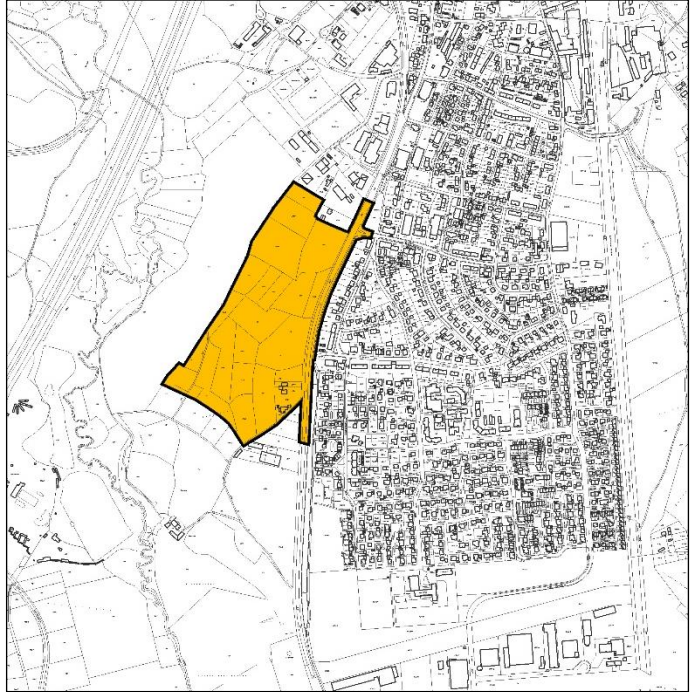


GEMEINDE ALTENSTADT a. d. WALDNAAB

BEBAUUNGSPLAN „SAUERNLOHE“



Zusammenfassende Erklärung gem.
§ 10a Abs. 1 BauGB

vom Juni 2023

GEMEINDE ALTENSTADT a. d. WALDNAAB

BEBAUUNGSPLAN „SAUERNLOHE“

Zusammenfassende Erklärung gem.
§ 10a Abs. 1 BauGB

vom Juni 2023

Auftraggeber:

Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab
vertreten durch
Ersten Bürgermeister Ernst Schicketanz
Hauptstraße 6
92665 Altenstadt a. d. Waldnaab

Planung:

RSP
Architektur + Stadtplanung GmbH
Rosestraße 24
95448 Bayreuth



INHALTSVERZEICHNIS

1.	VERFAHRENSABLAUF	4
2.	PLANUNGSZIEL	4
3.	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	4
4.	ERGEBNISSE DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	6
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 30.09.2020 bis 02.11.2020.....	6
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 30.09.2020 bis 02.11.2020.....	33
4.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.10.2021 bis 22.11.2021.....	34
4.4	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.10.2021 bis 22.11.2021.....	36
4.5	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 21.11.2022 bis 22.12.2022.....	37
4.6	Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 21.11.2022 bis 22.12.2022.....	41
4.7	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. 4a Abs. 3 BauGB vom 28.04.2023 bis 31.05.2023.....	41
4.8	Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 28.04.2023 bis 31.05.2023.....	41
5.	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	41

1. VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss	07.08.2019
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	30.09.2020 bis 02.11.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	30.09.2020 bis 02.11.2020
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	20.10.2021 bis 22.11.2021
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	20.10.2021 bis 22.11.2021
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB	21.11.2022 bis 22.12.2022
Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	21.11.2022 bis 22.12.2022
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB	20.04.2023 bis 01.06.2023
Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	28.04.2023 bis 31.05.2023
Satzungsbeschluss der Gemeinde	14.06.2023

2. PLANUNGSZIEL

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes „Sauernlohe“ waren:

- Bereitstellen von gewerblichen Bauflächen zur Deckung der aktuell vorhandenen Nachfrage
- Bereitstellen von Bauland zu Wohnzwecken zur Deckung des aktuell vorhandenen Bedarfs
- Integration der derzeit westlich der B22 vorhandenen Splittersiedlung in die geplanten zukünftigen Siedlungsbereiche
- Verbesserung der derzeit problematischen Verkehrsanbindungen im Zuge der B22

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sauernlohe“ eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung in Bezug auf die voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden in einem Umweltbericht beschrieben. Der Umweltbericht ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt worden.

Darüber hinaus wurden weitere fachspezifische Gutachten erstellt, um die voraussichtlichen Auswirkungen der Bauleitplanung auf Belange der Umwelt zu ermitteln und – falls erforderlich – geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen treffen zu können. Im Einzelnen wurden folgende Gutachten mit Aussagen zu Umweltbelangen erstellt:

1. Umweltbericht“ vom 13.02.2023, Susanne Ullmann-Wiesend, Kulmain
2. „Spezielle Artenrechtliche Prüfung“ vom Januar 2018, PERCAS-FAUNA, Schönsee
3. „Verkehrsgutachten“ vom 28.08.2020, Obermeyer Planen und Beraten GmbH, München
4. Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Sauernlohe in der Gemeinde Altstadt an der Waldnaab“ vom 25.01.2023, GEO.VER.SUM, Cham
5. Luftschadstoffuntersuchung vom 30.06.2021, Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, München
6. „Geotechnische Untersuchungen und Gutachten“ vom 08.09.2020, Ingenieurbüro Pedall, Haag/ Bayreuth
7. Orientierende Untersuchung zur Altablagerung ehem. Sandgrube, Jahnstraße/ Sauernlohe Nord ABudDis-Nr. 374 000 03 Fl.-Nrn. 215 und 215/2 vom 17.11.2020, Ingenieurbüro Pedall, Haag/ Bayreuth
8. Orientierende Untersuchung zur Altablagerung „Bei der Sauernlohe“ ABuDIS-Nr. 374 000 01 Fl.-Nrn. 1112 und 1113 vom 09.12.2020, Ingenieurbüro Pedall, Haag/ Bayreuth
9. Geotechnischer Bericht zur Errichtung einer Lärmschutzwand östlich der B22 vom 27.04.2021, Ingenieurbüro Pedall, Haag/ Bayreuth
10. Untersuchung geogener Bleigehalte zur Altablagerung „Bei der Sauernlohe“ ABuDIS-Nr. 374 000 01 Fl.-Nrn. 1112 und 1113 vom 31.05.2021, Ingenieurbüro Pedall, Haag/ Bayreuth
11. Eingrenzung Ablagerungsbereich zur Altablagerung „Gärtnerei Punzmann“ ABuDIS-Nr. 374 000 02 Fl.-Nrn. 185, 1185/2, 185/3, 185/4 und 185/5 vom 28.06.2021, Ingenieurbüro Pedall, Haag/ Bayreuth

Unter Berücksichtigung dieser Gutachten wurden in der Planzeichnung und den textlichen - Vorschriften des Bebauungsplans folgende wesentlichen Festsetzungen in Bezug auf die verschiedenen Umweltbelange getroffen:

Emissionen:

- Lärmschutzwand östlich der B22
- Lärmkontingente für Gewerbebetriebe
- Passive Schallschutzmaßnahmen in Teilbereichen entlang der B22
- Unzulässigkeit von genehmigungspflichtigen Nutzungen gemäß 4. BImSchV

Klima:

- Baumpflanzgebote im öffentlichen Straßenraum
- Baumpflanzgebote auf Privatflächen
- Zusammenhängende Grün- und Pflanzflächen entlang des Waldrandes, des Ortsrandes und zwischen den einzelnen Baugebieten
- Pflicht zur Errichtung von Solarstromanlagen im Gewerbegebiet

Wasser/ Abwasser:

- Pflicht zur Errichtung von Zisternen für Niederschlagswasser
- Beschränkung der Versiegelung durch Pflicht zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Unzulässigkeit von Metalldacheindeckungen, bei denen es zu Schwermetallauswaschungen kommen kann
- Offene Entwässerungsgräben

Boden:

- Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens

Landschaftsbild:

- Ortsrandeingrünung in Richtung Süden
- Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und Höhenstaffelung nach städtebaulichen Gesichtspunkten

Tiere/ Pflanzen

- Erhalt des vorhandenen Biotops Nr. 6238-0104
- Ausbilden eines Gehölzsaums um das Biotop Nr. 6238-0104 mit Altgrasstreifen, Strauchgruppen, Lesestein- und Totholzhaufen
- Ausbilden eines Waldsaums aus Altgrasstreifen und Strauchgruppen entlang des Waldrandes
- Ausbilden einer Fläche als Brutplatzhabitat für die Goldammer mit Extensivgrünland und Altgrasstreifen, niedrigen Strauchgruppen, Lesestein- und Totholzhaufen im Süden des Baugebiets zur freien Landschaft
- Zeitliche Beschränkung der Durchführung von Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern
- Einfriedungen müssen in Form von Hecken, Sträuchern und Zäunen ohne Sockel ausgeführt werden, so dass die Durchlässigkeit für Kleinlebewesen gewährleistet ist
- Beleuchtung im Außenraum muss mit insektenfreundlichen Lampen erfolgen
- Ausbildung öffentlicher Grünflächen (außer Spielplatz und Sickerflächen) als magere, blumenreiche Wiesen mit autochthonem Saatgut ohne Düngung oder Verwendung von Pestiziden
- Zeitliche Beschränkung bei Rodungen von Quartierbäumen vor Bezug der Winterquartiere

4. ERGEBNISSE DER BEHÖRDEN- UND ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 30.09.2020 bis 02.11.2020

Mit Schreiben vom 21.09.2020 wurden insgesamt 39 Stellen beteiligt. 13 Stellen gaben keine Stellungnahme zur Planung ab. 14 Stellen äußerten Einverständnis mit der Planung. 12 Stellen äußerten Bedenken, Hinweise oder Anregungen zur Planung.

Die Bedenken, Hinweise oder Anregungen dieser Stellen wurden der gemeindlichen Abwägung zugeführt.

Folgende Bedenken, Hinweise oder Anregungen wurden eingereicht und daraus resultierten folgende Planänderungen bzw. Änderungen der Begründung:

Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab – Sachgebiet 42 Bauamt (Recht)

Schreiben vom 02.11.2020

1. Unter Punkt 2 der Begründung zum Bebauungsplan sollten die von der Bauleitplanung betroffenen Fl.Nrn. sowie deren Gemarkung aufgeführt werden.

Die betroffenen Fl.-Nr. wurden unter Punkt 2 der Begründung aufgeführt.

2. Die Festlegung einer Mindestzahl an Vollgeschossen wird sehr kritisch gesehen, da dies in einem Gewerbegebiet eine erhebliche Einschränkung bedeutet. Will ein Gewerbebetrieb auf einer Bauparzelle mit entsprechender Festlegung eine gewöhnliche eingeschossige Halle errichten, wäre dies bereits gemäß dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan nicht zulässig. Da eine derartige Festsetzung einen Grundzug der Planung darstellt, wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass eine Befreiung hiervon nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Die Festsetzung wurden angepasst. Die Festsetzung des Maßes der zulässigen Nutzung im Gewerbegebiet erfolgt beim Minimalwert zukünftig nicht über die Anzahl an Vollgeschossen, sondern über die Gebäudehöhen (Wand und Firsthöhen). Festgesetzt wird, dass anstelle von mindestens 2 Vollgeschossen, die Mindesthöhe (Wandhöhe) 6,00 m betragen muss.

5. Die Regelzulässigkeit von nicht überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden bis 9m² Grundfläche außerhalb der Baugrenzen ohne jegliche Vorgabe unter Festsetzung C)I.1. ist rechtswidrig. Es wären entweder gezielt Flächen für Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mittels dem entsprechenden Planzeichen im Planteil vorzusehen oder die Festsetzung komplett zu streichen.

Die bisherigen Festsetzungen wurden dahingehend präzisiert, dass für die außerhalb der Baugrenzen zulässigen Nebengebäude Bezug auf Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a) BayBO und für die nicht überdachten Stellplätze Bezug auf Art. 57 Abs. 1 Nr. 15b) genommen wird, die laut BayBO jeweils verfahrensfrei sind.

6. Die unter C)I.3.2 genannten Emissionskontingente sowie die Richtungssektoren sind in den zeichnerischen Teil des Planteils mit darzustellen bzw. in diesen mit aufzunehmen.

Die Emissionskontingente, Zusatzkontingente und Richtungssektoren, die bisher bereits in den textlichen Festsetzungen enthalten waren, wurden zusätzlich auch noch einmal in die Planzeichnung aufgenommen.

7. Hinsichtlich der Lärmschutzwand im östlichen Plangebiet (Festsetzung C)1.3.1) ist eine Frist festzulegen, bis wann diese funktionsfähig erstellt sein muss.

