

**Aufstellung Bebauungsplan „GE Rottendorf“ mit Änderung Flächennutzungsplan im Parallelverfahren – Beschlussvorschläge (Vorentwurf 04.05.2022)**

**Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 21.11. bis 23.12.2022:**

Anregungen / Bedenken	Behandlung und Beschlussfassungen
<p><b><u>keine Äußerung:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Öffentlichkeitsbeteiligung/Bürger</li> <li>- 21 TÖBs (von 36 angeschriebenen)</li> </ul> <p><b><u>keine Einwände/Anregungen:</u></b></p> <p>4 TÖBs:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- IHK Oberpfalz vom 05.12.2022</li> <li>- AELF, Abteilung <u>Forst</u> vom 07.12.2022</li> <li>- Regierung von Oberfranken (Bergamt) vom 08.12.2022</li> <li>- Regierung der Oberpfalz, Gewerbeaufsichtsamt vom 30.12.2022</li> </ul>	<p>z. K.</p>
<p><b>01 Landratsamt Schwandorf, SG Bauaufsicht, Bauleitplanung, Denkmalschutz vom 06.12.2022:</b></p> <p>Es wird angemerkt, dass die Ausweisung des Gewerbegebietes an dieser Stelle gegen das Ziel 3.3 des LEP (sog. Anbindegebot) verstößt. Der Stellungnahme der Höheren Landesplanung kommt die entscheidende Bedeutung zu.</p>	<p>Hinweis: vgl. hierzu Beschluss zu Ziffer 10</p>
<p>Um Missverständnisse im Vollzug zu vermeiden, sind folgende Grundzüge der Planung klar zu regeln:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zu 1.1.: Sollen die Ausnahmen im Gewerbegebiet gem. § 8 ebenfalls zugelassen werden?</li> </ul>	<p><b><u>Beschluss:</u></b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und die Festsetzung wird auf folgende Punkte konkretisiert:</p> <p><i>(2) Zulässig sind</i>  <i>2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude</i>  <i>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</i>  <i>1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,</i></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag
<p>- zu 1.2: Statt einer GRZ, GFZ und BMZ sollte zukünftig eine maximale Grundfläche (m<sup>2</sup>) plus Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dies gilt insbesondere auch für den vorliegenden Fall, da hier die Grundstücksgrenzen noch nicht neu vermessen bzw. im Bebauungsplan nicht klar geregelt sind.</p> <p>Als Bezugspunkt für die Wandhöhe ist nicht das vorhandene Gelände (alt oder neu?) heranzuziehen, sondern eine andere Bezugsgröße zu wählen (z.B. Höhenlinie, idealisiertes Gelände, Bezug FOK zu üNN).</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12</p> <p>Wir zur Kenntnis genommen, doch die Regelung der maximalen Grundfläche ist durch diese Festsetzungen bereits genau geregelt. GFZ = Grundflächenzahl</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Bezugspunkte der Wand und Gebäudehöhen werden unter 1.2 Maß der baulichen Nutzung wie folgt geregelt:  <i>„Die fertig Fußbodenoberkante der Erdgeschoss (FOK) wird mit maximal 1,00m über der zugehörigen Verkehrsflächenanschnittshöhe festgelegt. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der Fahrbahndecke in der Mitte der Straßenfront.  Bei Eckgrundstücken beziehen sich die angegeben Bezugshöhen auf die längste Straßenbegrenzungslinie.</i></p>
<p>- zu 1.3: Für Gebäude bis 50 m gilt die offene Bauweise. Wenn eine abweichende Bauweise für Gebäude &gt; 50 m gewünscht ist, ist dies explizit im Bebauungsplan zu regeln.</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12</p> <p>§ 22 Abs.1 und 2 und Absatz 4 werden geändert:</p> <p><i>„Es gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.“</i></p>
<p>- zu 1.4: Die Abstandsflächen sollten in einem separaten Punkt geregelt und nicht bei den Nebenanlagen aufgeführt werden, da diese allgemeingültig sind.</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12</p> <p>Dieser Punkt wird unter 1.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen gestrichen und bei 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen ergänzt: <i>Für die Abstandsflächen und Grenzabstände gelten die Regelungen der BayBO.</i></p>
<p>- zu 2.4: Bei Abgrabungen, Auffüllungen und Stützmauern sollte das Bezugsgelände (vgl. Punkt 1.2) angegeben und erläutert werden, wie die</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12</p> <p>Es werden Höhenlinien in den Entwurfsplan eingefügt. Und unter 2.4</p>
	<p>Abgrabungen und Auffüllungen neu formuliert:</p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag
<p>Abstandsflächen hierzu geregelt werden (BayBO?).</p>	<p><i>„Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m bezogen auf das Urgelände lt. dargestellten Höhenschichtlinien zulässig.</i></p> <p><i>Die entstehenden Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen. Der Böschungswinkel darf eine maximale Neigung von 1:2 aufweisen. Stützmauern sind bis zu einer Gesamthöhe von 2,50 m und mit einem Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze zulässig.“</i></p>
<p>- zu 2.5: Auch bei den Einfriedungen sollte das Bezugsgelände (vgl. Punkt 1.2) für die Angabe der maximalen Gesamthöhe angegeben und erläutert werden, wie diese abstandsrechtlich behandelt werden (BayBO). Es wird gebeten, auch die Arten der Einfriedungen klarzustellen (z.B. Stabgitterzaun offen, Maschendrahtzaun).</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12</p> <p>Unter 2.5 wird die Festsetzung durch die folgende Formulierung ergänzt: Einfriedungen sind mit einer Gesamthöhe von max. 2 m zulässig.  <i>Ab einem Mindestabstand zur Grenze des öffentlichen Flurstücks straßenseitig von 2,00 m kann die Höhe der Einfriedung bis zu 2,00 m betragen. Im Bereich von notwendigen Sichtdreiecken muss die Höhe jedoch generell auf maximal 80 cm begrenzt sein. Die Errichtung von Zaunsockeln ist nicht zulässig. Der Abstand von Zaun zu Boden muss mind. 15 cm betragen. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen lt. dargestellten Höhenlinien.</i></p>
