

BEBAUUNGSPLAN-AUFSTELLUNGSVERFAHREN

„PERSCHEN“

STAND VOM 02.09.2021

**Würdigung, Analyse und Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen
(Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB)**

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Stellungnahmen und Anregungen bzw. Einwände eingegangen:

Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Nr.	Stellungnahme vom	Bemerkungen (Inhalt)
keine Stellungnahmen			
Fachstellen, Behörde, Gemeinde, Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)		Stellungnahme vom	Bemerkungen
Amt für Landwirtschaft und Forsten	1	29.07.2021	Hinweise zu FNP und B-Plan
<i>Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz</i>	2	28.07.2021	Keine Einwände
Bayernwerk Netz GmbH	3	11.08.2021	Keine Einwände, wenn Anlagensicherheit gewährleistet wird
Bundeswehr	4	29.07.2021	Keine Einwände, Hinweise zu Immission
<i>Deutsche Telekom Technik GmbH</i>	5	29.07.2021	Keine Einwände, Information Erschließung
<i>Die Autobahn GmbH des Bundes</i>	6	22.07.2021	Belange werden nicht betroffen
<i>Evangelisches Pfarramt</i>	7	27.07.2021	Keine Äußerung
<i>Fernstraßen Bundesamt</i>	8	21.07.2021	Nicht betroffen
<i>Gemeinde Altendorf</i>	9	21.07.2021	Keine Äußerung
<i>Gemeinde Guteneck</i>	10	21.07.2021	Keine Äußerung
<i>Gemeinde Schwarzach b. Nabburg</i>	11	22.07.2021	Keine Äußerung
<i>Gemeinde Stulln</i>	12	22.07.2021	Keine Äußerung
<i>Gesundheitsamt Schwandorf</i>	13	27.07.2021	Keine Einwände
Landratsamt Schwandorf - Immissionsschutzbehörde	14	19.08.2021	Hinweise bzgl. Lärmschutz
<i>Markt Schwarzenfeld</i>	15	22.07.2021	Keine Äußerung
<i>PLEdoc GmbH</i>	16	23.07.2021	Belange werden nicht betroffen
<i>Polizeiinspektion Nabburg</i>	17	21.07.2021	Keine Äußerung
Regierung der Oberpfalz	18	17.08.2021	Einwände bzgl. Wohnbauflächenbedarf
<i>Regionaler Planungsverband Oberpfalz – Nord</i>	19	11.08.2021	Keine Bedenken
<i>Stadt Pfreimd</i>	20	29.07.2021	Keine Äußerung
Vodafone Deutschland GmbH	21	19.08.2021	Hinweise zu Bestand
Wasserwirtschaftsamt Weiden	22	02.08.2021	Hinweise bzgl. Niederschlagswasserentsorgung, Bodenschutz
Landratsamt Schwandorf – Untere Naturschutzbehörde	23	27.08.2021	Einwendungen Grünordnung

Keine Stellungnahmen, Anregungen bzw. Hinweise haben abgegeben:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bayer. Bauernverband
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Referat B Q -
Bund Naturschutz- Kreisgruppe Schwandorf
Freiwillige Feuerwehr Nabburg, 1. Kommandant Andreas Ringlstetter
Katholisches Pfarramt
Kreisheimatpflegerin Dr. Birgit Angerer
Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Schwandorf,
Naturpark Oberpfälzer Wald e.V.
Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern -
Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach
Gemeinde Schmidgaden
Markt Wernberg-Köblitz

