiden, 01.12.2023												
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>BUND Naturschutz in Bayern e.V. Herrmannstraße 1 92637 Weiden</p> <p>Gemeinde Weiherhammer</p> <p>01.12.23</p> <p>2. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bildbaum 8“ sowie 9. Änderung des Bebauungsplans „Am Bildbaum 7“ hier: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Die Kreisgruppe Neustadt/WN-Weiden des BUND Naturschutz bedankt sich für die Beteiligung an dem o.a. Verfahren und nimmt fristgerecht im Rahmen Ihrer satzungsgemäßen Aufgaben im Auftrag und Namen des Landesverbandes zu beiden Verfahren wie folgt Stellung:</p> <p>Die Dimensionierung des Baugebietes ist mit ca. 10ha sehr groß und sollte bedarfsorientiert wenigstens in 2 Bauabschnitte gegliedert werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Rodung einer so großen Waldfläche hat erhebliche Auswirkungen auf das Mikroklima, so dass eine sukzessive Entwicklung von 2 kleineren Baugebieten als günstiger erachtet wird. Ansonsten werden die allgemeinen Vorgaben (u.a. Versickerungsflächen, Zisternen, Verbot von Steingärten usw.) größtenteils begrüßt. Die Größe der Grundstücke für EFH sollte um mind. 25% reduziert werden (liegt im Vergleich zu anderen Kommunen im Landkreis aber noch in einem akzeptablen Rahmen). Erfreulicherweise lassen einige Grundstücke Spielraum für alternative Wohnformen und Mehrfamilienhäuser.</p> <p>Die CO₂-Bindung des Bodens liegt im gleichen Größenbereich wie die des Waldes. Dies wird bei den Ausgleichsmaßnahmen nicht im erforderlichen Umfang berücksichtigt.</p> <p>Neben der Nutzung des gesammelten Zisternenwassers für die Gartenbewässerung sollte dies auch für die Toilettenspülung propagiert werden, da dadurch wertvolles Trinkwasser eingespart werden kann.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. Jürgen Holl</p> <p>BN-Geschäftsstelle Weiden</p> <p>Seite 1 / 1</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;">  <p>Kreisgruppe Neustadt/WN-Weiden Geschäftsstelle Herrmannstraße 1 92637 Weiden Tel: 0961 / 4726763 Fax: 0961 / 4762762 Email: neustadt-weiden@bund-naturschutz.de www.neustadt-weiden.bund-naturschutz.de</p> </div> </div>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird auf den bisherigen Bauabschnitt BA I und einen Baumfallstreifen mit einer Breite von ca. 15 m an der Westgrenze reduziert.</p> <p>Die durchschnittliche Parzellengröße für Einfamilienhäuser innerhalb des reduzierten Geltungsbereiches liegt bei ca. 650 m². Da fast keine Keller mehr gebaut werden, wird im Schnitt folgende überbaute Fläche angenommen:</p> <table style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>• Wohnhaus</td> <td style="text-align: right;">120 m²</td> </tr> <tr> <td>• Garage mit Nebenraum</td> <td style="text-align: right;">60 m²</td> </tr> <tr> <td>• Garagenzufahrt</td> <td style="text-align: right;">50 m²</td> </tr> <tr> <td>• <u>Terrasse: 2</u></td> <td style="text-align: right;"><u>20 m²</u></td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td style="text-align: right;">250 m²</td> </tr> </table> <p>Mögliche überbaute Fläche bei GRZ 0,4 = 650 m² x 0,4 = 260 m². Eine Reduzierung der Parzellengröße ist nicht sinnvoll (siehe auch Teil B, Begründung Pkt. 3.2).</p> <p>Mit den geplanten externen Waldbegründungen auf einer Fläche von ca. 3,0 ha wird in erheblichem Maße zur CO₂-Bindung beigetragen. Da die Wälder klimastabil als Laubmischwald ausgebildet werden, wird damit ein erheblicher Teil der klimarelevanten Verluste an CO₂-Bindung, bedingt durch die Baugebietsausweisung, kompensiert. Eine Trennung der CO₂-Bindung zwischen Boden und Wald ist nicht zielführend, da diese insgesamt zu betrachten ist.</p> <p>Im Teil A III, Hinweise wird der Pkt. 1.5 Trinkwasserversorgungsanlage mit dem Satz ergänzt: „Zur Einsparung von Trinkwasser wird empfohlen, das gesammelte Wasser aus der Zisterne auch als Brauchwasser, z. B. zur Toilettenspülung zu nutzen.“</p>	• Wohnhaus	120 m ²	• Garage mit Nebenraum	60 m ²	• Garagenzufahrt	50 m ²	• <u>Terrasse: 2</u>	<u>20 m²</u>	Summe	250 m²	<p>Die Anregungen und Hinweise werden in den Bebauungsplan, Stand 24.08.2023, mit verkleinertem Geltungsbereich eingearbeitet.</p>
• Wohnhaus	120 m ²												
• Garage mit Nebenraum	60 m ²												
• Garagenzufahrt	50 m ²												
• <u>Terrasse: 2</u>	<u>20 m²</u>												
Summe	250 m²												

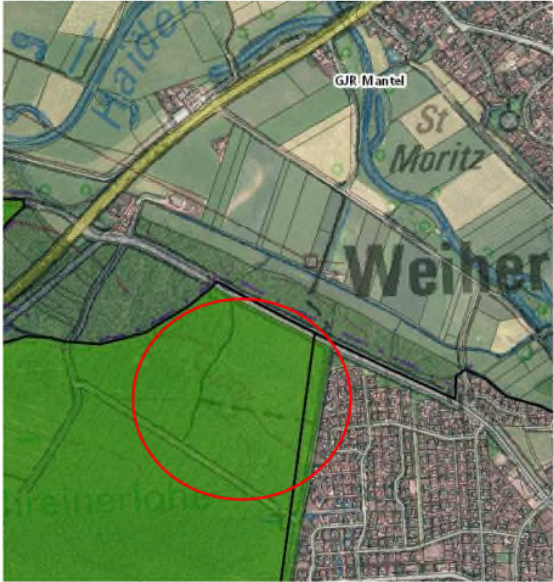
Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
4	Bergamt Nordbayern bei Regierung von Oberfranken, 23.11.2023		
	 <p>Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern</p> <p>Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth</p> <p>27.10.2023 Ihr Zeichen Datum Ihrer Nachricht</p> <p>Verwaltungsgemeinschaft Weiherhammer Hauptstraße 3 92729 Weiherhammer</p> <p>Eingegangen am 27. Nov. 2023 Verwaltungsgemeinschaft Weiherhammer</p> <p>ROF-SG26-3851.1-3-4033-2 Ella Meserth (0921) 604-1385 (0921) 604-41385 M 101 Ella.Meserth@reg-ofr.bayern.de</p> <p>23.11.2023 Datum</p> <p>Unser Zeichen Ansprechpartner Telefon Telefax Zimmer E-Mail</p> <p>Dienstgebäude Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth</p> <p>Telefon 0921 604-0 Telefax 0921 604-41258 E-Mail poststelle@reg-ofr.bayern.de www.regierung.oberfranken.bayern.de</p> <p>Besuchszeiten Mo-Do 08:00 – 12:00 Uhr 13:00 – 15:30 Uhr Fr 08:00 – 12:00 Uhr oder nach Vereinbarung</p> <p>SICK Bayern in Landsbut IBAN: DE04 7500 0000 0074 3015 15 BIC: MARKDEF1750 Deutsche Bundesbank Regensburg</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das Planvorhaben schließt an die im Regionalplan Oberpfalz-Nord (6) ausgewiesene Vorbehaltsfläche KS 25 Kies und Sand "westlich Weiherhammer" an. Ein uneingeschränkter, vollkommener Abbau dieser standortgebundenen Lagerstätte muss möglich bleiben. Bei betrieblichen Tätigkeiten in der Vorbehaltsfläche sowie widrigen Witterungsverhältnissen können bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen (Staub, Lärm) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auf die Duldung dieser Einwirkungen ist hinzuweisen.</p> <p>Sollten bei den Baumaßnahmen altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Meserth</p>	<p>Zur Forderung, dass für die Vorbehaltsfläche „KS 25 Kies und Sand“ ein uneingeschränkter, vollkommener Abbau möglich sein muss, wird auf die Stellungnahmen zu den Einwänden des Bay. Landesamtes für Umwelt und des Regionalen Planungsverbandes Oberpfalz Nord verwiesen. Durch die Gebietsreduzierung wird nunmehr nur noch marginal in das Vorbehaltsgebiet eingegriffen. Hier ist auch ein bewusst bei der Regionalplanausweisung beabsichtigter Unschärfebereich zu berücksichtigen.</p> <p>Auf die möglichen Immissionseinwirkungen aus dem Vorbehaltsgebiet und deren Duldung sowie das Verhalten beim Fund altbergbaulicher Relikte wird im Teil A.III, Hinweise in einem eigenen Unterpunkt hingewiesen.</p>	<p>Der Teil A.III Hinweise wird im Bebauungsplan, Stand 24.08.2023, mit verkleinertem Geltungsbereich wie nebenstehend ergänzt.</p>

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss								
5	Bayerisches Landesamt für Umwelt, 24.11.2023										
	<p style="text-align: right;">Bayerisches Landesamt für Umwelt </p> <p>LFU Bayerisches Landesamt für Umwelt: 86177 Augsburg</p> <p>Verwaltungsgemeinschaft Weiherhammer Bauamt Hauptstraße 3 92729 Weiherhammer</p> <p>- Versand per E-Mail -</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 25%;">Ihre Nachricht</td> <td style="width: 25%;">Unser Zeichen</td> <td style="width: 25%;">Bearbeitung</td> <td style="width: 25%;">Datum</td> </tr> <tr> <td>30.10.2023</td> <td>11-8661.1-13945/2023</td> <td>Jürgen Gruber Juergen.Gruben@lu.bayern.de Tel. +49 (821) 9071-5681</td> <td>24.11.2023</td> </tr> </table> <p>Gemeinde Weiherhammer - Aufstellung Bebauungsplan "Am Bildbaum 8" sowie 2. Änderung des Flächennutzungsplans; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit E-Mail vom 30.10.2023 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LFU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.</p> <p>Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).</p> <p>Von den o.g. Belangen wird die Rohstoffgeologie berührt. Dazu geben wir folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Von der Maßnahme sind unmittelbar rohstoffgeologische Belange betroffen. Der Geltungsbereich überschneidet sich laut RIS-BY mit dem Vorbehaltsgebiet Bodenschätze KS 25 - Kies und Sand "westlich Weiherhammer" auf einer Fläche von rund 3,2 ha (siehe Abb. 1).</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; font-size: small;"> <div style="width: 30%;">  <p>Hauptsitz LFU Bürgermeister-Ulrich-Str. 160 86179 Augsburg</p> <p>Telefon +49 821/9071-0 Telefax +49 821/9071-5556</p> </div> <div style="width: 30%;"> <p>Dienststelle Hof Hans-Högn-Str. 12 95030 Hof</p> <p>Telefon +49 9281/1800-0 Telefax +49 9281/1800-4519</p> </div> <div style="width: 30%; text-align: right;"> <p>www.lfu.bayern.de poststelle@lu.bayern.de</p> </div> </div>	Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum	30.10.2023	11-8661.1-13945/2023	Jürgen Gruber Juergen.Gruben@lu.bayern.de Tel. +49 (821) 9071-5681	24.11.2023		
Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum								
30.10.2023	11-8661.1-13945/2023	Jürgen Gruber Juergen.Gruben@lu.bayern.de Tel. +49 (821) 9071-5681	24.11.2023								

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p style="text-align: center;">- 2 -</p>  <p>Abb. 1: Auszug aus RIS-BY Stand 11/2023 mit Vorbehaltsgebiet und Geltungsbereich der Maßnahme</p> <p>Daher muss den folgenden Ausführungen in den Antragsunterlagen widersprochen werden (Bebauungsplan, Teil D Umweltbericht, S. 5): „Im Regionalplan sind, den Planungsbereich betreffend, keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für die Rohstoffgewinnung, den Hochwasserschutz o. ä. ausgewiesen. Unmittelbar am Westrand grenzt jedoch das Vorbehaltsgebiet KS 25 (für Sand und Kies) an. Eine unmittelbare Einschränkung für die Rohstoffgewinnung erwächst daraus nicht. Die Bebauung rückt aber nahe an eine mögliche zukünftige Rohstoffgewinnung heran.“ Von dem Vorbehaltsgebiet Bodenschätze KS 25 - Kies und Sand "westlich Weiherhammer" sind ca. 34 ha bisher nicht abgebaut (Luftbild Stand 2021). Damit nimmt der Überlappungsbereich mit dem Plangebiet rund 9 % des unverritzten Vorbehaltsgebietes ein. Bei Realisierung des Wohngebietes würden aufgrund von einzuhaltenden Abstandsflächen (100 bis 300 m) zusätzliche Bereiche des Vorbehaltsgebietes der Rohstoffsicherung nicht mehr zur Verfügung stehen (bis zu 52 % der unverritzten Fläche). In Vorbehaltsgebieten hat die Gewinnung von Bodenschätzen auch unter Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht. Das vorhandene Rohstoffgebiet ist durch rohstoffgeologische Untersuchungen im Vorfeld erkundet sowie nach landesplanerischen Abstimmungen festgelegt worden und wird damit wesentlich zur mittel- bis langfristigen, lokalen bzw. regionalen Versorgung des Raumes mit begrenzt vorhandenen Massenrohstoffen dienen können und werden. Für dieses Vorbehaltsgebiet sind Rohstoffmächtigkeiten von bis zu 8 m anhand von Bohrungen und Aufschlüssen belegt (Erkundung mineralischer Rohstoffe in Bayern, GLA, 1990; Bodeninformationssystem Bayern). Die unter- bis oberpleistozänen Flussablagerungen, bestehend aus Kiesen und Sanden, bilden hier die gut verwertbare Lagerstätte.</p>	<p>Es ist zutreffend, dass ein Teil des Geltungsbereiches sich mit dem Vorbehaltsgebiet KS 25 überschneidet. Nach der nunmehr geplanten Verkleinerung des Geltungsbereiches umfasst die unmittelbare Überschneidung (mit CAD ermittelt) ca. 7.700 m². Das gesamte Vorbehaltsgebiet wurde grob mit 118 ha ermittelt. Aus der Sicht der Gemeinde Weiherhammer wird deutlich, dass, auch wenn Abstandsflächen bei einer Rohstoffgewinnung zu berücksichtigen sind, faktisch nur ein kleiner Teil des Vorbehaltsgebietes überplant wird. Abstände bis 300 m werden nicht für realistisch gehalten, da bei einem Kies-/Sandabbau bis 8 m nicht damit zu rechnen ist, dass gesprengt werden muss.</p> <p>Es ist außerdem zu berücksichtigen, dass bei der Abgrenzung von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten ein sogenannter Unschärfebereich von ca. 100 m bewusst gewollt ist, um einen planerischen Spielraum einzuräumen.</p> <p>Außerdem ist festzustellen, dass der Grundstückseigentümer, die Bayerischen Staatsforsten AÖR, einen Grundstücksvertrag mit der Gemeinde Weiherhammer abgeschlossen haben mit dem Ziel, ein Wohngebiet auszuweisen. Von Seiten des Grundstückseigentümers gab es zu keiner Zeit Hinweise, dass ein Verkauf an einer Rohstoffgewinnung scheitern würde, indem entsprechende Verpflichtungen bestünden. Insofern konnte die Gemeinde Weiherhammer darauf vertrauen, dass eine Wohngebietsentwicklung im Hinblick auf die regionalplanerische Ausweisung möglich sein wird, und hat deshalb die vorliegende Planung, die nunmehr, nach Verkleinerung, noch deutlich weniger in das Vorbehaltsgebiet eingreift, auf den Weg gebracht wird. Die Gemeinde Weiherhammer beabsichtigt deshalb, an der Gebietsausweisung (mit nunmehr verkleinertem Umgriff) festzuhalten.</p>	


Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>Gerade im Zuge der allgegenwärtigen Klima-Diskussion (CO₂-Ausstoß) muss darauf geachtet werden, dass Massenrohstoffe möglichst verbrauchernah abgebaut werden. Vor diesem Hintergrund und vor dem Hintergrund immer knapper werdender Sand- und Kiesreserven kann einer Einschränkung aktuell gültiger VR- und VB-Gebiete für den Rohstoffabbau nicht zugestimmt werden (Auswirkungen auf die Versorgung im Wirtschaftsraum Weiden-Amberg-Schwandorf mit Sand und Kies).</p> <p>Von den geplanten externen Ausgleichsflächen sind keine rohstoffgeologischen Belange betroffen.</p> <p>Fazit: Die Teil-Überplanung bzw. Reduzierung des rechtskräftigen Vorbehaltsgebiets Bodenschätze KS 25 - Kies und Sand "westlich Weiherhammer" mit dem geplanten Wohngebiet „Am Bildbaum 8“ wird abgelehnt.</p> <p>Bei Fragen zur Rohstoffgeologie wenden Sie sich bitte an Frau Sara Keil, Tel. 09281/1800-4752, oder Frau Anja Gebhardt, Tel. 09281/1800-4757, beide Referat 105 Wirtschaftsgeologie, Bodenschätze.</p> <p>Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Neustadt a.d. Waldnaab (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).</p> <p>Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Weiden wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.</p> <p>Einen Abdruck dieses Schreibens erhält das Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung der Regierung der Oberpfalz.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. Jürgen Gruber</p>	<p>Auf die möglichen Immissionseinwirkungen aus dem Vorbehaltsgebiet und deren Duldung wird im Teil A.III, Hinweise in einem eigenen Unterpunkt hingewiesen.</p>	<p>Der Teil A.III Hinweise wird im Bebauungsplan, Stand 24.08.2023, mit verkleinertem Geltungsbereich wie nebenstehend ergänzt.</p>


Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
6	Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Sachgebiet 31, Öffentliche Sicherheit und Ordnung		
	 <p>Landratsamt Postfach 1260 92627 Neustadt an der Waldnaab</p> <p>Sachgebiet 31 Öffentliche Sicherheit u. Ordnung</p> <p>per E-Mail an Sachgebiet 42 bauleitplanung@neustadt.de</p> <p>Kontakt: Christoph Schmid Zimmer: A 118 Adresse: Stadtplatz 34, 92660 Neustadt a.d.Waldnaab Telefon: 09602 79 3100 Telefax: 09602 79 3155 E-Mail: cschmid@neustadt.de</p> <p>Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht vom: _____ Unser Zeichen: _____ E-Mail v. 30.10.2023 31-750 Telefonvermittlung: 09602 79 0 Neustadt an der Waldnaab: 23.11.2023</p> <p>Vollzug des Jagdrechts; Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Bildbaum 8“ in Weiherhammer</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Untere Jagdbehörde des Landratsamtes Neustadt a.d. Waldnaab nimmt wie folgt zum Vorhaben Stellung:</p> <p>Der Bebauungsplan soll auf verschiedenen Flurstücken der Gemarkung Röthenbach entstehen. Diese Flurstücke, auf denen das Vorhaben verwirklicht werden soll, umfassen ca. 11,7 ha grundsätzlich bejagbare Fläche des Staatsjagdreviers (StJR) Kohlberger Wald. Zudem grenzt im nördlichen Teil das Gemeinschaftsjagdrevier (GJR) Mantel an.</p> <p>Das aktuell ca. 3093 ha große Jagdrevier Kohlberger Wald würde sich durch die Überbauung entsprechend verkleinern. Die betroffene Fläche würde dann zum befriedeten Bezirk gem. Art. 6 Bayerisches Jagdgesetz (BayJG).</p> <p>Das Vorhaben dürfte auf der beanspruchten Fläche und im Umfeld deutliche Auswirkungen auf die Jagdausübung im StJR Kohlberger Wald sowie dem GJR Mantel haben.</p> <p>Der Forstbetrieb Schnaittenbach (Bayerische Staatsforsten AöR) sowie die Jagdgenossenschaft Mantel sollten deshalb entsprechend frühzeitig unterrichtet und gehört werden.</p> <p>Webseite www.neustadt.de</p> <p>Öffnungszeiten Mo. - Fr. 08:00 - 12:00 Uhr Di. - Do. 13:30 - 16:30 Uhr Bitte vereinbaren Sie einen Termin</p> <p>Bankverbindungen Sparkasse Neustadt an der Waldnaab IBAN DE08 2535 0560 0040 0033 25</p> <p>Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab Finden Sie Informationen zu ÖPNV-Anbindung, Anfahrt und Parkmöglichkeiten.</p> <p>Verobank: Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG IBAN DE47 7539 0300 0007 1060 05</p> <p>Raiffeisenbank Pfalz eG IBAN DE52 1536 2039 0000 7426 91</p> <p>Raiffeisenbank Oberrhein NordWest eG IBAN DE10 7706 8794 0008 4433 31</p>	<p>Eine Reduzierung der bejagbaren Fläche von 8,3 ha/3.093 ha = 0,0027 %, das entspricht 2,7 Promille, ist aus Sicht der Gemeinde Weiherhammer der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum untergeordnet. Die Fläche grenzt unmittelbar an die GVS im Norden und die Bebauung im Osten an. Die erwähnte „deutliche Auswirkung auf die Jagdausübung im Staatsjagdrevier Kohlberger Wald“ kann durch die Gemeinde Weiherhammer nicht nachvollzogen werden. Seitens des Grundstückseigentümers, der BaySF, wird die minimale Verkleinerung der bejagbaren Fläche durch die beabsichtigte Übereignung an die Gemeinde Weiherhammer ohnehin bewusst hingenommen.</p>	<p>Der Bebauungsplan, Stand 24.08.2023, mit verkleinertem Geltungsbereich bleibt ansonsten unverändert.</p>


Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	 <p>Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. Christoph Schmid</p> <p>NEW</p> <p>23.11.2025 Seite 2/2</p>		


Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>Sackgassen und Stichstraßen müssen ausreichend dimensionierte Wendekreise, Wendeschleifen oder Wendehämmer haben (vgl. auch die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen –RASt 06-), andernfalls können die in Sackgassen bzw. in Stichstraßen liegenden Anwesen nicht direkt angefahren werden. Die betroffenen Bewohner müssten ihre Müllgefäße bzw. ihre Abfälle (auch den Sperrmüll) dann zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle verbringen. Eine Transportstrecke für die Abfallbehälter bzw. den Sperrmüll von 100 m bis zu einem Aufstellplatz ist dabei regelmäßig zumutbar, abhängig vom Einzelfall können auch weitere Entfernungen zumutbar sein.</p> <p>Verursacht die besondere Lage eines Grundstücks (außergewöhnliche Steigung oder Gefälle, scharfe Kurven o.ä.) einen zusätzlichen Aufwand, so ist dies grundsätzlich der Sphäre des überlassungspflichtigen Abfallbesitzers/-erzeugers zuzurechnen. Demgemäß darf der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger von diesem eine stärkere Mitwirkung als sonst üblich verlangen und es besteht in diesen Fällen kein Rechtsanspruch des Abfallbesitzers/-erzeugers auf Abholung seines Abfalls unmittelbar vor seinem Grundstück.</p> <p>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) und die Abholung von Sperrmüll ohne Behinderung von Fahrzeugen und Fußgängern möglich ist (§ 14 Abs. 6 Abfallwirtschaftssatzung).</p> <p>Grundsätzlich nicht befahren werden darüber hinaus auch sog. „Privatstraßen“.</p> <p>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 den öffentlichen Verkehr gewidmet sind, um die direkte Anfahrbarkeit der Grundstücke durch die Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten. Andernfalls müsste - zur Vermeidung späterer Probleme - den an betreffenden Bauparzellen Interessierten frühzeitig mitgeteilt werden, dass die Müllgefäße bzw. die Abfälle (auch der Sperrmüll) jeweils von den Grundstückseigentümern bzw. Bewohnern zur nächsten vom Müllfahrzeug anfahrbaren Stelle verbracht werden müssen.</p> <p>2. Konkrete Hinweise zur vorgelegten Planung</p> <p>Nach den Planunterlagen soll die Haupteerschließungsstraße eine Breite von 5,50 m haben, für die Anliegerstraße ist eine Fahrbahnbreite von 5,0 m vorgesehen. Die notwendigen Mindestmaße für das Befahren mit Müllfahrzeugen dürften damit erfüllt sein. Bei der Bemessung von Ein- und Ausfahrten sind die Schleppkurven von Müllfahrzeugen zu berücksichtigen.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes sind zwei Stichstraßen vorgesehen. Die Wendeanlage in Stichstraße 1 ist zwar nicht bemaßt, die Fläche ist aber für das Wenden eines Müllfahrzeuges augenscheinlich nicht ausreichend. In Stichstraße 2 ist gar keine Wendemöglichkeit vorgesehen.</p> <p>Die Bauparzellen 52 und 53 können daher nicht von Müllfahrzeugen angefahren werden, so dass die künftigen Bewohner ihren Haus- und Sperrmüll an einer für das Müllfahrzeug erreichbaren Stelle bereitstellen müssen.</p> <p style="text-align: right;">NEW</p> <p style="font-size: small;">02.11.2025 Seite 2/3</p>	<p>zu 1.) Die geplanten Erschließungsstraßen werden nach den geltenden Vorschriften im Hinblick auf die Straßenbreite als auch der Tragfähigkeit für LKW-Verkehr ausgelegt. Im reduzierten Entwurf sind keine Wendeanlagen und Stichstraßen vorgesehen.</p> <p>zu 2.) Einmündungen werden für die Befahrbarkeit mit den größten zulässigen Fahrzeugen (LKW mit Anhänger, Sattelzug, Gelenkbus usw.) ausgelegt. Stichstraßen sind keine mehr vorgesehen.</p>	<p>Der Bebauungsplan, Stand 24.08.2023, mit verkleinertem Geltungsbereich bleibt ansonsten unverändert.</p>


Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>Abhängig von der Zufahrt und Einfriedung der Parzelle 47, kann evtl. auch der dort anfallende Abfall nicht direkt an der Grundstücksgrenze abgeholt werden.</p> <p>Durch einen entsprechenden Hinweis in den textlichen Festsetzungen auf die hinsichtlich der Abfallentsorgung zu erwartenden Gegebenheiten könnte bereits jetzt einer frühzeitigen Information der später betroffenen Personen Rechnung getragen werden.</p> <p>Zur näheren 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.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen gez. Michaela Harrer</p>		


lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
8	Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Sachgebiet 41, Naturschutz, 14.12.2023		
	 <p>Landratsamt Postfach 1260 92627 Neustadt an der Waldnaab</p> <p>Verwaltungsgemeinschaft Weiherhammer Per Mail bauamt@weiherhammer.de</p> <p>Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom: / 30.10.2023</p> <p>Unser Zeichen: 41-173/40 ba/1505-2023</p> <p>Telefonvermittlung: 09602 79 0</p> <p>Neustadt an der Waldnaab: 14.12.2023</p> <p>Vollzug des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – und des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG; Aufstellung Bebauungsplan "Am Bildbaum 8" und 9. Änderung "Am Bildbaum 7" , Gemarkung Etzenricht Antragsteller: Gemeinde Weiherhammer</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das Vorhaben ist aus der Sicht des Naturschutzes als problematisch anzusehen. Das neu auszuweisende Baugebiet befindet sich innerhalb eines geschlossenen Waldbestandes. Kleinere Teile unterliegen als bodensaure Kiefernwälder den Schutz des §30 BNatSchG. Wälder stellen für den Naturhaushalt, das Ökosystem sowie dem Klimaschutz bedeutende Lebensraumtypen dar und sind daher grundsätzlich erhaltenswert.</p> <p>Die besondere Lage der Ortschaft Weiherhammer, eingerahmt von Wald, sowie dem Haidenaab- und Röthenbachtal und der daraus resultierenden schwierigen Entwicklungsmöglichkeiten ist der unteren Naturschutzbehörde bewusst.</p> <p>Dem Entwurf kann dennoch <u>in seiner jetzigen Konzeption</u> aus der Sicht des Naturschutzes nicht zugestimmt werden.</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes werden hierzu folgende Einwendungen vorgetragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Konzept für die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs (Waldrandstreifen) des Bebauungsplans wird aus der Sicht des Naturschutzes <p>Website: www.neustadt.de</p> <p>Öffnungszeiten Mo – Fr: 08.00 – 12.00 Uhr Di – Do: 13.30 – 16.30 Uhr Bitte vereinbaren Sie einen Termin</p> <p>Unser Standort: neustadt.de Finden Sie Informationen zu ÖPNV-Anbindung, Anfahrt und Parkmöglichkeiten.</p> <p>Bankverbindungen Sparkasse Neustadt an der Waldnaab IBAN: DE08 2512 0510 0001 0033 25</p> <p>Gaffelbank Filiale: Neustadt/Waldnaab eG IBAN: DE 14 7536 3889 0050 6200 22</p> <p>Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG IBAN: DE47 7039 0300 0007 3060 019</p> <p>Gaffelbank Plus eG IBAN: DE32 7536 2039 0300 7406 91</p> <p>Raiffeisenbank Oberrhein NordWest eG IBAN: DE10 7506 0704 0300 4493 30</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu den Einwendungen: Das Konzept bezüglich der Ausgleichsflächen wird nunmehr dahingehend geändert, dass innerhalb des geplanten Wohngebietes keine Maßnahmen als Ausgleichsflächen angerechnet werden. Diese werden vielmehr vollständig außerhalb des Geltungsbereiches (mit den erforderlichen Waldersatzflächen) ausreichend nachgewiesen.</p> <p>Die Maßnahmen in den Randbereichen des im Norden zu erhaltenden Kiefernwaldes und im nordwestlichen Randbereich des Baugebietes stellen naturschutzrechtliche Minderungsmaßnahmen dar, die als aufwertende Maßnahmen (wie auch im Kiefernwald selbst) dazu dienen, dass hinsichtlich des zu erhaltenden Kiefernwaldes keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen, aufgrund Verkleinerung und Barrierewirkungen, hervorgerufen werden.</p> <p>Die festgesetzten Maßnahmen werden zudem angepasst, insbesondere an die (gemäß dem vorliegenden saP-Gutachten) erforderlichen Maßnahmen (Zauneidechse wurde in der saP nicht festgestellt).</p>	


Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>angezweifelt. Die Lebensraumtypen sind mit der angedachten Pflege in der erwarteten Wertigkeit nicht zu erzielen, die Maßnahmen sind zudem schwer umzusetzen und aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung erwartungsgemäß aufgrund von Randeinflüssen und schleichender Integration der Flächen in die jeweils angrenzenden Gärten kaum zu halten. Eine Pflanzung von Zwergsträuchern macht naturschutzfachlich keinen Sinn, die Entwicklung von Sandmagerrasen benötigt eine jährliche dauerhafte Pflege, da sonst, gerade mit angrenzenden Kiefernwald die Fläche schnell durch Kiefern sämlinge besetzt wird. Dies gilt auch für die Zwergstrauchheide, die sich so nur schwer auf den offenen Sandflächen etablieren lässt. Eine lange Verschattung der ohnehin sehr schmalen Streifen, vor allem im südlichen Waldrandbereich sowie die anteilig großen Pflanzflächen erschweren die Maßnahme weiter.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die aufgrund ihrer Lage zwischen Wohngebiet und Straße stark vorbelastete Fläche (geplanter Sandmagerrasen) kann als Ausgleichsfläche nicht anerkannt werden. - Bei den betroffenen bodensauren Flechten-Kiefernwäldern handelt es sich um Biotope welche dem Schutz des §30 BNatSchG unterliegen und somit in keiner Weise beeinträchtigt werden dürfen. Nach den Ausführungen im Umweltbericht sollen diese Bereiche von der Bebauung ausgespart und verbessert werden. Die Planungen sind hier jedoch zum Teil widersprüchlich und können aus der Sicht des Naturschutzes nicht mitgetragen werden: <ul style="list-style-type: none"> o Nach der planlichen Darstellung befindet sich ein Großteil der Flechten-Kiefernwaldanteile im Bereich der Flächen für den Waldmantel und werden daher nach Plandarstellung abgeschoben und als Zwergstrauchheide, Sandmagerrasen, Gebüsch oder Wildobst angelegt. Die geschützten Biotope werden daher in diesem Bereich sicherlich nicht erhalten. o Auch der Erhalt der verbleibenden Flechtenkiefernwaldinsel ist naturschutzfachlich fraglich. Eine pauschale Auflichtung der Flächen kann sich ebenso gut verheerend auf den verbleibenden Bestand auswirken, zudem stellt Nährstoffeintrag und aufgrund der nun verinselten Lage innerhalb des Wohngebiets auch der Freizeitdruck auf die Fläche die größte Bedrohung für den Erhalt dar. Aus der Sicht des Naturschutzes sind die Bereiche mit gesetzlich geschützten Flechtenkiefernwäldern großflächig auszusparen. Zudem wäre ein stichhaltiges Konzept zum Erhalt dieses Lebensraumtypes vorzulegen, welches auch die Randeinflüsse mitberücksichtigt. Ein jährliches Monitoring wäre dabei unerlässlich. Die momentanen Planungen im Bereich der Flechtenkiefernwälder werden daher aus der Sicht des Naturschutzes abgelehnt. Eine Ausnahme gemäß §30 Abs. 4 BNatSchG kann nicht erteilt werden. - Für die externen Ausgleichsflächen reicht es nicht aus, die Grundstücke aufzuforsten und forstwirtschaftlich zu nutzen. Die vordergründige Nutzung der Flächen als Flächen für den Naturschutz muss dabei klar kommuniziert und dargestellt werden. So sind z.B. verbindliche Ziele für stehendes und liegendes Totholz sowie Biotopbäume, Biotopbaumanwärter sowie die Entwicklung eines <p style="text-align: right;"></p> <p style="font-size: small;">07/12/2023 Seite 2/4</p>	<p>Bezüglich des in den Geltungsbereich einbezogenen Kiefernwaldes mit Anteilen des § 30-Kiefernwaldes ist folgendes anzumerken:</p> <p>Die Anteile des nach § 30 BNatSchG geschützten Kiefernwaldes innerhalb der Waldabstandsstreifen werden hinsichtlich der Bodenvegetation erhalten, ein Abschieben des Bodens erfolgt dort nicht. Gegenüber der bisherigen Planung werden die Bereiche mit Abschieben von Oberboden zugunsten der Zwergstrauchheiden erheblich reduziert. Nach allen vorliegenden Erfahrungen fördert ein moderates Auflichten die Lebensgemeinschaften des nach § 30 BNatSchG geschützten Flechten-Kiefernwaldes, wie jüngst durchgeführte Maßnahmen im Bereich Weberschlag erfolgreich gezeigt haben. Mit den Maßnahmen in den zukünftigen Waldrandbereichen wird zumindest keine Verschlechterung der Lebensraumqualitäten hervorgerufen. Ein durchzuführendes Monitoring wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Bezüglich der externen Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung von Waldlebensräumen) ist die Zielsetzung keineswegs eine Aufforstung mit der Zielsetzung forstwirtschaftliche Nutzung, sondern die Entwicklung von Waldlebensräumen (wenn diese formal auch der Ersatzwaldbegründung im waldrechtlichen Sinne dienen).</p> <p>Um den Bedenken Rechnung zu tragen, werden Ziele für stehendes und liegendes Totholz sowie Biotopbäume, Biotopbaumanwärter usw. ergänzt, und in der Begründung konkretisiert, dass naturschutzfachliche Zielsetzungen im Vordergrund stehen (u. a. mit Definition eines Lebensraumtyps 9160 Eichen-Hainbuchenwälder). Die Entwicklung in Richtung eines Buchenwaldes ist am gewählten Standort auf der Freifläche nicht sinnvoll. Lediglich bei den Flur Nr. 337 sowie 535/536 der Gemarkung Kaltenbrunn am bestehenden Waldrand wird die Rotbuche anteilig berücksichtigt.</p>	



Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>naturnahen Bestandes / Lebensraumtyps mit großer Strukturvielfalt dauerhaft festzulegen. Die Baum- und Strauchartenzusammensetzung muss sich hier langfristig an der potentiell natürlichen Vegetation orientieren und darf lediglich autochthone heimische Arten beinhalten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bezüglich der Anforderungen des speziellen Artenschutzes kann noch keine Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde abgegeben werden, da die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in den Unterlagen noch fehlt. - Die pure Nennung von geplanten Ökokontoflächen im Bebauungsplan stellt keine Eröffnung eines Ökokontos dar (S. 53 Umweltbericht). <p>Aufgrund des aus naturschutzfachlicher Sicht noch großen Anpassungsbedarfs der geplanten Maßnahmen sowie des Fehlens der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird zum jetzigen Zeitpunkt noch keine detaillierte Stellungnahme abgegeben. Es wird vorgeschlagen den Entwurf mit dem Grünplaner bezüglich des weiteren Vorgehens – auch bezüglich weiterer erforderlicher Änderungen bezüglich der Einwertungen und Berechnungen der Ausgleichsflächen – zu besprechen.</p> <p>—</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>WeiB</p> <p>Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig.</p> <p>—</p> <div style="text-align: right;">  </div> <p style="font-size: small;">0712.2023 Seite 3/4</p>	<p>Es wurde ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Büro Tractebel GmbH) als Bestandteil der Planunterlagen erstellt, in dem die Anforderungen des speziellen Artenschutzes abgearbeitet werden. Die im Gutachten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ermittelten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Es ist in den Unterlagen nicht dargestellt, dass die Nennung von geplanten Ökokontoflächen im Bebauungsplan eine Eröffnung eines Ökokontos darstellen würde. Es ist der Gemeinde und den Planern klar, dass dies einen formalen Akt darstellt (Erstellung der Formblätter etc.). Ein Hinweis auf die Notwendigkeit einer formalen Eröffnung eines Ökokontos gemäß den Vorgaben des LfU wird ergänzt.</p> <p>Nachdem nunmehr die bisherigen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Baugebiet nicht mehr als solche angesetzt werden sollen, besteht diesbezüglich kein Abstimmungsbedarf mehr. Die Anrechnung der externen Ausgleichsflächen entspricht den Vorgaben des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sowie der hierzu ergangenen Richtlinien zum „Ausgleich im Wald“.</p>	<p>Die nebenstehenden Änderungen werden in den Bebauungsplan, Stand 24.08.2023, mit verkleinertem Geltungsbereich eingearbeitet.</p>


Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
9	Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Sachgebiet 42, Bauamt (Recht), 01.12.2023		
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur o.g. Bauleitplanung haben wir die in ihrem Aufgabenbereich berührten Facheinheiten unseres Hauses gehört und denselben amtsintern Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben beigelegt.</p> <p>Das Sachgebiet 42 nimmt zur vorliegenden Bauleitplanung wie folgt Stellung und erhebt nachfolgend genannte Einwände oder Hinweise:</p> <p>I. Einwände:</p> <p>1. Unter Nr. 2.3 des Textteils (S. 8) wird als Höhenbezug per Definition des unteren Bezugspunktes für die Ermittlung der zulässigen Wandhöhe, sowie der zulässigen Höhenkote der OK-FFB-EG die höchstgelegene Fahrbahnoberkante der jeweiligen Planstraße „im Bereich des Baugrundstücks“ festgesetzt.</p> <p>Hierzu sollte ergänzt werden, dass Genehmigungsverfahren bis zur Fertigstellung der jeweiligen Planstraße ausgeschlossen werden, da ggf. bei einer Orientierung an der Ausführungsplanung und einer davon abweichenden Ausführung der Planstraße ein plankonformer Höhenbezug ggf. nicht mehr gewährleistet wäre.</p> <p>Zudem wäre der Höhenbezug des einzelnen Grundstücks zu öffentlichen Verkehrsflächen konkreter festzusetzen, wie etwa als „die höchstgelegene Fahrbahnoberkante der eine Parzelle tangierenden öffentlichen Verkehrsfläche“.</p> <p>Ausnahmetatbestände für untergeordnete Dachaufbauten sollen hinreichend und abschließend konkretisiert werden.</p> <p>2. Die textliche Festsetzung nach Nr. 2.6 (S. 9) erklärt Nebenanlagen, welche durch den Bebauungsplan selbst nicht ausgeschlossen wurden und zudem nach der BayBO ggf. verfahrensfrei möglich wären, generell auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen als zulässig. Diese Regelzulässigkeit läuft dem Regelungsinhalt des § 23 Abs. 5 BauNVO zuwider, da hier die Feststellung der Zulässigkeit mit bauplanungsrechtlicher Einzelfallprüfung durch die Bauaufsichtsbehörde erfolgt und nicht bereits im Zuge der Bauleitplanung erfolgen darf. Die Festsetzung ist daher rechtswidrig und muss gestrichen werden.</p> <p>Weiterhin wirkt die gewählte Formulierung zur bauordnungsrechtlichen Verfahrensfreiheit von Nebenanlagen irreführend, da der Eindruck entstehen könnte, dass untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO per se auch verfahrensfrei i.S.v. Art. 57 BayBO errichtet werden dürfen, was jedoch nicht der Rechtslage entspricht. Demnach definiert sich eine Nebenanlage i.S.d. BauNVO durch eine der Hauptanlage dienenden Funktion sowie durch ihre bauliche Unterordnung. Der Rückschluss auf eine damit einhergehende bauordnungsrechtliche Verfahrensfreiheit kann daher automatisch nicht erfolgen.</p> <div style="text-align: right;">  <small>Seite 2/6</small> </div>	<p>zu I.)</p> <p>zu 1.) Die Anregungen werden in den Teil A.II, textliche Festsetzungen Pkt. 2.3 übernommen. Bezüglich untergeordneter Dachaufbauten wird aus der Festsetzung etc. gestrichen.</p> <p>Als weiterer Dachaufbau werden Satellitenschüsseln aufgenommen.</p> <p>zu 2.) Die textliche Festsetzung unter Pkt. 2.6 zu Nebenanlagen wird gestrichen.</p>	


Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>3. Zur Festsetzung des nach Nr. 2.9 des Textteils (S. 10) zulässigen Stauraums vor Garagen sollen konkrete Bezugspunkte für die Ermittlung des zulässigen Maßes ergänzt werden. Zudem sollten wohl auch Carports in die Festsetzung aufgenommen werden.</p> <p>4. Zur Konfliktvermeidung wird nach dem Gebot zur nachbarlichen Rücksichtnahme empfohlen, unter Nr. 2.10 des Textteils (S. 11) festzusetzen, dass etwaige Auffüllungen und Abgrabungen mindestens einen Meter vor nachbarlichen Grundstücksgrenzen auf das natürliche Niveau zurückzuführen sind.</p> <p>Weiterhin nimmt die Festsetzung in Ihrer aktuellen Version die Pflicht zur Anpassung von Geländeänderungen an der nachbarlichen Grundstücksgrenze für Fälle aus, in denen bereits Geländeänderungen auf den Nachbargrundstücken vorgenommen wurden. Dies würde ein unzulässiges Windhundprinzip auslösen. Weiterhin würde die Festsetzung in Ihrer aktuellen Version bedeuten, dass beispielsweise bei einem von mehreren Nachbargrundstücken umgebenen Baugrundstück der Bauherr bereits von der Pflicht zur Anpassung von Geländeänderungen an das natürliche Niveau befreit wäre, wenn nur auf einem angrenzenden Nachbargrundstück bereits Veränderungen stattfanden, auf den anderen jedoch noch nicht. Im schlimmsten Fall wären somit nach aktueller Festsetzung unzumutbare Geländeversprünge an den Grundstücksgrenzen möglich. Nachbarschaftskonflikte wären hier zu befürchten.</p> <p>Zudem sollten daher ggf. auch Festsetzungen zu zulässigen Stützmauern oder Böschungswinkeln ergänzt werden.</p> <p>5. Die nach Nr. 2.11 des Textteils (S. 11) zulässige Lichttemperatur ist konkret festsetzen oder zu streichen. Die derzeitige Festsetzung ist ihrer Formulierung nach eine „vorzugsweise“ Empfehlung und entfaltet daher keinen abschließenden Regelungscharakter. Aus der textlichen Anpassung sollte daher hervorgehen, dass Festsetzungen zu Lichttemperatur, Wellenlänge, Lichtpunkthöhen, Leuchtdichte und Lampengehäuse zwingend sind und ggf. davon unabhängig der Hinweis erfolgt, dass LED-Leuchtmittel zu bevorzugen sind, aber nicht zwingend vorgeschrieben werden.</p> <p>Zudem sollte redaktionell ergänzt werden, ob es sich bei dieser Festsetzung um öffentliche Beleuchtung oder Beleuchtung auf Privatgrund handelt.</p> <p>6. Unter Nr. 1.9 der Begründung (S. 37) erfolgt der Hinweis, dass die Außenbeleuchtung auf privaten Flächen auf das erforderliche Maß und den erforderlichen Zeitraum zu begrenzen wäre. Da darüber hinaus eine textliche Festsetzung hierzu nicht erfolgt, wird empfohlen, diesen Punkt unter Nr. 2.11 des Textteils zu ergänzen und hinsichtlich der Flächen und Zeiträume hinreichend bestimmt zu konkretisieren, da sich ansonsten eine Rechtspflicht über eine reine Empfehlung hinaus hierzu nicht ergeben würde.</p> <p>7. Nach Nr. 2.13 des Textteils wird im gesamten Geltungsbereich eine verpflichtende Errichtung von Sonnenkollektoren und PV-Anlagen an Wand- und Dachflächen von Gebäuden (Dach / Wand) festgesetzt. Als Mindestgröße für die Fläche einer Anlage werden 30% der Summe aller Dachflächen einer Parzelle festgesetzt.</p> <p style="text-align: right;"> Seite 3/6</p>	<p>zu 3.) Der Stauraum vor Garagen und Carports muss von der Grundstücksgrenze bis zur Vorderkante Garage bzw. Carport eine Länge von mindestens 5,50 m aufweisen: Falls der Carport in der Zufahrt vor der Garage angeordnet ist, gilt diese als Stauraum.</p> <p>zu 4.) Die Empfehlung, dass Abgrabungen und Auffüllungen mindestens 1 m vor der Grundstücksgrenze auf die natürliche Geländeoberfläche zurückzuführen sind, wird in Pkt. 2.10 übernommen. Dieses Maß gilt auch für Stützmauern, Gabionen usw. mit senkrechter Außenfläche. Bei Garagenzufahrten ist es erlaubt, die Außenfläche des Stützelementes auf die gemeinsame Grundstücksgrenze zu stellen.</p> <p>zu 5.) Es ist festgesetzt, dass die Beleuchtung zwingend insektenfreundlich sein muss. Da es verschiedene insektenfreundliche Leuchtmittel gibt, wurden hier vorzugsweise LED-Leuchtmittel angegeben. Das Wort „vorzugsweise“ wird gestrichen. Im „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung“ ist eine Farbtemperatur von 1800 bis max. 3000 Kelvin (K) angegeben. LED-Leuchten werden empfohlen, aber nicht zwingend vorgeschrieben. Um eine Abstrahlung nach oben gering zu halten, werden sogenannte Full-Cut-Off-Leuchten festgesetzt. Diese Festsetzung gilt für öffentliche und private Grundstücke.</p> <p>zu 6.) Dieser Punkt ist nicht in der Begründung, sondern bei den Hinweisen S. 5 aufgeführt. Er wird aus den Hinweisen gestrichen, weil unter Pkt. 2.11 der textlichen Festsetzungen die Ausführung der insektenfreundlichen Beleuchtung genau beschrieben ist. Wie oben beschrieben, gilt die Festsetzung für alle öffentlichen und privaten Flächen. Eine zeitliche Begrenzung ist nach Ansicht der Gemeinde Weiherhammer nicht erforderlich.</p> <p>zu 7.) Die Festsetzung Nr. 2.13 wird gestrichen. Hier wird in den Hinweisen Teil A.III unter Pkt. 1.12 hingewiesen, dass die Grundlage zur Solarnutzung Artikel 44 a BayBO ist.</p>	

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>Die absolute Dachfläche einer Parzelle als Bezugsgröße ist abschließend zu definieren, da sich vorliegend nicht auf bestimmte Gebäudearten beschränkt wird und daher theoretisch auch die Dachfläche einer Kleintierstallung zu berücksichtigen wäre. Zudem kann die absolute Dachfläche einer Parzelle auf Jahre stets variieren, wodurch wohl stets Tatbestände eines bauaufsichtlichen Einschreitens eröffnet werden könnten. Es soll daher insgesamt eine konstante Quote festgesetzt werden.</p> <p>Der ausschließliche Bezug der Mindestgröße zur Dachfläche lässt nach der derzeitigen Formulierung offen, ob auch genutzte Wandflächen bei der Erfüllung dieser Quote berücksichtigt werden sollen.</p> <p>Zudem sind keine Ausnahmetatbestände definiert, welche Nutzungskonflikte, z.B. mit Dachgauben Nr. 3.2 (S. 14), oder ggf. auch hinsichtlich wirtschaftlich oder technisch ungeeigneter Dachflächen lösen würden. Dies wäre zu ergänzen. Grundlage für eine bauplanungsrechtliche Festsetzung einer „Solaranlagenpflicht“ sollte stets Art. 44a BayBO sein.</p> <p>Weiterhin sollte auch ein konkreter Zeitpunkt für die Umsetzung der Errichtung festgesetzt werden.</p> <p>8. Nr. 3.4 des Textteils (S. 15) setzt eine maximale Zaunhöhe von 1,00 m im „Sichtfeld von Einmündungen und Kreuzungen“ fest. Eine Konkretisierung dieses Bereichs erfolgt weder durch Text noch durch Planzeichen. Lediglich unter Nr. 4.5 der Begründung (S. 85) wird diese Bezugsfläche als Grundzug der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Hinweis erläutert. Durch den Hinweis allein entfaltet sich jedoch keine bauplanungsrechtliche Bindungswirkung, weshalb empfohlen wird die Festsetzung mit Planzeichen zu ergänzen.</p> <p>9. Nr. 3.4 des Textteils (S. 15) setzt zur Zulässigkeit von Toren, Türen und anderen Öffnungen in Einfriedungen im Ergebnis fest, dass diese bei „Randparzellen an deren Außengrenzen“ unzulässig sind. Zur Konkretisierung dieser Festsetzung wird empfohlen, eine parzellenscharfe Bezifferung, sowie die Ausrichtung der jeweilig einschlägigen Grundstücksgrenze zur Himmelsrichtung zu ergänzen.</p> <p>10. Nr. 3.6 des Textteils (S. 15) setzt fest, dass errichtete Tinyhäuser im Geltungsbereich keine straßenverkehrsrechtliche Zulassung besitzen dürfen und fest mit dem Untergrund zu verbinden sind. Der Entstehung von potenziell möglichen campingplatzartigen Strukturen sollen lt. Begründung dadurch unterbunden werden, was durchaus ein legitimes städtebauliches Ziel darstellt. Mangels einer rechtlich validen Legaldefinition der Gebäudeart „Tinyhaus“ wird hierzu empfohlen, diese Festsetzung auch textlich parzellenscharf zuzuordnen.</p> <p>11. Nach der textlichen Festsetzung mit Nr. 3.7 (S. 16) erfolgt zur sukzessiven Verbindlichkeit der im Planteil festgesetzten Bauabschnitte (I-III) die Regelung, dass mit dem jeweiligen Bauabschnitt erst begonnen werden darf, wenn nachweislich 80% der Parzellen des vorhergehenden Bauabschnitts rechtsverbindlich aufgelassen wurden. Diese Regelung umfasst nicht den zulässigen Baubeginn des BA-I. Weiterhin sollte hierbei abgewogen werden, ob der nach Hinweis Nr. 1.10 (S. 37) der Begründung vorgesehene vertragliche Bauzwang, wonach</p> <p style="text-align: right;"> Seite 4 / 6</p>	<p>zu 8.) In der zeichnerischen Darstellung Teil A.I werden an den Einmündungen die erforderlichen Sichtdreiecke eingetragen. Damit ist festgelegt, wo eine maximale Zaunhöhe von 1,00 m zulässig ist.</p> <p>zu 9.) Die Definition „Außengrenzen“ der Randparzellen ist unmissverständlich, da für jede Himmelsrichtung auch die Orientierung angegeben ist, z. B. im Süden und Westen zum Wald hin.</p> <p>zu 10.) Im neuen Entwurf mit reduziertem Geltungsbereich sind in der Nutzungsschablone für Tinyhäuser (TH) die Parzellennummern aufgeführt, auf denen sogenannte Tinyhäuser erlaubt sind. Die Parzellennummern werden in Pkt. 3.6 der textlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p>zu 11.) Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches ohne Festsetzung von Bauabschnitten ist diese Festsetzung hinfällig.</p>	

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>spätestens 5 Jahre nach Grunderwerb ein bezugsfertiges Gebäude zu errichten ist, mit der textlichen Festsetzung nach Nr. 3.7 realistisch in Einklang gebracht werden kann.</p> <p>12. Nr. 4.2.1 des Textteils (S. 18) stellt mit Festsetzung des Zeitpunktes zur verpflichtenden Umsetzung der Grünordnung auf die Bezugsfertigkeit der Gebäude ab. Da der rechtssichere Nachweis der Bezugsfertigkeit wohl nicht zweifelsfrei erfolgen wird, sollte sich hier besser auf die Nutzungsaufnahme bezogen werden.</p> <p>13. Nach Nr. 1.6 der Begründung (S. 36) erfolgt der Hinweis auf den Umgang mit Oberflächenwasser im Geltungsbereich. Eine Festsetzung dazu erfolgt nicht. Da im nördlichen Geltungsbereich ausschließlich die Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu erfolgen soll, wäre insbesondere hierzu eine parzellenscharfe Festsetzung auf Grundlage der durchgeführten Baugrunduntersuchung und des plangegegenständlichen Entwässerungskonzeptes in den Textteil aufzunehmen.</p> <p>14. Nach Teil C (S. 92) wird gegenständliches Verfahren im Regelverfahren durchgeführt. Nr. 1.1 der Begründung (S. 39) weist hierzu auf ein „<i>Regelverfahren nach §13 BauGB</i>“ hin. Da es sich hierbei um ein vereinfachtes Verfahren handeln würde, wäre dies redaktionell noch zu korrigieren.</p> <p>II. Hinweise:</p> <p>1. Es wird vorsorglich auf die jüngste Rechtsprechung des BayVGH (<i>Urteil v. 22.06.2023, Az: 9 N 21.2234</i>) zur Anforderung an die Verkündung von Rechtsnormen hingewiesen. Demnach hat der planaufstellende Träger bei Inbezugnahme von technischen Regelwerken innerhalb der Festsetzungen eines Bebauungsplans, die nicht öffentlich zugänglich sind, eine entsprechende Einsichtnahmemöglichkeit zu schaffen und auf Ort und Zeit dieser Einsichtnahmemöglichkeit in der Planurkunde oder der öffentlichen Bekanntmachung hinzuweisen. Sofern insbesondere kostenpflichtige DIN-Regelwerke Bestandteil der Festsetzungen sind, ist es sicherzustellen, dass jedermann von diesen Normen verlässlich und auf zumutbare Weise Kenntnis erlangen kann.</p> <p>Erfolgt ein derartige Einsichtnahmemöglichkeit, sowie der formelle Hinweis darauf nicht, stellt dies einen beachtlichen Verfahrensfehler i.S.v. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB dar, weil der mit der Bekanntmachung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht wird, was im Zuge einer Normenkontrolle die Unwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge hätte. Eine Heilung dieses Verkündungsmangels wäre im ergänzenden Verfahren i.S.v. § 214 Abs. 4 BauGB grundsätzlich jedoch möglich.</p> <div style="text-align: right;">  <small>Seite 5/6</small> </div>	<p>zu 12.) Wird so in die Festsetzung Pkt. 4.2.1 aufgenommen.</p> <p>zu 13.) Im verkleinerten Geltungsbereich wird parzellenscharf die vorgeschriebene Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser festgesetzt.</p> <p>zu 14.) Der Satzteil „ nach § 13 BauGB“ wird im Teil B, Pkt. 1.1 gestrichen.</p> <p>zu II.)</p> <p>zu 1.) Der Hinweis wird im weiteren Verfahren beachtet, zitierte technische Regelwerke werden von der Gemeinde Weiherhammer bei der Auslegung zur Einsichtnahme vorgehalten.</p>	<p>Die nebenstehenden Änderungen werden in den Bebauungsplan, Stand 24.08.2023, mit verkleinertem Geltungsbereich eingearbeitet.</p>

