



Markt Winklarn

im Landkreis Schwandorf, Regierungsbezirk Oberpfalz

Mitglied in der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach

Bezirksamtstraße 5 – 92526 Oberviechtach – poststelle@vg-oberviechtach.de

7. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan und Aufstellung des Bebauungsplans `Am Sandbergl` mit 1. Änderung des Bebauungsplans `Schlegelwiesen`

Öffentliche Auslegung –

Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Würdigung, Analyse, Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen

Stand:

14. Mai 2024

Im Zuge der Öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 25. März bis 30. April 2024 sind folgende Stellungnahmen bei der Verwaltungsgemeinschaft Oberviechtach für den Markt Winklarn eingegangen.

1. Folgende Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass von ihrer Seite keine Einwendungen bestehen:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 1.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Regensburg-Schwandorf, Bereich Forsten | S. 2 |
| 1.2 Stadt Rötz | S. 2 |
| 1.3 Gemeinde Thanstein | S. 2 |
| 1.4 Regierung von Oberfranken – Bergamt Nordbayern | S. 2 |
| 1.5 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung | S. 2 |

Der Marktrat nimmt davon Kenntnis.

2. Folgende Behörden / Träger haben eine Stellungnahme abgegeben. Die Würdigung, Analyse und Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen von Behörden / Trägern öffentlicher Belange erfolgt gemäß folgender Auflistung:

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 2.1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Regensburg-Schwandorf, Bereich Landwirtschaft | S. 3 |
| 2.2 Wasserwirtschaftsamt | S. 3 |
| 2.3 Bayerischer Bauernverband | S. 5 |
| 2.4 Bayernwerk Netz | S. 5 |
| 2.5 Landratsamt Schwandorf, Bauaufsicht | S. 7 |
| 2.6 Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach | S. 8 |
| 2.7 Landratsamt Schwandorf, Immissionsschutz | S. 9 |
| 2.8 Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde | S. 9 |

Würdigung, Analyse, Auswertung der eingegangenen Äußerungen / Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Von sechs Bürgern sind drei Stellungnahmen mit Einwendung vorgebracht worden. Dabei sind zwei Schreiben inhaltlich gleich (außer dem Grundstücksbezug), so dass diese gemeinsam betrachtet werden.

- | | |
|----------------------------------------------|-------|
| 3.1 Andreas Turban, Michael Turban, Winklarn | S. 11 |
| 3.2 Johan Steger, Gertrud Steger, Winklarn | S. 12 |
| 3.3 Bianca Roiger, Markus Roiger, Winklarn | S. 14 |

Beschlussfassung

zu optimieren. Es ist gewiss, dass das Ergebnis zum Wohle der künftigen Bewohner gereicht und sich positiv auf die Nachfrage auswirkt.

Für den Fall, dass Sie sich unseren Anregungen nicht anschließen können, stellen wir den Antrag, dass die Baugrenze im Südwesten auf den Parzellen 3 bis 5 um mindestens 8- 10 m nach Nordosten hin zurückgenommen wird.

Falls diese Baugrenze nicht bis etwa 10 m zurückgesetzt wird, entstehen für uns laut eines Immobilienmaklers erhebliche Einbußen unseres eigenen Immobilienwertes, abgesehen davon, dass sich diese beabsichtigte Bauweise an der geplanten Stelle keineswegs harmonisch in das ländliche Wohngebiet einfügt.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis und verbleiben mit freundlichen Grüßen

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit / Bürger

Markus u. Bianca Roiger, Winklarn
 Einwendung vom 25.4.2024

(...)

Bauleitplanung des Marktes Winklarn

7. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes für das Wohnbaugebiet "Sandbergl" in Winklarn mit 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schlegelwiesen"

- Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichen Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren, zuerst möchten wir uns für den Besprechungstermin am 16.04.2024 bedanken. Wir bedauern, dass unsere Bedenken zur Planung nicht ausgeräumt werden konnten, was auch daran lag, dass ein aussagefähiges Geländeaufmaß vom Plangebiet nicht zur Verfügung stand.

Im Folgenden nehmen wir nun im Rahmen der öffentlichen Auslegung form- und fristgerecht zum Entwurf des Bebauungsplanes "Sandbergl" i. d. F. v. 18.03.2024 Stellung:

Unser Eigenheim, Eschenweg 10, auf der Fl.-Nr. 978/11 der Gern. Winklarn, ist Bestandteil der Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet), welche das Planungsgebiet im Südwesten (im Planentwurf falsch als Südosten bezeichnet) begrenzt und damit unmittelbar von der Planung betroffen ist. Der Planungsbedarf wird von uns in keiner Weise angezweifelt und wir freuen uns über die positive Entwicklung des Marktes Winklarn, zu der es natürlich gehört, dass ausreichend Bauland für die jungen Familien verfügbar ist, um ihnen eine Zukunft am Heimatort zu ermöglichen.