2. Stellungnahmen aus der Behörden-/Fachstellenbeteiligung

Würdigung, Analyse, Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen

Anregung Nr. 1	Amt für Landwirtschaft und Forsten
Stellungnahme vom 29.07.2021	<p>1. 15. Änderung des Flächennutzungsplanes:</p> <p>Im bestandskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Nabburg ist der mittlere und südliche Teil des Geltungsbereichs (Bereich Flur-Nr. 86 und 86/5) bereits als Allgemeines Wohngebiet gewidmet. Die Ackerzahl beträgt hier 30 Punkte. Im nördlichen Teil, der bisher als Fläche für die Landwirtschaft (Sonderkulturen) gewidmet ist, beträgt die Ackerzahl 36 Punkte mit einer durchschnittlichen Ertragsfähigkeit. Durch diese Flächennutzungsplanänderung werden ca. 1 ha Nutzfläche aus der Produktion genommen (6690 m² + Ausgleichsfläche).</p> <p>Landwirtschaftliche Hofstellen befinden sich nicht direkt im Planungsgebiet. Der Ortsteil ist jedoch grundsätzlich noch von landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Laut unseren Recherchen wurde die Rinderhaltung in den Betrieben aufgegeben und auf Legehennenhaltung umgestellt. Welche Strukturveränderungen die Betriebe zukünftig noch einplanen müssen, kann leider nicht vorhergesagt werden. Die Entwicklungsmöglichkeit der Betriebe wird durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zukünftig jedoch eingeschränkt.</p> <p>2. Bebauungsplan „Perschen“</p> <p>Das Planungsgebiet ist bisher landwirtschaftlich als Acker bzw. als Sonderkultur genutzt. Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine Fläche von ca. 1,8 ha für die Erzeugung von Nahrungsmitteln für immer verloren. Im Baugebiet Hirtenleite III mit 4,2 ha und 44 Bauparzellen errechnet sich ein Flächenbedarf von 954 m² pro Parzelle. In dem geplanten Bebauungsgebiet „Perschen“ beträgt der Flächenbedarf pro Parzelle 1349 m² ohne Kompensationsfläche und 1643 m² mit Ausgleichsflächen. Da der wirtschaftliche Umgang mit Flächen nicht nur ein landwirtschaftlicher, sondern auch ein allgemeiner öffentlicher Belang ist, sollte der Flächenbedarf nochmals kritisch betrachtet werden.</p>

Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert. Maßnahmen: keine Begründung: zu 1.: Erweiterungen sind nach wie vor für ein Dorfgebiet bzw. Mischgebiet, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, möglich. Da derzeit keine Planungen durch die Betriebe vorliegen, kann dies auch nicht berücksichtigt werden. zu 2.: Der höhere Flächenverbrauch kommt durch die Herstellung des Lärmschutzwalles und einer öffentlichen Grünfläche zustande, die jedoch wieder bepflanzt werden sollen. Die Grundstücksgrößen orientieren sich an den Größen aus dem Baugebiet Hirtenleite III.
Abstimmungsergebnis	18 : 1

Anregung Nr. 4	Bayernwerk Netz GmbH
Stellungnahme vom 11.08.2021	Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitung nördlich des geplanten Baugebietes beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchs Höhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

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

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 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.

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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 werden. Nach §123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und der erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

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.

Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p>Maßnahmen: keine</p> <p>Begründung: Der Schutzzonenbereich der 20 kV-Freileitung liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Eine weitere Berücksichtigung ist somit im Bauleitplanverfahren nicht notwendig. Die weitere Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
Abstimmungsergebnis	19 : 0

Anregung Nr. 5	Bundeswehr
Stellungnahme vom 29.07.2021	<p>Durch die oben genannten und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass sich das Planungsgebiet in der Nähe des Standortübungsplatzes (StÜbPI) Pfreimd sowie der Oberpfalz-Kaserne befindet. Liegenschaften der Bundeswehr sind generell als Sondergebiete eingestuft, für die ein Planungsrichtpegel bis zu 70 dB(A) festgelegt ist. Dieser Wert ist, unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung des Platzes und somit unabhängig von den zurzeit vom Platz verursachten Immissionen sowohl tagsüber als auch nachts, zugrunde zu legen. Der Richtwert gilt für die Flächen des StÜbPI, das bedeutet, bis an die jeweilige Platzgrenze. Um Lärmprobleme von vornherein zu vermeiden, sollte sichergestellt werden, dass Wohnbebauungen nicht näher als 3.000 m an die Platzgrenze heranrücken.</p>
Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p>Maßnahmen: keine</p>

	<p>Begründung: Der Abstand des Plangebietes vom Standortübungsplatzes beträgt Luftlinie ca. 1,5 km und wird zusätzlich durch die Autobahn A93 getrennt. Im Umfeld des Standortübungsplatzes liegen bereits in geringeren Abständen Wohnnutzungen vor. Aufgrund der Entfernung von 1,5 km kann es zu zeitweiligen Lärmeinwirkungen kommen, welche hinzunehmen sind. Die Stellungnahme wird ansonsten zur Kenntnis genommen.</p>
Abstimmungsergebnis	19 : 0