Die Frist, bis wann die Lärmschutzwand funktionsfähig erstellt sein muss, wurde wie folgt festgesetzt:

Bis zur Fertigstellung der Ampelanlagen an der versetzten Kreuzung Egerländerstraße/ Bebauungsgebiet „Sauernlohe“ muss die Lärmschutzwand funktionsfähig erstellt sein.

8. Unter Punkt C)1.3.3 wird unter Anderem festgelegt, dass im MU die Errichtung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Dachterrassen, Balkonen, Loggien, etc.) nur zulässig sein soll, sofern durch gezielte Maßnahmen der Bauherrn eine Überschreitung des Verkehrslärmpegels verhindert werden kann. Dies ist nicht zulässig. Die Bauleitplanung soll dazu dienen, die Zulässigkeit bestimmter Nutzungen inkl. deren Nebennutzungen abschließend zu klären und nicht auf das einzelne Baugenehmigungsverfahren zu verschieben. Terrassen und dergleichen gehören regelmäßig zu den üblichen Nebenanlagen einer Wohnnutzung. Daher kann die Gemeinde hier nicht pauschal zwar Wohnnutzungen ohne Einschränkungen im MU zulassen, jedoch hinsichtlich einzelner Nutzungen die Problemlösung auf den Bauherrn verschieben. Der Richtige Weg wäre hier, entweder auf den betroffenen Flächen, auf welchen ein zu hoher Verkehrslärm befürchtet wird, Wohnnutzungen auszuschließen oder auch westlich der B22 zum MU hin aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand/-wall) festzulegen, welche spätestens bis zur Nutzungsaufnahme der ersten Wohnnutzungen im MU funktionstüchtig erstellt sein müssen.
- Hier ist auch zu beachten, dass bei Vorlage von Bauanträgen im Genehmigungsverfahren im betroffenen MU die Einhaltung der Anforderungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vollständig auf den Bauherrn abgeschoben wird, da hier auch keine bauaufsichtliche Prüfung des Bauantrages mehr erfolgt. Dies ist nicht zulässig und auch nicht Sinn und Zweck eines Bauleitplanverfahrens.

Die Festsetzung im Bebauungsplan wurde auf das östlichste an der Bundesstraße gelegene Urbane Gebiet beschränkt und wie folgt konkretisiert:

„Im östlichen an der Bundesstraße 22 gelegenen MU ist die Errichtung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Dachterrassen, Balkonen, Loggien usw.) nur an den lärmabgewandten westlichen Gebäudeseiten uneingeschränkt zulässig. An den übrigen Häuserfassaden sind Außenwohnbereiche nur zulässig, sofern dort ein Verkehrslärmpegel von 64 dB(A) am Tage (Höhe des Aufpunkts 2 m über OK Nutzfläche) nicht überschritten wird. Dies kann auch durch eine geeignete Gebäudeabschirmung oder sonstige aktive Schallschutzmaßnahmen (Wände, Verglasungen u. Ä.) erreicht werden.

In den westlich angrenzenden Urbanen Gebieten können Außenwohnbereiche uneingeschränkt angeordnet werden.“

9. In den Begründungsteil sollten die der Bauleitplanung zugrundeliegenden Rechtsvorschriften in deren aktuellen Fassung mit aufgenommen werden.

Eine Übersicht der aktuell geltenden Fassungen der wichtigsten Rechtsvorschriften (BauNVO, BauGB, BayBO, PlanZV) wurde in den Begründungsteil der Bauleitplanung aufgenommen.

Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab – SG 42 Bauordnung (rechtlich)

Schreiben vom 26.10.2020

2.1.1 Untergliederung des Gewerbegebietes GE

Die Untergliederung des Gewerbegebietes GE in die Teilbereiche bzw. Teilgebiete GE 1 bis GE 3, entsprechend der schalltechnischen Untersuchung vom 10.09.2020, ist in den Bebauungsplan (Planzeichnung) zu übernehmen.

Die Bezeichnung der Gewerbegebiete in die Teilbereiche GE1, GE2 und GE3 gemäß der Einteilung aus dem schalltechnischen Bericht wurde in der Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

2.1.4 Ergänzung der Festsetzungen im Bebauungsplan

2.1.4.1

Um eine eindeutige Zuordnung sicherzustellen wird empfohlen, die unter Abschnitt C) Nr. 3.2 der textlichen Festsetzungen (Schallschutzmaßnahmen) dargestellten Emissionskontingente L_{EK} (Tabelle 1) und Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS,k}$ (Tabelle 2) gemäß dem schalltechnischen Gutachten vom 10.09.2020 auch in der Genehmigungsplanung (Bebauungsplan) zeichnerisch in tabellarischer Form darzustellen.

Die Emissionskontingente, Zusatzkontingente und Richtungssektoren, die bisher bereits in den textlichen Festsetzungen enthalten waren, wurden zusätzlich auch noch einmal in die Planzeichnung aufgenommen.

2.1.4.2

Der letzte Absatz unter Abschnitt C) Nr. 3.2 der textlichen Festsetzungen (Schallschutzmaßnahmen)

„Bei einem Baugenehmigungsantrag bzw. bei einem Nutzungsänderungsantrag ist von jedem anzusiedelnden Betrieb mit Ausnahme von reinen Bürogebäuden anhand eines schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_i den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).“

erhält folgende Fassung:

„Hinweis:

Bei der Neuerrichtung sowie Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Nutzungsänderung von jedem anzusiedelnden Betrieb mit Ausnahme von reinen Bürogebäuden anhand eines schalltechnischen Gutachtens (schalltechnischer Nachweis) die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente L_{EK} nachzuweisen. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der Unteren Immissions-schutzbehörde auf die Erstellung bzw. die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verzichtet werden.“

Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und der entsprechende Absatz zu den Schallschutzmaßnahmen wurde durch die neue Formulierung ersetzt.

2.2 Lärmschutz (Schalltechnische Begutachtung vom 10.09.2020)

Das vorliegende schalltechnische Gutachten (Bericht Nr.: 25096) des Ingenieurbüro OBERMEYER Platten + Beraten GmbH vom 10.09.2020 wurde auf Plausibilität geprüft.

Hierzu besteht aus fachlicher Sicht noch Klärungs- bzw. Ergänzungsbedarf wie folgt:

2.2.1

Die in den Anhängen 1 und 2 des schalltechnischen Gutachtens genannten Immissionsorte (Geb.-Nrn.) der aufgeführten Bestandsgebäude sind in einem Lageplan darzustellen sowie zu benennen und dem Gutachten als ergänzender Anhang beizufügen.

Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und die Schalltechnische Untersuchung wurde dementsprechend wie folgt ergänzt:

Lagepläne zur Zuordnung der in den Ergebnistabellen aufgeführten Gebäude wurden gleichzeitig erstellt und werden der Schalltechnischen Untersuchung angehängt.

2.2.4

Die genaue Bauausführung der geplanten Schallschutzwand ist unter Angaben der erforderlichen schalltechnischen Parameter in das schalltechnische Gutachten sowie in den Bebauungsplan (Begründung und textlichen Festsetzungen) aufzunehmen.

Angaben zur genauen Bauausführung sind nicht Gegenstand der Schalltechnischen Untersuchung und der Bauleitplanung. Es wird vorausgesetzt, dass eine Schallschutzwand an einer Bundesstraße die Anforderungen der ZTV-Lsw06 erfüllt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden daher wie folgt präzisiert:

„Die Ausführung der Schallschutzwand muss entsprechend den Anforderungen nach dem Regelwerk „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-Lsw 06)“ erfolgen.“

2.2.5

Die unter Abschnitt C) Nr. 3.3 der textlichen Festsetzungen (Schallschutzmaßnahmen) festgelegten Anforderungen (siehe Gutachten Kapitel 9 Nr. 3.3) sind zu allgemein formuliert.

Demnach wäre bei jedem Einzelbauvorhaben im Rahmen des Antrags auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Nutzungsänderung ein entsprechender schalltechnischer Nachweis zu führen. Das ist nicht Ziel einer geordneten Bauleitplanung.

Die textlichen Festsetzungen sind zu konkretisieren!

Demnach sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage detaillierter Prognoseberechnungen lagebezogen unter Berücksichtigung der jeweiligen Parzellen, Baugrenzen und Geschosshöhen zu ermitteln. Entsprechend den jeweiligen Berechnungsergebnissen sind ggf. bestimmte Nutzungen auszuschließen bzw. mit entsprechenden passiven Schallschutzmaßnahmen zu legitimieren.

Die an den jeweiligen Fassaden ermittelten Beurteilungspegel sind hierbei nachvollziehbar, z.B. in textlicher bzw. tabellarischer Form in Verbindung mit einer entsprechenden Darstellung in einem Lageplan darzustellen.

Die hieraus abgeleiteten schalltechnischen Anforderungen (passive Schallschutzmaßnahmen) müssen eindeutig und nachvollziehbar zugeordnet werden.

Für die geplanten und aus schalltechnischer Sicht realisierbaren Wohnnutzungen, unter Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen, muss im Bauleitplanverfahren der Nachweis für gesunde Wohnverhältnisse geführt werden.

Hierbei sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf die jeweiligen Parzellen, Baugrenzen und Geschosshöhen zu konkretisieren und entsprechend als textliche Festsetzungen festzuschreiben.

Die möglichen Nutzungen sind im Einzelfall darzustellen bzw. entsprechend zu konkretisieren.

Die Festsetzung wurde präzisiert. Eine fassaden- und parzellenscharfe Bestimmung der Beurteilungspegel im Zuge der Schalltechnischen Untersuchung ist allerdings nicht möglich, da die Baufelder nicht festsetzen, wo genau die Fassaden der zukünftigen Gebäude zu verorten sind. In der Schalltechnischen Untersuchung sind die Beurteilungspegel in Form von Lärmkarten flächenhaft und zusätzlich an Einzelpunkten an den Rändern der Baufelder dargestellt. Daraus lassen sich die Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung in guter Näherung ablesen. Vereinfacht kann aber ein einheitlicher Maßgeblicher Außenlärmpegel festgesetzt werden, der als Grundlage der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes herangezogen wird. In den Gebieten westlich des östlichen, an der Bundesstraße 22 gelegenen MU betragen die Beurteilungspegel aus Straßenlärm maximal 63 dB(A) am Tag/ 55 dB(A) in der Nacht. Daraus ergibt sich für die entsprechenden textlichen Festsetzungen:

„In den MU-Gebieten außer dem östlichen, an der Bundesstraße 22 gelegenen Gebiet beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung 68 dB(A), dementsprechend ist nach der DIN 4109-1:2016-07 der Lärmpegelbereich IV bei der Dimensionierung der Außenbauteile zu Grunde zu legen.“

In dem östlichen, direkt entlang der Bundesstraße 22 gelegenen Urbanen Gebiet beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel bei Einhaltung des vorgegebenen Abstands von der Straße 70 dB(A).

Falls ein schalltechnischer Nachweis vorgelegt wird, dass aufgrund der Bebauungssituation ein geringerer Lärmpegelbereich anzusetzen ist, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.“

2.2.6

Es wird auf folgendes hingewiesen:

Entsprechend Nr. 6.1 c) TA Lärm gelten in Urbanen Gebieten die Immissionsrichtwerte von tags 63 dB(A) und nachts, analog wie in Mischgebieten, von 45 dB(A).

Auf Seite 22 des schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros Obermeyer GmbH vom 10.09.2020 muss in Abschnitt 8.2 Abs. 1 Satz 3 daher wie folgt lauten:

“Im Tageszeitraum wird als Orientierungswert 63 dB(A) und im Nachtzeitraum wie bei Mischgebieten 45 dB(A) angesetzt.“

2.2.7

Zusammenfassung:

Das vorliegende schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüro OBERMEYER Planen + Beraten GmbH vom 10.09.2020 ist entsprechend den o.g. Punkte zu überarbeiten.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Begutachtung sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Der Hinweis unter 2.2.6 ist korrekt. Es handelt sich um einen Schreibfehler. Der betreffende Abschnitt des schalltechnischen Gutachtens wurde entsprechend korrigiert.

2.3 Luftreinhaltung

Wir nehmen Bezug auf unsere Ausführungen im Rahmen des am 05.12.2018 durchgeführten Scoping-Termins (siehe Scoping-Niederschrift der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab vom 11.12.2018) und der Notwendigkeit für die Erstellung eines Luftgutachtens (Immissionsabschätzung) im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Aufgrund der Änderung des bisher fließenden Verkehrs auf der Bundesstraße B 22 durch die Planung signalgesteuerter Kreuzungen für die neu entstehende Kreuzung im Bereich "B 22/Baugebiet Sauernlohe" sowie der weiter nördlich gelegenen Kreuzung im Bereich "B 22/Egerländerstraße" erscheint aus fachlicher Sicht die Ermittlung und Beurteilung der aus dem Fahrzeugverkehr entstehenden Luftverunreinigungen im Rahmen eines Luftgutachtens (Immissionsabschätzung) erforderlich. Dieser Sachverhalt wurde von Seiten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt mündlich bestätigt.

