

Markt Wernberg-Köblitz, Lkr. Schwandorf

Bebauungsplan „Am Köblitzbach“ mit „5. Änderung des Flächennutzungsplanes“ im Parallelverfahren

Abwägung der nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

in der Gemeinderatssitzung am 25.04.2023

(Bearbeitungsstand 25.04.2023, 21:00)

Mit Schreiben vom 30.01.2023 wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durch den Markt Wernberg-Köblitz auf Basis des Vorentwurfes vom 25.10.2022 insgesamt 32 Fachstellen (Landratsamt insgesamt als 1 Fachstelle gezählt) gebeten, zur beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes bis zum 03.03.2023 Stellung zu beziehen. Der Regierung der Oberpfalz wurde auf Verlangen entsprechende Fristverlängerung zugestanden.

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

- Landratsamt Schwandorf, Kreisbrandrat Christian Demleitner
- Kreisheimatpfleger Theo Männer
- Kreisheimatpflegerin Dr. Birgit Angerer
- Landratsamt Schwandorf – Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Schwandorf – Staatl. Gesundheitsamt
- Landratsamt Schwandorf – Wasserrecht und Bodenschutz
- Landschaftspflegeverband im Landkreis Schwandorf e.V.
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e.V.
- IHK Regensburg
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- E.ON Netz GmbH
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bayer. Bauernverband
- Fernstraßenbundesamt
- Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord
- Markt Leuchtenberg
- Stadt Pfreimd

- Stadt Schnaittenbach
- Gemeinde Trausnitz
- Gemeinde Schmidgaden

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

- Stadt Nabburg (Schreiben vom 31.01.2023)
- Die Autobahn GmbH des Bundes (Mail vom 07.02.2023)
- Amt für Ländliche Entwicklung (Schreiben vom 07.02.2023)
- Bayernwerke, allgemeine Hinweise (Schreiben vom 10.02.2023, per E-Mail)
- Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, Weiden (Schreiben vom 20.02.2023)
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz (Schreiben vom 24.02.2023)
- Gemeinde Pirk (Mail vom 28.02.2023)
- Bayrisches Landesamt für Umwelt (Schreiben vom 01.03.2023, per Mail)
- Markt Luhe-Wildenau (Mail vom 02.03.2023)

3. Seitens nachfolgend genannter Behörden wurden Einwendungen wie folgt erhoben

Stellungnahme Landratsamt Schwandorf, Bauaufsicht (Schreiben vom 20.02.2023, per E-Mail)	
Einwände	Abwägung
<p><i>Auf Ihr Schreiben vom 30.01.2023 gibt die Bauaufsicht des Landratsamtes Schwandorf im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab.</i></p> <p><i>Grundsätzlich besteht Einverständnis mit der vorgelegten Planung, sofern die u.g. Punkte noch geklärt bzw. konkretisiert werden:</i></p> <p>Begründung:</p> <p><i>In der Begründung wird auf die Grundzüge der Planung eingegangen: „Die Grundzüge der Planung liegen in der städtebaulich sinnvollen Abgrenzung der weiteren baulichen Siedlungsentwicklung.“</i></p> <p><i>Diese Aussage ist leider nichtssagend und sollte daher überarbeitet werden. Grundzüge der Planung stellen den elementaren Planungswillen der Stadt dar, in welchem Rahmen davon befreit werden kann und was eben Grundzüge sind, von denen nicht befreit werden kann.</i></p> <p>Textteil:</p> <p>Zu 4.)</p> <p>Die traufseitige Wandhöhe beträgt bergseitig max. 7,20 m.</p> <p>Die Wandhöhe ist das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.</p> <p>=> <i>Hier sollte auf die Wandhöhe im Mittel abgezielt werden.</i></p>	<p>Die Begründung wird hinsichtlich der Ausführungen zu den Grundzügen der Planung entsprechend überarbeitet.</p> <p>Bisherige Festsetzungen zur Wandhöhe werden aufgrund der in Teilbereichen beabsichtigten Zulassung von Mehrfamilienhäusern entsprechend überarbeitet.</p> <p>Der Anregung des Landratsamtes Schwandorf, Bauaufsicht, folgend wird bei der Festsetzung auf die Wandhöhe im Mittel abgestellt, was in der Konsequenz zu höheren Gebäuden führt.</p>

<p>Zu 4.)</p> <p>Die max. zulässige Firsthöhe bei Pultdächern beträgt 7,50 m über OK FFB EG.</p> <p>Bei Gebäuden mit Flachdach beträgt die max. Firsthöhe, bzw. die max. Höhe des oberen Abchlusses der Wand 7,20 m über OK FFB EG.</p> <p>Bei allen anderen Dachformen beträgt die max. zulässige Firsthöhe 9,50 m über OK FFB EG.</p> <p><i>Hier ist jeweils zu ergänzen, ob diese Angaben für Garagen oder Wohngebäude gelten.</i></p> <p>Zu 5.)</p> <p><i>Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist gem. §23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Es ist im Bebauungsplan deutlicher zu definieren, sofern eine Überschreitung entgegen des §23 Abs. 3 BauNVO garnicht gewünscht ist.</i></p> <p>Zu 6.)</p> <p>Die Errichtung von Garagen und Nebengebäuden, welche nach Art. 6 Abs. 9 BayBO innerhalb von Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig wären, ist straßenseitig nicht außerhalb der definierten Baugrenzen zulässig.</p> <p><i>Veraltet: Art. 6 Abs. 7 BayBO!</i></p> <p>Zu 10.)</p> <p>Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen pro Wohngebäude wird auf max. 3 begrenzt.</p> <p><i>Wohnungen pro Wohngebäude: Doppelhaus = 6 Wohneinheiten zulässig?</i></p>	<p>Die Angaben gelten für Gebäude generell. Eine Differenzierung zwischen Garagen und Wohngebäuden ist nicht zwingend notwendig und seitens des Marktes auch nicht beabsichtigt.</p> <p>Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Dies entspricht im hier vorliegenden Fall jedoch nicht dem planerischen Willen des Marktes.</p> <p>Die redaktionelle Richtigstellung mit Verweis auf „Art. 6 Abs. 7 BayBO“ wird vorgenommen.</p> <p>Für den Teil der „normalen Bebauung“ bleibt es bei der bisherigen Festsetzung, wonach auch Doppelhäuser als nur ein Wohngebäude zählen würde.</p> <p>Für die in Teilbereichen beabsichtigte Mehrfamilienhausbebauung wird die Anzahl max. zulässiger Wohnungen auf 5 Wohneinheiten pro Wohngebäude erhöht.</p>
--	---

<p>Zu 11.1)</p> <p>Dachgauben sind bei Haupt- und Nebengebäuden nur bei Dächern mit steilen Dachneigungen ($\geq 30^\circ$) zulässig. Dachgauben sind mit einem seitlichen Mindestabstand von mind. 2,00 m zu planen. Gemessen wird der Mindestabstand zwischen Dachrand des Hauptgebäudes und Gaube. Die Gesamtbreite aller Gauben je Dachseite darf max. 60 % der zugeordneten Firstlänge betragen.</p> <p><i>Auf Nebengebäuden sollten keine Dachgauben zulässig sein, da es hier ggf. Widersprüche zum Abstandsflächenrecht - Aufenthaltsräume an der Grenze geben kann.</i></p> <p>Zu 11.1)</p> <p>Die Anbringung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dachflächen ist auch in aufgeständerter Ausführung zulässig.</p> <p><i>Ergänzung: Sofern diese abstandsflächenrechtlich zulässig sind.</i></p> <p>Zu 14.)</p> <p><i>Ergänzung: Das Gelände ist an das der Nachbargrundstücke anzupassen.</i></p> <p>Plandarstellung:</p> <p><i>Es fehlt die Angabe der Bauweise in U+E+D oder U+E+I.</i></p>	<p>Die bisherigen Festsetzungen greifen nicht in das geltende Baurecht hinsichtlich Abstandsflächen ein. Insofern wird an diesen weiter festgehalten.</p> <p>Der Zusatz wird zur Klarstellung in die Festsetzung aufgenommen.</p> <p>Die Ergänzung bisheriger Festsetzungen zu zulässigen Auffüllungen und Abgrabungen ist nicht notwendig. Zulässige Auffüllungen und Abgrabungen enden ohnehin an der Grundstücksgrenze. Stützmauern sind i. d. R. ohnehin ausgeschlossen, lediglich im Bereich von Garagenzufahrten erlaubt.</p> <p>Eine detaillierte Angabe zu möglichen Geschossen ist aus baurechtlicher Sicht nicht zwingend notwendig. Es reicht die Festsetzung zur Anzahl möglicher Geschosse.</p>
---	--