Anregung Nr. 15	Landratsamt Schwandorf - Immissionsschutzbehörde
Stellungnahme vom 12.08.2021	<p>Lärmschutz</p> <p>Zur Immissionsschutzfachlichen Beurteilung der o. g. Bebauungsplanaufstellung wurde von der Firma GEO.VER.S.UM ein Schallgutachten (Datum 10.06.2021) erstellt. Demnach wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) zur Tagzeit im gesamten Plangebiet eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) zur Nachtzeit wird im Plangebiet weitgehend überschritten. Der Lärmgutachter hält einen Lärmschutzwall von mindestens 5 m Höhe östlich der geplanten Wohnparzellen für erforderlich. Außerdem sind aus gutachterlicher Sicht passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind das o. g. Schallgutachten und der Bebauungsplan wie folgt zu überarbeiten und zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Berechnung des Straßenverkehrslärms wurde nach der RLS-90 durchgeführt. Mittlerweile wurde eine neue Richtlinie zur Berechnung des Straßenverkehrslärms eingeführt, nämlich die RLS-19. Die Berechnung des Straßenverkehrslärms im Schallgutachten ist nach der RLS-19 durchzuführen. - Bezüglich des passiven Schallschutzes ist das Schallgutachten unvollständig. Es wird nicht aufgezeigt, welche konkreten passiven Schallschutzmaßnahmen an den einzelnen Fassaden der Plangebäude erforderlich sind. Es sind die Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms und die maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 in der aktuellen Fassung (Januar 2018) an den Fassaden der Plangebäude zu berechnen. Im Schallgutachten bzw. im Bebauungsplan sind die erforderlichen, gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w, ges}$ der Außenbauteile und die erforderlichen Wohnraumbelüftungen für die einzelnen Fassaden und Stockwerke der Plangebäude darzulegen.

	<ul style="list-style-type: none"> - Im Schallgutachten zum Vorhaben wurden nur die Schallimmissionen der A 93 betrachtet. Auf das Plangebiet wirken auch die Schallimmissionen der SAD 54 und der Neusather Straße ein. Falls schalltechnisch relevant sind auch die SAD 54 und die Neusather Straße in die Lärmberechnung einzubeziehen. Bei der SAD 54 ist aufgrund der bei der Straßenverkehrszählung im Jahr 2015 ermittelten Durchschnittlichen Täglichen Verkehrsstärke (5.639 Fahrzeuge) von einer schalltechnischen Relevanz für das Plangebiet auszugehen. - Folgende Formulierung ist in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Lärmschutz aufzunehmen: Im Baugenehmigungsverfahren oder im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist der Nachweis des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm nach der DIN 4109 in der aktuellen Fassung zu erstellen. <p>Geruch Nach Mitteilung der Stadt Nabburg befinden sich in der Umgebung des Plangebietes keine Immissionsschutzfachlich relevanten Tierhaltungen. Aus diesen Gründen sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche aus benachbarten Tierhaltungen im geplanten Wohngebiet nicht zu erwarten.</p>
<p>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden geändert.</p> <p>Maßnahmen: Die Unterlagen werden entsprechend der Begründung ergänzt.</p> <p>Begründung: Die Äußerungen wurden nochmals mit Herrn Ehrenreich besprochen. Zu Spiegelstrich 1: Die neue Richtlinie RLS-19 differenziert bei den anzusetzenden Verkehrsmengen nach LKW1 (Lkw + Busse) und LKW2 (Lkw mit Anhänger, Sattelkraftfahrzeuge, Motorräder). Die in diese neuen Kategorien aufgeschlüsselten Daten können jedoch von den Straßenbaulasträgern (noch) nicht zur Verfügung gestellt werden. Bis zum Vorliegen der erforderlichen Verkehrsdaten kann daher die Berechnung des Straßenverkehrslärms weiterhin nach RLS-90 vorgenommen werden. Im Übrigen verweist die bei Bebauungsplänen maßgebliche DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) hinsichtlich der Berechnungsvorschrift für Straßenverkehrslärm immer noch auf die RLS-90. An den Planungen wird festgehalten. Es ergeben sich keine Änderungen. Zu Spiegelstrich 2 und 4: Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind in der Satzung in § 15 hinsichtlich Lärmpegelbereich, Schalldämmmaß der Außenbauteile und Wohnraumbelüftung festgesetzt. Da in der Planzeichnung keine Gebäude dargestellt werden, sollen zur besseren Bestimmtheit die nachfolgenden Ergänzungen (Fetteintrag) und bzgl. <u>Spiegelstrich 4</u> ein weiterer Absatz (4) hinzugefügt werden:</p>