Die Beurteilung und Prognose der Luftschadstoffe erfolgt auf Grundlage der Richtlinie zur Ermittlung der Luftqualität (Luftverunreinigungen) an Straßen (RLuS 2012).

Die Anregung wurden zur Kenntnis genommen und eine Untersuchung zu den Luftschadstoffen unter Verwendung der aktuellen Richtlinie RLU 2012, Fassung 2020 durchgeführt.

Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab – SG 51 (Technische Sachbearbeitung)

Schreiben vom 15.10.2020

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2. Höhenlagen der baulichen und sonstigen Anlagen

Die Bezeichnung „anbaufähige Verkehrsfläche“ ist als Höhenbezugspunkt für OK EG FFB näher zu definieren.

Die Abhängigkeit der Genehmigungen oder der Genehmigungsfreistellungen von der Fertigstellung der Erschließungsstraße wird kritisch gesehen.

Für die Definition der Höhenlage des Gebäudes sowie für die max. zulässigen Gebäudehöhe ist ein eindeutig bestimmter unterer Bezugspunkt erforderlich. Da in der Realität v. a. die bauliche Höhenentwicklung in Bezug auf den öffentlichen Straßenraum relevant ist, soll die Definition des unteren Bezugspunkts über die Höhenlage der an das Grundstück anschließenden öffentlichen Straße erfolgen, von der aus die Erschließung erfolgt. Zur weiteren sprachlichen Konkretisierung wurde der vorhandene Passus folgendermaßen ergänzt:

*„Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird auf max. 50 cm über **dem Fahrbahnrand der anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche** festgesetzt, von der aus die Erschließung erfolgt. Gemessen wird in Fassadenmitte der dieser Verkehrsfläche zugewandten Fassadenseite.“*

3. Schallschutzmaßnahmen

3.1 Lärmschutzwand

Auf die Abhängigkeit der Genehmigungen oder der Genehmigungsfreistellungen von der Errichtung/Fertigstellung der Lärmschutzwand wird hingewiesen.

Die Frist, bis wann die Lärmschutzwand funktionsfähig erstellt sein muss, wurde wie folgt festgesetzt:

Bis zur Fertigstellung der Ampelanlagen an der versetzten Kreuzung Egerländerstraße/ Bebauungsgebiet „Sauernlohe“ muss die Lärmschutzwand funktionsfähig erstellt sein.

- 3.3 Auf den Nachweis nach DIN 4109 im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens ist zu verzichten. Es sollte darauf hingewiesen werden, dass die Anforderungen eigenverantwortlich einzuhalten sind und nicht Prüfumfang bei Genehmigungen oder Genehmigungsfreistellungen sind.

Änderung der textlichen Festsetzungen:

„In den MU-Gebieten außer dem östlichen, an der Bundesstraße 22 gelegenen Gebiet beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung 68 dB(A), dementsprechend ist nach der DIN 4109-1:2016-07 der Lärmpegelbereich IV bei der Dimensionierung der Außenbauteile zu Grunde zu legen.“

In dem östlichen, direkt entlang der Bundesstraße 22 gelegenen Urbanen Gebiet beträgt der maßgebliche Außenlärmpegel bei Einhaltung des vorgegebenen Abstands von der Straße 70 dB(A).“

Falls ein schalltechnischer Nachweis vorgelegt wird, dass aufgrund der Bebauungssituation ein geringerer Lärmpegelbereich anzusetzen ist, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden.“

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2. Höhenlagen der baulichen und sonstigen Anlagen

Die Bezeichnung „anbaufähige Verkehrsfläche“ ist als Höhenbezugspunkt für OK EG FFB näher zu definieren.

Für die Definition der Höhenlage des Gebäudes sowie für die max. zulässigen Gebäudehöhe ist ein eindeutig bestimmter unterer Bezugspunkt erforderlich. Da in der Realität v. a. die bauliche Höhenentwicklung in Bezug auf den öffentlichen Straßenraum relevant ist, soll die Definition des unteren Bezugspunkts über die Höhenlage der an das Grundstück anschließenden öffentlichen Straße erfolgen, von der aus die Erschließung erfolgt. Zur weiteren sprachlichen Konkretisierung wird der vorhandene Passus folgendermaßen ergänzt:

*„Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens wird auf max. 50 cm über **dem Fahrbahnrand der anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche** festgesetzt, von der aus die Erschließung erfolgt. Gemessen wird in Fassadenmitte der dieser Verkehrsfläche zugewandten Fassadenseite.“*

Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab – SG 45 (Bodenschutz und staatl. Abfallrecht)

Schreiben vom 30.09.2020

1. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aus den textlichen Festsetzungen des B-Planes ist nicht ersichtlich, ob Geländeabgrabungen / Aufschüttungen zulässig sind. Sofern diese notwendig sind (z.B. Fundamentarbeiten) wird empfohlen, die Bauherrn beizeiten auf die abfall- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen hinzuweisen:

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden. Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

Die Hinweise wurden unter Pkt. E) Hinweise und Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende in ABuDIS eingetragene Grundstücksflächen:

FINr. 1112, Gmk. Altenstadt, eingetragen unter KatNr. 374 00 001

FINr. 215 und 215/2, jeweils der Gmk. Altenstadt a.d. Waldnaab, eingetragen unter der KatNr. 374 00 003

Zudem ist die Ausgleichsfläche FINr. 1113 Gmk. Altenstadt a.d. Waldnaab ebenfalls im ABuDIS unter der KatNr. 374 00 001 erfasst.

Die Gemeinde Altenstadt führt derzeit im Rahmen der Bauleitplanung auf den beiden vorgenannten ABuDIS-Flächen eine orientierende Untersuchung zur weiteren Klärung des Gefahrenverdachts durch. Die Untersuchungsberichte zu den Grundstücksflächen FINr 1112, 1113 und 215/2 liegen jedoch noch nicht vor.

Eine abschließende Stellungnahme zur 4. Änderung Flächennutzungsplan + Aufstellung Bebauungsplan Sauernlohe durch das SG45 kann erst nach Vorliegen sämtlicher Untersuchungsberichte erfolgen. Um erneute Beteiligung bei Vorlage der Untersuchungsberichte zu den Grundstücken FINr. 1112,1113 und 215/2 jeweils der Gemarkung Altenstadt a.d. Waldnaab wird gebeten.

Die Erkundung der beiden Altlastenverdachtsflächen 374 00 001 und 374 00 003 ist erfolgt und die Ergebnisse wurden in den Gutachten vom 17.11.2020 bzw. 09.12.2020 vorgelegt. Gemäß weiterführender Stellungnahmen wurden zusätzliche Untersuchungen im Bereich der FL-Nr. 1112 und 1113, Gemarkung Altenstadt zur Eingrenzung der Blei-Gehalte durchgeführt und die Ergebnisse mit dem Gutachten vom 31.05.2021 vorgelegt.

Die vorgenannten Berichte werden als Anlage der Begründung des Bebauungsplans beigefügt.

Regierung der Oberpfalz, SG 24 Höhere Landesplanungsbehörde

Schreiben vom 02.11.2020

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020

- ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. ((Z) 1.2.1)
- soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. ((G) 3.1)
- sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. ((G) 3.1)
- sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. ((Z) 3.2)
- sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. ((G) 3.3)
- sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] ((Z) 3.3)

Die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau wie folgt Stellung:

Dem Grunde nach wird die Umwandlung der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan festgesetzten WA Flächen in ein Gewerbegebiet, wie im Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Altenstadt a.d. Waldnaab aus dem Jahr 2015 vorgeschlagen, ausdrücklich begrüßt. Auf Grund der Lage

zwischen der Autobahn A93 und der Bundesstraße B22 und der damit verbundenen Verkehrs-/Lärmbelastung ist der Standort für die geplante Funktion „hochwertiges Gewerbe“ und Technologiestandort sicherlich besser geeignet als für eine reine Wohnnutzung.

Bezugnehmend auf die Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung sind Flächenneuausweisung sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe anhand eines detaillierten Bedarfsnachweises zu begründen. Die konkreten Anforderungen können der Auslegungshilfe des Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 07.01.2020 entnommen werden: (verfügbar unter <http://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/>).

Die in der Begründung zum Bebauungsplan unter „Pkt. 1.2 Bedarf“ bereits enthaltenen Aussagen wurden durch weitere detaillierte Angaben im Sinne der Auslegungshilfe des Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 07.01.2020 ergänzt und unter Punkt 1.2.2 der Begründung aufgenommen.

Eine Befassung mit den folgenden Themenfeldern wird demnach erforderlich:

- Auseinandersetzung mit den Struktur- und Entwicklungsdaten der Kommune (insb. Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre, aktuelle Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Statistik, durchschnittliche Haushaltgröße), über welche ggf. eine Erforderlichkeit zur Ausweitung der Siedlungsfläche abgeleitet werden können,
- Ermittlung bestehender Flächenpotenziale im gesamten Gemeindegebiet (bspw. im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, Baulücken, Brachen, Möglichkeiten der Nutzung leerstehender Gebäude),
- Bewertung der Verfügbarkeit der vorhandenen Flächenpotenziale sowie bei fehlender Verfügbarkeit, die Erarbeitung und Umsetzung einer Strategie zur Aktivierung der Potenziale,
- Berechnung des Bedarfs an Neuausweisungen durch Gegenüberstellung des aus den Strukturdaten abgeleiteten Baulandbedarfs mit den vorhandenen Flächenpotenzialen sowie
- Befassung mit den Folgekosten der Planung und Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung.

Eine grundsätzliche Auseinandersetzung mit den Struktur- und Entwicklungsdaten (z.B. Bevölkerungsprognose, Haushaltsgrößen etc.) der Kommune erfolgte bereits unter Punkt 1.2.1. der Begründung. Die bereits bestehenden Aussagen wurden um die o.g. Punkte weiter vertieft und im Erläuterungsbericht eingearbeitet. Zusätzliche Pläne zur Ermittlung bestehender Flächenpotenziale wurden erstellt. Im speziellen wurden Brachflächen, Nachnutzungen, Nachverdichtungen, Baulücken und im Flächennutzungsplan ausgewiesene Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht, in einzelnen Plänen dargestellt, die als Anlage der Begründung beigefügt wurde.

Sowohl für die Ausweisung von Gewerbeflächen als auch für Wohnbauflächen, die im Zusammenhang mit der Ausweisung des urbanen Gebietes entstehen können, ist der jeweilige Bedarf eigenständig zu ermitteln und nachzuweisen.

Im Rahmen der Bebauungsplanunterlagen wird zwar auf einige Strukturdaten der Gemeinde eingegangen, ein konkreter Bedarf wird daraus aber nicht abgeleitet. Die pauschale Aussage, dass derzeit der Gemeindeverwaltung zahlreiche Nachfragen sowohl nach gewerblichen Bauflä-

chen als auch nach Wohnbauflächen vorliegen, die mit den vorhandenen Flächenressourcen nicht befriedigt werden können, entsprechen nicht den Anforderungen der Auslegungshilfe. Vor diesem Hintergrund ist die vorliegende Bedarfsbegründung nicht ausreichend für die Begründung der Notwendigkeit der vorliegenden Planung.

Ein Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen kann sich entweder durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen oder durch zusätzliche Neuansiedlungen ergeben. Um die Bauleitplanung im Hinblick auf die o.g. landesplanerischen Ziele- und Grundsätze gebührend prüfen zu können, werden daher genauere Informationen zu den Interessenbekundungen bzgl. der Gewerbegrundstücke benötigt. Neben der Anzahl der Betriebe und den jeweils angefragten Flächengrößen sind auf Grund des Umstands, dass das Gewerbegebiet speziell für hochwertiges Gewerbe ausgelegt ist, auch die Sparte der einzelnen Gewerbebetriebe von besonderer Bedeutung. Eine weitere Möglichkeit zum Nachweis eines entsprechenden Bedarfs wäre die Dokumentation der in den vergangenen Jahren erfolgten Gewerbeansiedlungen und –erweiterungen und deren Fortschreibung in die Zukunft.