Abstimmungsergebnis: 18 : 0

Stellungnahme Bund Naturschutz (Schreiben vom 23.02.2023, per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p><i>Der BUND Naturschutz erhebt keine grundsätzlichen Einwendung gegen die geplante Bebauung. Unsere Bedenken sind bewusst als Vorschläge und Anregungen formuliert.</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan greift in die Landschaftsgestaltung und die vorhandene Natur ein und verbraucht landwirtschaftliche Flächen für eine zusätzliche, auf Jahrzehnte angelegte Bebauung. Dies ist grundsätzlich immer in hoher Verantwortung und erst nach dem Ausschöpfen aller Potentiale im Innenbereich akzeptabel. Boden ist nicht vermehrbar.</i></p> <p><i>Die vorgelegte Planung zeigt hier aber auch eine hohe Sorgfalt und einige vorbildliche Ansätze, sodass die Stellungnahme sehr differenziert erstellt ist.</i></p> <p>1. Flächenverbrauch</p> <p><i>Die Parzellierung und die Gestaltung der Bebauung ist ein Kompromiss aus offener Bebauung und verträglicher Verdichtung. Es werden bis zu drei Wohneinheiten zugelassen. Durch die Topografie und die maximal möglichen Traufhöhen entstehen Wandhöhen bis über 10m.</i></p> <p><i>Hier wäre es wünschenswert, wenn die Gestaltung eine Gliederung der Baukörper und natürliche Fassaden mit Begrünung oder Holzverkleidung vorgegeben hätte. Dies würde die Siedlung besser in die Landschaft einfügen und einen zusätzlichen ökologischen Ausgleich für die Bebauung am Ortsrand bewirken.</i></p> <p>2. Klimaschutz und Erneuerbare Energien</p> <p><i>Bei der unter 11 .1 angesprochenen Solarnutzung werden Erleichterungen für Aufständungen angeboten. Aus Sicht des Klimawandels sind zusätzliche Gebäude immer auch zusätzliche Energie- und Flächenverbraucher. Hier ist es zeitgemäß und angemessen auch eine Solarpflicht einzufordern.</i></p> <p>"Klimaschutz ist die zentrale Aufgabe der Zukunft"</p> <p><i>Aus unserer Sicht ist daher die Verwendung fossiler Brennstoffe auszuschließen und die Nutzung von Solarenergie verbindlich vorzuschreiben.</i></p>	<p>Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; keine Bedenken / Anregungen.</p> <p>Zu 1.: Es wird versucht, ökologische Gesichtspunkte möglichst umfassend zu berücksichtigen, wie durchlässige Befestigungen, Dachbegrünung, Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte bei der Beleuchtung u.a.; eine konkrete Fassadengestaltung soll aber nicht vorgegeben werden.</p> <p>Zu 2.: Eine Solarpflicht wurde ausführlich diskutiert, soll aber nicht festgesetzt werden, da davon ausgegangen wird, dass in Kürze Regelungen durch den Gesetzgeber erfolgen. Außerdem sind Bauwerber bereits jetzt angehalten, im Zuge der Umsetzung des ENEV Maßnahmen zur Energieeffizienz umzusetzen. Die Solarnutzung stellt dabei einen wichtigen Baustein dar.</p>

Grundsätzlich priorisiert der BUND Naturschutz Photovoltaik auf Dächern, an Fassaden und technischen Infrastrukturen. Photovoltaikanlagen auf dem Dach haben von allen Formen der Erneuerbaren Energien die mit Abstand geringsten Auswirkungen auf die Biodiversität, auf andere Landnutzungen und das Landschaftsbild.

Die Solarnutzung ist auf Flachdächern gut kombinierbar mit der Begrünung, welche unter 11.2 auch verbindlich vorgeschrieben wird. Diese Regelung wird unterstützt und sehen wir als vorbildlich an.

Textvorschlag ergänzend zu 11.1

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen oder Solarthermie-Kollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

3. Umwelt- und Naturschutz

Die Darstellung der Nutzung und des bestehenden Bewuchses, bis hin zu den einzelnen vorhandenen Bäumen und Sträuchern ist gewissenhaft erfasst. Viele Bäume und Bereiche sind als schützenswertes, „Naturkapital“ erfasst und in den Bebauungsplan integriert. Dies ist ein innovativer Ansatz und wollen wir positiv hervorheben.

Nachteilig erscheint uns die Bebauung in der Planstraße A am Friedhof. Hier zerschneidet die Einfamilienhauszeile den Übergang vom Friedhof zum Grünbereich mit Senke. Idealerweise würde ein durchgrünter Friedhof direkt in eine verbundene Biotopfläche übergehen und eine parkähnliche Funktion erfüllen. Je größer zusammenhängende Grünflächen sind, umso wertvoller sind diese für das Entstehen von Biodiversität und Lebensräumen. Wir empfehlen auf diesen Teil der Bebauung zu verzichten.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen finden im direkten Umfeld der Bebauung und teilweise auch auf den privaten Flächen statt. Schottergärten sind ausgeschlossen und eine gärtnerische Nutzung mit Hecken vorgegeben.

Dies ist grundsätzlich ein sehr guter Ansatz und kann zu einer ökologisch hochwertig durchgrünter Siedlung führen. Um dies abzusichern, empfehlen wir diese

Zu 3.:

Die Anmerkungen sind durchaus nachvollziehbar. Die gewählte Variante mit der Bauparzellenzeile am Westrand beim Friedhof ist städtebaulich motiviert, berücksichtigt aber auch Belange der Eingriffsminimierung. Der das Gebiet durchziehende Grünzug wird an der Ostseite erweitert, so dass insgesamt, mit den sonstigen Grünmaßnahmen, eine gute Durchgrünung erreicht wird.

Die Maßnahmen sind festgesetzt und deshalb zwingend einzuhalten. Die Marktgemeinde ist im Zuge des Monitorings angehalten, die Umsetzung zu kontrollieren. Im Zuge des Abschlusses der notariellen Verträge wird auf die Vorgaben hingewiesen.

Vorgaben auch privatrechtlich mit den Grundstückskäufern zu vereinbaren und die Umsetzung so abzusichern.

Die gut gedachten Vorschläge für Einfriedungen unter Punkt '12 enthalten den Begriff „sockelloser Zäune“. Dies eröffnet ein weites Feld an Material und Ausführung. Um hier den Eintrag von Mikroplastik und Schadstoffen in die Natur zu vermeiden und Kleintieren das Überleben zu sichern, muss diese Formulierung konkretisiert werden.

Textvorschlag ergänzend zu 12

Die Zäune sind aus natürlichen Materialien (2.8. Holz / Metall) und dauerhaft durchlässig für Kleintiere auszuführen. Kunststoffe, auch als durchflochtene Folienstreifen zum Sichtschutz, sind ausdrücklich verboten.

Dieses Verbot von Kunststoffen sollte auch bei den Ausführungen zu den Schottergärten ergänzt werden, denn gerade dort werden oft Unkrautvliese verwendet, welche Mikroplastik in Boden und Grundwasser abgeben und die Versickerung von Regenwasser behindern.

