

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2. ÄNDERUNG 2026

Im Bereich **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 - Ternet TSO GmbH, 20.11.2023 - Zweckverband Steinwaldgruppe, 30.10.2023 		

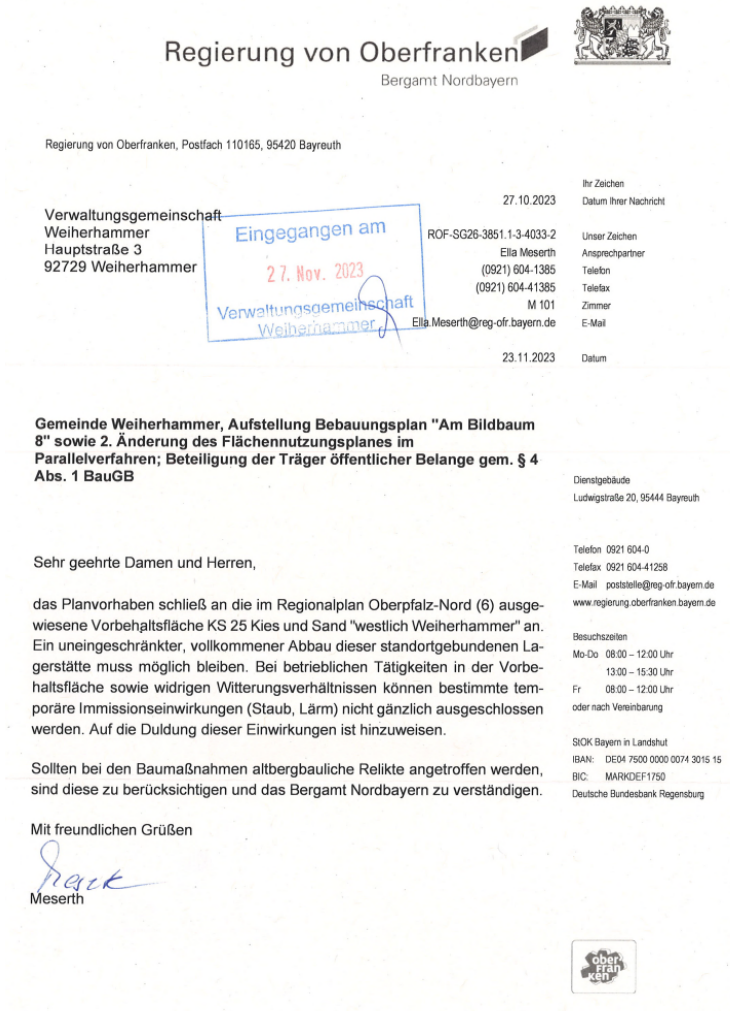
Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Tirschenreuth-Weiden i. d. OPf. Sachbearbeitung, 06.11.2023		
	<p>Klein Michael Von: Neumann, Moritz (aelf-tw) <Moritz.Neumann@aelf-tw.bayern.de> Gesendet: 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> <p>Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stand 24.08.2023, mit verkleinertem Geltungsbereich bleibt unverändert.</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>		