Das darf aber nicht ausschließen, dass wir uns sorgen, wenn durch eine Planung möglicherweise Nachteile für unser bestehendes Anwesen entstehen.

Dem Planungsanlass (Ziff. 1.1 der Begründung) kann man entnehmen, dass die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Schlegelwiesen" im Jahr 2013 erfolgte Gewerbegebietsausweisung mit einer Gewerbefläche von 0,904 ha etwas zu optimistisch geraten ist, da nach der Errichtung des einzigen dort bestehenden Gewerbebetriebes kein weiterer Betrieb mehr angesiedelt werden konnte.

Folgerichtig wird nun mit der Umwidmung des im Westen des Betriebes bestehenden Gewerbegebiets in ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und in ein Allgemeines Wohngebiet dem tatsächlichen Bedarf Rechnung getragen.

Es hat sich gezeigt, dass das an der Ostmarkstraße (B22) gelegene "Misch- und Gewerbegebiet Winklarn" für ansiedlungswillige Betriebe, aber auch für ortsansässiges Gewerbe und Handwerk bedeutend attraktiver ist. Zugleich wird durch die Lage an der B 22 der Ortskern nicht mit einem zusätzlichen

Der Marktrat nimmt Kenntnis von der Einwendung von Markus Roiger und Bianca Roiger.

Der Hintergrund für die Dichte der Bebauung in den Parzellen 3 bis 6 ist der von Seiten der Landesplanung geforderte schonende Umgang mit der Fläche. (Regierung der Oberpfalz – Flächensparoffensive).

Der Marktrat wird die Baugrenze auf einen Abstand von 10m verschieben/ zurücknehmen.

Planausschnitt:
 Vorschlag (Mai 2024)



Beschlussfassung

gewerblichen Verkehrsaufkommen belastet. Schon im Hinblick auf den Kindergarten und die Schule in der Nähe des Planungsgebietes ist dies ein gewichtiger Aspekt.

Bezüglich der unter der Ziff. 1.4 (Konzeption und Ziele der Planung) beschriebenen Konzeption müssen wir allerdings feststellen, dass die Planung nicht mit dieser einhergeht. Wie kann es sein, dass das Mehrfamilienhaus-Quartier auf den Parzellen 3 bis 6, mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoß in denen maximal 5 Wohnungen zulässig sind, unmittelbar an die bestehende 2-geschossige Einfamilienhausbebauung in Südwesten und die ebenfalls 2-geschossige geplante Einfamilienhausbebauung im Nordwesten angrenzt. Dabei ist das "unmittelbar" wörtlich zu nehmen, da die Baugrenze im Südwesten des Quartiers bis auf ca. 3 m an unser Grundstück heranreicht. Nach der Konzeption soll doch die Bebauung mit Gebäuden, die bis zu zwei Vollgeschosse aufweisen, die vorhandene Gebäudehöhe und -struktur der Umgebung aufnehmen.

Über die zu erwartende Höhenentwicklung der Mehrfamilienhäuser kann keine konkrete Aussage getroffen werden, da ein hierzu erforderliches Geländeaufmaß fehlt. Bedenklich ist, dass sowohl die First- als auch die Wandhöhe beim höchsten bestehenden Geländepunkt des jeweiligen Grundstücks am Gebäude zu messen ist. Je nach Gebäudestellung und Topografie am Grundstück kann dies beim niedrigsten bestehenden Geländepunkt am Gebäude zu bedeutend höheren First- bzw. Wandhöhen als den festgesetzten (Firsthöhe max. 10,5 m, Wandhöhe: max. 8,50 m) führen, zumal die Gebäude bis zu 50 m lang werden dürfen.

Unser Wohnanwesen ist von dem auf den Parzellen 4 und 5 festgesetzten Doppelhaus betroffen. Das Gelände fällt hier nach Osten hin ab, was zur Folge hat, dass zwischen höchstem und niedrigstem Geländepunkt am Gebäude von einem Höhenunterschied von ca. 2 m auszugehen ist. Die vorhandene Gebäudehöhe und -struktur der Umgebung werden von der Planung in diesem Fall bestimmt nicht aufgenommen, sie widerspricht damit der unter Ziff. 1.4 beschriebenen Konzeption der Planung.

Üblicherweise werden Mehrfamilienhäuser von Investoren (z.B. Bauträgern oder -unternehmen) und nicht von Eigennutzern gebaut. Das bedeutet, dass die Bebauung im Mehrfamilienhaus-Quartier mit einer maximalen Ausnutzung der planerischen Vorgaben erfolgt, um eine möglichst hohe Wirtschaftlichkeit zu erzielen.