Die weiteren Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Nutzung von Regenwasser, sowie zur insektenverträglichen Beleuchtung möchten wir an dieser Stelle ebenfalls positiv hervorheben.

4. Verkehr Erschließung

Die geplanten Rad- und Fußwege schaffen eine gute Erreichbarkeit des Ortskerns und der Erholungsflächen im Süden. Auch für die benachbarte Wohnbebauung wird eine Verbesserung für Fußgänger und Radfahrer erreicht.

Fazit:

Die vorgelegten Unterlagen sind in vielen Bereichen vorbildlich und lobenswert. Grundsätzlich ist der Erhalt und die Stärkung des Innenbereichs jedem Neubaugebiet vorzuziehen und sollte parallel dazu mit hoher Motivation durchgeführt werden. Die Erschließung neuer Wohngebiete kann man daher durchaus mit größerer persönlicher Verantwortung für die Natur versehen. (2.B. Solarpflicht, Verbot von fossilen Heizungen, Umgang mit Regenwasser, priv. Ausgleichsflächen u.a.)

Die Vorgaben des Bebauungsplanes, die begleitende Dokumentation der bestehenden Ökologie und auch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan sind gute Ansätze. Damit kann eine landwirtschaftliche Fläche zu

Die Art des Zaunmaterials soll nicht vorgegeben werden; die sockellose Ausführung ist jedoch notwendig, um die Durchgängigkeit für Kleintiere, insbesondere auch Amphibien, zu gewährleisten.

Bei der Festsetzung zum Verbot von Schottergärten wird ergänzt, dass Folien u.ä. nicht zulässig sind.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen; die Bemühungen des Marktes zur Stärkung der Innenentwicklung sind in der Begründung (des Bedarfsnachweises) ausführlich dargelegt.

einem naturnahen Wohngebiet mit Biotopcharakter aufgewertet werden. Für diese entstehende Natur muss man dann aber Verantwortung übernehmen. Dies sollte aus unserer Sicht mit klaren Regeln zum Verzicht auf Plastik bei Zäunen und im Boden, sowie bei der Durchgängigkeit für Igel, Kröten und andere Kleintiere unterstützt werden. Wenn dies gelingen soll, erfordert es auch die privatrechtliche Absicherung der Regeln beim Grundstücksverkauf und/oder eine konsequente Begleitung der Umsetzung, selbst über das geplante Monitoring hinaus.

Abstimmungsergebnis: 18 : 0

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Regensburg (Schreiben vom 28.02.2023)

Einwände

(...) Die überplante Fläche wird überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es handelt sich hier um eine intensiv genutzte Ackerfläche mit mittlerer Ertragsfähigkeit. Die Gesamtfläche beträgt 2,89 ha. Davon gehen ca. 2,33 ha intensiv nutzbarer landwirtschaftlicher Fläche für die Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen (mit Ausgleichs- /Ersatzflächen) verloren. Die Nutzung der restlichen Ackerfläche ist aufgrund der Größe und des Zuschnittes auch nur noch eingeschränkt möglich.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind für die im Gebiet wirtschaftenden Betriebe als Betriebsfläche von großer Bedeutung, so dass ihre Beanspruchung in besonderem Maße zu begründen ist. Dies gilt auch für die erforderlichen Ausgleichs- /Ersatzflächen, für die ebenfalls weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden.

Auf die Beachtung der Ziele und Grundsätze zum Erhalt landwirtschaftlicher Flächen (Kap. 5.4) und zu Natur und Landschaft (Kap. 7.1) im Landesentwicklungsprogramm bzw. Regionalplan wird hier nochmals hingewiesen. Bei den Baumaßnahmen ist grundsätzlich darauf zu achten, dass abgeschobener Oberboden gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutz-VO so zu sichern ist, dass er jederzeit zu landwirtschaftlichen Kulturzwecken wiederverwendet werden kann (Ausbau und Lagerung in trockenem Zustand, getrennt nach Krume und Oberboden). Aus der Sicht des Bodenschutzes sollte eine Deponierung fruchtbaren Ackerbodens möglichst vermieden werden. Der bei den Baumaßnahmen im Planungsgebiet anfallende überschüssige Boden aus der Ackerkrume sollte, falls von Landwirten gewünscht, auf landwirtschaftliche Flächen aufgebracht werden.

Abwägung

Im Umweltbericht ist zum Schutzgut Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter, ausführlich dargelegt, weshalb es trotz der anzuerkennenden Notwendigkeit, landwirtschaftliche Flächen zu erhalten, dennoch notwendig ist, landwirtschaftliche Flächen sowohl für die Bauflächen selbst als auch die Ausgleichs-/Ersatzflächen in Anspruch zu nehmen (Umweltbericht Kap. 2.2).

Die Hinweise zum Bodenschutz werden beachtet. Über die Verwendung des Oberbodens wird im Zuge der Erschließungsplanung entschieden.

Abstimmungsergebnis: 18 : 0

Stellungnahme Landratsamt Schwandorf - Immissionsschutzbehörde (E-Mail vom 28.02.2023)	
Einwände	Abwägung
<p><i>(...) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Am Köblitzbach“ in Wernberg-Köblitz und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Einwände, Bedenken oder weitergehenden Anforderungen.</i></p> <p><i>Da zur Gebäudeheizung vor dem Hintergrund der „Energiewende“ und des vorrangigen Einsatzes erneuerbarer Energien vermehrt Wärmepumpen eingesetzt werden und da der Betrieb von lauten Wärmepumpen-Außengeräten in der Vergangenheit zu nachbarlichen Konflikten wegen Lärmbelastigungen geführt hat, wird angeraten, Festsetzungen oder zumindest Hinweise zum Schallschutz beim Einsatz von Luftwärmepumpen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Aus hiesiger Sicht hat sich die Festsetzung eines dem Stand der Technik entsprechenden maximal zulässigen Schalleistungspegels der Außengeräte in Verbindung mit einzuhaltenden Mindestabständen zu den Wohnraumfenstern benachbarter vorhandener oder nach Bebauungsplan zulässiger Wohngebäude bewährt. Ausführungen zum Stand der Technik, zu den erforderlichen Abständen und zu sonstigen Schallschutzaspekten bei Luftwärmepumpen ergeben sich aus der angefügten Informationsbroschüre des Bay. Landesamts für Umwelt.</i></p> <p><i>Anlage: Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen</i></p>	<p>Die positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu den Wärmepumpen wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>

Abstimmungsergebnis: 18 : 0

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Weiden (Schreiben vom 03.03.2023 per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p><i>(...) bezüglich des vorliegenden Verfahrens möchten wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht unter Bezugnahme auf unseren Schreiben vom 06.10.2021 wie folgt Stellung nehmen.</i></p> <p><i>1. Altlasten</i> <i>Im Vorhabensbereich liegen keine Anhaltspunkte auf Altlasten bzw. schädlicher Bodenveränderungen vor. Bei auftretenden Auffälligkeiten besteht eine Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BaBodSchG gegenüber dem Landratsamt Schwandorf sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden.</i></p> <p><i>2. Grundwasser- und Bodenschutz</i></p> <p><i>2.1 Öffentliche Wasserversorgung</i></p> <p><i>Die Wasserversorgung wird über die bestehenden Trinkwasserversorgungsanlagen sichergestellt. Daher bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Das Areal befindet sich außerhalb von Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder wasserwirtschaftlichen Vor-rang- bzw. Vorbehaltsgebieten.</i></p> <p><i>Die betreffenden Flurstücke grenzen an einen wassersensiblen Bereich, bei dem mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Als hohe Grundwasserstände werden die höchsten gemessenen oder erwarteten Grundwasserstände (HHW) mit einem Flurabstand von maximal 3 m bezeichnet. Hinsichtlich einer Versickerung ist im Rahmen einer erlaubnisfreien Einleitung in das Grundwasser ein Mindestabstand von 1 m zur Grundwasseroberfläche einzuhalten. Maßgebend ist in diesem Zusammenhang der mittlere jährliche höchste Grundwasserstand (MHGW). Bei einem zu geringen Abstand zum Grundwasser ist eine erlaubnisfreie Versickerung ausgeschlossen. Es liegt dabei in der Verantwortung des Bauherrn, die Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit zu prüfen. In den Unterlagen ist angegeben, dass eine Versickerung nicht vorgesehen ist. Es sollte aus unserer Sicht geprüft werden, ob diese nicht ergänzend vorgesehen werden kann. Eine Versickerung soll breitflächig über die bewachsene Oberbodenzone erfolgen.</i></p> <p><i>Wir begrüßen insbesondere vor dem Hintergrund des voranschreitenden Klimawandels die Empfehlung zur Schaffung von Rückhaltevolumen für Nieder-</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird mit den darin enthaltenen Hinweisen, soweit nachfolgend nicht anders erwähnt, als solche zur Kenntnis genommen.</p>