<p>Zur Plandarstellung werden folgende Anmerkungen gemacht:</p> <p>- Die Darstellung des Pumpwerkes fehlt.</p>	<p>Hinweis: Das Pumpwerk ist im Bebauungsplan bereits dargestellt.</p>
<p>- Es ergeht der Hinweis, dass die geplanten privaten Grünflächen als Bauverbotzone gelten und bei der bebaubaren Grundstücksfläche (für z.B. die GRZ) nicht mit einzurechnen sind. Es sollte daher besser „zu begrünende Freifläche“ heißen.</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und zum Entwurfstand redaktionell geändert.</p>
<p>Weitere Anmerkungen umfassen:</p> <p>- Grelle Fassadenfarben sind als unzulässig zu definieren</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und unter 1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen ergänzt:</p> <p><i>„Grelle und intensive Farben sind für die Fassaden ausgeschlossen.“</i></p>
<p>- Die Außenbeleuchtung in die freie Landschaft ist zu regeln.</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und in den Festsetzungen unter einen neuen Punkt <i>2.7 Beleuchtung von Straßenraum und Außenanlagen...</i> ergänzt:</p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag
	<p><i>Für die Außen- und Straßenbeleuchtung ist ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die verwendeten Leuchten sind nach oben abzuschirmen. Als Leuchtmittel sind z.B. LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.</i></p> <p><i>Verkehrsteilnehmer der angrenzenden Ortsstraße dürfen durch die Außenbeleuchtung der Flächen nicht geblendet werden.“</i></p>
<p><b>02 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abteilung <u>Landwirtschaft</u>, vom 07.12.2022:</b></p> <p>Zur überplanten Fläche wird angemerkt, dass durch die Planung 3,78 ha intensiv genutzter Acker mit einer mittleren bis guten Ertragsfähigkeit und einer guten Bewirtschaftbarkeit unwiederbringlich verloren geht. Weitere 11.364 m<sup>2</sup> werden als Ausgleichsfläche einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. In Zusammenschau mit der geplanten Erweiterung des Dorfgebietes und dem hierfür noch benötigtem Ausgleichsbedarf ist von einer erheblichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen auszugehen.</p>	<p>z. K.</p> <p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Auch in den Umweltberichten wird die große Flächeninanspruchnahme als erheblich eingestuft. In die Bewertung fließt dabei aber neben der Quantität auch die Qualität der überbauten Flächen ein. Hier werden von Seiten der Landwirtschaft und des Naturschutzes unterschiedliche Bewertungsmaßstäbe angelegt. Es bleibt auch anzumerken, dass auf den Ausgleichsflächen weiterhin Landwirtschaft in Form extensiver Grünlandbewirtschaftung möglich ist, was wiederum die unterschiedliche Schwerpunktsetzung bei Landwirtschaft und Naturschutz verdeutlicht. Die Ausweisung des MD zielt auf eine organische Weiterentwicklung von Rottendorf, was insbesondere landwirtschaftliche Betriebe fördern soll.</p>
<p>Auch während der Bauphase ist zu gewährleisten, dass die anliegenden Flächen dauerhaft erreichbar sind.</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Wird zur Kenntnis genommen und in der Bauphase berücksichtigt.</p>
<p>Die von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen (Geruch, Staub, Lärm, Erschütterungen) sind, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, zu dulden. Dies gilt insbesondere auch bei Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit.</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Eine entsprechende Duldungspflicht ist als Punkt 3.9 bereits im Bebauungsplan enthalten.</p>
<p>Es sind keine weiteren Einwände aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht gegeben. Es besteht Einverständnis.</p>	<p>z. K.</p>
<p><b>03 Bayerisches Landesamt für Umwelt vom 07.12.2022:</b></p> <p>Durch das Vorhaben wird die Rohstoffgeologie wie folgt berührt: In Bezug auf</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Vor der Ausweisung von Ausgleichsflächen für das Dorfgebiet wird das</p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag
<p>das Dorfgebiet ist vor Ausweisung ggf. notwendiger externer Ausgleichsflächen die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen, um potenzielle Konflikte frühzeitig zu vermeiden. In Hinblick auf das Gewerbegebiet inkl. Ausgleichsflächen sind Belange der Rohstoffgeologie nicht betroffen.</p>	<p>Bayerische Landesamt für Umwelt erneut z.B. im Rahmen des notwendigen Bebauungsplanverfahrens beteiligt.</p>
<p>Für die örtlichen und regionalen Belange zu Naturschutz, Landschaftspflege und technischem Umweltschutz sowie zur Wasserwirtschaft und zum vorsorgenden Bodenschutz wird auf die Stellungnahmen der Unteren Naturschutz- und Immissionsschutzbehörden am LRA Schwandorf und des WWA Weiden verwiesen.</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Die Anmerkungen der Unteren Naturschutzbehörde und des Wasserwirtschaftsamtes Weiden werden beachtet (vgl. Beschlussvorlagen 08 und 09). Insofern wird von einer Zustimmung ausgegangen.</p>