	<p>§ 15 Schallschutz</p> <p>(1) Das gesamte Planungsgebiet ist gem. DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich hinter den Fassaden schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile mit $R_w, res = 35$ dB festgesetzt.</p> <p>(2) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für Fassaden.</p> <p>(3) Werden Schlaf- und Ruheräume über Fenster belüftet, wird bei Außenpegeln von mehr als 45 dB(A) der Einbau von Lüftern festgesetzt; alternativ ist bei Außenpegeln bis 60 dB(A) auch eine Belüftung über verglaste Vorbauten (z.B. Wintergärten) oder verglaste Loggien zulässig.</p> <p>(4) Im Baugenehmigungsverfahren oder im Genehmigungsverfahren ist der Nachweis des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm nach der DIN 4109 in der aktuellen Fassung zu erstellen.</p> <p>Zu Spiegelstrich 3: Da für die Neusather Straße (Gemeindeverbindungsstraße) keine Verkehrsmengen vorliegen, kann die „schalltechnische Relevanz“ nur für die Kreisstraße SAD 54 geprüft werden. Eine <u>vorläufige</u> Überprüfung des Verkehrslärms von der Kreisstraße mit den <u>DTV-Werten 2015</u> ergab, dass von einer Erhöhung der „Autobahn“-Beurteilungspegel im Baugebiet um 1 – 1,5 dB(A) ausgegangen werden muss, so dass <u>für die Nacht passiver Schallschutz an allen Fassadenseiten</u> der Wohngebäude festzusetzen ist.</p> <p>Das Schallschutzgutachten ist diesbezüglich zu überarbeiten unter Berücksichtigung prognostizierter Verkehrsmengen (für 2030) für die SAD 54.</p>
Abstimmungsergebnis	19 : 0

Anregung Nr. 19	Regierung der Oberpfalz
Stellungnahme vom 17.08.2021	Die Stadt Nabburg beabsichtigt am Ortsrand des Ortsteiles Perschen eine rund 1,6 ha große Wohnbaufläche mit 11 Bauparzellen auszuweisen. Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu einem überwiegenden Teil bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen, die restliche Fläche (ca. 0,7 ha) ist bislang als (landwirtschaftliche) Sonderkulturnutzung dargestellt. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan geändert werden, sodass das Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB beachtet ist.

	<p>Gemäß §1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.</p> <p>Aus Landesplanerischer Sicht wird die Bauleitplanung im Hinblick auf den geringen Neuausweisungsumfang und unter Berücksichtigung einer erkennbar hohen Baulandnachfrage im (gemeinsamen) Mittelzentrum Nabburg (noch) mitgetragen und Einwendungen nicht erhoben.</p> <p>Unabhängig davon ist allerdings festzuhalten, dass die vorliegenden Unterlagen keine nachvollziehbare Bedarfsbegründung enthalten, an deren Ende ein konkret ermittelter aktueller Wohnbauflächenbedarf in x ha bzw. m² steht (u. a. wird ausgehend von der Bevölkerungsentwicklung kein Flächenbedarf ermittelt und keine Gegenüberstellung von ermittelten Flächenbedarf mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen vorgenommen, wobei i. Ü. auch nur allgemeine Aussagen zur nicht gegebenen Verfügbarkeit privater Flächen erfolgen). Aus den Unterlagen geht zwar hervor, dass für die nächsten 10 Jahre ein Wohnbaulandbedarf von 10 ha ermittelt wurde. Da die entsprechende Berechnung den Unterlagen jedoch nicht beiliegt, kann diese (und deren Ergebnis) von hier aus nicht beurteilt werden.</p> <p>Eine Bestätigung eines über die vorliegende Bauleitplanung hinausgehenden zusätzlichen Bedarfs an Wohnbaulandflächen ist mit dieser landesplanerischen Äußerung insofern nicht verbunden.</p> <p>Auf die in diesem Zusammenhang einschlägigen Erfordernisse der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 wird hingewiesen. Danach</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. ((G) 3.1) - Sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentw. nicht zur Verfügung stehen. ((Z) 3.2)
<p>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p>Maßnahmen: keine</p> <p>Begründung: Es werden keine Bedenken erhoben. Für die weiteren Neuausweisungen von Wohngebieten soll der Bedarf an Wohnbauland für das Stadtgebiet ermittelt und dargestellt werden. Eine Abstimmung mit der Regierung kann im Vorfeld erfolgen.</p>
<p>Abstimmungsergebnis</p>	<p>19 : 0</p>