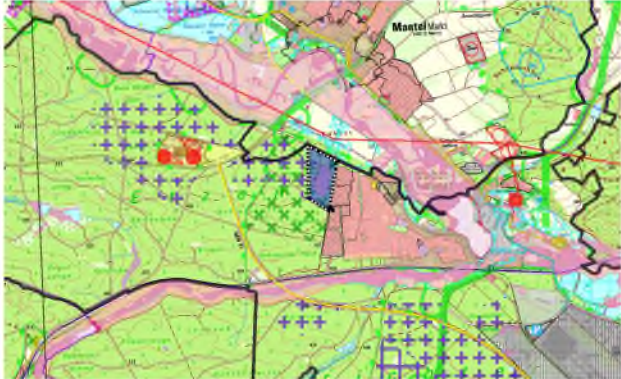
Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
2	Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Weiden, 07.11.2023		
	 <p>Bayernwerk Netz GmbH, Moosbürger Str. 15, 92637 Weiden</p> <p>Verwaltungsgemeinschaft Weiherhammer Hauptstr. 3 92729 Weiherhammer</p> <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.bayernwerk-netz.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 Ait Dr. Joachim Kabs Robert Pflügl</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, Begleitstreifen 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 506 1305"> <p>Maximilian Nößner <small>Digital unterschrieben von Maximilian Nößner Datum: 2023.11.07 16:16:42 +01'00'</small></p> </div> <div data-bbox="573 1225 815 1305"> <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> <p>Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stand 24.08.2023, mit verkleinertem Geltungsbereich bleibt unverändert.</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</p> <p>Tel: 0961 / 4726763 Fax: 0961 / 4762762</p> <p>Email: neustadt-weiden@bund-naturschutz.de www.neustadt-weiden.bund-naturschutz.de</p> </div> </div>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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>• Terrasse: 2</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">20 m²</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	• Terrasse: 2	20 m ²	Summe	250 m²	<p>Die Anregungen und Hinweise werden in den Bebauungsplan und die 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand 24.08.2023, mit verkleinertem Geltungsbereich eingearbeitet.</p>
• Wohnhaus	120 m ²												
• Garage mit Nebenraum	60 m ²												
• Garagenzufahrt	50 m ²												
• Terrasse: 2	20 m ²												
Summe	250 m²												

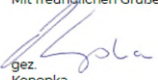

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
4	Bergamt Nordbayern bei Regierung von Oberfranken, 23.11.2023		
	 <p>Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern</p> <p>Regierung von Oberfranken, Postfach 110165, 95420 Bayreuth</p> <p>27.10.2023</p> <p>Verwaltungsgemeinschaft Weiherhammer Hauptstraße 3 92729 Weiherhammer</p> <p>RUF-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</p> <p>Gemeinde Weiherhammer, Aufstellung Bebauungsplan "Am Bildbaum 8" sowie 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Dienstgebäude Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth</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</p> <p><i>Ella Meserth</i> 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> <p>Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stand 24.08.2023, mit verkleinertem Geltungsbereich bleibt unverändert.</p>



Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss														
5	Bayerisches Landesamt für Umwelt, 24.11.2023																
	<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;"> Bayerisches Landesamt für Umwelt  </div> <p> LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt 86177 Augsburg Verwaltungsgemeinschaft Weiherhammer Bauamt Hauptstraße 3 92729 Weiherhammer </p> <p> – Versand per E-Mail – </p> <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; border-top: 1px solid black;">Ihre Nachricht</td> <td style="width: 25%; border-top: 1px solid black;">Unser Zeichen</td> <td style="width: 25%; border-top: 1px solid black;">Bearbeitung</td> <td style="width: 25%; border-top: 1px solid black;">Datum</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">30.10.2023</td> <td style="border-top: 1px solid black;">11-8681.1-133645/2023</td> <td style="border-top: 1px solid black;">Jürgen Gruber Juergen.Gruber@lu.bayern.de Tel. +49 (0)21 9071-5681</td> <td style="border-top: 1px solid black;">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; margin-top: 20px;"> <div style="width: 30%;">  <p style="font-size: 8px;">1133645/2023</p> </div> <div style="width: 40%; font-size: 8px;"> <table border="0"> <tr> <td>Hauptitz LfU Bürgermeister-Ulrich-Str. 160 86179 Augsburg</td> <td>Dienststelle Hof Hans-Högn-Str. 12 93030 Hof</td> <td>www.lu.bayern.de poststelle@lu.bayern.de</td> </tr> <tr> <td>Telefon +49 821/9071-0 Telefax +49 821/9071-5556</td> <td>Telefon +49 9281/1800-0 Telefax +49 9281/1800-4519</td> <td></td> </tr> </table> </div> </div>	Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum	30.10.2023	11-8681.1-133645/2023	Jürgen Gruber Juergen.Gruber@lu.bayern.de Tel. +49 (0)21 9071-5681	24.11.2023	Hauptitz LfU Bürgermeister-Ulrich-Str. 160 86179 Augsburg	Dienststelle Hof Hans-Högn-Str. 12 93030 Hof	www.lu.bayern.de poststelle@lu.bayern.de	Telefon +49 821/9071-0 Telefax +49 821/9071-5556	Telefon +49 9281/1800-0 Telefax +49 9281/1800-4519			
Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum														
30.10.2023	11-8681.1-133645/2023	Jürgen Gruber Juergen.Gruber@lu.bayern.de Tel. +49 (0)21 9071-5681	24.11.2023														
Hauptitz LfU Bürgermeister-Ulrich-Str. 160 86179 Augsburg	Dienststelle Hof Hans-Högn-Str. 12 93030 Hof	www.lu.bayern.de poststelle@lu.bayern.de															
Telefon +49 821/9071-0 Telefax +49 821/9071-5556	Telefon +49 9281/1800-0 Telefax +49 9281/1800-4519																


Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p style="text-align: center;">- 2 -</p>  <p style="text-align: center;"><small>Abb. 1: Auszug aus RIS-BY Stand 11/2023 mit Vorbehaltsgebiet und Geltungsbereich der Maßnahme</small></p> <p>Daher muss den folgenden Ausführungen in den Antragsunterlagen widersprochen werden (Bebauungsplan, Teil D Umweltbericht, S. 5):</p> <p>„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.“</p> <p>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).</p> <p>In Vorbehaltsgebieten hat die Gewinnung von Bodenschätzen auch unter Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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 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.</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> <p>Die Begründung und der Umweltbericht zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird ebenfalls ergänzt.</p>

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
6	Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Sachgebiet 42, Bauamt (Recht), 01.12.2023		
	<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">  </div> <p>Landratsamt Postfach 0260 92607 Neustadt an der Waldnaab</p> <p>VGem. Weiherhammer Hauptstraße 3 92729 Weiherhammer</p> <p><u>Per E-Mail an:</u> poststelle@weiherhammer.de</p> <p>Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom: 42 / 6102-02-37</p> <p>Unser Zeichen: 09602 79 0</p> <p>Sachgebiet: 42 Bauamt (Recht)</p> <p>Kontakt: Herr Konopka Zimmer: C107 Adresse: Am Hohlweg 2 92660 Neustadt a.d. Waldnaab</p> <p>Telefon: 09602 79 4260 Telefax: 09602 7997 4242 E-Mail: bauleitplanung@neustadt.de</p> <p>Telefonvermittlung: Neustadt an der Waldnaab 01.12.2023</p> <p>Vollzug der Baugesetze Hier: Flächennutzungsplanänderung Nr. 02; Gemeinde Weiherhammer (Parallelverfahren: Aufstellung Bebauungsplan „AM BILDBAUM 8“/„AM BILDBAUM 7 – 2. Änderung“)</p> <p>Entwurf vom: 24.08.2023</p> <p>Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p><u>Anlagen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 1 Stellungnahme SG 41 - Naturschutz (wird nachgereicht) 1 Stellungnahme SG 45 - Bodenschutz / staatl. Abfallrecht v. 30.10.2023 1 Stellungnahme Abt. 6 - Gesundheitswesen v. 30.10.2023 <hr/> <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>Unter standorte.neustadt.de finden Sie Informationen zu ÖPNV-Anbindung, Anfahrt und Parkmöglichkeiten</p> <p>Bankverbindungen Sparkasse Neustadt an der Waldnaab IBAN: DE 44 71 57 0000 0007 4063 09</p> <p>Raiffeisenbank Neustadt-Vohenstrauß eG IBAN: DE 14 75 36 3989 0002 6200 22</p> <p>Vollbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG IBAN: DE 41 71 57 0000 0007 4063 09</p> <p>Raiffeisenbank Flößl eG IBAN: DE 52 71 36 2031 0000 7406 91</p> <p>Raiffeisenbank Oberpfalz NordWest eG IBAN: DE 10 7706 9764 0006 4493 36</p>		