Bzgl. des Bedarfsnachweises für die im Rahmen des urbanen Gebiets entstehenden Wohnbaupotenziale ist zu berücksichtigen, dass sich gem. der o.g. Auslegungshilfe Bedarf an zusätzlichen Wohnflächen ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen ergibt. Da die Gemeinde Altstadt a.d. Waldnaab laut der Bevölkerungsprognose des Landesamts für Statistik eine negative Bevölkerungsentwicklung aufweist, wird sich die Ausweisung von Wohnbauflächen nur über den sog. Auflockerungs- bzw. Ersatzbedarf begründen lassen. Nachdem der Wohnbauanteil auf dem ursprünglich komplett für die Wohnbauentwicklung vorgesehenen Areal nunmehr untergeordnete Bedeutung hat, erscheint hierfür eine vergrößerte Bedarfsbegründung ausreichend.

Die in der Begründung bereits vorhandenen Aussagen zum Bedarf an Siedlungsflächen wurden weiter detailliert und ergänzt. Eine anonymisierte Liste von Interessenten, welche den konkreten Bedarf an Bauflächen – sowohl für gewerbliche als auch Wohnbauflächen - verdeutlicht, wurde der Begründung als Anlage beigefügt.

Aus den bisherigen Anfragen ergibt sich bereits ein Flächenbedarf, der die im B-Plan ausgewiesenen Bauflächen deutlich übersteigt (Gewerbeflächen zwischen 12,6-15,7 ha, Wohnbauflächen zwischen 3,2-4,6ha). Ein Nachweis des Bedarfs ist somit erbracht.

Geht man im Lichte der vorstehenden Ausführungen von der grundsätzlichen Begründbarkeit eines Flächenbedarfs aus, ist dieser in einem zweiten Schritt den bestehenden Flächenpotenzialen gegenüberzustellen, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind.

Bei der Ermittlung der vorhandenen Siedlungspotenziale sind folgende Flächen gemeindeweit einzubeziehen, sofern dort die beabsichtigte Nutzung zulässig wäre:

- Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.
- Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht.
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich.

- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude.
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen.

Die Flächenpotenziale sollen innerhalb einer Gemeinde den einzelnen Gemeindeteilen zuordnbar sein.

Unter Punkt 1.2.2 der Begründung wurde eine Gegenüberstellung des ermittelten Flächenbedarfes mit den vorhandenen Siedlungspotenzialen ergänzt. Baulücken, Brachflächen, Möglichkeiten der Nachnutzung, Möglichkeiten der Nachverdichtung und im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht, wurden in Plänen dargestellt und anschließend mit dem Flächenbedarf verglichen.

Sollten die Potentialflächen zum Planungszeitpunkt wegen unterschiedlicher Verfügbar- und Nutzbarkeit gegebenenfalls nicht in vollem Umfang als Bauflächen zur Verfügung stehen, kann dies in begründeten Fällen anhand von Angaben zur Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit berücksichtigt werden. Pauschale Aussagen über eine Nichtverfügbarkeit von Potenzialflächen reichen somit nicht aus, diese im Rahmen der Bedarfsberechnung unberücksichtigt zu lassen.

Die vorhandenen Potenzialflächen wurden auf ihre tatsächliche Verwendbarkeit untersucht und entsprechende Aussagen unter Punkt 1.2.2 der Begründung aufgenommen.

Zusammenfassung:

Die im Zusammenhang mit den Bauleitplanunterlagen vorliegenden Informationen zum geplanten GE- und MU-Gebiet sind nicht ausreichend, um das Vorhaben aus landesplanerischer Sicht vollumfänglich beurteilen zu können. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans i.V.m. dem Bebauungsplan „Sauernlohe“ entspricht damit derzeit noch nicht den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung. Darüber hinaus wäre, um der Entstehung einer überörtlich raumbedeutsamen Einzelhandelsagglomeration entgegenzuwirken, sowohl im geplanten Gewerbegebiet als auch im urbanen Gebiet Einzelhandel generell bzw. partiell auszuschließen.

Die in der Begründung zum Bebauungsplan unter „Pkt. 1.2 Bedarf“ bereits enthaltenen Aussagen wurden durch weitere detaillierte Angaben im Sinne der Auslegungshilfe des Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie vom 07.01.2020 ergänzt und unter Punkt 1.2.2 der Begründung aufgenommen.

- Aus förderrechtlicher Sicht weisen wir darauf hin, dass für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln die Gemeinde gegenüber der Bewilligungsstelle ggf. nachweisen muss, dass neue Projekte den Einzelhandelsstandort Innenstadt und die entsprechenden Ziele der Sanierung nicht beeinträchtigen. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass etwaige Neuansiedelungen im Bereich Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie keinen Konkurrenzstandort zur Ortsmitte darstellen. Es wird dringend empfohlen, den Nutzungskatalog dahingehend – evtl. basierend auf einem Gutachten - zu überarbeiten.

Um sicher zu gehen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Einzelhandelsstandort Innenstadt und die Ziele der Sanierung nicht beeinträchtigt werden, wurde ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben, das der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Im Gutachten wurden Empfehlungen zu zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sauernlohe“ gegeben, die darauf abzielen, die Ortsmitte bzw. die Versorgungs- und Ergänzungsbereiche in ihrer Funktion zu erhalten.

Die Empfehlungen dieses Einzelhandelsgutachtens wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Regionaler Planungsverband Oberpfalz Nord

Schreiben vom 21.10.2020

Die Land- und Forstwirtschaft soll gem. B III 1 des Regionalplans erhalten und gestärkt werden. Dies gilt insbesondere für Gebiete mit durchschnittlichen und günstigen Erzeugungsbedingungen. Dort soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden. Gem. der Begründung zu B III 2.1 des Regionalplans fällt hierunter u.a. auch der Erhalt der Nutzfläche gegenüber konkurrierenden Nutzungen. Gem. der landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) herrschen im Bereich des geplanten Gewerbegebietes überwiegend günstige Erzeugungsbedingungen vor. Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche, die nicht direkt kompensiert werden kann. Der Stellungnahme der landwirtschaftlichen Fachstelle kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

Die Gemeinde Altenstadt nimmt zu Kenntnis, dass landwirtschaftlich Fläche verloren gehen und verweist auf den Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich bereits eine Bebauung vorsieht. Die Nachfrage an Bauland in der Gemeinde Altenstadt ist vorhanden. Der Bedarf an Bauflächen wurde in Punkt 1.2 der Begründung ergänzt. Die Gemeinde Altenstadt hält daher an der Planung fest.

Die Stellungnahmen zur Landwirtschaft wurden im Zuge der bauleitplanerischen Beteiligungsverfahren gewürdigt und im Umweltbericht das Thema ergänzt.

Das geplante Gewerbegebiet trägt u.a. den regionalplanerischen Grundsätzen in B IV 1.3 und B IV 3.1 des Regionalplans Oberpfalz-Nord Rechnung:

Demnach soll darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden und zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden. Zudem ist anzustreben, dass an geeigneten Standorten die günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen der vorhandenen Bandinfrastruktureinrichtungen für industriell-gewerbliche Vorhaben genutzt werden.

Sofern ökologische Aspekte und die Sicherung von Freiflächen aus naturschutzfachlicher Sicht bei der Planung angemessen berücksichtigt werden, kann das Vorhaben auch zur Verwirklichung des in Aufstellung befindlichen Regionalplangrund-

satzes A 3.2 beitragen. Demnach sollen die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen, zu denen der Gemeindebereich Altstadt a.d. Waldnaab gem. LEP 2018 2.2.1 i.V.m. Anhang 2 „Strukturkarte“ gehört, als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte gestärkt werden und eine Impulsgeberfunktion für ihr Umland übernehmen. Der Berücksichtigung von ökologischen Aspekten und der Sicherung von Freifläche sowie interkommunalen Abstimmungen und Kooperationen kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.

Die Hinweise wurden im Umweltbericht dargestellt und ökologische Aspekte dabei besonders gewürdigt.

Bayernwerk

Schreiben vom 02.11.2020

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.

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 3 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.

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 30 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im rot markierten Bereich eingeplant werden.

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.

Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in Ihr Grundstück bestellen. Wir werden hierzu mit allen Grundeigentümern Kontakt aufnehmen und eine Erschließungsvereinbarung anbieten. Die Kostenbeteiligung in Höhe von derzeit ca. 1.300 EUR je Bauparzelle wird bei der späteren Anschlusserrstellung angerechnet. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein.

Eine geeignete Fläche für eine Transformatorenstation von 30m² wurde in der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Autobahndirektion Nordbayern

Schreiben vom 27.10.2020

das Planungsgebiet für den im Betreff genannten Bebauungsplan „**Sauernlohe**“ und die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab liegt mindestens 330 m östlich von der Trasse der Bundesautobahn A93 entfernt. Aufgrund der Entfernung bestehen seitens der Autobahndirektion Nordbayern grundsätzlich keine Einwände gegen die vorgesehene Ausweisung bzw. Änderung.

1. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
2. Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbelichtungen) sind so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A93 nicht geblendet werden.
3. Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.
4. Von den Betrieben dürfen keine Emissionen ausgehen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn A93 und der beeinträchtigen können.

Die o. g. Hinweise wurden unter Punkt „C) III Nachrichtliche Übernahmen“ des Bebauungsplanes aufgenommen.

Stadt Weiden

Schreiben vom 29.10.2020

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses gemeindenachbarliche Abstimmungsgebot berücksichtigt, dass die Zuständigkeit der Gemeinde für die Bauleitplanung („Planungshoheit“ der Gemeinde) zwar an der Gemeindegrenze endet, die Bauleitplanung der Gemeinde sich aber in vielfältiger Weise auf benachbarte Gemeinden auswirken oder auch in ihren Wirkungen für die Gemeinde und die Nachbargemeinde in Wechselbeziehung stehen können.

Für das gemeindenachbarliche Abstimmungsgebot ist maßgeblich, inwieweit die Bauleitplanung der planenden Gemeinde **Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Nachbargemeinde** hat. Dabei kommt es auf den Inhalt der Bauleitplanung der planenden Gemeinde und auf die Intensität der Auswirkungen an.

Nach dem vorliegenden Vorentwurf der Begründung (Stand: 16.09.2020) werden insgesamt ca. 49.450 m² neue Gewerbebebietsflächen und ca. 46.273 m² neue Bauflächen im urbanen Gebiet geschaffen.

Die Intensität der Auswirkungen auf die Stadt Weiden i.d.OPf. lässt sich als „gewichtiger Art“ betiteln, da besonders aufgrund der Größe der Bauflächen von beinahe 10 ha unmittelbare Auswirkungen auf den Gewerbestandort Weiden i.d.OPf. zu erwarten sind. Dies wird durch die verkehrliche Lage des Plangebietes an der B22 wiederum bestärkt, da diese eine wesentliche Verkehrsachse zur Erschließung des Weidener Stadtgebiets darstellt. Dieser Fakt erzeugt zwischen der Gemeinde Altstadt a.d. Waldnaab und der Stadt Weiden i.d.OPf. einen sogenannten „qualifizierten Abstimmungsbedarf“ in den Bauleitplanverfahren.

Das unter 2.4.1 im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020 dargestellte Ziel besagt, dass bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen den Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen ist. Im Regionalplan Oberpfalz Nord ist Weiden i.d.OPf. als Oberzentrum erfasst, Altstadt a. d. Waldnaab hingegen als Kleinzentrum. Daraus lässt sich erkennen, dass der Stadt Weiden i.d.OPf. gegenüber der Gemeinde Altstadt eine in Bezug auf den Standortwettbewerb begünstigende Funktion zugewiesen wird.

Die Gemeinde Altstadt a.d. Waldnaab gehört als Kleinzentrum dem Mittelbereich Weiden i.d.OPf. an (Regionalplan 2014, A III 1.1 (Z)). Kleinzentren haben die Aufgabe, in **Ergänzung** der höherrangigen zentralen Orte die Deckung des Grundbedarfs in den Bereichen Versorgung, Arbeit und Dienstleistung sowie Einzelhandel flächendeckend zu gewährleisten (Regionalplan 2014, A III zu 1.1 (Z)).

Die Ausweisung von ca. 10 ha potenziell gewerblich nutzbarer Fläche in einer Gemeinde mit knapp 5.000 Einwohnern und zahlreicher bestehender Gewerbeflächen (z.B. Gewerbepark Haidmühlweg), fällt aus Sicht der Stadt Weiden nicht mehr unter den Begriff „Ergänzung“ zu den geplanten und realisierten Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Weiden. Durch die Realisierung der gewerblichen Bauflächen im Gebiet „Sauernlohe“ würde ein Konkurrenzangebot gegenüber den Weidener Gewerbeflächen entstehen.

Die Stadt Weiden i.d.OPf. hat einen Gewerbeflächenbedarf innerhalb der nächsten 15 Jahren von etwa 25 ha. Entsprechende bauleitplanerische Weichen wurden durch die Entwicklung des Gewerbegebietes Weiden West IV und die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Weiden West III gestellt. Es besteht daher die Gefahr, dass durch die großflächige Ausweisung von Gewerbegebieten im Stadtgebiet von Weiden und im Gemeindegebiet von Altstadt ein Konkurrenzangebot zu den realisierten und geplanten Gewerbeflächen der Stadt Weiden i.d.OPf. entsteht.