schlagswasser. Damit sichergestellt wird, dass dieses auch in einer zweckmäßigen Größe erfolgt, schlagen wir vor, den Bau großräumiger Regenwasserzisternen (ggf. mit Festsetzung eines Mindestvolumens) verbindlich vorzuschreiben, da das alleinige Aufstellen z.B. von Regentonnen nur eine sehr geringe Wirkung hätte.

2.2 Bodenschutz

Hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Vorgaben sind folgende Punkte zu beachten:

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Bereits im Planungsprozess sollte daher ein Bodenmanagementkonzept entwickelt werden. Im Zuge der Baugrunderkundung für die Erschließung wird angeraten, dazu orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen. Aus dem Konzept soll die Strategie zur Bodenverwertung für das gesamte Planungsgebiet ersichtlich sein.

- Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

- Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.

- Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasser-durchlässigen Belägen bestehen.

- Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind hinsichtlich des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial die Normen DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten.

- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten sollen nicht befahren werden.

3. Niederschlagswasser- / Abwasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im derzeitigen Verfahrensstand noch nicht konkret ausgeplant. Wir verweisen diesbezüglich auf den rechtlichen Hintergrund (§ 54 WHG, Art 44 BayWG), wonach Niederschlagswasser möglichst dezentral versickert werden soll.

Im Zuge der späteren Erschließungsplanung werden entsprechende Maßnahmen ergriffen, welche die schadlose Ableitung der im Baugebiet anfallenden

<p><i>Im Sinne einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung und angesichts der fortschreitenden Klimaerwärmung raten wir dringend, einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung besondere Beachtung zu schenken. Insofern besteht mit den textlichen Festsetzungen des Vorentwurfs vom 15.11.2022 zum klimasensiblen Umgang mit Regen – und Niederschlagswasser (Pkt. 13) Einverständnis. Auf das als Anlage beigegebene MS des Bauministeriums vom 27.07.2021 über die Beachtung und Aufwertung des Klimaschutzes bei der Bauleitplanung möchten wir hierbei ebenso gezielt hinweisen. Anfallendes Schmutzwasser ist selbstverständlich an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.</i></p> <p><i>4. Überschwemmungsgebiet / Wild abfließendes Oberflächenwasser</i> <i>Im Rahmen einer Voranfrage am 29.09.2021 von Herrn Bürgermeister Kiener haben wir uns bereits zu diesem Thema umfangreich geäußert. Aus diesem Grund möchten wir explizit auf unsere Stellungnahme vom 06.10.2021 verweisen.</i> <i>Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV (https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf) sowie die „Hochwasserschutzfibel“ (Stand März 2015, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Link: www.bmub.bund.de/P3275/) wird nachdrücklich hingewiesen.</i></p> <p><i>5. Zusammenfassung</i> <i>Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Weiden besteht mit den vorgelegten Unterlagen im Bebauungsplanverfahren grundsätzlich Einverständnis. Wir möchten aber nochmals festhalten, dass die fachlichen Belange in unserer Stellungnahme vom 06.10.2021 zu wild abfließendes Oberflächenwasser bislang in den Planungen nicht berücksichtigt wurden. Wir raten der Marktgemeinde deshalb dringend an, dazu mit uns ein Abstimmungsgespräch zum weiteren Vorgehen durchzuführen.</i></p>	<p>Niederschlagswasser gewährleisten. Insbesondere wird hierbei darauf geachtet, dass es gegenüber der heutigen Situation zu keiner Abflussverschärfung kommt.</p> <p>Weiter gehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz, welche nicht im direkten Zusammenhang mit dem Baugebiet zu sehen sind, werden im hier vorliegenden Verfahren nicht ergriffen.</p> <p>Mit dem WWA Weiden hat am 16.03.2023 ein entsprechendes Abstimmungsgespräch hinsichtlich erforderlicher und vorgesehener Maßnahmen bereits stattgefunden.</p>
---	---

Abstimmungsergebnis: 18 : 0

Stellungnahme Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. – Kreisgruppe Schwandorf (Schreiben vom 03.03.2023 per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p>(...)der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. – Bezirksgeschäftsstelle Oberpfalz – gibt im Rahmen der o. a. Beteiligung fristgerecht folgende Stellungnahme ab:</p> <p>1. Vorbemerkung</p> <p>Die nur auf der veröffentlichten schriftlichen Bekanntmachung angegebene Kurz-URL entspricht nicht der tatsächlichen Menüführung der Internetseite des Markts Wernberg-Köblitz. Es wäre wünschenswert, wenn dieser Link auch unter dem Menüpunkt „Aktuelles/Bekanntmachungen“ zu finden wäre. Dies erleichtert es Bürgern, die relevanten Dateien zu finden.</p> <p>2. Begründung 2.1. Bedarfsnachweis</p> <p>Die Planunterlagen führen an verschiedenen Stellen einen „dringend benötigten Wohnraumbedarf“ im Bereich der Marktgemeinde an. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamts für Statistik sieht jedoch einen Rückgang von 5,7 % oder 318 Personen (Zeitraum 2019 – 2039). Diese für den gesamten nördlichen Landkreis Schwandorf sich abzeichnende Entwicklung wird jedoch nicht dadurch entkräftet, dass es um 2020 einen geringen Zuwachs gegeben hat.</p> <p>Das Baulückenkataster weist 59 unbebaute (von 299) Parzellen mit Baurecht aus. Weiterhin sind 80 Baulücken im unbeplanten Innenbereich vorhanden. Also insgesamt 149 freie Baugrundstücke.</p> <p>Das städtebauliche Entwicklungskonzept von 2012 stellt die Aktivierung von Flächen im Innenbereich als eines der Hauptziele heraus. Die Ausführungen der vorliegenden Planbegründung zur Aktivierung der Flächen erscheinen dagegen unzureichend. Die Begründung, es stünden keine Flächen zur Verfügung greift zu kurz – ist jedoch Voraussetzung für die Bepflanzung des Außenbereichs. Als konkrete Aktivität der Marktgemeinde in dem Kontext wird lediglich auf ein Schreiben von 2020 verwiesen, aus dem sich keine Abgabebereitschaften ergäben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>In direkter Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanung wird der vorliegende Bedarfsnachweis nochmals entsprechend überarbeitet. Im Rahmen einer gemeinsamen Videokonferenz wurden die inhaltlichen Ansätze am 15.03.2023 dahingehend zwischen den Beteiligten bereits abgestimmt. Im Ergebnis wurde deutlich, dass der Bedarf für das hier geplante Baugebiet in der vorgesehenen Größe auch seitens der Regierung als zutreffend gesehen wird.</p>

Es kann aus Sicht des LBV nicht sein, dass man mit der sich stetig wiederholenden Begründung „Flächen stehen nicht zur Verfügung“ immer weiter in die Landschaft plant.