<p><b>04 Bayernwerk Netz GmbH vom 12.12.2022:</b></p> <p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb vorhandener Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Eine Abfrage beim Planauskunftsportal der Bayernwerk AG ergab, dass keine vom Bayernwerk betriebenen Versorgungsanlagen im Geltungsbereich liegen. Die nordwestlich gelegene Mittelspannungs-Freileitung sowie das im Flurstück 79 (Feldweg) verlegte Mittelspannungskabel werden durch das Vorhaben nicht unmittelbar berührt. Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der Anlagen bleiben gewährleistet.</p>
<p>Es folgen verschiedene allgemeine Hinweise zur Realisierung der Versorgung und zur Beachtung bei Leitungsbauarbeiten.</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Die Hinweise werden an die Vorhabensträger zur Beachtung weitergeleitet. Im Bebauungsplan sind unter Punkt 3.6 bereits Hinweise zu erforderlichen Schutzabständen bei Pflanzungen enthalten.  Bei der Bauplanung zu den Erschließungsarbeiten werden die Versorgungsunternehmen frühzeitig informiert. Die Erschließung erfolgt in Abstimmung mit dem dann planenden Ingenieurbüro, um eine bestmögliche Koordinierung aller Sparten zu erreichen. Die genaue Vorgehensweise zu Höhenfestlegungen usw. kann dann zu gegebener Zeit entsprechend abgesprochen werden.</p>
<p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Der Hinweis wird unter Punkt 3.6 in der Begründung mit aufgenommen:  <i>„Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.“</i></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag
<p>Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation und die Verlegung zusätzlicher Kabel notwendig werden. Hierfür ist ein Grundstück mit einer Größe von 18-35 m<sup>2</sup> notwendig, welches über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Bayernwerks zu sichern ist.</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Für die Transformatorstation wird ein <i>35 m<sup>2</sup> großes</i> / entsprechendes Grundstück zur Verfügung gestellt. Die Fläche wird im Bebauungsplan als „<i>Fläche für Versorgungsanlagen – Elektrizität</i>“ festgesetzt.</p>
<p><b>05 Bayerischer Bauernverband vom 15.12.2022:</b></p> <p>Durch das Vorhaben geht eine wertvolle Ackerfläche verloren, was zu einer zunehmenden Verknappung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und in der Folge auch zu Verwerfungen auf dem Flächen- und Pachtmarkt und damit zu wirtschaftlichen Risiken für die Betriebe führt.</p>	<p>z. K.</p>
<p>Auf die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit umliegender Flächen ist zu achten. Auch sind ausreichende Abstände zu benachbarten landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten, um eine Nutzung der Restgrundstücke zu ermöglichen.</p> <p>Es wird gebeten, die landwirtschaftlichen Belange bei den aktuellen Planungen und bei zukünftigen Vorhaben zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 11; Gegen den Beschluss: 1 Die umliegenden Flächen bleiben weiterhin erreichbar und zugänglich, die bestehenden Wegeverbindungen bleiben erhalten. Die gesetzlichen Grenzabstände (Pflanzungen, Abstandsflächen) werden eingehalten. Die landwirtschaftlichen Belange werden insofern berücksichtigt, auch die Anmerkungen des AELF (vgl. Beschluss zu Ziffer 02) werden eingearbeitet.</p>
<p><b>06 Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach vom 19.12.2022:</b></p> <p>Es bestehen keine Einwendungen, wenn folgende Auflagen Berücksichtigung finden und aufgenommen werden:</p> <p>Der Umbau der Kreuzung der B22 mit St 2156 und SAD 42 bei Teunz befindet sich derzeit im Planfeststellungsverfahren. Es wird auf die Veränderungssperre hingewiesen, welche auch vorübergehend in Anspruch zu nehmende Flächen beinhaltet: Für die Kompensationsfläche K bei Teunz ist die Grundanspruchnahme abgestimmt und auch im Lageplan der Kompensationsfläche (<i>Anm.: zum Bebauungsplan</i>) dargestellt. Es erfolgt der Hinweis, dass durch die Kompensationsmaßnahme keine Behinderungen bzw. Einschränkungen für die geplante Straßenbaufläche entstehen dürfen.</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Wie bereits angemerkt, sind im Kompensationsplan die für die Baumaßnahme vorübergehend bzw. dauerhaft in Anspruch genommenen Teilflächen des Flurstücks 958 sowie der angrenzenden Flächen dargestellt. Diese Bereiche wurden nicht für die Kompensation überplant bzw. in die Ausgleichsberechnung einbezogen. Die geplante Straßenbaufläche wird durch die Kompensationsfläche nicht eingeschränkt.</p>
<p>Der rechtsgültige Bebauungsplan ist 2-fach zu übersenden.</p>	<p>z. K.</p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag
<p><b>07 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 21.12.2022:</b></p> <p>Die Schaffung neuer gewerblich nutzbarer Flächen wird grundsätzlich begrüßt, insbesondere wenn auch (kleinen und mittleren) lokalen Unternehmen eine Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben wird. Hierzu wird angeregt, Flächenparzellierungen und Festsetzungen zur Bebaubarkeit auf deren Eignung für kleinflächige, handwerklich geprägte Betriebe zu prüfen und zu verankern.</p> <hr/> <p>Es werden Anmerkungen zur Notwendigkeit einer ausreichenden Telekommunikationsinfrastruktur, Mobilfunk- und Breitbandversorgung für Gewerbeflächen gemacht. Die Kommunen sollen entsprechende Flächen für die notwendige Infrastruktur rechtzeitig sichern.</p> <hr/> <p>Die Zustimmung zum Vorhaben setzt voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen entgegenstehen.