Die Folge ist ein sehr viel höherer Wohn- und Anliegerverkehrsdruck beim Mehrfamilienhaus-Quartier als bei einer Einfamilienhausnutzung. Davon werden nicht nur wir, sondern alle anderen angrenzenden Einfamilienhausparzellen betroffen sein.

Als problematisch stellen sich im Mehrfamilienhaus-Quartier (Parz. 3-6) auch die Belichtungsverhältnisse dar. Zur Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze (5 Stellplätze je Wohngebäude) müssen die Hauptgebäude entsprechend tief im Grundstück, also nach Südwesten hin, platziert werden. Unser höher gelegenes Anwesen und der hohe Laubbaumbestand im Südosten der Parzelle 3 lassen nicht mehr viel Sonnenlicht im südwestlichen Bereich der Parzellen 3 und 4 übrig. Hoffentlich kommt dann nicht irgendwann irgendwer auf die Idee, den schützenswerten Baumbestand aus besagten Gründen zu entfernen.

Angesichts all dieser Fakten kommen wir zu dem Ergebnis, dass die Mehrfamilienhäuser im eingeschränkten Gewerbegebiet (Parz. 1 und 2) städtebaulich bedeutend besser untergebracht sind. Folgende Gründe sprechen für das Mehrfamilienhaus-Quartier im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE):

- das Gelände fällt nicht so stark ab, eine optimale Ausrichtung der Gebäude nach Süden und Westen hin ist möglich, die Nebennutzungen (Stellplätze, Zugang, Treppenhäuser, Sanitär- und Vorratsräume usw.) können im Osten angeordnet werden können;
- auch die Erschließung der Mehrfamilienhäuser ist ohne großen Aufwand vom Osten her möglich;
- nichtstörende Gewerbe (Dienstleistung, Handel usw.) lassen sich in den Erdgeschossen unterbringen;

In der Begründung zur Konzeption und den Zielen der Planung heißt es aber auch:
 „Um mit der Fläche schonend umzugehen, werden in einem Teil der Parzellen verdichtete Wohnbauformen mit höheren Grund- und Geschossflächenzahlen zugelassen. Es sind in diesem Bereich auch mehrere Wohnungen zugelassen.“

Ein Geländeaufmaß wird für nicht erforderlich gehalten.

Die Länge eines Gebäudes von 50m ist aufgrund der Parzellierung nicht möglich (max. Doppelhaus).

Die Mehrfamilienhausbebauung auf den Parzellen 1 und 2 wurde aus Gründen des Immissionsschutzes verworfen.

Beschlussfassung

- der Konzeption wird Rechnung getragen, da das Mehrfamilienhaus-Quartier von der Einfamilienhausbebauung durch den geplanten Grünzug im Nordwesten und die Erschließungsstraße im Südwesten von der Einfamilienhausbebauung abgesetzt ist;
- die Parzellen 3 bis 6 stünden einer 2-geschossigen Einfamilienhausbebauung zur Verfügung, die entsprechend der Konzeption nach Ziff. 1.4 die vorhandene Gebäudehöhe und -struktur der Umgebung aufnimmt und
- zu guter Letzt würden die Mehrfamilienhäuser im GEe einen Schall- und Sichtschutz gegenüber der bestehenden Gewerbehalle bilden, was wiederum dem gesamten Baugebiet sehr zugute kommen würde.

Wir hoffen, dass es nicht zu vermessen von uns ist, anzuregen, die Planung auf der Grundlage unserer gut gemeinten Denkanstöße nochmals zu überarbeiten. Lassen Sie die gegebenen Fakten auf sich wirken und nutzen Sie die Gelegenheit, die ansonsten durchaus schlüssige und gefällige Planung zu optimieren. Es ist gewiss, dass das Ergebnis zum Wohle der künftigen Bewohner gereicht und sich positiv auf die Nachfrage auswirkt.

Für den Fall, dass Sie sich unseren Anregungen nicht anschließen können, stellen wir den Antrag, dass die Baugrenze im Südwesten auf den Parzellen 3 bis 5 um mindestens 8- 10 m nach Nordosten hin zurückgenommen wird.

Falls diese Baugrenze nicht bis etwa 10 m zurückgesetzt wird, entstehen für uns laut eines Immobilienmaklers erhebliche Einbußen unseres eigenen Immobilienwertes, abgesehen davon, dass sich diese beabsichtigte Bauweise an der geplanten Stelle keineswegs harmonisch in das ländliche Wohngebiet einfügt.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis und verbleiben mit freundlichen Grüßen