Anregung Nr. 22	Vodafone Deutschland GmbH
Stellungnahme vom 19.08.2021	<p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p> <p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Um Verlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach §150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>
Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen bleiben unverändert.</p> <p>Maßnahmen: keine</p> <p>Begründung: Die Telekommunikationsanlagen befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereiches. Bei der Erschließungsplanung werden die Anlagen entsprechend berücksichtigt.</p>
Abstimmungsergebnis	19 : 0

<p>Anregung Nr. 23</p>	<p>Wasserwirtschaftsamt Weiden</p>
<p>Stellungnahme vom 02.08.2021</p>	<p>1. Altlasten</p> <p>Die Fläche befindet sich außerhalb der im Altlastenkataster registrierten Flächen, weitere Anhaltspunkte sind uns nicht bekannt. Sollten bei anfallenden Erdarbeiten und Abbrucharbeiten mögliche Verunreinigungen und Altlasten zu Tage kommen, sind diese unverzüglich dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden anzuzeigen.</p> <p>2. Öffentliche Wasserversorgung</p> <p>Aus Sicht der öffentlichen Wasserversorgung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>3. Bewässerung von Freiflächen – Zisternen</p> <p>Die im Klimawandel immer häufiger auftretenden Starkniederschläge fließen schnell ab und bewirken keine nennenswerte Grundwasserneubildung. Weiterhin ist wegen der im Klimawandel auftretender längeren Trockenperioden eine stark steigende Tendenz zur Errichtung von Bewässerungs-/Gartenbrunnen fest zu stellen. Da die Nutzung des Grundwassers durch solche Bewässerungsbrunnen regelmäßig in niederschlagärmeren Zeiten erfolgt, in welche durch die mangelnde Grundwasserneubildung die Grundwasserverhältnisse ohnehin angespannt sind, muss besonders Augenmerk auf eine sparsame und nachhaltige Verwendung des Grundwassers gelegt werden. Um die ohnehin angespannten Grundwasserverhältnisse nicht durch Brunnenentnahmen in Trockenzeiten noch zusätzlich zu belasten, ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht das <u>Speichern von Niederschlägen zu niederschlagsreicheren Zeiten</u> in möglichst großen Behältern, Zisternen, Gruben, Speicherteichen die wesentliche nachhaltige Möglichkeit, hier entgegen zu wirken. Wir empfehlen daher, die <u>Errichtung von Zisternen im Zuge von Baumaßnahmen in dem Bebauungsplan möglichst verbindlich vorzuschreiben.</u></p> <p>4. Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in den vorliegenden Unterlagen aus hiesiger Sicht ausreichend gewürdigt.</p>

5. Abwasserentsorgung

a. Schmutzwasser

Hinsichtlich der Schmutzwasserentsorgung besteht Einverständnis

b. Niederschlagswasser

Mit der in der Planung dargelegten Niederschlagswasserbeseitigung besteht grundsätzlich Einverständnis (Vorrang der Versickerung vor der Ableitung). Die in der Satzung angesprochenen Sickertests sind für jedes Baugrundstück vor der weiteren Entwässerungsplanung (zur Bemessung des Regenwasserkanals) durchzuführen. Der Vollständigkeit halber wird auf die einschlägigen rechtlichen und technischen Regelwerke (NWFreiV, TRENGW, TRENOG, DWA A-153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, DWA A-117 Bemessung von Regenrückhalteräumen und DWA A-138 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie Merkblätter des LfU verwiesen (z. B. „Naturnaher Umgang mit Regenwasser“, abrufbar unter folgendem Link:

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_88_umgang_mit_regenwasser.pdf).

6. Oberflächengewässer / wild abfließendes Wasser

a. Allgemeines

Das geplante Baugebiet befindet sich im Nahbereich des Kurmhofbaches, einem Gewässer 3. Ordnung, und unweit der Naab, einem Gewässer 1. Ordnung.