Deshalb ist auch die Berechnung des Bedarfs nicht schlüssig. Es wird konstatiert, dass die Belegung je Wohneinheit immer geringer wird. (Anmerkung: An dieser Stelle sei die Annahme von 1,95 EW/WE in 2028 hinterfragt, sie wird nicht belegt.)

Gleichzeitig werden völlig diametral zur demografischen Entwicklung Szenarien entworfen, die Bedarfe von bis zu 42 neuen Wohneinheiten ergeben. Dazu wird ein „Auflockerungsbedarf“ skizziert von 83 Einheiten.

Wir weisen darauf hin, dass dieser Begriff nicht im BauGB definiert ist und auch in der Auslegungshilfe zur Ermittlung des Wohnraumbedarfs nicht beschrieben wird.

Darüber hinaus stellen wir klar, dass die genannte Zahl von 117 Interessenten keinesfalls mit Bauwerbern gleichzusetzen ist. Viele Bauwillige fragen in mehreren Gemeinden gleichzeitig an und verzerren so die tatsächliche Nachfrage.

Kurzum: es werden aus unserer Sicht völlig überhöhte Bedarfe konstruiert, die durch verstärkte Bemühungen zur Aktivierung von Innenflächen mehr als befriedigt werden könnten. Die Ausweisung von neuen Wohngebieten mit Einfamilienhäusern ist einer der wesentlichen Treiber des konstant hohen Flächenverbrauchs hierzulande.

Wir weisen auf die im LEP 1.2.1 geforderte Berücksichtigung des demografischen Wandels (Nr. 3.1) und des Vorrangs der Innenentwicklung (Nr. 3.2) hin.

Wir regen dringend an, alternative Wohnformen zu entwickeln, die einerseits Flächenverbrauch reduzieren und andererseits auch dem demografischen Wandel Rechnung tragen.

Die vorliegende Begründung gibt als Ziel einen „schlanken Bebauungsplan“ vor, mit dem man die „individuelle Gestaltungsfreiheit nicht einschränken“ möchte.

Anders übersetzt bedeutet das den Verzicht auf jeglichen städtebaulichen Gestaltungsanspruch. Das ist außerordentlich bedauerlich und kann nicht Grundlage der kommunalen Planungshoheit sein.

Diese Kritik werden wir bei den Ausführungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisieren.

2.3. Schutzgüter
2.3.1. Landschaft

Zu 2.3.1:

Die Aussagen des Umweltberichts sind korrekt. Die landschaftsästhetische Empfindlichkeit ist, da aufgrund der Strukturierung der Umgebung keine

Die Aussagen des Umweltberichts erscheinen hier widersprüchlich. Einerseits wird eine „geringe landschaftsästhetische Empfindlichkeit“ postuliert (S. 32). Nur wenige Zeilen später werden die „landschaftsästhetischen Qualitäten [...] (als) durchschnittlich bis hoch“ beschrieben. Ebenso auf Seite 19 der Begründung. Die Gesamtbewertung des Schutzgutes wird mit „(gering bis) mittel“ angegeben. Wir widersprechen der Einschätzung und sehen sie als „mittel (bis hoch)“.

2.3.2. Tiere und Pflanzen

Unter Punkt 1.4 der saP wird behauptet: „Amphiben sind auszuschließen“. Entlang des Köblitzbachs (direkt südlich angrenzend auf Höhe der Parzellen 4-7) sind uns Vorkommen von Gelbbauchunken (*Bombina variegata*) bekannt. Ein Störungs- und Tötungsverbot wäre hier in jedem Fall zu prüfen! Die streng geschützte Art ist einschlägig nach Anhang IV FFH-Richtlinie.

2.3.3. Klima

Die Betrachtung vernachlässigt die Klimawirksamkeit des CO₂-Ausstoßes durch den Bau der Straßen und Gebäude.

2.4. Ökokontofläche Fl.-Nr. 266

Es ist für den LBV nicht nachvollziehbar, wie die gesamte Fl.-Nr. 266 als Fläche mit 1,4935 ha im Ökokataster (OEFK-ObNr. 17096) dargestellt wird, wenn das „nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen“ soll. Vgl. Screenshot BayernAtlas von heute.



Fernwirksamkeiten bestehen und das Gebiet auch ansonsten nicht besonders exponiert ist, tatsächlich relativ gering. Die landschaftsästhetischen Qualitäten hingegen sind mit dem Bachtal und den vorhandenen Gehölzbeständen relativ hoch. Die Gesamtbewertung ist als (gering bis) mittel einzustufen, insbesondere unter Berücksichtigung der begleitenden grünordnerischen Maßnahmen und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen.

Zu 2.3.2:

Das Vorkommen der Gelbbauchunke war nicht bekannt, und wird in den Planunterlagen ergänzt (auch in der artenschutzrechtlichen Betrachtung). Hierzu wurde auch telefonische Rücksprache mit dem LBV-Kreisvorsitzenden, Herrn Zeno Bäumler, genommen.

Die Gelbbauchunkenvorkommen liegen weiter oberhalb. Die Tiere wandern vorwiegend innerhalb des Köblitzbachtals und können deshalb im Talbereich, an das Baugebiet angrenzend, vorkommen. Nach den bekannten Lebensraumsprüchen der Art ist es nicht typisch, dass die Tiere der Art über den Acker oder das Baugebiet wandern, zumindest nicht regelmäßig. Dies ist aber auch nicht auszuschließen. Durch den festgesetzten unteren Zaunansatz von 12 cm ist eine Durchlässigkeit des Baugebiets im Falle einer Durchwanderung gegeben. Im Umweltbericht Kap. 2.3, werden entsprechende Ausführungen, auch zum speziellen Artenschutz, ergänzt.

Zu 2.3.3:

Zwangsläufig werden durch die Baumaßnahmen CO₂-Emissionen hervorgehoben.

Dies ist zwangsläufig mit dem Vorhaben verbunden. Bestimmte Techniken zur CO₂-Minderung beim Baubetrieb sind durch den Gesetzgeber zu regeln, können jedenfalls nicht im Zuge der Bauleitplanung geregelt werden.

Zu 2.4:

Die Abgrenzung der Ökokontofläche erfolgte nicht durch den Markt Wernberg-Köblitz, sondern durch das Landratsamt Schwandorf und das Landesamt für Umwelt. Dementsprechend liegt die Verantwortlichkeit für die Darstellung nicht bei der Gemeinde. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde bereits bei einem Ortstermin eingeräumt, dass die Abgrenzung im Ökoflächenkataster nicht korrekt erfolgt ist.

Auch der Hinweis, die Ökoflächen seien durch die Aufstellung des Landschaftsplanes entstanden, greift nicht. Es ist nicht nachvollziehbar, wie ein Friedhof dafür vorgesehen wurde. Zumal der Friedhof völlig naturfern ist ebenso wie größere Teile des Umgriffs (Schotterfläche Parkplatz). Vergleiche hierzu folgende Aufnahmen:



Warum die AE-Fläche für das Vorhaben „Kreuzäcker II“ nicht räumlich konkretisiert und bisher nicht umgesetzt wurde, erschließt sich uns nicht. Um einen redaktionellen Fehler bei der Flächenmeldung kann es sich kaum handeln, denn im Ökoflächenkataster wurde die Eintragung mit Datum 11.12.2021 vermerkt.

2.5. Regenrückhaltebecken

Die südwestliche Teilfläche von Fl.-Nr. 266 soll als Regenrückhaltebecken umgenutzt werden. Diese Teilfläche wird als hochwertiges Gehölz mit 10WP beschrieben;

Weshalb keine genaue räumliche Zuordnung im Bebauungsplan Kreuzäcker II erfolgte, ist aktuell nicht mehr nachvollziehbar. Um jedoch „auf der sicheren Seite zu sein“, wurde die ersatzweise Schaffung der gesamten Kompensationsfläche für Kreuzäcker II nachgewiesen, obwohl ein erheblichen Teil des Ausgleichsflächenbereichs erhalten wird.