</p> <hr/> <p>Die IHK soll im weiteren Verfahren beteiligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis informiert werden.</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12</p> <p>Die Gemeinde Niedermurach möchte mit der Gewerbegebietsplanung insbesondere kleineren und mittleren Betrieben aus dem lokalen Umfeld Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Die vorliegenden bekannten Flächenanfragen betreffen ausschließlich lokale Unternehmen. Da die Gemeinde im Besitz der Flächen ist, kann sie die Betriebsansiedlungen in eine von ihr gewünschte Richtung steuern.</p> <p>Die dargestellten Parzellengrößen im Bebauungsplan stellen nur Hinweise dar und können an den Bedarf der einzelnen Bauwerber angepasst werden.</p> <hr/> <p>z. K.</p> <hr/> <p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Es stehen keine derartigen bekannten Belange entgegen.</p> <hr/> <p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Die IHK wird entsprechend beteiligt.</p>
<p><b>08 Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 21.12.2022:</b></p> <p>Zusammenfassend besteht grundsätzlich Einverständnis mit der Planung.</p> <p>Folgende Hinweise werden gegeben:</p> <p>1. Altlasten</p> <p>Es liegen keine Informationen zu Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen vor. Bei Auffälligkeiten besteht Mitteilungspflicht nach Art. 1 BayBodSchG gegenüber dem LRA Schwandorf und dem WWA Weiden.</p>	<p>z. K.</p> <p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Die Mitteilungspflicht ist bereits unter Hinweis 3.3 im Bebauungsplan enthalten und wird um <i>die Meldepflicht gegenüber dem WWA Weiden</i> ergänzt.</p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag
<p>2.1 Öffentliche Wasserversorgung Es wird mitgeteilt, dass keine Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete berührt sind. Die Wasserversorgung ist über bestehende Versorgungsanlagen sicherzustellen.</p>	<p>z. K. <b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Netz gesichert.</p>
<p>2.2 Bodenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Grund und Boden ist gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umzugehen. Im Planungsprozess sollte ein Bodenmanagementkonzept entwickelt werden. Es wird angeraten, im Zuge der Baugrunderkundung für die Erschließung orientierende Bodenuntersuchungen durchzuführen. Aus dem Konzept soll die Strategie zur Bodenverwertung für das gesamte Planungsgebiet ersichtlich sein.</li> </ul>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Dies ist nicht im Bebauungsplan zu regeln, sondern Teil der nachfolgenden Erschließungsmaßnahmen und Bebauung der einzelnen Grundstücke. Dies wird in der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bau-, bodenschutz- und abfallrechtliche Vorgaben sind bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen einzuhalten.</li> <li>- Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.</li> <li>- Hinsichtlich des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten.</li> <li>- Belebter Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und seiner Nutzung wieder zuzuführen. Bodenmieten sollen nicht befahren werden.</li> </ul>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Die rechtlichen Anforderungen werden eingehalten. Auffüllungen in Zusammenhang mit einer Gartennutzung sind im Gewerbegebiet nicht vorgesehen. Es wird in der Entwurfsfassung unter 2.4 Abgrabungen und Aufschüttungen ergänzt:</p> <p>„Auffüllungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen. Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.“</p> <p>Zusätzlich wird unter 3.2 Schutz von Oberboden folgende Passage ergänzt: „Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.“</p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag
<p>- Vorgesehene Stellplätze sollten bevorzugt aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.</p>	<p>Hinweis: Eine entsprechende Festsetzung ist bereits unter Punkt 1.4 enthalten.</p>
<p>3. Niederschlagswasser-/Abwasserbeseitigung Die Niederschlagswasserbeseitigung ist noch nicht konkret ausgeplant. Auf § 54 WHG und Art. 44 BayWG wird verwiesen, wonach Niederschlagswasser vor einer Ableitung möglichst dezentral versickert werden soll.</p> <p>Eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung wird dringend angeraten. Im Rahmen der Bauleitplanung sollte u.a. die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Sickermulden mit belebter Oberbodenzone, Baumrigolen, Gründächer, Fassadenbegrünungen geprüft bzw. vorgegeben werden. Zu der Thematik wird auf ein als Anlage beigefügtes Ministerialschreiben des Bauministeriums verwiesen.</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und ein Punkt in den Festsetzungen ergänzt:</p> <p><i>„2.8 Entwässerung/Schutz vor Überflutung</i></p> <p><i>Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).</i></p>
<p>Anfallendes Schmutzwasser ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12</p> <p>Das Schmutzwasser wird über das Kanalsystem von Niedermurach entsorgt. Hierfür wird im Geltungsbereich ein Pumpwerk errichtet.</p>