Wie richtigerweise im Umweltbericht erläutert, liegt es außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sowie auch außerhalb des Risikogebiets der Naab. Bei der Hochwassergefahrenfläche, auf welche im Bericht Bezug genommen wird, handelt es sich jedoch um den Rückstaubereich der Naab in den Kurmhofbach und nicht um ein ermitteltes Überschwemmungsgebiet des Kurmhofbaches selbst. Da ein Überschwemmungsgebiet dort noch nicht ermittelt wurde, ist dies im Umweltbericht zu korrigieren.

b. Überschwemmungsgefahr durch Kurmhofbach (fluviale Überflutung)

Aufgrund der Höhenlage des geplanten Baugebietes ca. 2 m oberhalb des Kurmhofbaches im Taltiefsten und des tiefer liegenden Geländes auf der orografischen rechten Gewässerseite in Verbindung mit dem zur Verfügung stehenden Abflussquerschnitt wird bei einem Hochwasserergebnis (HQ100, ca. 7,5 m³/s) die Hochwassergefahr für die beplanten Fläche als gering eingeschätzt. Dies gilt vorbehaltlich, dass keine Geländeänderungen stattfinden. Geländeänderungen können auch dazu führen, dass die bestehende Bebauung stärker beeinträchtigt wird. Nicht nur allein wegen der Bauleitplanung empfehlen wir der Stadt Nabburg deshalb eine hydraulische Berechnung des Kurmhofbaches zur Ermittlung der Hochwassergefahrenfläche.

	<p>c. Überschwemmungsgefahr durch Starkregen (pluviale Überflutung) Die jüngsten Ereignisse haben gezeigt, dass neben den Überschwemmungsgefahren durch Gewässer die Gefahren von wild abfließendem Wasser, verursacht durch Starkregen, nicht unterschätzt werden dürfen. Dies sollte in der Bauleitplanung neben der Betrachtung der Gefahren von Flusshochwässern mindestens genauso gewürdigt werden. Im vorliegenden Umweltbericht wird auf dies Thematik nicht eingegangen. Deshalb halten wir es für erforderlich auf das Thema Starkregen einzugehen und insbesondere entsprechende Vorsicht- oder Gegenmaßnahmen zu formulieren wie die Gefahren minimiert werden können. In diesem Zusammenhang wird auf §37 WHG verwiesen. Auf die <u>Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“</u> des StMB und des StMUV wird nachdrücklich hingewiesen – abrufbar unter https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf</p> <p>7. Zusammenfassung</p> <p>Unter Beachtung der oben genannten Punkte – insbesondere hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung und des Bodenschutzes - bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.</p>
<p>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden redaktionell geändert.</p> <p>Maßnahmen: Zu 6 a) und c) Der Umweltbericht wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Begründung: Zu 1. Punkt 16 in den Hinweisen weist bereits auf diesen Punkt hin. Zu 2. Es werden keine Bedenken geäußert, eine weitere Behandlung ist somit nicht notwendig. Zu 3. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, wäre sowieso ein gedrosselter Abfluss vorgesehen, was die Errichtung einer Rückhaltung auf dem Grundstück (Zisterne) zur Folge hätte. In den Hinweisen soll die Errichtung von Zisternen empfohlen werden. Zu 4. Es werden keine Bedenken geäußert, eine weitere Behandlung ist somit nicht notwendig. Zu 5. a) Es werden keine Bedenken geäußert, eine weitere Behandlung ist somit nicht notwendig. b) Es werden keine Bedenken geäußert. Auf die genannten Vorschriften wird bereits unter Punkt 6 in den Hinweisen hingewiesen. Zu 6. a) keine</p>

	<p>b) Wie richtigerweise erwähnt, steigt das Gelände von Norden nach Süden an. Die Hochwassergefahr wird als gering eingeschätzt. Die Erschließungsstraße soll sich am bestehenden Gelände orientieren. Die Geländeeingriffe sollen so gering wie möglich gehalten werden. Auf eine hydraulische Berechnung im Zuge der Bauleitplanung wird verzichtet.</p> <p>c) In den Hinweisen unter Punkt 2 und 3 wird auf die Gefahren von wild abfließendem Hochwasser hingewiesen und bauliche Vorkehrungen zum Schutz beschrieben. Im Umweltbericht kann dies noch ergänzt werden.</p> <p>Ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>
Abstimmungsergebnis	12 : 7