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<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 beigefügt.</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>- keine -</p> <p>II. Hinweise:</p> <p>—</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die von drei Monaten auf einen Monat verkürzte Fiktionsfrist für die Genehmigung von Flächennutzungsplänen i.S.v. § 6 Abs. 4 BauGB auf alle nach dem 06.07.2023 eingegangenen Genehmigungsanträge anwendbar ist. Es ist daher ab sofort bei Antragstellung besonderes Augenmerk auf eine vollständige und schlüssige Dokumentation durch die Verfahrensunterlagen zu legen, da ansonsten im Zweifelsfall eine fristwahrende Versagung der Genehmigung erfolgen würde.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> gez. Konopka</p> <p>—</p> <p style="text-align: right;"> <small>Seite 2 / 2</small></p>	<p>Zu I) Einwände: keine Bedenken und Anregungen</p> <p>Zu II) Hinweise: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Beantragung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes beachtet.</p>	<p>Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stand 24.08.2023, mit verkleinertem Geltungsbereich bleibt unverändert.</p>

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
7	Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab, Sachgebiet 42, Technischer Umweltschutz, 23.11.2023		
	 <p>Landratsamt Postfach 1090 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>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 Bauausführungsplangebiet „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>  </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. Unser Standorte Neustadt.de finden Sie Informationen zur ÖPNV-Anbindung, Anfahrt und Parkmöglichkeiten. </p> <p> Bankverbindungen: Sparkasse Neustadt an der Waldnaab IBAN DE36 7330 1960 0240 0233 25 Raiffeisenbank Naumburg-Weiherstraße eG IBAN DE 14 7536 3189 0002 6200 22 </p> <p> Volksbank-Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG IBAN DE41 7529 0000 0007 3060 09 Raiffeisenbank Pfalz eG IBAN DE92 7536 2039 0000 7466 01 Raiffeisenbank Oberpfalz NordWest eG IBAN DE30 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 und die 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand 24.08.2023, mit verkleinertem Geltungsbereich bleiben ansonsten unverändert.</p>

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
8	<p style="text-align: right;">Regierung der Oberpfalz </p> <p>Regierung der Oberpfalz – 93039 Regensburg <u>Per E-Mail</u></p> <p>Gemeinde Weiherhammer Hauptstraße 3 92729 Weiherhammer</p> <p>Ihre Zeichen, Ihre Nachricht Unser Zeichen Bearbeiter(in) Regensburg Mail vom 27.10.2023 ROP-SG24-8314.11-214-2-4 Frau Gitzl 15.12.2023</p> <p>— E-Mail Telefon / Telefax Zimmer-Nr. Melanie.Gloetzel@reg-opf.bayern.de (0941) 5880-1614/- 01814 D 219</p> <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, 322/1/488 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 öffentlicher Stellen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB). Den Bewertungsmaßstab mit Zielen (Z) und Grundsätzen (G) stellt das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 dar:</p> <p>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</p>		