Daher ist es zum einen besonders wichtig, den zusätzlichen Bedarf an Siedlungsflächen von ca. 10 ha in Altstadt in der Begründung (Nr. 1.2.3 der Begründung, Stand: 16.09.2020) zum Bebauungsplan bzw. in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans nachzuweisen. Hierbei besteht aus Sicht der Stadt Weiden noch Ergänzungsbedarf.

Der Bedarf an Gewerbegebietsflächen und urbanen Gebietsflächen in Altstadt a. d. Waldnaab übersteigt die im Bebauungsplan Sauernlohe ausgewiesenen Baulandflächen deutlich. Ein entsprechender detaillierter Bedarfsnachweis dazu wurde unter Pkt. 1.2 der Begründung ergänzt.

Durch ein beauftragtes Einzelhandelsgutachten konnte weiterhin nachgewiesen werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Sauernlohe keine bestehenden Strukturen im Gemeindegebiet beeinträchtigt werden.

Wasserwirtschaftsamt Weiden

Schreiben vom 21.10.2020

1. Wasserversorgung

Das geplante Gebiet befindet sich vollständig im Einzugsgebiet der öffentlichen Wasserversorgungen für die Gemeinden Altstadt und Weiden i.d.OPf.. Dieser Sachverhalt bleibt in der Bauleitplanung / Umweltbericht unerwähnt, kann jedoch für konkurrierende Nutzungen (z.B. Erdwärmesonden) bedeutend sein. Dies bitten wir in der Bauleitplanung zu ergänzen, da die Belange des Trinkwasserschutzes bei den weiteren Planungen stets zu beachten und einzuhalten sind. Hinsichtlich der öffentlichen Wasserversorgung bestehen ansonsten keine grundsätzlichen Bedenken.

Der Hinweis, dass sich das geplante Gebiet vollständig im Einzugsgebiet der öffentlichen Wasserversorgungen für die Gemeinden Altstadt und Weiden i.d. Opf. befindet, wurde in der Begründung des Bebauungsplanes ergänzt.

2. Abwasserentsorgung

Mit der geplanten Abwasserentsorgung im Trennsystem besteht grundsätzliches Einverständnis.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser ist der Kläranlage des Zweckverbandes zuzuführen.

In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen – II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften Art. 81 BayBO) - ist unter Nr 4. Abwasserentsorgung Abs. 4 Satz 2 angeführt, dass die Menge des genutzten und dem Schmutzwasserkanal zugeführten Brauchwassers seitens der Gemeinde Altstadt über einen Wasserzähler festgehalten wird.

Wir weisen darauf hin, dass nur Schmutzwasser der zentralen Kläranlage des Zweckverbandes zugeführt werden darf.

Das anfallende Schmutzwasser innerhalb des Bebauungsgebietes wird gesammelt, und einem nahe der Bebauung „Sauernlohe“ bereits existierendem Pumpwerk zugeführt und anschließend der Kläranlage zugeführt.

Zur textlichen Klarstellung wurde in der textlichen Festsetzung unter Pkt. „C) II. 4. Abwasserentsorgung“ der Begriff „Brauchwasser“ durch „Schmutzwasser“ ersetzt.

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird allgemein empfohlen bei Gebäudeöffnungen (z.B. Kellerschächte, Eingänge) die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

Die Anregungen wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

6. Altlasten und Boden

Das Baugebiet „Sauernlohe“ enthält Flurnummern, die gleichzeitig in zwei Altlastenverdachtsflächen geführt werden (ABuDIS-Nummern 374 00 001 und 374 00 003). Diese Teilflächen werden eigenständig erkundet und gutachterlich dargestellt.

Die Altlastenverdachtsfläche „Punzmann“ (ABuDIS-Nr. 37400002), die sich zwar nicht im Geltungsbereich befindet, aber direkt angrenzt, bleibt in den vorgelegten Unterlagen bisher unerwähnt.

Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 03.12.2018 (zum Scoping) erwähnt, ist auch diesbezüglich der Altlastenverdacht abzuklären (die räumliche Ausdehnung eines möglichen Schadens ist hier bislang nicht abgegrenzt und kann sich ggf. auch in den Geltungsbereich des Bauungs- und Flächennutzungsplanes erstrecken).

Hinweis: Das Landratsamt Neustadt/WN hat bzgl. der Fläche „Punzmann“ kürzlich die Stadt Weiden zur Detailuntersuchung aufgefordert.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine Bewertung des Baugebietes im Hinblick auf bodenschutzrechtliche Belange erst nach Abklärung des Altlastenverdachts und Vorlage der noch ausstehenden Gutachten möglich.

Fazit:

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Abklärung des Altlastenverdachts und Vorlage der noch ausstehenden Altlastengutachten (siehe Punkt 6) erfolgen.

In Bezug auf die Altlastenverdachtsfläche „Punzmann“ wurde der Umfang des Bodengrundgutachtens erweitert. Der Ergebnisbericht wurde als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.

Wasserwirtschaftsamt Weiden

Nachtrag vom 27.10.2020

Nachdem in den textlichen Erläuterungen zum Bebauungsplan keinerlei Anmerkungen bzgl. der Ansiedlung abwasserintensiver Gewerbebetriebe zu finden sind, ist aus allgemeinwasserwirtschaftlicher und gewässerschutztechnischer Sicht ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass nur einer Ansiedlung von Gewerbebetriebe zugestimmt werden bei denen kein gewerbliches Abwasser anfällt.

Eine Ansiedlung von abwasserintensiven Gewerbebetrieben innerhalb des Bebauungsgebietes ist nicht angedacht. Ein entsprechender Hinweis wurde im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan aufgenommen.

Staatliches Bauamt, Amberg Sulzbach

Schreiben vom 15.10.2020

1

Der Abstand **baulicher Anlagen** vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße 22 muss mind. 20 m betragen.

Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen.

Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan / Flächennutzungsplan textlich und zeichnerisch festgehalten.

2

Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m kann ausschließlich für die Errichtung von **Lärmschutzanlagen, Stellplätzen und deren Bepflanzung** erteilt werden.

Die Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Der Übersichtlichkeit halber wurde die Zone auch in der Planzeichnung dargestellt und in der Begründung textlich erläutert.

3

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen jeglicher Art ist zunächst, unabhängig von deren Standort, anhand § 33 StVO im Einzelfall von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beurteilen.

Die vorgenannten Regelungen zum Anbauverbot sind darüber hinaus zu beachten.

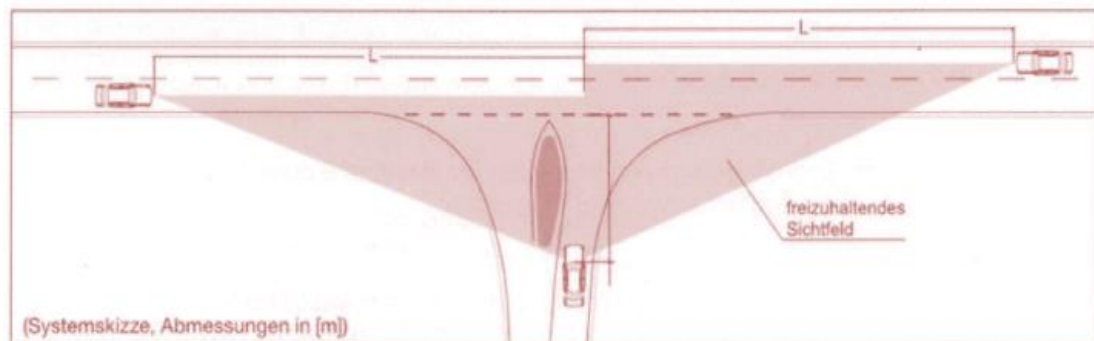
Eventuelle Hinweisschilder sind gesondert zu beantragen.

Die Hinweise zu den Werbeanlagen wurden unter „C III. Nachrichtliche Übernahmen“ in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

13

Die Sichtfelder auf den Straßenverkehr [Sichtdreieck nach RAL] an der Einmündung der neuen Erschließungsstraße sowie der Einmündung der Egerländer Straße in die Bundesstraße sind freizuhalten. Der zur Ermittlung der Sichtfelder erforderliche Abstand vom Fahrbahnrand in den untergeordneten Straßen beträgt 3 m; die erforderlichen Schenkellängen in der übergeordneten Straße betragen 110 m (bei V = 70 km/h) bzw. 85 m (bei V = 60 km/h). Als Augpunkthöhe sind beim Pkw-Fahrer 1,00 m und beim Lkw-Fahrer 2,50 m und als Zielpunkthöhe auf der bevorrechtigten Straße 1,00 m anzusetzen. Die Sichtflächen sind von stän-

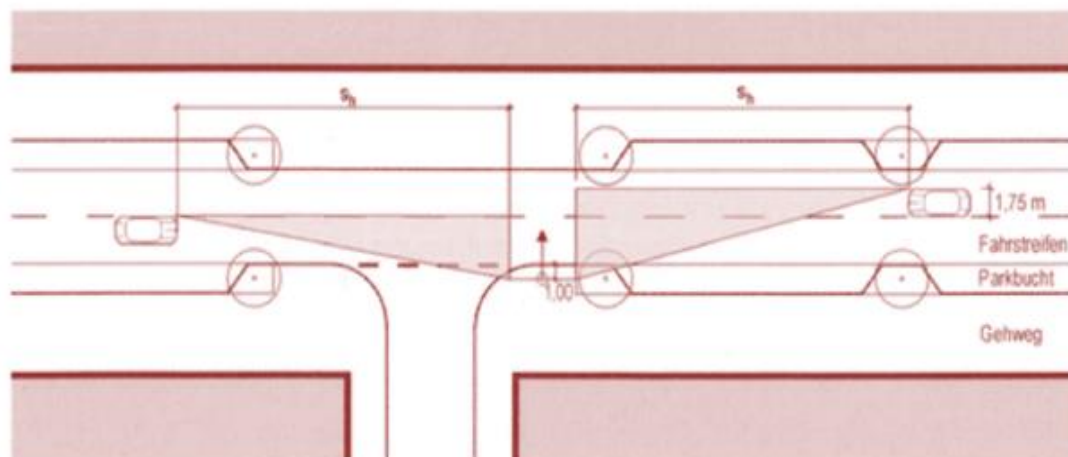
digen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.



Die Sichtdreiecke sind im Bebauungsplan / Flächennutzungsplan textlich und zeichnerisch festzuhalten.

14

Das Sichtfeld an Überquerungsstellen und Warteflächen für Fußgänger und Radfahrer [Sichtfeld nach RAST mit der Seitenlänge $s_h = 80$ m (bei $V = 70$ km/h) bzw. 63 m (bei $V = 60$ km/h) in Fahrtrichtung des Kraftfahrzeugverkehrs und einem $1,0$ m-Abstand senkrecht zur Fahrtrichtung] im Bereich der Lichtsignalanlage und der Einmündung der Egerländer Straße ist freizuhalten. Diese Sichtfläche ist von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen zwischen $0,80$ m und $2,50$ m Höhe freizuhalten.



Die Sichtfelder sind im Bebauungsplan / Flächennutzungsplan textlich und zeichnerisch festzuhalten.

Die Sichtdreiecke und Sichtfelder wurden im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt sowie textlich aufbereitet.

Staatliches Bauamt, Amberg Sulzbach

E-Mail vom 14.12.2020

wie bereits telefonisch mitgeteilt, muss die Erschließung der südwestlich der GE-Anbindung an die B 22 befindlichen Flächen von der parallel zur B 22 verlaufenden Ortsstraße erfolgen (siehe Anlage).

Die Erschließung des betreffenden Baufeldes ist bereits über die parallel zur B22 verlaufende neu Erschließungsstraße vorgesehen.

Zur Klarstellung wurde im Bebauungsplan im Bereich der Ost-West-Anbindung an die B22 ein Planzeichen in die Planzeichnung aufgenommen, wodurch Zufahrten über den Erschließungsast, der rechtwinklig in die B22 einmündet, nicht zulässig sind.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weiden i.d.Opf.

Schreiben vom 29.10.2020 (Bebauungsplan)

Ländliche Wege dienen überwiegend dem land- und forstwirtschaftlichen Verkehr. Sie sind daher nach den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie der Kulturlandschaft zu gestalten und so zu planen und auszubauen, dass sie sowohl den Anforderungen der Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz als auch zur Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke gerecht werden.