Anregung Nr. 24	Landratsamt Schwandorf – Untere Naturschutzbehörde
Stellungnahme vom 27.08.2021	<p>Das geplante Wohngebiet in Perschen befindet sich östlich der Kreisstraße SAD 54 und wird im Süden und Westen von vorhandener Bebauung umgeben. Eine Teilfläche im Süden des Geltungsbereichs ist im bestandskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die restliche nördliche Fläche ist als landwirtschaftliche Sonderkultur (Beerenobstplantage) ausgewiesen. Hier grenzt im Norden, außerhalb des Planungsgebiets, eine Teichkette und der Kurmhofbach mit bachbegleitenden Gehölzbewuchs an.</p> <p>Entlang der Grenze zwischen der Ackerfläche im Süden und der ehemaligen Beerenobstplantage im Norden stockt entlang der dort von West nach Ost verlaufenden Böschung eine markante und ortsbildprägende Baum- und Strauchhecke.</p> <p>Das Grundstück mit der Fl.Nr. 87 weist insbesondere in der nördlichen Hälfte eine hohlwegartige Situation auf. Die insgesamt geplanten 11 Bauparzellen sollen über eine neue Straße im Nordwesten erschlossen werden. Laut amtlicher Biotopkartierung werden gesetzlich geschützt Biotop nicht tangiert.</p> <p>Zu der Planung ist folgendes anzumerken: Durch die Ausweisung dieses Wohngebiets erfolgt ein erheblicher Eingriff in einen Teilbereich der weithin sichtbaren Baum- und Strauchhecke. Die Nichterfassung dieser Baumhecke im Zuge der Biotopkartierung lässt allerdings nicht wie im Umweltbericht dargestellt, den Rückschluss zu, es handle sich hierbei um eine Gehölzstruktur ohne besondere naturschutzfachliche Bedeutung. Hecken sind Landschaftsbestandteile, die nach Art. 16 Abs.1, Satz 1 BayNatSchG geschützt sind. Vor allem eine markante Eiche mit einem Stammdurchmesser von 60cm und einem geschätzten Alter von mind. 120- 150 Jahren ist besonders</p>

hervorzuheben. Außerdem wird bei der Ermittlung der Eingriffsfläche außer Acht gelassen, dass durch die geplante Erschließungsstraße am Beginn der Trasse im Nordwesten, die dort aufgrund der Engstelle unmittelbar beidseits stockenden vorhandenen Bäume bzw. Sträucher auf keinen Fall erhalten werden können. Auch hier handelt es sich um mind. 80-100-jährige Eichen mit einem Durchmesser von 40-45cm Durchmesser, deren Kronenbereich und somit auch das Wurzelwerk über die gesamte Breite der geplanten Straßen reichen. Ebenfalls kann es im Umgriff der fußläufigen Anbindung des Baugebiets über den Hohlweg durch Anschneiden der Böschung zu erheblichen Beeinträchtigungen der dort stockenden Bäume kommen.

Von hieraus wäre es wünschenswert gewesen, die Planung an die örtlichen Gegebenheiten mit der naturräumlichen Ausstattung anzupassen und somit den Verlust von markanten, ökologisch wertvollen Gehölzen mit einem extrem langen Entwicklungszeitraum zu vermeiden. Insbesondere der Erhalt des schützenswerten Baumbestands ist heutzutage aufgrund der klimatischen Veränderungen ein wichtiger zu beachtender Aspekt. Die Ausweisung eines Wohngebietes entsprechend der Darstellung im derzeit gültigen Flächennutzungsplan hätte zu keiner derartigen Beanspruchung der für den Naturhaushalt wertvollen Gehölzbestände geführt.

Eingriffsregelung:

Eingriffsfläche

Bezüglich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herangezogen.

Aufgrund der festgesetzten GRZ $\leq 0,35$ unterliegt bezüglich der Eingriffsschwere das künftige Baugebiet dem Typ B.