<p>4. Überschwemmungsgebiet / Wild abfließendes Oberflächenwasser Wenngleich auch keine natürlichen Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete im Vorhabensbereich liegen, ist es durch die Kommune zu beurteilen, ob Vorkehrungen für Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren zu treffen sind: Die üblichen Abmessungen von Niederschlagswasserkansystemen (Ableitung 1-jähr. Regenereignisse) und Rückhaltebecken (Ableitung 3-5-jähr. Regenereignisse) reichen bei Starkregenereignissen ggf. nicht aus und führen zum oberirdischen Abfluss des Niederschlagswassers.</p> <p>Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV sowie die „Hochwasserschutzfibel“ des BMUB wird nachdrücklich hingewiesen.</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12</p> <p>Die Gemeinde kann nur beurteilen, dass auf Grund der Höhenlage Schäden von außen durch Starkniederschlag nicht zu erwarten sind. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und an die Vorhabensträger zur Beachtung weitergeleitet.</p> <p>Es wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt:</p> <p><i>„Das über das auf den Bauparzellen zu versickernde hinaus anfallende Oberflächenwasser wird in einem Regenrückhaltebecken (ca. xy m<sup>3</sup>) gesammelt und gedrosselt und an die bestehende Verrohrung zur Murach abgeführt.“</i></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag
<p><b>09 Landratsamt Schwandorf, Untere Naturschutzbehörde vom 21.12.2022:</b></p> <p>Eine Abstimmung und Besprechung bedeutsamer Aspekte mit dem fachlichen Naturschutz wird nachdrücklich empfohlen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Es sind folgende Punkte im Umweltbericht (<i>Anm.: FNP</i>) zu ergänzen bzw. zu ändern:</p> <p>(zu Unterpunkt „Artenschutz“):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es ist nicht nur allgemein die Artengruppe der Vögel, sondern das Vorkommen von Feldbrütern (Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn u.ä.) und von in den angrenzenden Gehölzgruppen lebenden Vögeln zu beurteilen.</li> </ul>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Wird zur Kenntnis genommen es wird unter Artenschutz in der Begründung unter 2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt folgendes unter Artenschutz ergänzt:</p> <p><b>„Spezielles Artenschutzrecht (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)</b></p> <p><i>Wie bei allen Eingriffsvorhaben ist auch im vorliegenden Fall zu prüfen, inwieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) und den sonstigen, nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ausgelöst werden.</i></p> <p><i>Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:</i></p> <p><i>Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL ergeben sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 Absatz 1 BNatSchG unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, folgende Verbote:</i></p> <hr/> <p><b><u>Schädigungsverbot von Lebensstätten:</u></b></p> <p><i>Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.</i></p> <p><i>Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG).</i></p> <hr/> <p><b><u>Störungsverbot:</u></b></p> <p><i>Erhebliches Stören von europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.</i></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag
	<p><i>Ein Verbot liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der betroffenen Arten verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).</i></p> <hr/> <p><b><u>Tötungs- und Verletzungsverbot:</u></b></p> <p><i>Fang, Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Beschädigung, Entnahme oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bei Errichtung oder durch die Anlage des Vorhabens sowie durch die Gefahr von Kollisionen im Straßenverkehr.</i></p> <p><i>Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BNatSchG);</i></li> <li>- <i>wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BNatSchG).</i></li> </ul> <hr/> <p>"</p>
<p>(zu Kapitel „Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietschutz“):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind nicht nur direkt betroffene Natura2000-Gebiete, sondern auch mittelbar betroffene Gebiete (hier: Serpentinstandorte in ein bis 2,3 km Entfernung) im Rahmen einer vorhabensbezogenen FFH-Verträglichkeitsabschätzung zu beurteilen.</li> </ul> <p>Ebenso sind die artenschutzfachlichen Angaben um die o.g. Artengruppen zu ergänzen. Hierzu sind noch allgemeine Vermeidungsmaßnahmen, wie Erhalt vorhandener Gehölzgruppen, Eindämmung Lichtverschmutzung und Vermeidung Vogelschlag an Gebäudefassaden zu erarbeiten.</p>	<p><b><u>Beschluss:</u></b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12</p> <p>Die Lage des FFH-Gebietes „Serpentinstandorte in der nördlichen Oberpfalz“ ist bekannt. Die vorkommenden Lebensraumtypen der Heiden, Borstgrasrasen, Flachlandmähwiesen und Silikatfelsen sind auf Grund der Entfernung durch das geplante Gewerbe- und Dorfgebiet weder unmittelbar noch mittelbar betroffen, die Erhaltungsziele werden nicht beeinträchtigt. Auch der Braungrüne Streifenfarn als zu erhaltende Anhang-II-Art der FFH-Richtlinie erfährt keine Betroffenheit: Es werden durch das Vorhaben keine (potenziellen) Wuchsorte der Art (Felsvegetation mit Waldumgriff) beseitigt. Diese Angaben werden im Umweltbericht im Sinne einer vorhabensbezogenen FFH-Verträglichkeitsabschätzung ergänzt.</p> <p><i>Auch die artenschutzfachlichen Angaben zu den Vogelgruppen werden ergänzt.</i></p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag
<p>(zu Kapitel „Ermittlung des Kompensationsbedarfs und Kompensationsmaßnahmen“):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2003 angewandt. Von Seiten der UNB wird die Anwendung des neuen Leitfadens von 2021 ausdrücklich angeregt.</li> </ul>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12  Es liegt grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde, welchen Leitfaden sie für die Kompensationsberechnung anwendet. Die zu Beginn des Bauleitplanverfahrens getroffene Entscheidung zur Verwendung des Leitfadens von 2003 soll auch im weiteren Verfahren beibehalten werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sofern noch nicht geschehen, ist die geplante Obstbaumpflanzung auf der Kompensationsfläche mit dem Kreisgartenamt Schwandorf bzgl. Anordnung und Auswahl regionaltypischer Sorten abzustimmen. Der minimal erforderliche Kronenansatz ist zu ergänzen, die Empfehlung hierzu lautet mind. 1,60 m. Die planerischen Angaben für das Extensivgrünland und die Pflanzungen der Obstbäume und Heckensträucher sind u.a. mit Hilfe der Arbeitshilfe PIK zur Bayerischen Kompensationsverordnung zu konkretisieren.</li> </ul>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12</p> <p>In den Bebauungs- und Kompensationsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass die Auswahl der Obstbaumsorten mit dem Kreisgartenamt Schwandorf abzustimmen ist.</p> <p>Die planerischen Angaben zu den einzelnen Biotoptypen im Kompensationsplan entsprechen bereits weitestgehend der angesprochenen Arbeitshilfe PIK.</p> <p>Hier ist anzumerken, dass die Kompensationsmaßnahme bereits im Zuge des Ausbaus der GVS Niedermurach-Antelsdorf mit der UNB abgestimmt wurde. Für das GE Rottendorf wird lediglich auf eine Restfläche (Ökokonto) zurückgegriffen. <i>Der Straßenausbau und die Kompensation wurden zwischenzeitlich genehmigt.</i> Die getroffenen Angaben sind vor diesem Hintergrund ausreichend. Entsprechend dem Detaillierungsgrad des Kompensationsplanes werden die Kapitel in der Begründung bzw. in den Umweltberichten ergänzt.</p>
<p>Die o.g. Planungsaspekte sind auch in der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan zu bearbeiten. Für die Planung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden diesbezüglich umfangreiche Hinweise zum Thema Eindämmung Lichtverschmutzung und Vermeidung Vogelschlag an Glasfassaden gegeben und mit Veröffentlichungen hinterlegt.</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12</p> <p>Die Punkte werden entsprechend dem FNP auch in den Unterlagen zum Bebauungsplan überarbeitet. <i>In den Bebauungsplan wird ein Festsetzung dazu getroffen siehe Stellungnahme 01 LRA zum Thema Lichtverschmutzung.</i></p> <p>Der Punkt Vogelschlag wird der Hinweis: <i>„Bei der Gestaltung von Fassaden ist auf Bauweisen zu achten, die das Risiko für den Anflug von Vögeln an Glasscheiben möglichst niedrig zu halten.“</i> aufgenommen.</p>
<p>Für die weitere Maßnahmenentwicklung wird der „Handlungsleitfaden Quali-</p>	<p>Hinweis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wesentliche Gesichtspunkte des</p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag
tatsmanagement Kompensation“ des LfU von 2021 empfohlen.	Leitfadens sind bereits in der Planung berücksichtigt.
Es folgen Vorschläge, wie das Kapitel 3.8 der Begründung zum Bebauungsplan konkretisiert werden sollte.	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Die Vorschläge betreffen den Hinweis 3.8 zum Bebauungsplan (Pflanzliste) und sind redaktioneller Natur. Die Konkretisierungen werden eingearbeitet. <a href="#">Pflanzqualität Sträucher, Kronenansatz Hochstamm, Pflege</a></p>
Das Kapitel 4.3 der Begründung zum Bebauungsplan ist um sämtliche vorgenannte Vorschläge zu ergänzen.	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Der Hinweis betrifft die Darstellung der Kompensationsmaßnahmen. Der Detaillierungsgrad wird wie oben bereits erwähnt an den Kompensationsplan angepasst.</p>
Es werden umfangreiche Hinweise zur Meldung von Ausgleichs- und Ersatzflächen gegeben.	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde kommt ihrer Verpflichtung zur Meldung von Kompensationsflächen nach dem Satzungsbeschluss nach.</p>
<p>Folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit werden gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es erfolgt der Hinweis auf eine Arbeitshilfe des LfU zum Umgang mit Bodenmaterial.</li> </ul>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Der Hinweis wird an die jeweiligen Vorhabensträger weitergegeben. Im Bebauungsplan sind bereits Hinweise zum Bodenschutz enthalten. Die Anmerkungen des zuständigen WWA Weiden werden eingearbeitet (vgl. Beschlussvorschlag 08). Vom zuständigen Team 610 „Wasserrecht und Bodenschutz“ am Landratsamt Schwandorf sind keine Anmerkungen eingegangen, womit von einem Einverständnis ausgegangen wird.</p>
- Für die Obstbaumpflanzung der Kompensationsfläche sind robuste standortangepasste Sorten zu verwenden. Hierzu wird Rücksprache mit Frau Schmid bzw. Hr. Grosser vom Kreisgartenamt Schwandorf empfohlen.	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 11; <i>Gegen den Beschluss: 1</i> <i>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Es wird eine abgestimmte Artenliste mit Pflege und Pflanzhinweisen in der Bauleitplanung unter 3.8 ergänzt.</i></p>
- Die Bauherren sollen auf die 2021 erschienene Broschüre „Artenschutz leicht gemacht – eine Handreichung für Bürgerinnen und Bürger“ hingewiesen werden.	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag
<p><b>10 Regierung der Oberpfalz (<u>Höhere Landesplanung in Abstimmung mit Sachgebiet Städtebau</u>) vom 10.01.2023:</b></p> <p>Es werden die für die Planung einschlägigen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes und Regionalplanes aufgeführt.</p> <p>Im Ergebnis kann das Vorhaben einen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung gem. Regionalplan leisten (Sicherung und Neuschaffung Arbeitsplätze, Sicherung Entwicklungsmöglichkeiten ansässiger Betriebe).</p>	<p>Hinweis:</p> <p>Die genannten Ziele und Grundsätze sind in der Begründung und im Umweltbericht zum Bebauungsplan bereits aufgeführt.</p> <p>z. K.</p>
<p>Auch bestehen keine grundsätzlichen Einwände in Bezug auf das Innenentwicklungsgebot gem. LEP-Ziel 3.2. Die im Vorfeld der Bauleitplanung bei der Höheren Landesplanungsbehörde vorgelegte Bedarfsbegründung für den im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vorgesehenen Flächenumfang wurde als plausibel und nachvollziehbar erachtet. <b>Die wesentlichen Inhalte der Bedarfsbegründung bzw. die Bedarfsbegründung sind in die Bauleitplanungsunterlagen (ggf. als Anlage) aufzunehmen.</b> Es erfolgt der Hinweis, dass aus Datenschutzgründen Aussagen zur Anzahl, Branche, Flächenbedarf und regionaler Herkunft der Gewerbeflächenanfragen ausreicht.</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12</p> <p>Die Ergebnisse aus der vorab mit der Regierung der Oberpfalz abgestimmten Bedarfsbegründung wurden in den Begründungen zum Bebauungsplan und FNP bereits zusammenfassend dargestellt. Das Original liegt der Regierung der Oberpfalz vor. <i>Die vorhandene Zusammenfassung wird um die genannten Punkte ergänzt.</i></p> <p>Eine Aufnahme der Bedarfsbegründung in die Bauleitplanungsunterlagen als Anlage soll auf Grund sensibler Daten nicht erfolgen.</p>
<p>Die <u>verbindliche</u> Bauleitplanung widerspricht dem Anbindegebot gem. LEP-Ziel 3.3, da die Siedlungsanbindung lediglich über die Ausweisung eines MD im Rahmen der FNP-Änderung hergestellt wird. Diese „planerische Anbindung“ wird den Anforderungen der landesplanerischen Norm nicht gerecht. Ebenso kann keine der geregelten Ausnahmen vom Anbindegebot herangezogen werden. Angesichts der Bedarfsbegründung wird davon ausgegangen, dass auch ein Bedarf an einer MD-Fläche besteht.</p> <p>Als Lösung des Zielkonfliktes bietet sich die Einbeziehung der MD-Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an, was von der Kommune zu prüfen wäre.</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 <i>Gem. zum LEP liegt das Vorhaben im Landkreis Schwandorf in einem sog. grenznahen Gebiet zu Tschechien bzw. Österreich.</i></p> <p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Wird zu Kenntnis genommen, auf Entscheidung der Gemeinde wird der Geltungsbereich nicht erweitert.</p>
<p>Den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege kommt auf Grund der Lage in einem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet besonderes Gewicht zu. Es ist sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. Hier kommt der <u>Stellungnahme</u> der</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Hierzu sind von der UNB keine Einwände eingegangen (vgl. auch Beschlussvorschlag zu Ziffer 09).</p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag
<p>UNB eine erhöhte Bedeutung zu.</p>	
<p>11 Immissionsschutz Landratsamt Schwandorf vom 16.04.2024</p> <p>1. Sachverhalt  Die Gemeinde Niedermurach plant die Aufstellung eines Bebauungsplans für das „Gewerbegebiet Rottendorf“. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan im betreffenden Bereich angepasst.  Das aktuell landwirtschaftlich genutzte Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 3,8 ha auf der Flurnummer 80 der Gemarkung Rottendorf und liegt südöstlich von Rottendorf. Es ist von landwirtschaftlichen Fläche umgeben. Östlich angrenzend ist auf der Flurnummer 84 eine Freiflächen-Photovoltaik Anlage vorhanden (vgl. B-Plan Sondergebiet „Solarpark Rottendorf“). Unmittelbar südwestlich grenzt die Gemeindestraße Niedermurach-Rottendorf an; die Verkehrsanbindung des Gewerbegebiets ist über eine Zufahrt zur Gemeindestraße geplant.</p> <p>Der kürzeste Abstand zwischen geplantem Gewerbegebiet und bestehender Wohnbebauung von Rottendorf beträgt rund 130m in westlicher bis nordwestlicher Richtung.</p> <p>Der Ortsbereich von Rottendorf ist deutlich landwirtschaftlich geprägt; nach hiesiger Kenntnis sind dort mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Rinderhaltung, ein Betrieb mit Schweinehaltung, zwei landwirtschaftliche Biogasanlagen und eine Zimmerei mit Sägewerk am westlichen Ortsrand vorhanden.</p> <p>2. Beurteilung  Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet  Aus der Sicht des Lärmschutzes ist im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen, dass die künftigen Lärmimmissionen aus dem Plangebiet an den Immissionsorten in der Umgebung die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1)1 bzw. die gleich hohen Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschreiten. Hierbei sind schalltechnische Vorbelastungen der Immissionsorte zu berücksichtigen.</p> <p>Aus der Tabelle 2 der DIN 18005 kann für die geplante gewerbliche Baufläche mit einer Größe von rund 3,5 ha (0,035 km<sup>2</sup>) ein zur Einhaltung des städtebaulichen Orientierungswertes der DIN 18005 bzw. des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für Dorfgebiete von 45 dB(A) in der</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag
<p>Nachtzeit erforderlicher Richtabstand von ca. 360 m abgeschätzt werden. Beim vg Richtabstand sind schalltechnische Vorbelastungen durch gewerbliche Geräuschemittenten außerhalb des Plangebiets nicht berücksichtigt.</p> <p>Der vorhandene Abstand von rund 130m zur Dorfgebiets-Wohnbebauung von Rottendorf unterschreitet den vg. Richtabstand sehr deutlich. Aus fachtechnischer Sichtbedarf es daher im Bebauungsplan verbindlicher Festsetzungen zu den zulässigen Geräuschemissionen, vorzugsweise in Form einer Geräuschkontingentierung nach der DIN 456912.</p> <p>Bei einer Geräuschkontingentierung werden die möglichen Geräuschemissionen je m2 gewerblich nutzbarer Fläche so ermittelt und dann festgesetzt, dass an den Immissionsorten in der Umgebung auch unter Berücksichtigung vorhandener Vorbelastungen Überschreitungen der jeweiligen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte vermieden werden und damit künftigen Lärmkonflikten vorgebeugt ist.</p> <p>Außerdem wird durch die Verteilung der verfügbaren Lärmemissionen auf die gesamte Fläche eine gerechte Aufteilung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets selbst gewährleistet.</p> <p>Die Grundlagen für die Geräuschkontingentierung müssen anhand einer schalltechnischen Untersuchung (Schallgutachten) erarbeitet und in Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan umgesetzt werden. Das erforderliche Schallgutachten muss hierbei von einer fachlich qualifizierten Sachverständigenstelle, vorzugsweise von einer nach §29b des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bekannt gegebene Stelle erstellt werden.</p> <p>Eine Aufstellung der nach §29b BImSchG bekannt gegebenen Stellen steht unter folgendem Link zur Verfügung:</p> <p>Die Sachverständigenstellen für Schallschutz sind dort in der Gruppe V zu finden.</p> <p>Es wird dringend angeraten, das Umfang und Vorgehensweise der Begutachtung vorab zwischen dem/der beauftragten Sachverständigen und dem Sachgebiet Immissionsschutz beim Landratsamt (Ansprechpartner Frau Lukas, Tel. 0931/471/326, E-Mail maria.lukas@lra-sad.de) abgestimmt werden.</p> <p><b>Betriebsleiterwohnungen</b> Nach der aktuellen Planung sind sog. Betriebsleiterwohnungen [vgl. §8 Abs. 3</p>	<p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Wird zur Kenntnis genommen, eine <i>Geräuschkontingentierung</i> wird beauftragt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Wird zur Kenntnis genommen, ein <i>Schalltechnische Untersuchung wird beauftragt und im weiteren Verfahren in die Bauleitplanung integriert.</i></p> <p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Wird zur Kenntnis genommen, und die Festsetzung wird auf folgende Punkte konkretisiert:</p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 1 BauNVO] innerhalb des Plangebiets ausnahmsweise zulässig. Solche Wohnnutzungen können aufgrund Ihres Schutzanspruchs insbesondere gegen nächtliche Lärmeinwirkungen zu Nutzungskonflikten bzw. zu Beschränkungen der Nutzbarkeit benachbarter Gewerbeflächen führen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird angeraten, Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets generell auszuschließen.</p> <p>Falls es bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit bleiben soll, sind aus fachtechnischer Sicht ergänzende Regelung zu Konfliktbewältigung zu treffen, z.B. durch Festsetzungen zur Vorlage eines fachgutachterlichen Nachweises der schalltechnischen Verträglichkeit mit den innerhalb des Plangebiets vorhanden und zulässigen gewerblichen Nutzungen.</p> <p>Lichtimmissionen / Blendwirkung durch benachbarte Freiflächen-PV-Anlage Nach den Ausführungen in Kapitel 4.4.2 des „Praxis-Leitfadens für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ des Bay. Landesamts für Umwelt (Stand Januar 2014) können bei Abständen von weniger als 100 m Belästigungen der Nachbarschaft durch Blendwirkung auftreten. Die stärksten Effekte sind bei niedrigen Sonnenständen in den Morgen- und Abendstunden und damit westlich und östlich von PV-Anlagen zu erwarten.</p> <p>Das Gewerbegebiet liegt westlich der PV Anlage, der geringste Abstand zwischen den überbaubaren Gewerbeflächen und den Modulreihen beträgt ca. 80m.</p> <p>Der og Richtabstand von 100m wird zwar in einem kleinen Teilbereich des Gewerbegebiets unterschritten. Da nach der bauplanungsrechtlichen Zweckbestimmung überwiegend gewerbliche Bebauungen ggf. mit nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Büronutzungen entstehen werden und da zudem auch für ausnahmsweise zulässige Betriebsleiterwohnungen die Möglichkeit der architektonischen Selbsthilfe durch</p>	<p>Es wird in der Bauleitplanung unter den Festsetzungen ergänzt:</p> <p><i>(2) Zulässig sind</i></p> <p><i>2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</i></p> <p><i>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</i></p> <p><i>1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,</i></p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschluss:</b> Sitzungstag: 02.05.2024; Anwesend: 12; Für den Beschluss: 12 Im Zuge des benachbarten Sondergebiets für eine PV-Freiflächenanlage wurde bereits ein Blendgutachten erstellt.</p>

Anregungen / Bedenken	Beschlussvorschlag
<p>entsprechende Anordnung von schutzwürdigen Räumen besteht, sind aus fachtechnischer Sicht keine Immissionskonflikte mit der benachbarten PV-Anlage zu befürchten.</p> <p>Es erscheint aber angeraten, einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	