Darüber hinaus sollen Einzäunungen zu landwirtschaftlichen Wegen oder Grundstücken das Befahren und die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen bis an deren Grenze hin ermöglichen, weil eine Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche bis an den Zaun mit landwirtschaftlichen Geräten nicht möglich ist. Übliche Praxis ist ein Grenzabstand von 1 m.

Die innerhalb des Bebauungsplanes Sauernlohe geplanten öffentlichen Verkehrswege sind für die Benutzung des land- und forstwirtschaftlichen Verkehrs in der Regel ausreichend bemessen. Zur Sicherstellung des reibungslosen landwirtschaftlichen Verkehrs wurde die Stichstraße zur freien Landschaft nach Süden von 3,00 m auf 4,00m verbreitert.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub u. Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- u. Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die o. g. Hinweise wurden unter „Pkt. E) Hinweise und Empfehlungen“ in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weiden i.d.Opf.

Schreiben vom 29.10.2020 (Flächennutzungsplan)

Für die angestrebte Ortsentwicklung werden ca. 10 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF) aus der landwirtschaftlichen Produktion genommen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht sind folgende Ziele aus dem Landesentwicklungsprogramm Kapitel § 1 LEP Anlage 1 Pkt. 5.4.1 sowie dem Regionalplan einschlägig:

„Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten

Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden..“

Landesentwicklungsprogramm Kapitel § 1 LEP Anlage 1 Pkt. 5.4.3

Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.

Das einschlägige Ziel gem. B III 2.1 ff im Regionalplan Oberpfalz Nord zielt Unter Punkt B III 2.1 ff, dass

„in Gebieten mit günstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine

intensive Bodennutzung insbesondere auf den Erhalt und die Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit, hingewirkt werden soll.“

Auf eine Stärkung der bäuerlichen Agrarstruktur, die weiterhin auf einem breiten Fundament von Voll-, Zu- und Nebenerwerbsbetrieben aufbaut, soll hingewirkt werden.

Zu den strukturellen Voraussetzungen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zählen v. a. der Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen sowie die Vermeidung einer Bebauung oder Aufforstung.

Landwirtschaftliche Betriebe benötigen für den Erhalt ihrer Zukunftsfähigkeit nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich von Gemeinden. Das heißt, Standorte für Maschinen oder Lagerhallen und insbesondere Stallanlagen können aufgrund ihrer Größenentwicklung fast ausnahmslos nur noch im Außenbereich gefunden werden. Diese potentiellen Aussiedlungsstandorte sichern somit den Erhalt und die Weiterentwicklung einer leistungsfähigen und vielfältig strukturierten Landwirtschaft. Dies gilt ebenso für Betriebe, die bereits im Außenbereich angesiedelt sind und weitere Betriebserweiterungen (z. B. Erweiterung/Neubau einer Stallanlage) verwirklichen möchten. Neben vielfältigen räumlichen Einschränkungen aufgrund natur-, landschafts- und umweltschutzfachlicher Planungen bringt die Überplanung eine zusätzliche Einengung für diese wichtige Entwicklung.

Die Herausnahme der Flächen von dieser Größenordnung aus der landwirtschaftlichen Produktion hat auf gemeindlicher Ebene Auswirkungen auf die Flächen- und Pachtmarktsituation vor Ort und im Gemeindebereich. Durch die zunehmende Inanspruchnahme von Flächen, deren Aufwuchs für die energetische Verwertung in Biogasanlagen oder als Futterflächen bei den Milchviehhaltern dient, ist bereits eine große Flächenkonkurrenz erwachsen, die durch Freiflächen-PV-Anlagen noch verstärkt werden.

Die betroffenen Böden werden als anlehmige Sande bis lehmige Sande mit Bodenknoten von 30 bewertet und sind somit im Dienstgebiet (Lkr. Neustadt a. d. Waldnaab) des Amtes f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Weiden/OPf. Böden mit durchschnittlichen bis günstigen Erzeugungseigenschaften.

Die überplante Fläche wird z. T. landwirtschaftlich von mehreren Landwirten genutzt und bewirtschaftet. Es ist deshalb zu bedenken, dass die betroffenen Landwirte diese Flächen durchaus für längere Zeit bzw. die Laufzeit des Pachtvertrages in ihre Betriebsorganisation eingeplant haben. Somit kann der mit dem Planungsvorhaben einhergehende Flächenverlust bei dem einen oder anderen Betrieb zu Problemen u. a.

bei der Futtermittellieferung der Nutztiere führen. So ist z. B. die Gewährung von Ausgleichszahlungen u. a. an die Einhaltung bestimmter Obergrenzen beim Viehbesatz je ha landwirtschaftlich genutzter Fläche geknüpft. Es ist deshalb dafür Sorge zu tragen, dass ein dadurch betroffener Landwirt rechtzeitig Ersatzflächen vermittelt bekommt oder für eine dadurch entgangene Ausgleichszahlung bzw. verfügte Sanktion entsprechend entschädigt wird (§183 und §185 BauGB).

Im Umweltbericht werden die bereits bestehenden Ausführungen unter Berücksichtigung der o. g. Hinweise ergänzt.

Wie bereits beim Scopingtermin im Dezember 2018 seitens des Amtes f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Weiden i. d. OPf. erwähnt, sollte für die gewerbliche Nutzung das ehemalige Bleikristallgelände im Osten des Ortes herangezogen werden.

Alternativstandorte für Flächenausweisungen im Gemeindegebiet wurden geprüft. Dabei wurde auch die Fläche des ehemaligen Bleikristallgeländes untersucht und es hat sich gezeigt, dass diese nicht für die angestrebte Baulandausweisung herangezogen werden kann. Das Ergebnis der Standortbewertung wurde unter Pkt. 1.2 in die Begründung mit aufgenommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Amberg

Schreiben vom 19.10.2020 (AELF Amberg)

mit der durch das Planungsbüro Susanne Ullmann-Wiesend vorgelegten Maßnahmenplanung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Einzelne Detailpläne sind jedoch wie folgt zu ändern/zu ergänzen.

Fläche 1 - Wald bei Winbuch:

Als Entwicklungsziel wird ein standortgerechter Laubwald formuliert (Laubanteil min. 100 % - Mischung heimischer Arten – Entwicklungszeit mind. 50 Jahre), welcher durch Entnahme von Fichten sowie dünneren Kiefern, Einzäunung sowie einer ggf. Initialpflanzung von div. Baumarten (Rotbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Spitzahorn, Feldahorn, Sommer- und Winterlinde, Hainbuche, Mehlbeere, Elsbeere, Speierling, Vogelkirsche, Wildbirne - falls keine ausreichende Naturverjüngung eintritt) erreicht werden soll.

Bei einem zu starken Auflichten der Bestände besteht jedoch eine hohe Verbuschungsgefahr. Die standörtlichen Verhältnisse sowie das immense Verjüngungspotential u. a. der Schlehen in diesem Bereich gefährden die Zielsetzung der Ausgleichsplanung erheblich. Hat sich diese Verbuschung einmal etabliert, ist sie ein enormes Hemmnis für jegliche weitere waldbauliche Behandlung des Bestandes. Hohe Folgekosten drohen; in der näheren Umgebung sind solche Entwicklungen zu beobachten.

Von den genannten Baumarten, welche bei ausbleibender Naturverjüngung gepflanzt werden sollen, treten keine/kaum Altbäume in der Umgebung auf. Nur mit der Stiel- oder Traubeneiche kann über Hähersaat gerechnet werden.

Alle anderen Baumarten werden sich von Natur aus nicht einstellen.

Es wird daher dringend angeregt, deutlich über Initialpflanzungen hinaus zu gehen und wesentliche Teile (ca. 80 %) zu pflanzen. Im Angesicht des Klimawandels haben Sommerlinde, Hainbuche, Feldahorn, Speierling oder auch Vogelkirsche die derzeit besten Prognosen. Die Schaffung von lichterem und dunklerem Bereichen mit entsprechenden Übergangsbereichen ist mit diesen Baumarten möglich.

Der zentrale Bereich der Flurnummer mit vorhandenem Strauchbewuchs kann der Sukzession überlassen werden.

Mit dieser Vorgehensweise ist die Erreichung des Zielzustandes sowie die Schaffung des notwendigen Ausgleiches sichergestellt.

Fläche 3 – Wald, Extensivgrünland und Acker „im Blößchen“ südwestlich Greining:

Die dortigen Waldflächen sollen zu lichten Kiefernbeständen (Zeitraum mind. 5 Jahre) entwickelt werden. Hierzu ist vorgesehen, dass 40 % der Bestockung entnommen wird.

Die Voraussetzungen für die Schaffung eines solchen Waldes sind vorhanden. Es ist darauf zu achten, dass diese Auflockerung **nicht** gleichmäßig über die gesamte Fläche erfolgt.

Lichte Bereiche sind an den naturschutzfachlich wertvollen Strukturen (Wacholdervorkommen, Felsköpfe, etc.) zu orientieren.

In den übrigen Teilflächen sind keine bzw. nur geringe Veränderungen vorzunehmen. So soll sichergestellt werden, dass ein gewisses Waldinnenklima erhalten bleibt. Zusätzlich wird das Risiko der übermäßigen Ausbreitung von thermophilen Insekten (z. B. Blauer Kiefernprachtkäfer) reduziert.

Fläche 4 – Wald und Grünland im Mühlthal:

In diesem Bereich soll ein Fichten-Altbestand in einen standortgerechten Laubwald (100 % Laubholz; Mischung heimischer Arten, Entwicklungszeitraum 70 Jahre) umgebaut werden. Das beab-

sichtigte Vorgehensweise ähnelt der Planungen auf Fläche 1 (Umbau über Naturverjüngung; lediglich Initialpflanzungen).

Auch hier ist zu erwarten, dass sich das Ziel eines Laubwaldes nicht sicher erreichen lässt, da das entsprechende Verjüngungspotential in den angrenzenden Beständen sehr eingeschränkt ist.

Eine aktive Pflanzungsmaßnahme mit klimawandeltoleranteren Baumarten ist geboten. Die aufgeführten Baumarten sind geeignet, den angestrebten Zielzustand zu erreichen.

Aus Forstschutzgründen ist das vorgesehene Ringeln von Fichten zu unterlassen (Schaffung von potentielltem Brutraum für den Borkenkäfer – Überspringen auf benachbarte Flurnummern zu befürchten).

Alternativ könnte das anzureichernde Totholz forstschutzwirksam entrindet werden.

Fläche 5 – Acker und Wald bei Bisonheide:

Auch hier ist die Zielsetzung eines standortgerechten Laubwaldes – aus den bereits aufgeführten Gründen – sicherer durch aktive Pflanzmaßnahmen zu erreichen.

Das Vorgehen ist entsprechend den bereits gemachten Ausführungen zu Fläche 1 und 4 anzupassen.

Die Hinweise und Anregungen wurden in den Umweltbericht aufgenommen.

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Schreiben vom 02.11.2020 (Anmerkungen zum Bebauungsplan)

4. Die Verpflichtung zum Bau von PV-Anlagen auf Neubauten wird begrüßt, ebenso die frei wählbare Dachrichtung zum optimalen Ausnutzen der Sonnenstrahlung.
5. Stein- und Schottergärten mit Wurzelvlies oder-folie müssen für alle Grundstücke verboten werden. Ebenso auf Grünflächen und in Gärten die Verwendung von Totalherbiziden mit Glyphosat oder vergleichbaren Substanzen. Grundstücksbegrenzungen mit Sockel sind unzulässig. Sonstige Einfriedungen müssen im Abstand von 3-5m einen Durchlass für Kleintiere (mind. 15x15cm) aufweisen.

Unter Pkt. „D) 1. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung“ ist bereits festgesetzt, dass Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und Zäunen ohne Sockel erfolgen müssen.

Unter Pkt. „II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ wurde folgender Passus ergänzt:

„Die Bepflanzung der privaten Gärten muss ortstypisch und angemessen mit Rasen, Blumen, Sträuchern und Hecken, etc. erfolgen. unbepflanzte Steingärten sind nicht zulässig.“

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Schreiben vom 02.11.2020 (Anmerkungen zum Flächennutzungsplan)

Begründung:

1. Die Ausgleichsflächen am Ostrand des Altenstädter Waldes werden als Puffer und Schutz für die zahlreichen alten Eichen mit ihrem reichen Totholzanteil am derzeitigen Waldrand begrüßt. Bei der Neuanlage der Ausgleichsflächen muss gewährleistet sein, dass auch überhängende schwache Äste erhalten werden. Die Ausgleichsfläche sollte mindestens 5m über den östlich gerichteten Traufbereich der Bäume hinaus gehen. Bereits am Boden liegendes Totholz muss dort verbleiben. Angesichts von Leerständen und unbebauten Grundstücken in Privatbesitz im Ortsbereich ist das Streben von Gemeinden nach selbst vermarktbar

Baugrundstücken durchaus nachvollziehbar. Dennoch sollten zunächst verstärkt Anstrengungen unternommen werden, Leerstände zu beseitigen und vorhandene Baulücken zu schließen (Ziele der Raumordnung/Regionalplanung).