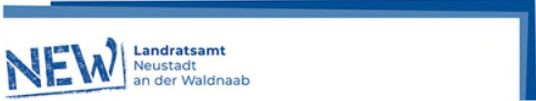
Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
10	Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Sachgebiet 42, Technischer Umweltschutz, 23.11.2023		
	 <p>Landratsamt Postfach 0260 92637 Neustadt an der Waldnaab</p> <p>Sachgebiet 42 Bauordnung (rechtlich) Technischer Umweltschutz</p> <p>Kontakt: Susanne Hösl Zimmer: C.113 Adresse: Am Hohlweg 2, 92660 Neustadt an der Waldnaab</p> <p>Im Hause: Telefon: 09602 79 4202 Telefax: 09602 7997 4242 E-Mail: shoes3@neustadt.de</p> <p>Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom: 42-6100/30.10.2023 Unser Zeichen: 41TU-170-H6-648/649-2023 Telefonvermittlung: 09602 79 0 Neustadt an der Waldnaab: 23.11.2023</p> <p>Vollzug der Baugesetze; 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans "Am Bildbaum 8" und 9. Änderung „Am Bildbaum 7“ der Gemeinde Weiherhammer Entwurfsversion vom 24.08.2023 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</p> <p>Zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplans "Am Bildbaum 8" und 9. Änderung „Am Bildbaum 7“ der Gemeinde Weiherhammer wird aus der Sicht des Technischen Umweltschutzes wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Das vorliegende schalltechnische Gutachten der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 11.05.2023 mit Bericht Nr. LA23-064-G01-02 wurde auf Plausibilität geprüft. Hierzu besteht aus fachlicher Sicht Einverständnis.</p> <p>Westlich in einem Abstand von ca. 1,3km auf dem Gelände der ehemaligen Deponie Kalkhäusl ist eine immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Bioabfall-Vergärungsanlage geplant. Hierzu werden unter anderen die Bereiche Lärm und Luftreinhaltung durch entsprechende Gutachten überprüft. Das aktuell vorliegende Bebauungsplangebiet „Am Bildbaum 8“ wird hierbei bereits bei den Untersuchungen durch die Gutachter mitberücksichtigt.</p> <p>Aus fachlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Bebauungsplan keine Einwände.</p> <p>  Website: www.neustadt.de Öffnungszeiten: Mo. - Fr. 08.00 - 12.00 Uhr, Di. - Do. 13.30 - 16.30 Uhr Bitte vereinbaren Sie einen Termin. Urtext standort neustadt.de finden Sie Informationen zur ÖPNV-Anbindung, Anfahr- und Parkmöglichkeiten. Bankverbindungen: Sparkasse Neustadt an der Waldnaab (IBAN DE36 3336 1960 0240 0233 25), Raiffeisenbank Naumburg-Naumburg-Vöhringen (IBAN DE 14 7538 3189 0002 6200 22) Volksbank-Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG (IBAN DE 41 7529 0000 0007 3060 09), Raiffeisenbank Pfalz eG (IBAN DE 92 7536 2039 0000 7466 81), Raiffeisenbank Oberpfalz NordWest eG (IBAN DE 90 7309 9564 0006 4483 36) </p>	<p>Das fachliche Einverständnis zum vorliegenden schalltechnischen Gutachten wird zur Kenntnis genommen. Das Gutachten wurde zwischenzeitlich für den verkleinerten Geltungsbereich überarbeitet.</p> <p>Die Mitberücksichtigung des neuen Baugebietes „Am Bildbaum 8“ bei der geplanten Vergärungsanlage auf der ehemaligen Deponie Kalkhäusl wird begrüßt.</p>	<p>Der Bebauungsplan, Stand 24.08.2023, mit verkleinertem Geltungsbereich bleibt ansonsten unverändert.</p>


Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
11	Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Sachgebiet 43, Wasserrecht, 02.11.2023		
	<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">  </div> <p>Landratsamt Postfach 1280 90657 Neustadt an der Waldnaab</p> <p>Sachgebiet 43 Wasserrecht</p> <p>Per E-Mail an: bauleitplanung@neustadt.de</p> <p>SG 42</p> <p>im Hause</p> <p>Ihr Zeichen/die Nachricht von: 43-6405.01/Weiherhammer</p> <p>Unser Zeichen: 09602 79 0</p> <p>Telefonvermittlung: 09602 79 0</p> <p>Neustadt an der Waldnaab: 02.11.2023</p> <p>Vollzug des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayer. Wassergesetzes (BayWG): Gemeinde Weiherhammer - Aufstellung Bebauungsplan "Am Bildbaum 8" und 9. Änderung "Am Bildbaum 7" - Entwurf vom 24.08.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>das Sachgebiet Wasserrecht teilt zu o. a. Planung folgendes mit:</p> <p>Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass innerhalb des Baugebietes das anfallende Niederschlagswasser versickert werden soll. Im südlichen Teil soll es zentral über Sickermulden in der öffentlichen Grünfläche (im Bebauungsplan eingetragen) versickert werden. In den Unterlagen wird dies in Teil A.II 1.6 folgendermaßen beschrieben: „Hier wird das anfallende Niederschlagswasser von den Parzellen und den befestigten öffentlichen Flächen in straßenbegleitenden Rinnen zu den Sickermulden abgeleitet.“</p> <p>Im nördlichen Bereich soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Das Niederschlagswasser von den befestigten öffentlichen Flächen wird in straßenbegleitenden Sickermulden versickert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung des (im südlichen Teil) gesammelten Niederschlagswassers ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen ist.</p> <hr/> <p>Webseite: www.neustadt.de</p> <p>Öffnungszeiten: Mi. - Fr. 08:00 - 12:00 Uhr Di. + Do. 13:30 - 16:30 Uhr Bitte vereinbaren Sie einen Termin</p> <p>Bankverbindungen: Sparkasse Neustadt an der Waldnaab IBAN: DE36 7539 0300 0007 1060 028</p> <p>Sparkasse Neustadt an der Waldnaab: IBAN: DE36 7539 0300 0007 1060 028</p> <p>Raffisenbank Filial eG: IBAN: DE32 7536 2039 0000 7406 91</p> <p>Raffisenbank Oberpfalz NordWest eG: IBAN: DE30 7706 9764 0006 4403 36</p> <p>Unter standorte.neustadt.de finden Sie Informationen zu ÖPNV-Anbindung, Anfahrt und Parkmöglichkeiten.</p>	<p>Der Hinweis, dass für die zentrale Versickerung im südlichen Teil des Plangebietes ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>Eine dezentrale Versickerung auf den jeweiligen Parzellen kann unter Einhaltung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) erlaubnisfrei erfolgen.</p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Belange sind insgesamt mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abzustimmen.</p> <p>Weiterhin wird in den Unterlagen zutreffend festgestellt, dass Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen) einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen, welche rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab zu beantragen ist.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>— Gabriele Gradl</p> <p>Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p> <p style="text-align: right;"></p> <p style="text-align: right;"><small>02.11.2023 Seite 2/2</small></p>	<p>Ebenso wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass dezentrale Versickerungen auf den Privatgrundstücken unter bestimmten Bedingungen der NWFreiV und TRENGW erlaubnisfrei sind.</p>	<p>Der Bebauungsplan, Stand 24.08.2023, mit verkleinertem Geltungsbereich bleibt ansonsten unverändert.</p>

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
12	Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Sachgebiet 44, Technische Sachbearbeitung, 14.11.2023		
	<p style="text-align: right;">Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab 2023-11-14</p> <hr/> <p style="text-align: right;">Sachgebiet 44 / Technische Sachbearbeitung Heike Müller-Matysiak</p> <p>Gemeinde Weiherhammer Allgemeines Wohngebiet „Am Bildbaum 8“ Fl.-Nr.: Teilflächen 322, 324, 326, 321/512 und 321/465 Gemarkung Röttenbach Entwurf 24.08.2023</p> <p>Stellungnahme zur bauordnungsrechtlichen Beurteilung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Am Bildbaum 8“ Gemeinde Weiherhammer - Entwurf 24.08.2023</p> <p>In der Bekanntmachung wird nur auf den Bebauungsplan „Am Bildbaum 8“ Bezug genommen. Im Titel der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ist auch von der 9. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bildbaum 7“ die Rede. Dies ist aufzuklären.</p> <p>Teil A.II - Textliche Festsetzungen</p> <p>In den textlichen Festsetzungen sollten folgende Korrekturen mit aufgenommen werden:</p> <p>2. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>2.10 Geländeänderungen Die max. zulässigen Geländeänderungen sind auf das natürlich vorhandene Gelände zu beziehen. Geländeänderungen an dem natürlich vorhandenen Gelände im Bereich der Grundstücksgrenzen sollten nicht zulässig sein. Abbochungen im Zuge von Auffüllungen und Abgrabungen sollten mit einem Mindestabstand von 1,0 m ausgeführt werden. Die Festsetzung, dass sich an den vorhandenen Geländeverlauf anzugleichen sei, sofern auf dem angrenzenden Grundstück noch keine Auffüllung oder Abgrabung erfolgt ist, sollte gestrichen werden.</p> <p>2.13 Anlagen zur Solarnutzung Grundlage für die Errichtung von Sonnenkollektoren und PV-Anlagen sollte Art. 44 a der BayBO sein. Weiterhin sollte definiert werden, ob die zulässige Montage an Fassadenflächen zur Erfüllung der geforderten Mindestgröße von 30% der Dachflächen bei der Berechnung angerechnet werden dürfen oder aber diese lediglich zusätzlich zulässig sind.</p> <p>2.14 Baulicher Schallschutz Die Vorlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens sollte als Alternative gestrichen werden, da im vereinfachten Genehmigungsverfahren und bei Freistellern eine Prüfung der Berechnungen nicht stattfindet. Für die Einhaltung des baulichen Schallschutzes sollte der Antragsteller/Bauherr selbst verantwortlich sein.</p> <p>3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>3.4 Einfriedungen Die zulässige Höhe sollte nicht auf das vorhandene Gelände, sondern auf das natürlich vorhandene Gelände bezogen werden.</p> <p>Teil A.III – Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</p> <p>In den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen sollten folgende Korrekturen / Ergänzungen mit aufgenommen werden:</p> <p>K:\Sachgebiet 44\Stellungnahmen SG 44\B-Plan\2023\IS_20231114_Weiherhammer_B-Plan_Am Bildbaum 8 und 9. Änderung Am Bildbaum 7_Entw. 24.08.2023.docx Seite 1 von 2</p>	<p>Der Hinweis wird im weiteren Verfahren beachtet.</p> <p>zu 2.10) Bei Abgrabungen und Auffüllungen wird der Bezug zum vorhandenen Geländeverlauf und ein Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Festsetzung bezüglich Angleichung an vorhandenen Geländeverlauf, wenn auf dem Nachbargrundstück noch keine Geländeänderung erfolgt ist, wird gestrichen.</p> <p>zu 2.13) Der Art. 44a BayBO wird als Grundlage der Festsetzungen eingesetzt. Nach der Festsetzung sind PV-Anlagen an Wänden explizit benannt und weiterhin, dass sie nur an Fassaden und auf Dachflächen zulässig sind.</p> <p>zu 2.14) Der aufgeführte Absatz in den textlichen Festsetzungen unter 5.) wird gestrichen.</p> <p>zu 3.4) Ein Bezug der zulässigen Zaunhöhe zum vorhandenen Ur-gelände wird nicht festgesetzt. Bei einer zulässigen Auffüllung von 0,75 m wäre der Zaun nur noch mit einer Höhe von 0,75 m zulässig. Der Höhenbezug zum modellierten Gelände ist sinnvoll und wird beibehalten.</p>	

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab 2023-11-14 Sachgebiet 44 / Technische Sachbearbeitung Heike Müller-Matysiak</p> <p>1.10 Baumfallgrenze, Baupflicht Beim Bauen im Bereich der Baumfallgrenze sollte der Hinweis, dass eine Bestätigung (Statik) über die verstärkte Ausführung des Dachtragwerkes und der Wandkonstruktion (Bauteile müssen so bemessen sein, dass sie einem Baumwurf standhalten und Personen im Gebäude nicht gefährdet werden) die dem Antrag auf Genehmigung / Freistellung beizufügen ist, mit aufgenommen werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte bestehen von Seiten des Sachgebietes 44 – Bauordnung – keine weiteren Einwände.</p> <p>Dipl. Ing. (FH) Heike Müller-Matysiak</p> <p style="font-size: small;">K:\Sachgebiet 44\Stellungnahmen SG 44\B-Plan\2023\IS_20231114_Weiherhammer_B-Plan_Am Bildbaum 8 und 9_Änderung Am Bildbaum 7_Entw. 24.08.2023.docx Seite 2 von 2</p>	<p>zu 1.10) Der Hinweis wird mit dem empfohlenen Text bezüglich einer Bestätigung über eine verstärkte Ausführung der Dach- und Wandkonstruktion übernommen.</p>	<p>Die nebenstehenden Änderungen werden in den Bebauungsplan, Stand 24.08.2023, mit verkleinertem Geltungsbereich eingearbeitet.</p>

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
13	Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Sachgebiet 44, Bodenschutz, 30.10.2023		
	<p>Klein Michael</p> <p>Von: Balk Anna Gesendet: Montag, 30. Oktober 2023 11:26 An: Posteingang SG42 Bauleitplanung LRA Betreff: AW: Gemeinde Weiherhammer - Aufstellung Bebauungsplan "Am Bildbaum 8" und 9. Änderung "Am Bildbaum 7" - Entwurf vom 24.08.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird zur Aufstellung des Bebauungsplans " "Am Bildbaum 8" und 9. Änderung "Am Bildbaum 7" - Entwurf vom 24.08.2023 durch die Gemeinde Weiherhammer Folgendes mitgeteilt:</p> <p>Im Planungsgebiet liegen keine in ABuDIS erfassten Altlasten(verdachts)flächen. Auch die als Ausgleichsflächen vorgesehenen Grundstücke FINrn. 337, 342, 353, 356 und 850 jew. Gmk. Kaltenbrunn, sind nicht im Altlastenkataster erfasst.</p> <p>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.</p> <p>Weitere Anmerkungen bzw. Hinweise sind derzeit nicht veranlasst.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Anna Balk Sachgebietsleiterin Bodenschutz und staatl. Abfallrecht</p>  <p>Landratsamt Am Hohlweg 2 92660 Neustadt an der Waldnaab</p> <p>Telefon +49 9602 79 - 4500 Telefax +49 9602 7997 - 4545</p> <p>E-Mail: abalk@neustadt.de Web: www.neustadt.de</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Bereich des Plangebietes keine Altlastenverdachtsfläche bekannt ist und auch nicht auf den vorgesehenen Grundstücken für die Ausgleichsflächen.</p> <p>Der Gemeinde Weiherhammer ist bekannt, dass in den betroffenen Bereichen trotzdem Altlasten auftreten können.</p>	<p>Der Bebauungsplan, Stand 24.08.2023, mit verkleinertem Geltungsbereich bleibt ansonsten unverändert.</p>