<p><i>sie befindet sich wie dargestellt innerhalb der amtlich gemeldeten Ökokatasterfläche.</i> <i>Wir lehnen das Rückhaltebecken an dieser Stelle und den damit verbundenen Eingriff ab. Stattdessen schlagen wir vor, das Regenrückhaltebecken im südlichen Teil des Plangebiets im Bereich der Bauparzellen 4-7 anzulegen. Dies wäre auch im Blick auf die Vorkommen der Gelbbauchunken in diesem Bereich zu begrüßen.</i></p> <p>2.6. Anbindegebot <i>Die Beplanung einer Teilfläche von Fl.-Nr. 266 durch vier Wohngebäude erscheint als Kunstgriff, um überhaupt eine Genehmigungsfähigkeit im Blick auf das Anbindegebot zu erreichen.</i></p> <p>2.7. Kompensation Ausgleichsmaßnahmen „Streuobst“ (A 1 und A2) <i>Die Pflanzung von Obstbäumen ist im Rahmen der Bauleitplanung eine beliebte Ausgleichsmaßnahme. Jedoch zeigen die Erfahrungen in vielen Orten, dass das geplante Ausgleichsziel oft nicht erreicht wird. Bäume werden zwar gepflanzt, erhalten dann aber keine Erziehungs- und Pflegeschnitte, wodurch sie vorzeitig vergeisen.</i></p> <p><i>Im Bereich der Fläche A1 empfiehlt der LBV dringend, anstelle einer Obstwiese die Pflanzung von Bäume und Sträuchern, um die ökologische Wirksamkeit des Grünzugs zu erhalten. Wie beschrieben erfolgt an der Westseite eine Reduzierung des Gehölzbestandes durch den Bau von vier Häusern (Fl.-Nr. 266). Als Vermeidungsmaßnahmen werden zahlreiche Punkte aufgelistet. Jedoch ist das Verbot von Schottergärten zu unbestimmt (vgl. Textfestsetzungen). Außerdem fehlt eine PV-Pflicht und die Verpflichtung zur Reduzierung von Versiegelung. Den kompensationsmindernden Abzug eines Planungsfaktors von 10% lehnen wir ab. Insbesondere, weil die Planung erhebliche Mängel im Bezug auf die landschaftliche Einbindung hat.</i> <i>Dass darüber hinaus kein zusätzlicher Kompensationsbedarf für das Landschaftsbild erkannt wird, ist für uns nicht nachvollziehbar. Wir wiesen auf die ausgeprägte Topografie des Gebiets hin mit einem Gefälle von 9 Grad.</i> <i>Es wird ein Monitoring vorgeschlagen mit einem Bericht nach drei Jahren. Jedoch bleibt offen, wer die Durchführung des Monitorings übernehmen soll.</i></p> <p>3. Textfestsetzungen Geschosszahl: <i>Die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen wird massive Auswirkungen auf die Kubaturen und die Wirksamkeit im Landschaftsbild haben. Die beabsichtigte höhere</i></p>	<p>Zu 2.5: Dieser Eingriff ist als erheblich in den Unterlagen beschrieben, und entsprechend hoch eingewertet. Die Beanspruchung der Fläche für die Regenrückhaltung ist jedoch nicht vermeidbar, da das Becken im Tiefsten des Geländes errichtet werden muss.</p> <p>Zu 2.6: Die Anregung ist durchaus nachvollziehbar. Die gewählte Variante mit der Bauparzellenzeile am Westrand beim Friedhof ist städtebaulich motiviert, berücksichtigt aber auch Belange der Eingriffsminimierung. Der das Gebiet durchziehende Grünzug wird an der Ostseite erweitert, so dass insgesamt mit den sonstigen Grünmaßnahmen eine gute Durchgrünung erreicht wird.</p> <p>Zu 2.7: Die Pflanzung einer Streuobstwiese ist hier als typisches Kulturlandschaftselement der Siedlungsränder sehr gut als Maßnahme geeignet. Dem Markt Wernberg-Köblitz ist durchaus bewusst, dass eine entsprechende Pflege gewährleistet sein muss. Die Pflege wird gemäß den Festsetzungen sichergestellt.</p> <p>Es wurde nochmal versucht, nach telefonischer Besprechung mit dem Kreisvorsitzenden des LBV, verschiedene Punkte zur Verbesserung der ökologischen Gesichtspunkte des Baugebiets und dessen Ausweisung planerisch zu verankern. Das Verbot der Schottergärten wird konkretisiert.</p> <p>Eine Solarpflicht wurde ausführlich diskutiert, soll aber nicht festgesetzt werden, da davon ausgegangen wird, dass in Kürze Regelungen durch den Gesetzgeber erfolgen. Außerdem sind Bauwerber bereits jetzt angehalten, im Zuge der Umsetzung des ENEV Maßnahmen zur Energieeffizienz umzusetzen. Die Solarnutzung stellt dabei einen wichtigen Baustein dar.</p> <p>Bezüglich der Reduzierung der Versiegelung sind Festsetzungen im Hinblick auf Zufahrten, Stellplätze enthalten.</p> <p>Der Planungsfaktor ist entsprechend den Vorgaben des Leitfadens gerechtfertigt. Dass die Planung Mängel in Bezug auf die landschaftliche Einbindung hat, ist nicht nachvollziehbar. Die Fernwirkungen sind gering, und es werden umfangreiche Festsetzungen zum Erhalt und zur Neuschaffung von Gehölzstrukturen festgesetzt.</p> <p>Weshalb kein zusätzlicher Kompensationsbedarf für das Landschaftsbild angesetzt wird, ist in den Planunterlagen ausführlich begründet. Das Monitoring ist durch den Markt Wernberg-Köblitz durchzuführen (Kraft Gesetz).</p>
--	---

Nutzungsdichte im Plangebiet könnte auch durch andere Gebäudekörper wie Mehrfamilienhäuser erreicht werden.

Dachformen:

Es ist eine schier unüberschaubare Zahl an Dachformen und -neigungen in der vorliegen- den Planung vorgesehen: SD, WD, KWD (22-45 Grad) / PD, VPD, ZD (10-22 Grad) / FD (0-5 Grad).

Dies begründet auch unsere deutliche Kritik an der Planungskonzeption. Wenn na- hezu jedes Gebäude in dem Gebiet eine andere Dachform aufweist als die des Nachbarn, dürfte man sich er an eine Musterhaussiedlung erinnert fühlen.

Es ist äußerst bedauerlich, wenn der landschaftliche Wert des Köblitztals derart preisgegeben wird.

Dacheindeckungen:

Nach den Unterlagen sollen alle Arten von Dacheindeckungen in roten bzw. Farben zulässig sein. Dies schließt neben Dachpfannen aus Ton implizit Metalldächer ein. Das ist entschieden abzulehnen und sollte dringend geändert werden.

Einfriedungen:

Es ist zu begrüßen, dass nur Hecken, Sträucher und sockellose Zäune zugelassen werden sollen. Wir regen an, explizit Gabionenwände und Doppelstabmattenzäune mit Kunststoffgeflecht auszuschließen.

Schottergärten:

Das Verbot von Schotter- und Steingärten ist zu begrüßen. Jedoch ist die Formu- lierung zu unbestimmt. Sie könnte tatsächlich auch die an sich wünschenswerte Anlage von bepflanzten Staudenbeeten mit einer Splittmulchauflage verhindern. Dagegen sollten Mulchfolien im Bereich von privaten Grünflächen ausgeschlossen werden.