Die Ausgleichsflächen am Waldrand sind mindestens 5 m breit und weisen daher einen ausreichenden Abstand auf. Eine weitere Verbreiterung soll nicht erfolgen.

Die Hinweise zur Beseitigung von Leerständen und dem Schließen von Baulücken werden zur Kenntnis genommen. Unter Pkt. 1.2 der Begründung wurde eine Bewertung dieser Baulandpotenziale aufgenommen.

Landesbund für Vogelschutz in Bayern

Schreiben vom 02.11.2020

Es erstaunt, dass in einer Kommune mit 4.800 Einwohnern solch große Industrie- und Gewerbeflächen benötigt werden sollen. Wir raten dringend, die vorhandene Industriebrache zwischen Friedhof und Bahnlinie zu entwickeln und hierbei auch auf öffentliche Förderprogramme zurückzugreifen. Die Aussage, diese Flächen seien nicht verfügbar, befriedigt nicht. Ebenso wären interkommunale Ansätze bei der Ausweisung von GE-Flächen zu finden.

Es ist nicht im Interesse der Gemeinde Altstadt das Bebauungsgebiet „Sauernlohe“ als Industriegebiet (GI) auszuweisen. Gemäß des Ortsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2015 sollen vorzugsweise hochwertige Gewerbebetriebe z.B. aus dem Technologiesektor angesiedelt werden. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan im nördlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet (GE) fest.

Der Bedarf an gewerblichen Flächen sowie die Gegenüberstellung mit bestehenden Flächenpotenzialen wurde untersucht und wurde in der Begründung unter Pkt. 1.2 aufgenommen.

4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen vom 30.09.2020 bis 02.11.2020

Stellungnahme 4

Schreiben vom 31.10.2020

1. Es fehlen bereits bestehende Gebäude auf dem Bebauungsplan. Wir bitten hier um Prüfung und entsprechende Ergänzung.

Die Gemeinde Altenstadt hat dem Planungsbüro RSP Architektur + Stadtplanung ein aktuelles Kataster zukommen lassen, welches als Grundlage in die Planzeichnung übernommen wurde.

Stellungnahme 6

Schreiben vom 01.11.2020

1. **Korrekte Darstellung der best. Bebauung** - Siehe Schreiben vom 1.10.2020
Es geht hier um die korrekte Darstellung und Wiedergabe sämtlicher, bestehender Gebäude auf unserem Grundstück mit Fl. 219/5, welche alle eine baurechtliche Genehmigung haben und in dem amtl. Katasterauszug vom Vermessungsamt Weiden nachgewiesen wurden. Wir bitten dies zu berichtigen.

Die Gemeinde Altenstadt hat dem Planungsbüro RSP Architektur + Stadtplanung ein aktuelles Kataster zukommen lassen, welches als Grundlage in die Planzeichnung übernommen wurde.

2. **Falscher 20 m- Abstand**

Im Bebauungsplanentwurf wurde der Abstand Bauungsgrenze zur Bundesstraße B22 mit 20 m falsch eingetragen. Der Abstand mit 20 m wird gemessen von der Außenkante Fahrbahnrand und nicht von der Grenze des Staatsgrundes, auf dem die Bundesstraße B22 liegt. Somit ist diese korrekte Lage der Baugrenze Richtung Osten zu verschieben. Wir bitten dies zu berichtigen.

3. **Farbliche Kennzeichnungs-Eingrenzung B22**

Die farbliche gelbliche Darstellung des gesamten Grundstücksbereiches von Fl.nr. 202/3, der staatlichen Bundesstraße ist mehr als verwirrend, da hier der genaue Verlauf des eingetragenen Verkehrsweges V, in Bezug auf Grenzen, überhaupt nicht ersichtlich und nachvollziehbar ist. Normalerweise wird in der zeichnerischen Darstellung wie hier, nur die reine Fahrbahnbreite der B 22 farblich hervorgehoben und nicht die gesamte Grundstücksfläche.

Wir bitten dies korrekt und deutlich erkennbar darzustellen.

Die Vermessung der Anbauverbotszone im Bebauungsplan wurde entsprechend korrigiert.

4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 20.10.2021 bis 22.11.2021

Mit Schreiben vom 11.10.2021 wurden insgesamt 40 Stellen beteiligt.

Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens sind mehrere Stellungnahmen eingegangen, die nach eingehender Diskussion im Gemeinderat zu Aktualisierungen bzw. Anpassungen der Planung geführt haben. Zudem wurden fachliche Gutachten und Nachweise aktualisiert, die als Anlage der Begründung beigefügt und damit Bestandteil der Bauleitplanung sind.

Da zu erwarten war, dass die vorgenommenen Planungsaktualisierungen z. T. deutliche Auswirkungen auf die von den Behörden und der Öffentlichkeit vorgebrachten Sachverhalte haben, wurde von einer beschlussmäßigen Behandlung der Stellungnahmen im Gemeinderat abgesehen. Stattdessen wurde beschlossen, dass die Planung aktualisiert werden soll und anschließend eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden auf Basis des aktualisierten Planungsstandes stattfinden soll.

Im Folgenden ist eine Übersicht über die vorgenommenen Planungsaktualisierungen dargestellt. Die Auflistung ist nach einzelnen Themenbereichen gegliedert und beschränkt sich auf die wesentlichen Sachverhalte.

Im Einzelnen wurden bei folgenden Themen Aktualisierungen vorgenommen:

A) Gutachten

• Schalltechnische Untersuchung

Es wurde eine neue schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros GEO.VER.SUM, Cham, erstellt. Diese Untersuchung ersetzt die vorherige schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Obermeyer Planen und Beraten GmbH, München vom 30.07.2021. Die Aktualisierungen/ Ergänzungen umfassen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Aktualisierung der Berechnung von Straßenlärm entsprechend RLS-19
- Ermittlung von Lärmpegelbereichen
- Festlegung erforderlicher Schalldämmmasse der Außenbauteile für schutzbedürftige Räume in Abhängigkeit von den ermittelten Lärmpegelbereichen
- Vorgeben passiver Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume
- Neuberechnung und neue Aufteilung der Richtungssektoren
- Neuberechnung und Festsetzung von Geräuschkontingenten

• Bedarfsnachweis zur Baulandflächenausweisung

Es wurden Ergänzung und Aktualisierung des Bedarfsnachweises für die Flächenausweisung vorgenommen. Die Aktualisierungen/ Ergänzungen umfassen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Aktualisierung der statistischen Strukturdaten
- Neuberechnung des Bedarfs auf Grundlage der aktualisierten Strukturdaten und unter Berücksichtigung verschiedener angenommener Entwicklungsszenarien für die Zukunft

B) Planzeichnung

• Geltungsbereich

- Erweiterung des Geltungsbereichs um die nördliche Teilfläche des Flurstück Fl.-Nr. 190/84, damit die gesamte Abwicklung der neu zu erstellenden Lärmschutzwand innerhalb des Geltungsbereiches liegt

• Art der baulichen Nutzung

- Unterteilung des Gewerbegebiets GE 3 in zwei Teilbereiche GE 3.1 und GE 3.2, um auf einer beschränkten Teilfläche (GE 3.1) eine Einzelhandelsnutzung zu ermöglichen, während sie auf den restlichen Gewerbegebietsflächen (mit Ausnahme von Verkaufsstellen des Annexhandels) ausgeschlossen bleibt.

• Maß der baulichen Nutzung

- Nutzungsschablone: Entfall der Festsetzung zur Anzahl von Geschossen im Gewerbegebiet
- Nutzungsschablone: Entfall der Festsetzung zur Geschossflächenzahl im Gewerbegebiet

• Schallschutz

- Eintragung der neuen Richtungssektoren einschließlich neuem Referenzpunkt
- Unterteilung der Gewerbegebietsflächen GE 1, GE 2 und GE 3 in jeweils zwei Teilflächen für die Festsetzung unterschiedlicher Lärmkontingente
- Übernahme der neuen Übersichtstabelle zu Lärmkontingenten und Zusatzkontingenten nach Richtungssektoren
- Ergänzung der zeichnerischen Darstellung der Lärmpegelbereiche
- Schallschutzwand: Erweiterung der Fläche für die Erstellung einer Lärmschutzwand auf die nördliche Teilfläche des Flurstück Fl.-Nr. 190/84

C) Textliche Festsetzungen

• Art der baulichen Nutzung

- Steuerung, welche Nutzungen aus städtebaulichen Gründen unzulässig sind, erfolgt zukünftig nicht mehr über die Abstandsliste des Bundeslandes NRW, sondern auf Grundlage der 4. BImSchV
- Räumliche Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet auf die Teilfläche GE 3.1
- Anpassung der Formulierung zu „Annexhandel“
- Ergänzung einer abschließenden Definition für zulässige Sortimente des Nahversorgungsbedarfs
- Entfall der Festsetzungen zum Thema „Nachbarschaftsläden“

• Maß der baulichen Nutzung

- Im Hinblick auf die Mindestwandhöhe wurden Erleichterungsmöglichkeiten für die Einhaltung der Festsetzung ergänzt.

• Flächen für Garagen und Stellplätze

- Die Festsetzung zur Lage von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen erfolgt in Bezugnahme auf § 23 Abs. 5 BauNVO

- **Schallschutzmaßnahmen**
Auf Grundlage eines neuen Schallschutzgutachtens wurden die Festsetzungen im Wesentlichen in Bezug auf folgende Punkte angepasst:
 - Passive Schallschutzmaßnahmen
 - Lärmkontingente
- **Müllbehälter, Abfallentsorgung**
 - Die in der Vorgängerplanung enthaltenen Festsetzungen sind zukünftig unter „Hinweisen“ enthalten
- **Abwasserentsorgung**
 - Ein Teil der in der Vorgängerplanung enthaltenen Festsetzungen sind zukünftig unter „Hinweisen“ enthalten
 - Ergänzung, dass nicht versickerungsfähiges Niederschlagswasser an den öffentlichen Kanal abgegeben werden kann
- **Pflanzgebote auf Privatgrund**
 - Anpassung der Formulierung zu „Steingärten“
- **Dacheindeckungen**
 - Ergänzung einer Festsetzung zu Dacheindeckungen aus Metall, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu verhindern
- **Grünordnungsplan**
 - Die Darstellung und Beschreibung der externen Ausgleichsflächen erfolgt zukünftig nicht mehr auf dem Planteil mit Festsetzungen, sondern kann dem Umweltbericht entnommen werden.
- **Hinweise und Empfehlungen**
 - Ergänzung von Hinweisen in Bezug auf den Schallschutz
 - Ergänzung von Hinweisen in Bezug auf Müllbehälter und Abfallentsorgung
 - Ergänzung von Hinweisen in Bezug auf die Abwasserentsorgung
 - Ergänzung von Hinweisen in Bezug auf die Wasserversorgung
 - Ergänzung von Hinweisen in Bezug auf die Baumfallgrenze

4.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.10.2021 bis 22.11.2021

Siehe Punkt 4.3.

4.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 21.11.2022 bis 22.12.2022

Mit Schreiben vom 10.11.2022 wurden insgesamt 40 Stellen beteiligt. 19 Stellen gaben keine Stellungnahme zur Planung ab. 8 Stellen äußerten Einverständnis mit der Planung. 13 Stellen äußerten Bedenken, Hinweise oder Anregungen zur Planung.

Die Bedenken, Hinweise oder Anregungen dieser Stellen wurden der gemeindlichen Abwägung zugeführt.

Folgende Bedenken, Hinweise oder Anregungen wurden eingereicht und daraus resultierten folgende Planänderungen bzw. Änderungen der Begründung:

Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab – Technischer Umweltschutz

Schreiben vom 22.12.2022

In der o.g. Entwurfsversion vom 21.09.2022 wurde eine neue schalltechnische Untersuchung des Büros GEO.VER.S.UM vom 30.05.2022 vorgelegt. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung wurde auf Plausibilität geprüft. Hierzu besteht grundsätzlich Einverständnis.