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss														
14	Regierung der Oberpfalz, 15.12.2023																
	<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  <p>Regierung der Oberpfalz</p> </div> <p>Regierung der Oberpfalz – 93039 Regensburg <u>Per E-Mail</u></p> <p>Gemeinde Weiherhammer Hauptstraße 3 92729 Weiherhammer</p> <hr/> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 25%;">Ihre Zeichen, Mail vom 27.10.2023</td> <td style="width: 25%;">Unser Zeichen ROP-SG24-8314.11-214-2-4</td> <td style="width: 25%;">Bearbeiter(in) Frau Gitzel</td> <td style="width: 25%;">Regensburg 15.12.2023</td> </tr> <tr> <td></td> <td>E-Mail Melanie.Gloetzel@reg-opf.bayern.de</td> <td>Telefon / Telefax (0941) 5880-1614/- 01814</td> <td>Zimmer-Nr. D 219</td> </tr> </table> <p>Gemeinde Weiherhammer, Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab Aufstellung Bebauungsplan "Am Bildbaum 8" und 2. Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hier: landesplanerische Stellungnahme</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, mit E-Mail vom 27.10.2023 haben sie der Regierung der Oberpfalz die 2. Änderung des Flächennutzungsplans und im Parallelverfahren den Bebauungsplan „Am Bildbaum 8“ zur Stellungnahme vorgelegt. Es soll ein allgemeines Wohngebiet auf den Flurstücken Nr. 324 und 326 (TF) der Gemarkung Röthenbach ausgewiesen werden. Weitere Teilflächen von den Flurstücken 321/512, 3221/488 und 322 sind von der Planung betroffen. Der Gesamtumfang der Planung beträgt ca. 13 ha und beinhaltet auch eine Versickerungsfläche sowie eine Waldinsel. Ein Teil der vorgesehenen Fläche ist auf dem Flurstück 324 im Flächennutzungsplan von 2006 bereits als WA ausgewiesen und weist einen Umfang von ca. 3,75 ha auf. Insgesamt sollen 102 Bauparzellen entwickelt werden, darunter Einzelhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser, eine Hausgruppe und sogenannte Tinyhouses. Die Umsetzung soll in drei Bauabschnitten erfolgen.</p> <p><u>Bewertungsmaßstab</u> Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öf- fentlicher 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 Landesentwicklungspro- gramm Bayern (LEP) 2023 dar:</p> <hr/> <table style="width: 100%; border: none; font-size: small;"> <tr> <td style="width: 33%;">Telefon: 0941 5880-0</td> <td style="width: 33%;">E-Mail: poststelle@reg-opf.bayern.de</td> <td style="width: 33%;">Emmeramsplatz 8 · 93047 Regensburg</td> </tr> <tr> <td>Telefax: 0941 5880-1199</td> <td>internet: www.regierung-oberpfalz.bayern.de</td> <td>Bushaltestellen: Albertstraße, Bismarckplatz</td> </tr> </table>	Ihre Zeichen, Mail vom 27.10.2023	Unser Zeichen ROP-SG24-8314.11-214-2-4	Bearbeiter(in) Frau Gitzel	Regensburg 15.12.2023		E-Mail Melanie.Gloetzel@reg-opf.bayern.de	Telefon / Telefax (0941) 5880-1614/- 01814	Zimmer-Nr. D 219	Telefon: 0941 5880-0	E-Mail: poststelle@reg-opf.bayern.de	Emmeramsplatz 8 · 93047 Regensburg	Telefax: 0941 5880-1199	internet: www.regierung-oberpfalz.bayern.de	Bushaltestellen: Albertstraße, Bismarckplatz		
Ihre Zeichen, Mail vom 27.10.2023	Unser Zeichen ROP-SG24-8314.11-214-2-4	Bearbeiter(in) Frau Gitzel	Regensburg 15.12.2023														
	E-Mail Melanie.Gloetzel@reg-opf.bayern.de	Telefon / Telefax (0941) 5880-1614/- 01814	Zimmer-Nr. D 219														
Telefon: 0941 5880-0	E-Mail: poststelle@reg-opf.bayern.de	Emmeramsplatz 8 · 93047 Regensburg															
Telefax: 0941 5880-1199	internet: www.regierung-oberpfalz.bayern.de	Bushaltestellen: Albertstraße, Bismarckplatz															



Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit</p> <p>1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]</p> <p>1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.</p> <p>1.3.1 Klimaschutz (G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden. (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung [...]</p> <p>3 Siedlungsstruktur</p> <p>3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen</p> <p>3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot (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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.</p> <p>5.4 Land- und Forstwirtschaft</p> <p>5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen (G) Die räumlichen Voraussetzungen für [...] eine nachhaltige Forstwirtschaft [...] sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden. (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. [...]</p>		

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p><u>Prüfergebnis</u> Die vorgelegte Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht vereinbar.</p> <p>Nach dem Ziel 3.2 sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Nach Begründung zum LEP sind die Potentiale der Innenentwicklung dann begründet nicht ausreichend, wenn ein über sie hinausgehender Siedlungsflächenbedarf besteht, der sich im Wesentlichen aus den zu erwartenden Bevölkerungszuwächsen ergibt. In den in den Unterlagen enthaltenen Ausführungen zum Bedarf wird eindrücklich dargelegt, dass die in der Vergangenheit genutzten Maßnahmen, wie etwa abschnittsweise Ausweisung von Bauflächen und Baupflicht auf Grundstücken, zu einem sehr geringen verfügbaren Innenentwicklungspotential beigetragen haben. Die Begründung, warum das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Gebiet an der Erzstraße auf Grund der Lärmbeeinträchtigung nicht entwickelt werden soll, erscheint schlüssig. Eine Zurücknahme des Gebietes aus dem Flächennutzungsplan wird daher empfohlen. Somit wird zwar deutlich, dass nur in sehr geringem Umfang Innenentwicklungspotential vorhanden ist, jedoch muss der Bedarf für die geplante Neuausweisung von ca. 13 ha bzw. 102 Parzellen vollumfänglich begründet werden.</p> <p>Der Darlegung in den Unterlagen, dass die in der Bevölkerungsvorausberechnung bis 2033 angenommene Schrumpfung der Gemeinde Weiherhammer durch die aktuellen Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung insbesondere in den letzten Jahren widerlegt wird, kann gefolgt werden. Auch die positive wirtschaftliche Entwicklung, die Entwicklung des Einpendlersaldos und die angedachten Personalaufstockungen der ortsansässigen Betriebe lassen auf eine zu erwartende positivere Bevölkerungsentwicklung schließen. Daher scheint ein Bedarf an Siedlungsflächen für Wohnzwecke durchaus begründbar, wenn auch in deutlich geringerem Umfang als aktuell vorgelegt. Der Bedarf sollte in einem eigenen Dokument dargestellt werden. Eine Hilfestellung dafür stellt die Arbeitshilfe für stagnierende und schrumpfende Gemeinden der Höheren Landesplanung der Regierung der Oberpfalz dar (Modellhafte Bedarfsermittlung für Wohnbaugebiete) im Sinne der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung des StMWi). Insbesondere ist ein konkreter Bedarf unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und des Auflockerungsbedarfs nachzuweisen.</p> <p>Die Grundsätze nach 3.1.1 und 3.1.3, eine nachhaltige und bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Schonung der natürlichen Ressourcen sowie einer abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung, die dem Erhalt der Biodiversität, der Anpassung an den Klimawandel und der Erhöhung der Lebensqualität dient, zu verfolgen, sind zu berücksichtigen. Auch in diesem Zusammenhang ist zunächst eine Reduzierung des Vorhabens auf den nachgewiesenen Bedarf vorzunehmen. Die vorgesehene Entwicklung in Bauabschnitten und die Veräußerung der Grundstücke mit Baupflicht tragen zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei und werden ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Das Ziel nach 3.3 an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden ist beachtet und muss auch bei der weiteren Planung beachtet werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen, auch zu den einschlägigen Zielen und Grundsätzen des LEP 2023. Die Gemeinde Weiherhammer beabsichtigte die Umsetzung eines schlüssigen, langfristig angelegten Baukonzepts mit Berücksichtigung einer verdichteten Bebauung, wobei die Festsetzung der Bauabschnitte dem sukzessiv anfallenden Bedarf Rechnung tragen sollte.</p> <p>Nach nochmaliger Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, wird der Geltungsbereich nunmehr deutlich verkleinert. Der reduzierte Umfang wird nach erneuter Rücksprache mit der Höheren Landesplanungsbehörde befürwortet, allerdings mit der Maßgabe, den Bedarfsnachweis zu überarbeiten und einen entsprechenden Bedarf auch rechnerisch nachzuweisen. Eine Überarbeitung des Bedarfsnachweises entsprechend den getroffenen Vorgaben wird in die geänderten Planunterlagen eingearbeitet (unter Berücksichtigung der einschlägigen Arbeitshilfen). Wie angeregt, wird der Bedarfsnachweis aus dem Begründungstext herausgenommen, und als Anlage Teil C den Bebauungsplanunterlagen beigefügt.</p> <p>Der Bedarfsnachweis (rechnerische Ermittlung) ergibt im Ergebnis, dass der Umfang der geplanten Ausweisung dem ermittelten Bedarf entspricht.</p>	<p>Die nebenstehenden Änderungen mit Verkleinerung des Geltungsbereiches, Überarbeitung des Bedarfsnachweises und Herausnahme des Bedarfsnachweises aus der Begründung (gesonderte Anlage Teil C) wird in den Bebauungsplan, Stand 24.08.2023, eingearbeitet.</p>


Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p style="text-align: center;">- 4 -</p> <p>Den Zielen und Grundsätzen nach 1.1. „Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit“ wird weitgehend gefolgt. Insbesondere ist die Entwicklung am Hauptort Weiherhammer, der unter anderem über eine gute Anbindung an den ÖPNV und Möglichkeiten zur Nahversorgung verfügt, zu begrüßen. Auch die vorgesehene Mischung von Einzel-, Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau wird positiv bewertet. Weitere Maßnahmen, die auch den Grundsätzen nach 3.1.1 und 3.1.3 dienen, sind die Verwendung von Recycling-Baustoffen, der Einsatz nachwachsender Bau- und Dämmstoffe, ein hoher energetischer Baustandard, begrünte Dächer etc.. Die Nutzungspflicht für Solarenergie und die Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung wird begrüßt.</p> <p>Da die vorgesehene Fläche aktuell als Wald genutzt wird, kommt der Stellungnahme der entsprechenden Fachstelle besondere Bedeutung zu, da land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen nach den Grundsätzen aus 5.4.1 zu erhalten sind.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. Melanie Glötzl Melanie Glötzl</p>		


Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss								
15	Regionaler Planungsverband Oberpfalz Nord, 27.11.2023										
	<p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Bau GB)</p> <p><u>Wichtiger Hinweis:</u> Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.</p> <table border="1" data-bbox="309 534 954 654"> <tr> <td colspan="2">Gemeinde</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Weierhammer, Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab</td> </tr> <tr> <td>Ihr Az.: E-Mail vom 06.09.2023</td> <td>Unser Az.: 22 - 6160 8314.11 – 214-2-2</td> </tr> </table> <p><input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan: 2. Änderung</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan: Aufstellung für das Gebiet: „Am Bildbaum 8“</p> <p><input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan:</p> <p><input type="checkbox"/> Sonstige Satzung</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem. 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange</p> <table border="1" data-bbox="309 999 954 1082"> <tr> <td>Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. – Nr.)</td> </tr> <tr> <td>Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Postfach 1260, 92657 Neustadt a.d.Waldnaab</td> </tr> </table> <p><input type="checkbox"/> werden keine Bedenken erhoben</p> <p><input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs.1 S.1 BayLplG</p> <p>Die vorgesehene Fläche wird derzeit als Wald genutzt und dient laut Waldfunktionskartierung der Erholung und als Schutzwald für Klima-, Immissionen und Lärm. Nach III.3.1 Land- und Forstwirtschaft des Regionalplans der Region Oberpfalz Nord soll</p>	Gemeinde		Weierhammer, Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab		Ihr Az.: E-Mail vom 06.09.2023	Unser Az.: 22 - 6160 8314.11 – 214-2-2	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. – Nr.)	Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Postfach 1260, 92657 Neustadt a.d.Waldnaab	<p>Die Ausführungen zu den regionalplanerischen Zielen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme der Forstverwaltung und der Unteren Naturschutzbehörde im Hinblick auf die Beanspruchung von Wald und das landschaftliche Vorbehaltsgebiet werden entsprechend gewürdigt.</p> <p>Es ist zutreffend, dass ein Teil des Geltungsbereichs sich mit dem Vorbehaltsgebiet KS 25 überschneidet. Nach der nunmehr geplanten Verkleinerung des Geltungsbereiches umfasst die unmittelbare Überschneidung (mit CAD ermittelt) ca. 7.700 m². Das gesamte Vorbehaltsgebiet wurde grob mit 118 ha ermittelt. Aus der Sicht der Gemeinde Weiherhammer wird deutlich, dass auch wenn Abstandsflächen bei einer Rohstoffgewinnung zu berücksichtigen sind, faktisch nur ein kleiner Teil des Vorbehaltsgebietes überplant wird. Abstände bis 300 m werden nicht für realistisch gehalten, da bei einem Kies-/Sandabbau bis 8 m nicht damit zu rechnen ist, dass gesprengt werden muss. Es ist außerdem zu berücksichtigen, dass bei der Abgrenzung von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten ein sogenannter Unschärfebereich von ca. 100 m bewusst gewollt ist, um einen planerischen Spielraum einzuräumen.</p>	
Gemeinde											
Weierhammer, Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab											
Ihr Az.: E-Mail vom 06.09.2023	Unser Az.: 22 - 6160 8314.11 – 214-2-2										
Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. – Nr.)											
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Postfach 1260, 92657 Neustadt a.d.Waldnaab											


Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss				
	<p>der Wald so erhalten, gepflegt und gestaltet werden, dass er insbesondere die Aufgaben für die Rohstoffversorgung, den ökologischen Ausgleich, den Gewässer-, Klima- und Bodenschutz, die Erholung und die Aufgaben als Lebensraum der heimischen Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig erfüllen kann. Der Stellungnahme der entsprechenden Fachstelle kommt daher besondere Bedeutung zu.</p> <p>Das Vorhaben überschneidet im westlichen Bereich das Vorbehaltsgebiet Kies und Sand KS 25 "westlich Weiherhammer". In Vorbehaltsgebieten soll den Maßnahmen zur Gewinnung von Bodenschätzen auch unter Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beigemessen werden (Ziel nach IV. 2.1.3. Regionalplan).</p> <p>Das Vorhaben liegt im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Röthenbachtal. Nach I.2.1 kommt dort den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.</p> <p>Weiherhammer ist als Grundzentrum eingestuft (Teil A 4.1 Regionalplan). Die angestrebte Entwicklung am Hauptort Weiherhammer trägt den Grundsätzen des Regionalplans nach II.1. Siedlungsstruktur Rechnung, die Entwicklung auf geeignete Siedlungseinheiten zu konzentrieren. Das Vorhaben trägt auch zur Auslastung der Infrastruktureinheiten bei. Des Weiteren wird mit dem Vorhaben auf die Erschließung neuer Siedlungsgebiete durch den öffentlichen Personennahverkehr geachtet und damit dem Punkt IX. 1.5 Verkehr im Regionalplan entsprochen.</p> <p>Hinsichtlich des Bedarfsnachweis für die Ausweisung von Bauland wird auf die Stellungnahme der höheren Landesplanung verwiesen.</p> <p>() Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <table border="1" data-bbox="309 911 949 991"> <tr> <td data-bbox="309 911 622 946">Regensburg, 27.11.2023</td> <td data-bbox="622 911 949 946">gez. Melanie Glötzl, RRin</td> </tr> <tr> <td data-bbox="309 946 622 991">Ort, Datum</td> <td data-bbox="622 946 949 991">Unterschrift, Dienstbezeichnung</td> </tr> </table>	Regensburg, 27.11.2023	gez. Melanie Glötzl, RRin	Ort, Datum	Unterschrift, Dienstbezeichnung	<p>Außerdem ist festzustellen, dass der Grundstückseigentümer, die Bayerischen Staatsforsten AÖR, einen Grundstücksvertrag mit der Gemeinde Weiherhammer abgeschlossen haben mit dem Ziel, ein Wohngebiet auszuweisen. Von Seiten des Grundstückseigentümers gab es zu keiner Zeit Hinweise, dass ein Verkauf an einer Rohstoffgewinnung scheitern würde, indem entsprechende Verpflichtungen bestünden. Insofern konnte die Gemeinde Weiherhammer darauf vertrauen, dass eine Wohngebietenentwicklung im Hinblick auf die regionalplanerische Ausweisung möglich sein wird, und hat deshalb die vorliegende Planung, die nunmehr, nach Verkleinerung, noch weniger in das Vorbehaltsgebiet eingreift, auf den Weg gebracht. Die Gemeinde Weiherhammer beabsichtigt deshalb, an der Gebietsausweisung (mit nunmehr verkleinertem Umgriff) festzuhalten.</p> <p>Auf die möglichen Immissionseinwirkungen aus dem Vorbehaltsgebiet und deren Duldung wird im Teil A.III, Hinweise in einem eigenen Unterpunkt hingewiesen.</p> <p>Bezüglich des Bedarfsnachweises werden die von der Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, vorgebrachten Punkte entsprechend gewürdigt, und in die Planunterlagen eingearbeitet.</p>	<p>Der Bebauungsplan, Stand 24.08.2023, mit verkleinertem Geltungsbereich bleibt ansonsten unverändert.</p>
Regensburg, 27.11.2023	gez. Melanie Glötzl, RRin						
Ort, Datum	Unterschrift, Dienstbezeichnung						


Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
16	Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, 07.11.2023		
	<p>Klein Michael</p> <hr/> <p>Von: Deeg, Alexander (StBA Amberg-Sulzbach) <Alexander.Deeg@stbaas.bayern.de> Gesendet: Dienstag, 7. November 2023 13:34 An: Klein Michael Betreff: B-Plan Am Bildbaum 8 - Stellungnahme StBA AS</p> <p style="background-color: #ffffcc; padding: 2px;">Hinweis: Die Nachricht kommt von einem externen Absender</p> <p>Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bildbaum 8“ in Weiherhammer und gleichzeitige 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den vorgelegten Bebauungsplan / Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.08.2023 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes, Fachbereich Straßenbau, keine Einwendungen.</p> <p>Nachfolgender Hinweis ist zu beachten:</p> <p>Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße 2166 und Kreisstraße NEW 21 wegen Lärm und anderen von den Straßen ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.</p> <p>Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die für deren Bemessung erforderlichen Daten können beim Staatlichen Bauamt angefordert werden.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung im Verfahren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Alexander Deeg Dipl.-Ing. (FH) Sachgebietsleiter</p> <p>Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach Archivstraße 1, 92224 Amberg Tel +49 961 63141-370 E-Mail Alexander.Deeg@stbaas.bayern.de Internet www.stbaas.bayern.de Karriere www.ich-bau-bayern.de</p> <p>Unsere Informationen zum Datenschutz durch das Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach können Sie unter Datenschutzerklärung abrufen.</p>  <p>leben bauen bewegen</p>  Bevor Sie diese E-Mail ausdrucken, prüfen Sie, ob dies wirklich nötig ist. Umweltschutz geht uns alle an! <p style="text-align: center;">1</p>	<p>Der Hinweis bezüglich des nicht geltend zu machenden Entschädigungsanspruchs gegenüber dem Baulastträger wird in den Teil A.III, Hinweise aufgenommen.</p>	<p>Im Bebauungsplan, Stand 24.08.2023, wird der Teil A.III, Hinweise, wie nebenstehend ergänzt.</p>

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
17	Telekom Deutschland GmbH, Privatkunden, 13.11.2023		
	<p>Klein Michael</p> <hr/> <p>Von: bautraegerbetreuung_telekom_ost@telekom.de Gesendet: Montag, 13. November 2023 08:26 An: Klein Michael Cc: Rainer.Spiegel@telekom.de; P.Stieglbauer@telekom.de; M.Peschl@telekom.de Betreff: TELEKOM: TK-Versorgung im Neubaugebiet Weiherhammer B-Plan WA Am Bildbaum 8 / Neubaugebiete-ID 1011614 Anlagen: 1_Bauherren-Flyer_FTTH.pdf; 2_Bautraegerbegleiter.pdf; 3_Booklet_Werbeträger.pdf</p> <p style="background-color: #ffffcc; padding: 2px;">Hinweis: Die Nachricht kommt von einem externen Absender</p> <p>Sehr geehrter Herr Klein,</p> <p>mit diesem Schreiben möchten wir Sie über die von der Telekom geplante Telekommunikationsversorgung des oben genannten Neubaugebietes B-Plan WA Am Bildbaum 8 in Weiherhammer informieren. Nach derzeitigem Planungsstand beabsichtigen wir, in diesem einen Breitbandausbau mittels FTTH-Technik vorzunehmen. Sollten Sie dazu bereits Absprachen oder Vereinbarungen mit Deutsche Telekom Technik GmbH getroffen haben, bleiben diese von diesem Schreiben unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Die Telekom behält sich vor, jederzeit von dem beschriebenen Breitbandausbau abzusehen, insbesondere dann, wenn sich die Markt- und Wettbewerbsverhältnisse im Ausbaubereich verändern. Sollte die Telekom von diesem Recht Gebrauch machen, entstehen daraus keine Ansprüche gegenüber der Telekom. Bitte teilen Sie uns im Rahmen der Straßenwidmung zeitnah die Kennzeichnung der Baugrundstücke mit Straßennamen und Hausnummern mit.</p> <p>Wichtig ist, dass die privaten Bauherren die Hausanschlüsse so frühzeitig wie möglich bei unserem Bauherrenservice unter der Telefonnummer 0800 330 1903, beauftragen. Dieser steht für alle Fragen rund um die Beauftragung des Hausanschlusses und der entsprechenden Telekom Produkte zur Verfügung. Bitte informieren Sie Interessenten und Käufer über den geplanten Anschluss an unser Glasfasernetz. Dafür stellen wir Ihnen gerne unsere Bauherrenmappe sowie die beiliegenden Anlagen zur Weitergabe an die Bauherren oder zur Präsentation auf der Homepage Ihrer Gemeinde zur Verfügung.</p> <p>Online finden sich hilfreiche Informationen auf: www.telekom.de/bauherren</p> <p>Zusätzlich können wir Ihnen auch Hinweiselemente zum Glasfaserausbau, wie z. B. ein Bauzaun-Banner, zur Verfügung stellen. Ferner bieten wir an, durch einen gemeinsamen Auftritt, z.B. zu einem Spatenstich, auf den Glasfaserausbau der Telekom hinzuweisen. Auch an eventuellen Bauherrenveranstaltungen nehmen wir gerne teil. Sollten im o.g. Baugebiet auch Mehrfamilienhäuser durch Bauträger oder Investoren erstellt werden, so wären wir für eine Kontaktherstellung mit diesen dankbar. Durch den FTTH-Ausbau der Telekom erhält das o.g. Baugebiet eines der weltweit schnellsten und zukunftsfähigsten TK-Netze.</p> <p>Für Sie als Kommune/ Investor steht Ihnen gerne unser zuständiger Kommunalberater Glasfaser Rainer Spiegel direkt unter der Mobilfunk-Nr. +49 151 10889453 oder via E-Mail Rainer.Spiegel@telekom.de zur Verfügung.</p> <p style="text-align: center;">1</p>	<p>Der beabsichtigte Breitbandausbau mittels FTTH-Technik wird begrüßt. Der geplante Breitbandausbau wird im Teil B, Begründung unter dem Punkt 1.2 Erschließung aufgeführt.</p> <p>Straßennamen und Hausnummern werden nach der Festlegung zeitnah weitergegeben.</p> <p>Die angebotenen Hinweiselemente und Kontaktadressen werden in eine Informationsschrift für die Bauwerber aufgenommen.</p>	<p>Im Bebauungsplan, Stand 24.08.2023, wird Teil B, Begründung, in Punkt 1.2, wie nebenstehend ergänzt.</p>



Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p>Übrigens, die Deutsche Telekom investiert Jahr für Jahr rund 5,5 Milliarden Euro in den Netzausbau. Das ist mehr als jeder unserer Wettbewerber. Wir reden nicht, wir bauen. Mit mehr als 500.000 Kilometer betreibt die Telekom das größte Glasfaser-Netz in Deutschland.</p> <p>Allgemeine Informationen zur FTTH-Technologie der Telekom finden Sie unter: www.telekom.de/glasfaser</p> <p>Der Glasfaserausbau bedeutet für den Bauherren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine solide Wertsteigerung seiner Immobilie • Investition in die Zukunft - Mit Glasfaser sind die Bauherren bestens gerüstet für das Datenaufkommen der Zukunft. • Unterstützung von Anfang an – Der Ausbau funktioniert unbürokratisch und wir stehen ihm bei jedem Schritt zur Seite. • Spürbar mehr Energie sparen und das entscheidende Plus an Sicherheit <p>Mit Magenta SmartHome senkt der Bauherr den Energieverbrauch seines Haushalts mühelos um bis zu 30 Prozent und Brand-, Wasser- und Bewegungsmelder schlagen bei Gefahr sofort Alarm.</p> <p>Nutzen Sie die Vorteile eines Glasfaseranschlusses von der Telekom.</p> <p>Wir freuen uns auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit!</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Telekom Deutschland GmbH Privatkunden Diana Ertel Fiber Vertriebsservice Reach Team 1 Holzhauser Straße 4-8, 13509 Berlin E-Mail: bautraegerbetreuung_telekom_ost@telekom.de www.telekom.de</p>  <p>Connecting your world.</p> <p>Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: www.telekom.com/pflichtangaben</p>		

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
18	Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd		
	 <p style="text-align: right;">ERLEBEN, WAS VERBINDET.</p> <p>Deutsche Telekom GmbH Süd PT112 Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg</p> <p>Gemeinde Weiherhammer Klein Michael -Bauamtsleiter- Hauptstraße 3 92729 Weiherhammer</p> <p>Stellungnahme, NBG1011614 Gemeinde Weiherhammer, Aufstellung Bebauungsplan "Am Bildbaum 8" sowie 2. Änderung des FNP; Beteiligung der ToB gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wertsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><u>WICHTIG:</u> Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.</p> <p>Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.</p> <p>Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PT112 Regensburg verwendet werden:</p> <p>telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</p> <p>Vielen Dank!</p> <p>Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.</p> <p>Ihr Schreiben ist am 27.10.2023 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und</p>	<p>Straßennamen und Hausnummern werden nach der Festlegung zeitnah weitergegeben. Ebenso das planende Ingenieurbüro und die bauausführende Firma.</p>	

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	 <p style="text-align: right;">ERLEBEN, WAS VERBINDET.</p> <p>bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.</p> <p>Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, - auf Privatwegen (Eigentümernwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, - eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben, - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. - dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. - Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. <p>Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.</p> <p>Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:</p> <p>telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de</p>	<p>Die aufgeführten Anforderungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung, soweit erforderlich berücksichtigt.</p>	<p>Die nebenstehenden Forderungen werden im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt. Der Bebauungsplan, Stand 24.08.2023, mit verkleinertem Geltungsbereich bleibt ansonsten unverändert.</p>