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 <i>(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]</i></p> <p>1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung <i>(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.</i></p> <p>1.3.1 Klimaschutz <i>(G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.</i> <i>(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung [...]</i></p> <p>3 Siedlungsstruktur</p> <p>3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen</p> <p>3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot <i>(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung [...] der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.</i></p> <p>3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung <i>(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.</i></p> <p>3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung <i>(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.</i></p> <p>3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot <i>(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.</i></p> <p>5.4 Land- und Forstwirtschaft</p> <p>5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen <i>(G) Die räumlichen Voraussetzungen für [...] eine nachhaltige Forstwirtschaft [...] sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.</i> <i>(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. [...]</i></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 Bbauungskonzepts 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 beigelegt.</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> <p>Die Verkleinerung des Geltungsbereichs wird in die 2. Änderung des Flächennutzungsplans 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. 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					
9	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="309 533 954 651"> <tr> <td colspan="2">Gemeinde 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.) 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 berücksichtigten 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 sog. 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="309 914 954 994"> <tr> <td data-bbox="309 914 622 946">Regensburg, 27.11.2023</td> <td data-bbox="622 914 954 946">gez. Melanie Glötzl, RRin</td> </tr> <tr> <td data-bbox="309 946 622 994">Ort, Datum</td> <td data-bbox="622 946 954 994">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 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 und die 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand 24.08.2023, mit verkleinertem Geltungsbereich bleiben 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
10	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 Straßenbaulasträger 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>  <small>Bevor Sie diese E-Mail ausdrucken, prüfen Sie, ob dies wirklich nötig ist. Umweltschutz geht uns alle an!</small> <p style="text-align: center;">1</p>	<p>Der Hinweis bezüglich des nicht geltend zu machenden Entschädigungsanspruchs gegenüber dem Baulasträger 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> <p>Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand 24.08.2023, bleibt unverändert.</p>

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
11	Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd		
	 <p style="text-align: right;">ERLEBEN, WAS VERBINDET.</p> <p>Deutsche Telekom GmbH Süd PT1 12 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 TöB 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 Wegsicherung 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 und die 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand 24.08.2023, mit verkleinertem Geltungsbereich bleiben ansonsten unverändert.</p>

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange - Einwender	Abwägung von Bedenken/Anregungen - Beschluss	Beschluss
	<p data-bbox="324 308 421 357"></p> <p data-bbox="779 325 972 344">ERLEBEN, WAS VERBINDET.</p> <p data-bbox="324 443 972 499">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 data-bbox="324 555 546 572">Wir beantragen sicherzustellen, dass:</p> <ul data-bbox="324 596 972 676" 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 (Eigentümern) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird. <p data-bbox="324 762 831 780">Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p data-bbox="324 799 472 817">Mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="324 879 562 975">i.A. Philipp Stieglbauer Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Süd PTI 12, Leiter Breitband Neubaugebiete</p> <p data-bbox="324 999 389 1016"><u>WICHTIG:</u></p> <p data-bbox="324 1038 949 1094">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.</p> <p data-bbox="324 1098 938 1115">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				
12	<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-NEW/Wr-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> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end; margin-top: 20px;"> <div data-bbox="320 1316 448 1404">  </div> <div data-bbox="459 1332 667 1372"> <p>Standort Am Langen Steg 5 92637 Weiden i. d. OPf.</p> </div> <div data-bbox="577 1332 672 1372"> <p>Telefon / Telefax +49 961 304-499 +49 961 304-400</p> </div> <div data-bbox="728 1332 884 1372"> <p>E-Mail / Internet poststelle@wwa-wen.bayern.de www.wwa-wen.bayern.de</p> </div> </div>	Ihre Nachricht 27.10.2023 per Email	Unser Zeichen 2-4620-NEW/Wr-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-NEW/Wr-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, Maschinenteknik, 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 niederschlagsärmeren Zeiten erfolgt, in welchen durch die mangelnde Grundwasserneubildung in unserer Region die Grundwasserverhältnisse ohnehin angespannt sind, muss besonderes Augenmerk auf eine sparsame und nachhaltige Verwendung des Grundwassers gelegt werden.</p> <p>Um die ohnehin angespannten Grundwasserverhältnisse 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. 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. 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 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 bebauete 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, Lichtschächle, 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. Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken 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-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf).</p> <p>6. Vorsorgender Bodenschutz 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 Bebauungs- 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. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Stand 24.08.2023, mit verkleinertem Geltungsbereich bleibt unverändert.</p>