In der schalltechnischen Untersuchung ist noch folgendes aufgefallen:

Auf der Seite 30 Tabelle 15 (siehe auch Festsetzungsvorschläge) Spalte 1 in der Zeile 3 „MU 1-3 N, W und S“ handelt es sich aus der Sicht der Unterzeichnerin um einen redaktionellen Fehler. Hier ist, entsprechend der Karte 9 im Anhang 6, nicht die westliche Fassadenseite, sondern die östliche Fassadenseite im Lärmpegelbereich IV. Somit müsste es „MU 1-3 N, O und S“ heißen. Dies ist daher nochmal zu prüfen, ob es sich hierbei um einen redaktionellen Fehler handelt.

Des Weiteren ist aufgefallen, dass, entsprechend Nr. 7.5 (Seite 31) Festsetzungsvorschlag Nr. 5 für schutzbedürftige Räume, die ausschließlich über Fenster zu schutzbedürftigen Fassadenseiten belüftet werden, der Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung erforderlich ist. Wann es sich jedoch konkret um eine schutzbedürftige Fassadenseite handelt ist nicht klar definiert. Hier ist noch eine Beschreibung/Definition erforderlich (Bsp. in welchen Lärmpegelbereichen).

Zu C) Textliche Festsetzungen:

Die Festsetzungsvorschläge aus der schalltechnischen Untersuchung wurden übernommen.

Unter Nr. 3.2 h) wird auf die Festsetzungen 1-8 verwiesen. Es handelt sich hierbei um einen redaktionellen Fehler, die Nummern 1-8 wurden aus dem Gutachten übernommen. Entsprechend dem Bebauungsplan wäre dies die Nr. 3.2 a-h.

Die Festsetzungen 3.2 f), 3.3 b) und g) sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht zulässig, da hier generell ein schalltechnischer Nachweis für jedes Baugenehmigungsverfahren gefordert wird. Das ist nicht Ziel einer geordneten Bauleitplanung. Die Nummern 3.2 f), 3.3 b) und g) sind daher nicht als Festsetzungen, sondern als Hinweise in die Bauleitplanung aufzunehmen.

Hinweis:

In der schalltechnischen Untersuchung wurden erhöhte Lärmwerte an den bestehenden Wohngebäuden aufgrund der Bundesstraße B22 ermittelt. Hierzu ist aus fachlicher Sicht das Staatliche Bauamt zu beteiligen um eventuell weitere Maßnahmen einzuleiten.

Die Aussagen zu den Lärmpegelbereichen in den Baugebieten MU 1-3 wurden nochmals überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass es sich in Tabelle 15 tatsächlich um einen redaktionellen Fehler handelt. Die Unterlagen wurden entsprechend korrigiert.

Die Aussagen zum Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen wurden zur weiteren Klarstellung wie folgt spezifiziert:

„Werden schutzbedürftige Räume in den Teilflächen GE 3.1, GE 3.2 und MU 4 aus-schließlich über Fenster nach Osten belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.“

Der redaktionelle Fehler bei der Nummerierung der Festsetzungen unter 3.2 h) wird korrigiert.

Die Festsetzungen 3.2 f), 3.3 b) und g) werden zukünftig nicht mehr als Festsetzung, sondern lediglich als Hinweis in die Bauleitplanung aufgenommen.

Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab – Bodenschutz

Schreiben vom 14.12.2022

zur im Betreff genannten Bauleitplanung wurde bereits mit Emails vom 30.09.2020, 04.01.2021 sowie 02.11.2021 durch das Sachgebiet 45, Bodenschutz und staatl. Abfallrecht Stellung genommen. Die Stellungnahmen wurden weitestgehend in die aktuelle Planung eingearbeitet.

Ergänzend noch Folgendes zum Umweltbericht:

Bei Bodenbewegungen im Bereich der Fl.Nr. 1113 Gmk. Altstadt a.d.Waldnaab ist die gutachterliche Begleitung durch einen Sachverständigen nach § 18 BBodSchG notwendig.

Im Umweltbericht wird dahingehend nur eine Empfehlung ausgesprochen. Bitte um entsprechende Anpassung.

Zudem wird die komplette Fl.Nr. 1113 noch im Altlastenkataster geführt, da bisher keine Neuvermessung im Rahmen der Baulandumlegung stattgefunden hat (siehe dazu auch unsere Stellungnahme vom 02.11.2022).

Der Umweltbericht und die Begründung zum Bebauungsplan wurde in Bezug auf die gutachterliche Begleitung bei Bodenbewegungen im Bereich der Fl.-Nr. 1113 Gmk. Altstadt a. d. Waldnaab angepasst.

Um den nördlichen Bereich der Fl.-Nr. 1113 aus ABuDIS entlassen zu können, wird eine Neuvermessung durchgeführt. Die Neuvermessung erfolgt im Rahmen der Baulandumlegung in enger Abstimmung mit dem Sachgebiet 45 (Bodenschutz und staatl. Abfallrecht) des Landratsamtes Neustadt a. d. Waldnaab.

Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab – Bauamt (Recht)

Schreiben vom 10.01.2023

2. Festlegung der FH max unter B)|2.: Wie ist zu verfahren, wenn ein Grundstück über mehrere Zufahrten erschlossen wird, welche Fahrbahnhöhe welcher Zufahrt ist hier anzusetzen? Siehe auch Festsetzung C)|2.

Zur Klarstellung der Festsetzung wurde die Definition des unteren Bezugspunktes für die Bemessung der Wand- und Firsthöhe wie folgt ergänzt:

„Bei einer Erschließung des Grundstücks von mehreren Seiten aus ist diejenige Grundstücksseite maßgebend, die über die größte Abwicklungslänge entlang der anbaufähigen Verkehrsfläche verfügt.“

3. In den Nutzungsschablonen bei den Baufeldern MU3-5 sowie GE3.1 und GE3.2 ist bei den Wand- und Firsthöhen aktuell ein absoluter Wert festgelegt. Ist dies tatsächlich so gewollt? Aus hiesiger Sicht würde dies nur einen unerwünschten Auslöser für Befreiungsanträge bedeuten. Sofern es sich bei den angegebenen Werten um Maximalwerte handelt, sollte dies noch entsprechend ergänzt werden. (Siehe auch Planzeichenerklärung zur Nutzungsschablone)

Bei den Wand- und Firsthöhen der o. g. Baufelder wurde versehentlich der Zusatz „max“ vergessen. Dies wurde in der Planzeichnung redaktionell angepasst.

7. In der Planzeichenerklärung sollten die Planzeichen für Flächen für Versorgungsanlagen sowie Flächen für Niederschlagswasserversickerung deutlicher unterschieden werden.

Die Planzeichen der o. g. Flächen wurden deutlicher unterschieden.

8. Die Kennzeichnung der Flächen im Planteil zum Bebauungsplan, durch welche die in den Lärmkontingenttabellen gelisteten Teilflächen zugeordnet werden sollen, ist aus hiesiger Sicht nicht konkret genug. Zwar ist aufgrund der aktuellen Darstellung davon auszugehen, dass sich diese lediglich auf die Baugrenzen der jeweiligen Baufelder beziehen, jedoch hat die Darstellung eine Baugrenze oder auch andere Planzeichen grundsätzlich keine Regelungswirkung auf Lärmfestsetzungen. Aus hiesiger Sicht müssen die betreffenden Flächen vollständig mit dem verwendeten Planzeichen umrandet und gekennzeichnet werden.

In der Planzeichnung wurde die Darstellung der Teilflächen mit Bezug zu den Lärmkontingenttabellen entsprechend dem Hinweis des Landratsamtes angepasst.

9. Die Realisierung der Lärmschutzwand im Osten des Baugebiets sollte nicht von der Installation der Ampelanlage sondern von der Nutzungsaufnahme des ersten Gewerbebetriebs im Baugebiet abhängig gemacht werden. Würde die Ampelanlage erst nach Erschließung des Baugebiets sowie Errichtung und Nutzungsaufnahme der ersten Gewerbebetriebe installiert, könnte bis dahin auch die Errichtung der Lärmschutzwand unterbleiben, was eine unzumutbare Immissionsbelastung für die Wohnbebauungen östlich der B22 zur Folge hätte.

Auslöser und Verursacher für die Lärmschutzwand im Osten des Baugebiets ist nicht die Errichtung von Gewerbebetrieben innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebiets „Sauernlohe“ sondern die Tatsache, dass es sich bei dem Verkehrsknotenpunktsumbau „Baugebiet Sauernlohe“/ B22/ Egerländerstraße um eine wesentliche Änderung nach 16.BImSchV handelt. Die Frist zur Fertigstellung der Lärmschutzwand ist daher an die Errichtung dieses Straßenverkehrsknotens und dem damit einhergehenden Umbau der B22 geknüpft.

An der bisherigen Festsetzung wird grundsätzlich festgehalten. Zur Klarstellung wurde die Formulierung der Festsetzung jedoch wie folgt angepasst:

„Die Funktionsfähigkeit der Lärmschutzwand muss spätestens bis zur Fertigstellung des Straßenverkehrsknotens „Planstraße A/ B22/ Egerländerstraße“ einschließlich Ampelanlagen und zugehörigen Abbiegespuren gewährleistet sein.“

Wasserwirtschaftsamt Weiden

Schreiben vom 12.12.2022

zu o.g. Bauleitplanung haben wir uns mit Schreiben vom 03.12.2018, 21.10.2020, 27.10.2020 und 11.11.2021 geäußert.

Unsere Stellungnahmen wurden in der aktuellen Planung weitgehend berücksichtigt.

Unter Bezug auf unser Schreiben vom 11.11.2021 weisen wir insbesondere zur Altlastenverdachtsfläche 374 00 001 „Bei der Sauernlohe“ für das Schutzgut Grundwasser nochmals auf Folgendes hin: Im nördlichen Bereich der Flur-Nr.: 1113 (Teilbereich MU5 mit Grünfläche incl. Spielplatz) ist ab einer Tiefe von 1,2m unter Geländeoberkante mit geogenen Bleibelastungen zu rechnen. Nach dem aktuell vorgelegten Bebauungsplan soll in dem Bereich teilweise Urbanes Gebiet und eine Grünfläche mit Spielplatz entstehen. Im Umweltbericht wird in diesem Bereich (Fl.Nr.

1113) bei Bodenbewegungen die gutachterliche Begleitung durch einen Sachverständigen gem. §18 BBodSchG lediglich empfohlen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist diese Begleitung jedoch notwendig.

Zusammenfassend bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht unter Berücksichtigung unserer bisherigen Stellungnahmen und der o.g. Ausführungen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

Der Umweltbericht wurde in Bezug auf die gutachterliche Begleitung bei Bodenbewegungen im Bereich der Fl.-Nr. 1113 Gmk. Altstadt a. d. Waldnaab angepasst.

4.6 Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 21.11.2022 bis 22.12.2022

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 21.11.2022 bis einschließlich 22.12.2022 an der Bauleitplanung beteiligt. Während dieses Zeitraums wurden 3 Stellungnahmen abgegeben, die Anregungen, Hinweise oder Bedenken wurden zur Kenntnis genommen sie haben nicht zu einer Planungsänderung geführt.

4.7 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 28.04.2023 bis 31.05.2023

Mit Schreiben vom 19.04.2023 wurden insgesamt 40 Stellen beteiligt. 23 Stellen gaben keine Stellungnahme zur Planung ab. 15 Stellen äußerten Einverständnis mit der Planung. 6 Stellen äußerten Bedenken, Hinweise oder Anregungen zur Planung.

Die Bedenken, Hinweise oder Anregungen dieser Stellen wurden der gemeindlichen Abwägung zugeführt.

Die Anregungen, Hinweise oder Bedenken wurden zur Kenntnis genommen sie haben nicht zu einer Planungsänderung geführt.

4.8 Öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 28.04.2023 bis 31.05.2023

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 28.04.2023 bis einschließlich 31.05.2023 an der Bauleitplanung beteiligt. Während dieses Zeitraums wurde 1 Stellungnahme abgegeben, die Anregungen, Hinweise oder Bedenken wurden zur Kenntnis genommen sie haben nicht zu einer Planungsänderung geführt.

5. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Grundsätzlich andere Flächen, mit denen der vorhandene Baulandbedarf in der erforderlichen Größenordnung gedeckt werden kann, existieren auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Altenstadt a. d. Waldnaab nicht. Eine detaillierte Aufstellung hierzu ist in der Bedarfsbegründung enthalten, der als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beiliegt.

Aufgrund des vorhandenen Bedarfs wurde weiterhin von einer abschnittswisen Erschließung abgesehen. Eine bauliche Umsetzung in mehreren Bauabschnitten wurde auch deshalb nicht in Betracht gezogen, weil das geplante Straßenerschließungssystem aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Beschränkung der Versiegelung nur so wenige Straßen wie nötig und somit auch nur eine Haupterschließungsstraße für das gesamte Baugebiet vorsieht.

Sonstige anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen nicht in Betracht.