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	 <p style="text-align: right;">ERLEBEN, WAS VERBINDET.</p> <p>Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.</p> <p>Wir beantragen sicherzustellen, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> - für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, - auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird. <p>Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i.A. Philipp Stieglbauer Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd PTI 12, Leiter Breitband Neubaugebiete</p> <p><u>WICHTIG:</u></p> <p>Da wir für Ihr Baugebiet und deren zukünftige Bauherren, das optimale Kundenerlebnis garantieren wollen, ist es sehr wichtig, dass wir möglichst zeitnah, die Realstraßen und Hausnummern von Ihnen übermittelt bekommen. Nur so können wir den künftigen Bauherren und Kunden eine unkomplizierte Produktbuchung anbieten.</p>		

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
19	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weiden, 02.11.2023		
	<p>Klein Michael</p> <hr/> <p>Von: Kronen, Maximilian (ADBV WEN) <Maximilian.Kronen@adbv-wen.bayern.de> Gesendet: Donnerstag, 2. November 2023 15:03 An: Gemeinde Weiherhammer - Bauamt Betreff: Stellungnahme gemäß § 4 BauGB</p> <p style="background-color: #ffffcc; padding: 2px;">Hinweis: Die Nachricht kommt von einem externen Absender</p> <p>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weiden i.d.OPf. Weiden i.d.OPf., den 02.11.23 Ihr Zeichen: vom 27.10.2023 Unser Zeichen: VM 2323</p> <p>Stellungnahme zu Bauleitplänen, gesetzliche Bau- und Planungsvorschriften; Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Bildbaum 8"</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aus der fachlichen Sicht des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weiden i.d.OPf. ergeben sich gegen die o. g. Maßnahme keine Einwände. Da georeferenzierte Lagebezeichnungen für Wirtschaft, Rettungs- und Zustelldienste sowie die öffentliche Verwaltung von großer Bedeutung sind, bitte ich die Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern frühzeitig, möglichst bis zur Rechtskraft des Plans, anzustreben. Die Umfangsgrenzen des Einbezielungsgebiets sind noch nicht vollständig vermessen – betrifft die südliche Grenze des Flurstücks 324 der Gemarkung Röthenbach. Diese ist von den benachbarten Eigentümern noch nicht rechtsverbindlich anerkannt worden. Es empfiehlt sich die betroffene Grenze vor einer Bebauung vermessen zu lassen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Maximilian Kronen</p> <hr/> <p>Vermessungsberrat Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weiden i.d.OPf. Gabelsbergerstraße 2, 92637 Weiden i.d.OPf. Telefon: 0961 631836-12 Telefax: 0961 631836-10 E-Mail: maximilian.kronen@adbv-wen.bayern.de Internet: http://www.adbv-weiden.de Dienstgebäude im BayernAtlas Informationen zum Datenschutz (Umgang mit personenbezogenen Daten) finden Sie hier</p>	<p>Straßennamen und Hausnummern werden nach der Festlegung zeitnah weitergegeben. Für die noch nicht vermessene südliche Grenze von Flur Nr. 324 wird die Vermessung durch die Gemeinde Weiherhammer beantragt.</p>	<p>Die nebenstehenden Forderungen werden im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt. Der Bebauungsplan, Stand 24.08.2023, mit verkleinertem Geltungsbereich bleibt ansonsten unverändert.</p>

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss				
20	Wasserwirtschaftsamt Weiden, 01.12.2023						
	<p style="text-align: right;">Wasserwirtschaftsamt Weiden </p> <p>WWA Weiden - Am Langen Steg 5 - 92637 Weiden i. d. OPf. Gemeinde Weiherhammer Hauptstraße 3 92729 Weiherhammer</p> <p>per Email an: bauamt@weiherhammer.de cc: bauleitplanung@neustadt.de</p> <hr/> <table border="0"> <tr> <td>Ihre Nachricht 27.10.2023 per Email</td> <td>Unser Zeichen 2-4620-NEWWi-36556/2023</td> <td>Bearbeitung Kristina Marshall +49 (961) 304-491</td> <td>Datum 01.12.2023</td> </tr> </table> <p>Gemeinde Weiherhammer, Aufstellung Bebauungsplan "Am Bildbaum 8" sowie 2. Änderung des FNP; Beteiligung der TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p> <hr/> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit E-Mail vom 27.10.2023 beteiligen Sie uns zu oben genannter Bauleitplanung. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir hierzu wie folgt Stellung:</p> <p>1. Altlasten Dem Wasserwirtschaftsamt Weiden sind im Vorhabenbereich keine Altlasten bekannt. Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Neustadt a.d. Waldnaab wird empfohlen. Sollten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge der Baumaßnahmen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.</p> <p>2. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete Der Planungsbereich liegt nicht in einem Wasser- und Heilquellenschutzgebiet und auch nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Trinkwasser-</p> <p> Standort Am Langen Steg 5 92637 Weiden i. d. OPf.</p> <p>Telefon / Telefax +49 961 304-499 +49 961 304-400</p> <p>E-Mail / Internet poststelle@wwa-wen.bayern.de www.wwa-wen.bayern.de</p>	Ihre Nachricht 27.10.2023 per Email	Unser Zeichen 2-4620-NEWWi-36556/2023	Bearbeitung Kristina Marshall +49 (961) 304-491	Datum 01.12.2023	<p>Vom Landratsamt Neustadt/WN, SG 45 Bodenschutz, wurde schon mitgeteilt, dass das Plangebiet frei von Altlasten ist.</p>	
Ihre Nachricht 27.10.2023 per Email	Unser Zeichen 2-4620-NEWWi-36556/2023	Bearbeitung Kristina Marshall +49 (961) 304-491	Datum 01.12.2023				

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>versorgung.</p> <p>Die öffentliche Wasserversorgung soll über die bestehenden Versorgungsanlagen erfolgen. Gem. §1 Abs. 6, Nr. 8 BauGB sind „...Die Belange der Versorgung mit ... Wasser einschließlich der Versorgungssicherheit...bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.“</p> <p>Wir weisen deshalb ausdrücklich darauf hin, dass eine Wasserversorgungsanlage immer ganzheitlich zu betrachten, zu überprüfen und zu ertüchtigen bzw. anzupassen ist. Hierzu gehören unabdingbar Themen wie z. B. Wasserbilanz, Hochbehältervolumen, Leitungsnetzdimensionierung, Brandschutz, Bauzustand der Leitungen, Maschinentechnik, Gebäude, Notfallpläne bei Ausfall von Teilen der Wasserversorgung, Wasserverluste, Personalqualifikation und viele mehr.</p> <p>Aussagen oder nachrichtliche Übernahmen hierzu sind im vorliegenden Bauleitplan nicht bzw. nur zum Teil enthalten.</p> <p>3. Bewässerung von Freiflächen – Zisternen</p> <p>Die im Klimawandel immer häufiger auftretenden Starkniederschläge fließen schnell ab und bewirken keine nennenswerte Grundwasserneubildung. Weiterhin ist wegen der im Klimawandel auftretenden längeren Trockenperioden in der nördlichen Oberpfalz in den letzten Jahren eine stark steigende Tendenz zur Errichtung von Bewässerungs-/Gartenbrunnen fest zu stellen. Da die Nutzung des Grundwassers durch solche Bewässerungsbrunnen regelmäßig in niederschlagärmeren Zeiten erfolgt, in welchen durch die mangelnde Grundwasserneubildung in unserer Region die Grundwasserhältnisse ohnehin angespannt sind, muss besonderes Augenmerk auf eine sparsame und nachhaltige Verwendung des Grundwassers gelegt werden.</p> <p>Um die ohnehin angespannten Grundwasserhältnisse nicht durch Brunnenentnahmen in Trockenzeiten noch zusätzlich zu belasten, ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht das Speichern von Niederschlägen zu niederschlagsreicheren Zeiten in möglichst großen Behältern, Zisternen, Gruben, Speicherteichen die einzig nachhaltige Möglichkeit, dem sich anbahnenden Konflikt entgegen zu wirken.</p> <p>Wir empfehlen daher dringend, die Errichtung von großräumigen Zisternen im Zuge von Baumaßnahmen im Bebauungsplan möglichst verbindlich vorzuschreiben oder gar – wegen der Entlastungswirkung für die Regenwasserkanalisation – seitens der Gemeinde ein Förderprogramm für Zisternen zu initiieren.</p> <p>4. Abwasserentsorgung</p> <p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes besteht Einverständnis.</p> <p>Schmutzwasser ist der zentralen Kläranlage des Zweckverbandes Mantel-Weiherhammer zuzuführen.</p> <p>Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig vor Ort zu versickern.</p> <p>Laut Bebauungsplan BG „Bildbaum 8“ soll das anfallende Schmutzwasser dem Mischwasserkanal im Baugebiet Bildbaum 7 zugeführt werden.</p> <p>In den Planunterlagen zur Mischwasserbehandlung ist jedoch das nun vorgesehene Baugebiet Bildbaum 8 nicht enthalten.</p>	<p>Im Teil B, Begründung, Pkt.2.5 Erschließung ist beschrieben, dass eine Anbindung an das vorhandene Wasserverteilsystem in der Ahornstraße und im Erlenweg vorgesehen ist. Außerdem soll zur Erhöhung der Versorgungssicherheit eine neue Wasserleitung nach Mantel entlang der Staatsstraße St 2166 gebaut werden.</p> <p>Unter Teil A.III, textliche Festsetzungen Pkt. 2.12 wird auf allen Parzellen, außer bei Tinyhäusern der Einbau einer Retentionszisterne mit einem Mindestvolumen von 5 m³ verbindlich festgesetzt.</p> <p>Das geplante Baugebiet wurde bei der Bemessung der Mischwasserbehandlungsanlage noch nicht berücksichtigt. Die Gemeinde Weiherhammer hat bereits die Überrechnung der Mischwasserbehandlungsanlage beauftragt. Falls erforderlich, wird die Mischwasserbehandlung im erforderlichen Umfang erweitert.</p>	

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>Einer Einleitung von Schmutzwasser aus dem BG Bildbaum 8 in den bestehenden Mischwasserkanal kann erst nach einer Überrechnung und dem Nachweis der ausreichenden Dimensionierung dieser zugestimmt werden.</p> <p>Mit dem beschriebenen und geplanten Umgang mit Niederschlagswasser besteht Einverständnis.</p> <p>5. Lage zu Gewässern, Drainagen, wild abfließendes Oberflächenwasser</p> <p>Im Planungsgebiet sind keine wasserwirtschaftlich relevanten Oberflächengewässer verzeichnet und keine festgesetzten, vorläufig gesicherten oder faktischen Überschwemmungsgebiete betroffen.</p> <p>Im Planungsgebiet sind uns keine Drainagen der Flurbereinigung bekannt. Eventuell vorhandene Dränsysteme aus privater Nachdrainage sind bei der Errichtung der baulichen Anlagen zu beachten bzw. wenn erforderlich wiederherzustellen.</p> <p>Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für bebaute Bereiche können grundsätzlich überall auftreten. Es ist dabei unerheblich, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt. Ob im vorliegenden Fall Vorkehrungen zu treffen sind, ist grundsätzlich durch die Kommune in eigener Zuständigkeit zu beurteilen.</p> <p>In der Siedlungswasserwirtschaft sind Niederschlagswasserkanalsysteme üblicherweise auf die Ableitung von 1-jährigen und Rückhaltebecken auf die Ableitung von 3 bis 5-jährigen Regenereignisse bemessen. Bei Starkregenereignissen können diese Abflussmengen erheblich überschritten werden, so dass eine schadlose Ableitung nicht möglich ist und das System überlastet wird. Das Niederschlagswasser fließt dann oberirdisch über vorhandene Oberflächenstrukturen ab.</p> <p>Dem Maßnahmenträger wird ggf. empfohlen, die Türschwellen, Kellerzugänge, Lichtschächte, Tiefgaragenzufahrten etc. gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen deutlich erhöht anzuordnen und so eventuelles Schadenspotential (sowie Baugrubenaushub) zu minimieren. Außerdem wird der Abschluss einer Versicherung gegen Elementarschäden empfohlen.</p> <p>Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV wird nachdrücklich hingewiesen, erhältlich unter (https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenisiken_bauleitplanung_ba.pdf).</p> <p>6. Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Nachstehende Hinweise zum Bodenschutz bitten wir im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. • Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden. • Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. • Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. 	<p>Die aufgeführten empfohlenen Maßnahmen (erhöhte Anordnung von Zugängen und der Abschluss einer Elementarversicherung werden in den Teil A. III, Hinweise übernommen.</p> <p>Die aufgeführten Hinweise zum Bodenschutz werden in den Teil A. III, Hinweise übernommen.</p>	

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p style="text-align: center;">- 4 -</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen. • Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung wiedereingesetzt werden. • Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen. <p>Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. In der Bauleitplanung ist daher das Schutzgut Boden zu berücksichtigen s. Anlage 1 BauGB (zu den §2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c). Dafür sollte eine Beschreibung der Böden (Bodentypen) und eine Bodenfunktionsbewertung (= eine konkrete, gestufte Bewertung der Bodenfunktionen) der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen im Umweltbericht erfolgen. Die Bodenfunktionsbewertung dient u.a. der Identifizierung und Definition von Böden mit hoher und sehr hoher Schutzwürdigkeit. Grundsätzlich empfehlen wir zur Bestandsaufnahme und Bodenfunktionsbewertung den Leitfaden des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Schutzgut Boden in der Planung“. Dieser ist auf der Internetseite des LfU abrufbar.</p> <p>Bodenaushubmaterial sollte möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung eingesetzt werden. Bereits im Planungsprozess ist es daher wichtig auf ein Bodenmanagement zu achten, damit überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Zielführend ist eine Anpassung des Baugebietes soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen. Dies vermeidet Entsorgungsprobleme und spart Kosten.</p> <p>7. Zusammenfassung Zusammenfassend bestehen unter Berücksichtigung unserer oben genannten Ausführungen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bauabwägungs- und die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Das Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab erhält das Schreiben ebenfalls zur Kenntnis. Das Schreiben wird ausschließlich elektronisch übermittelt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen gez. Kristina Marshall Stv. Leitung Landkreisabteilung Neustadt a.d. Waldnaab, Stadt Weiden</p>	<p>Zu diesen Anmerkungen wird auf den Teil D, Umweltbericht verwiesen. Unter Pkt. 2.1 und 2.5 ist das Schutzgut Boden ausführlich beschrieben und abgehandelt.</p>	<p>Im Bebauungsplan, Stand 24.08.2023, wird Teil A.III, Hinweise, wie nebenstehend ergänzt.</p>