Zur abgegrenzten Eingriffsfläche ist folgendes anzumerken:

In die Eingriffsfläche einzubeziehen sind die Bereiche im Umfeld

- der Zufahrt im Norden, die nachweislich tangiert werden, auch wenn sie außerhalb des Geltungsbereichs liegen
- die Böschungsbereiche angrenzend an den Fußweg im Hohlweg
- der Heckenabschnitt mit der alten Eiche (künftig Lärmschutzwall)

Ermittlung des Kompensationsfaktors

Eine Teilfläche der Sonderkultur (ca. 2800qm) wird bereits seit 2017 nicht mehr als Sonderkultur Beerenobst genutzt, sondern als ökologische Vorrangfläche (Brache ohne Erzeugung) codiert und weist hier bereits Aufwuchs von Eichen, Holunder und anderen Gehölzen auf. Dieser Bestand würde nach dem Leitfaden unter die Kategorie I, oberer Wert, mit einem Kompensationsfaktor von 0,5 fallen.

	<p>Schotter- und Grünweg sowie die meso-bis eutrophe Gras- und Krautfluren können hingegen mit einem Kompensationsfaktor von 0,2, unterer Wert, bilanziert werden. Mit dem Kompensationsfaktor für die Ackerfläche von 0,3 besteht Einverständnis. Neu hinzu kommt die Einwertung des Gehölzabschnitts mit der landschaftsbildprägenden Eiche, der künftig mit einem Lärmschutzwall überplant wird. Hier ist der obere Wert von 0,8 anzusetzen, während die restlichen Gehölzstrukturen wie vorgesehen mit 0,7 als Kompensationsfaktor bilanziert werden können. Somit ist die Kompensationsfläche neu zu berechnen.</p> <p>Ausgleichsfläche Östlich des geplanten Lärmschutzwalls bzw. nördlich der Gehölzstruktur ist auf der jetzigen Sonderkulturfläche (Fl.Nr. 1/1 der Gmkg. Perschen) der Ausgleich geplant. Mit der Ausgleichsfläche besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.</p> <p><u>Flächennutzungsplan</u> Im Flächennutzungsplan wird weiterhin eine Wohngebietsausweisung im Osten des geplanten Baugebiets, auf dem Grundstück Fl.Nr. 85 dargestellt. An dessen östlichen Grundstücksgrenze müsste später ebenso ein Lärmschutzwall errichtet werden. Dies würde bedeuten, dass in Zukunft dieses Baugebiet zwischen zwei Lärmschutzwällen, die lt. Schallschutzgutachten eine empfehlenswerte Höhe von 6,5m aufweisen sollten, liegen würde. Dies erscheint städtebaulich wenig zielführend zu sein.</p>
<p>Planerische Stellungnahme/ Beschlussvorschlag</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden redaktionell geändert.</p> <p>Maßnahmen: Der Ausgleich wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Begründung: Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde werden berücksichtigt. Die Bilanzierung wird entsprechend angepasst. Es ergibt sich eine Vergrößerung der Ausgleichsfläche um 366 m² auf insgesamt 3.593 m³ durch Erweiterung der extensiven Grünlandnutzung auf Fl.Nr. 85, Gemarkung Perschen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Eingriffe somit in vollem Umfang kompensiert werden.</p> <p>Eine Ausweisung nur für den Bereich, der bereits im FLNP dargestellt ist, wäre nicht möglich gewesen, da eine Erschließung dieser Flächen nicht gesichert wäre. Die Erschließung muss von Norden erfolgen, aus diesem Grund ergibt sich der dargelegte Eingriff.</p>

	Zu Flächennutzungsplan: Im Zuge der Bauleitplanung „Hirtenleite III“ wurden der Flächennutzungs- mit Landschaftsplan unter anderem im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 85, 85/11 und 85/10 Gmkg. Perschen geändert. (bisherige dargestellte Nutzung Allgemeines Wohngebiet, neue Nutzung: Flächen für die Landwirtschaft). Eine Wohnbebauung östlich des Lärmschutzwalles ist nicht geplant.
Abstimmungsergebnis	12 : 7

3. Zusammenfassung

Abschließend stellt der Stadtrat fest, dass neben den vorstehenden gefassten Beschlüssen keine weiteren Fakten bekannt oder erkennbar sind bzw. erkennbar sein hätten müssen, die zusätzlich bedacht und in die Abwägung einbezogen werden müssten.

Beschluss 13 : 6

Nabburg, 07.09.2021
Stadt Nabburg

Frank Zeitler
Erster Bürgermeister