Beleuchtung:

Die Festsetzung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln ist zu begrüßen. Straßen- laternen und private Beleuchtungen sollten immer nur nach unten strahlen. Zum Köblitzbach und der Grünfläche im Westen hin sollten in jedem Fall keine Lichtimmissionen auftreten.

Zu Dachformen:

Die Ausführungen zur Gebäudehöhe werden zur Kenntnis genommen; es besteht aus Gründen des Flächensparens die zwingende Notwendigkeit, möglichst umfangreich Wohnraum zu schaffen. Im vorliegenden Fall ist die 3-geschossige Bebauung vertretbar, da aufgrund der Einbindung in die Um- gebung geringe Fernwirksamkeiten bestehen.

Eine verdichtete Bebauung wird von der Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, als zwingend notwendig angesehen. Die zulässige 3-geschossige Bebauung ist hierfür ein wichtiger Baustein.

Zu Dacheindeckungen:

Dacheindeckungen aus Metall werden ausgeschlossen. Die Festsetzungen entsprechend geändert.

Zu Einfriedungen:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Dennoch entsprechen die ge- troffenen Festsetzungen dem planerischen Willen der Gemeinde und wer- den dahingehend beibehalten.

Zu Schottergärten:

Wie oben erwähnt, wird die Formulierung konkretisiert (belebter Boden, keine Folien u.ä.).

Zu Beleuchtung:

Es wird hier noch ergänzt, dass keine nennenswerte Abstrahlung der Leuchtkörper in die landschaftlichen Bereiche erfolgen darf.

Festsetzung Bäume und Multifunktionsstreifen:

In der Erschließungsplanung ist dringend darauf zu achten, dass die Pflanzorte für Bäume im öffentlichen Raum festgelegt werden. Es ist auf einen ausreichenden Wurzelraum zu achten.

Wir regen außerdem an, die Bereiche zwischen dem Straßenkörper und Gehwegen als so genannte Multifunktionsstreifen auszubilden. Diese können als Stellplatz genutzt werden, sind aber nicht versiegelt und können extensiv gestaltet.

Streuobstwiesen:

Wir regen an, dass konkret die Verwendung so genannter „Alter Sorten“ festgesetzt wird. Der Terminus ist bekannt und schließt die Verwendung neuer Züchtungen aus.

4. Planzeichnung

In der Planzeichnung fehlen Darstellungen für wegfallende Gehölze und Bäume. Die vorhandene Gehölzgruppe an der Feistelberger Straße ist nicht sichtbar. Dagegen wäre die Darstellung von grünen Punkten innerhalb der Wohnbaugrundstücke verzichtbar, zumal sie nicht standortgebunden sind.

5. Zusammenfassung

Der LBV hält die Bedarfsermittlung nicht für nachvollziehbar. Der postulierte Bedarf ist überhöht. Es sollten intensive Bemühungen angestellt werden, um die große Zahl an vorhandenen Bauparzellen zu aktivieren. Der Hinweis auf fehlende Abgabebereitschaft kann angesichts des Flächenfraßes und der sich immer mehr verschärfenden Flächenkonkurrenz keine Begründung für Neuplanungen im Außenbereich sein.

Die vorliegende Planung entwertet zum großen Teil einen prägenden Landschaftsausschnitt im Köblitztal. Das Plangebiet grenzt östlich direkt an ein Landschaftsschutzgebiet.

Auf Unklarheiten bei der Zuordnung der Ökokontofläche Fl.-Nr. 266 wird umfangreich hingewiesen. Eine Wohnbebauung auf der Fläche sowie eine Anlage des Regenrückhaltebeckens an der geplanten Stelle lehnen wir ab. Ein Regenrückhalt sollte auf den Parzellen 4-7 geschaffen werden.

Wir fordern die Untersuchung von Gelbbauchunken am Köblitzbach südlich der Parzellen 4-7 und die Auswirkungen des Vorhabens auf diese Art.

Um eine halbwegs verträgliche Landschaftseinbindung zu gewährleisten, empfehlen wir dringend lediglich Satteldächer zuzulassen.

Der LBV lehnt die Planung in der vorliegenden Form ab.

Auf konkrete Festsetzungen hierzu wird für den öffentlichen Raum verzichtet. Unabhängig dessen werden die Anregungen im Zuge der Erschließungsplanung nochmals in den Fokus genommen, abschließend bewertet und dort, wo soweit sinnvoll möglich, auch entsprechend umgesetzt.

Zu Streuobstwiesen:

Es ist bereits festgesetzt, dass bewährte, robuster Sorten zu verwenden sind.

Zu 4. Planzeichnung:

Die Darstellung der Eingriffsbereiche erfolgt, wie üblich, im Bestandsplan. Dort ist die Eingriffsgrenze und die betroffenen Nutzungs- und Vegetationsstrukturen dargestellt, auch das außerhalb des Geltungsbereichs liegende Gehölz an der Feistelberger Straße.

Die Darstellung der Bäume soll die hierzu getroffene Festsetzung veranschaulichen, wenn auch die Festsetzung nicht standortgebunden ist, sondern verschoben werden kann.

Zu Zusammenfassung:

Es wird auf die obigen Ausführungen zu den einzelnen Punkten verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 18 : 0

Stellungnahme Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 08.03.2023 per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p><i>die Regierung der Oberpfalz als Höhere Landesplanungsbehörde nimmt zu den o.g. Bebauungsplanentwürfen wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Der Markt Wernberg-Köblitz beabsichtigt am Hauptort (Ortsteil Oberköblitz) auf einer Gesamtfläche von ca. 3,4 ha eine Wohnbaufläche mit 26 Bauparzellen auszuweisen. Hierzu soll der Bebauungsplan „Am Köblitzbach“ aufgestellt und parallel dazu der Flächennutzungsplan geändert werden. Ein Teil des Planungsgebiets ist im Flächennutzungsplan gegenwärtig als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die Restfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.</i></p> <p><i>Bewertung</i> <i>Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitplanungen der Kommunen den Zielen der Raumordnung anzupassen. Einschlägige Vorgaben für die Ausweisung neuer Siedlungsflächen sind insbesondere die folgenden im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) festgehaltenen Ziele (Z) und Grundsätze (G):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> <i>Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, ins-besondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (LEP 1.2.1 Z)</i> <input type="checkbox"/> <i>Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. (LEP 1.2.6 G)</i> <input type="checkbox"/> <i>Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (LEP 3.1 G)</i> <input type="checkbox"/> <i>Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1 G)</i> <input type="checkbox"/> <i>In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 Z)</i> 	<p>Die Stellungnahme wird mit den darin enthaltenen Hinweisen, soweit nachfolgend nicht anders erwähnt, als solche zur Kenntnis genommen.</p>

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (LEP 3.3 Z)

Bewertung

Die vorliegende Bauleitplanung steht noch nicht im Einklang mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung. Die Bedarfsbegründung wäre nochmals entsprechend der nachfolgend gegebenen Hinweise (insbesondere zur Bevölkerungsentwicklung und zum Auflockerungsbedarf) zu überarbeiten.

Begründung

Das Planungsgebiet ist an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden und vermeidet insofern eine weitere Zersiedelung der Landschaft (siehe LEP-Ziel 3.3 und LEP-Grundsatz 3.3).

Entsprechend der LEP-Festlegungen unter 3.1, 3.2 und 1.2.1 bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen darüber hinaus jedoch auch einer Prüfung, ob für die Planung ein hinreichender Bedarf besteht, welcher in Abwägung mit anderen Belangen die Flächenneuanspruchnahme rechtfertigt.

Die Unterlagen enthalten eine Bedarfsbegründung für den vorgesehenen Neuausweisungsumfang. Hierzu ist Folgendes festzuhalten:

Bezüglich der weiteren Bevölkerungsentwicklung geht die Marktgemeinde davon aus, dass die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik für die Kommune nicht zutreffend ist. Diese Annahme wird von hiesiger Seite aufgrund der vollzogenen Bevölkerungsentwicklung und der vorliegenden günstigen Rahmenbedingungen (v.a. günstige Verkehrserschließung und positive wirtschaftliche Entwicklung) geteilt.

Die Kommune leitet die Bevölkerungsentwicklung für den Planungszeitraum von 5-7 Jahren deshalb (ersatzweise) von den Bevölkerungsständen 2014 und 2020 ab, was einem Plus von 1,7 % entspricht. Würde man jedoch andere Zeiträume wählen, käme man aufgrund der starken Jahresschwankungen zu niedrigeren Zuwächsen bzw. sogar zu Abnahmen (z.B. 2015-2020: - 0,12 %; 2011-2020: + 0,35 %). Auch ist im Jahr 2021 die Bevölkerung wieder leicht zurückgegangen. Die Erklärung, dass das Plus im Zeitraum 2014-2020 der Verfügbarkeit an Baugrundstücken zugerechnet wird, kann von hiesiger Seite im Übrigen nicht nachvollzogen werden (Baustatistik?).

Aus hiesiger Sicht ist eine konservativere Annahme, die auf einer Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum der letzten 10 Jahre fußt, insgesamt aussagekräftiger bzw. sachgerecht. Ggf. wäre auch eine Erweiterung des Planungszeitraums auf 10 Jahre zu prüfen.

Auch bei der Ermittlung des Auflockerungsbedarfs ist ein Betrachtungszeitraum von 6 Jahren aus hiesiger Sicht zu kurz gegriffen bzw. nicht sachgerecht, weshalb wiederum ein 10-Jahres-Betrachtungszeitraum empfohlen wird. Im Rahmen der Neuberechnung der Haushaltsgrößen bzw. Belegungsdichten wäre allerdings jeweils die Gesamtheit der Wohnungen (auch Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden) in Ansatz zu bringen, was im Endergebnis zu einem höheren Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten aufgrund von Auflockerung führen würde. Allerdings ist die bisherige Berechnung der Wohneinheiten für 2028 aus hiesiger Sicht u.a. aufgrund eines Zahlendrehers bei der Einwohnerzahl nicht korrekt, so dass die ermittelte Zahl an Wohneinheiten/WE von 2.564 für das Jahr 2028 auch bei einer niedrigeren Belegungsdichte voraussichtlich nicht erreicht wird.

Bezüglich der weiteren Entwicklung wäre aus Gründen des Flächensparens am bisherigen degressiven Ansatz festzuhalten.

Ein zusätzlicher Bedarf an Wohneinheiten kann ggf. noch aus der positiven Wirtschafts-entwicklung abgeleitet werden. Laut den Unterlagen wird seitens der Marktgemeinde in den nächsten Jahren von bis zu 600 zusätzlichen Arbeitsplätzen ausgegangen (vgl. Begründung Seite 8). Soweit hierzu bereits belastbare Angaben/Planungen/Anträge vorliegen, kann ggf. auch diesbezüglich ein gewisser Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten abgeleitet werden. In diesem Fall wird allerdings nochmals eine Abstimmung mit der höheren Landesplanungsbehörde empfohlen.

Positiv zu werten ist insbesondere, dass sich die Marktgemeinde intensiv mit den Innenentwicklungspotentialen auf Ortsteilebene auseinandergesetzt hat. Auch verfolgt die Kommune eine Aktivierungsstrategie und verfügt mit einer relativ aktuellen Eigentümerbefragung über eine belastbare Datengrundlage bzgl. der Grundstücksverfügbarkeiten. Auch wird die diesbezüglich angesetzte Aktivierungsquote als realistisch angesehen und insofern mitgetragen. Bezüglich der Aktivierungs- bzw. Reaktivierungsbemühungen sollten insbesondere noch näher auf die in den letzten Jahren erfolgten Maßnahmen zur Leerstandsbehebung eingegangen werden.

Die von Seiten der Marktgemeinde vorgesehene Auferlegung eines Bauzwangs wird als ein Baustein einer in die Zukunft gerichteten Aktivierungsstrategie angesehen und im Hinblick auf eine siedlungslückenfreie Bebauung und der damit einhergehenden effizienten Flächennutzung ausdrücklich begrüßt.

□ Wohnformen/Grundstücksgrößen: Im Hinblick auf die Demographische Entwicklung (vgl. LEP 3.1 G) sollten nicht nur Einzel- und Doppelhäuser angeboten werden, sondern auch z.B. Wohnungen für Senioren und Berufseinsteiger (z.B. in Mehrfamilienhäusern). Auch wäre unter dem Gesichtspunkt des Flächensparens kleinere Grundstücksgrößen zu prüfen (vgl. LEP 3.1. G).

□ Vermisst wird im Übrigen noch eine Befassung mit den Folgekosten der Siedlungsflächenplanung, die im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt werden sollten.

Im Ergebnis kann der Bedarf an der geplanten Baufläche im vorgesehenen Umfang nicht abschließend bestätigt werden. Die Bedarfsbegründung ist daher aufgrund der vorliegenden Unterlagen anhand der gegebenen Hinweise nochmals zu überarbeiten. Bei Bedarf geben wir gerne weitere Hilfestellungen. Weitere Informationen zur Erstellung des Bedarfsnachweises finden Sie auch auf der Internetseite der Regierung der Oberpfalz unter dem nachfolgenden Link:

https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/allgemein/flaechensparoffensive/auslegungshilfebedarfsnachweis_stand092021.pdf

Aus städtebaulicher Sicht der Regierung werden nachrichtlich noch folgende Hinweise übermittelt:

1. Sieben der Parzellen sind über 780 m² groß, eine davon sogar 900 m²; für diese Parzellen wird unter Aspekten des Flächensparens angeregt hier die Bebauung mit jeweils zwei Gebäuden (Doppelhaushälften) zuzulassen und als Bauungsvorschlag einzuzeichnen; eine stärkere bauliche Verdichtung sollte insbesondere an der Feistelberger Straße berücksichtigt werden. Dies kann u.a. durch Mehrfamilienhäuser erreicht werden. Ziel sollte hier ein breiteres Angebot von Wohnformen (z.B. Apartments für Auszubildende, Senioren etc.) im ländlichen Raum sein.

2. Einer flächensparenden Bauweise ist Vorrang einzuräumen.

3. Bei zukünftige Ausweisungen soll das Sachgebiet 34, insbesondere bei förderrechtlichen Fragestellungen, weiterhin eng eingebunden werden.

Die Bedarfsbegründung wird auf die Erfordernisse von Raumordnung und Landesplanung im erforderlichen Maße überarbeitet. Im Rahmen einer gemeinsamen Videokonferenz wurden die inhaltlichen Ansätze am 15.03.2023 dahingehend zwischen den Beteiligten bereits abgestimmt.

Im Ergebnis wurde deutlich, dass der Bedarf für das hier geplante Baugebiet in der vorgesehenen Größe auch seitens der Regierung als zutreffend gesehen wird.

Die städtebaulichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Möglichkeiten in der weiteren Planung berücksichtigt.

An der Parzellierung wird grundsätzlich festgehalten. Eine Doppelhausbebauung ist bereits zugelassen. Im Bereich der bisherigen Parzellen 23 – 26 erfolgt eine Neuparzellierung mit dem Zweck, in diesem Bereich eine Mehrfamilienhausbebauung zuzulassen. Anstelle der bisher 4 Parzellen werden hier 3 etwas größere Parzellen entstehen, um die gewünschte Mehrfamilienhausbebauung an dieser Stelle auch zu ermöglichen.

Der Einbindung des Sg 34 wird auch weiterhin hohe Bedeutung beigemessen.

Abstimmungsergebnis: 18 : 0

4. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3.2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2022 hat in der Zeit vom 30.01.2023 bis 03.03.2023 stattgefunden.

Einwände wurden hierbei nicht vorgebracht.