

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes
 Augustenhof II Teil A und B - Allgemeines Wohngebiet
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4Abs. 2 BauGB

Stellungnahme der/des vom...	Anregungen, Bedenken, Einwendungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
<p>Landratsamt Schwandorf Untere Naturschutzbehörde 01.12.2016</p>	<p>Das Team 630 - untere Naturschutzbehörde - teilt aus naturschutzfachlicher Sicht Folgendes mit: Zur vorliegenden Planung wurde bereits mit Schreiben vom 17.03.2016 Stellung genommen. Der noch fehlende Umweltbericht sowie die Aussagen zum Artenschutz sind in den nun vorliegenden Unterlagen enthalten. Zum überwiegenden Teil werden ackerbaulich intensiv genutzte Flächen überplant. Im Norden und Westen sind auch Teilbereiche eines Waldstücks betroffen. Gerade die Überplanung der süd-exponierten Waldbereiche wird von Seiten des Naturschutzes kritisch gesehen.</p>	<p>Angesichts der hohen Baulandnachfrage im Gebiet und der betroffenen Qualitäten sind die Verluste unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen hinnehmbar anzusehen.</p> <p>Mit den Waldumbaumaßnahmen wird zumindest mittelfristig erheblich zur Eingriffsminimierung beigetragen. In vielen Punkten wird zudem der Bürgereinwendungen (Herr Stiersdorfer) in naturschützenden Belangen Rechnung getragen und entsprechend die grünordnerischen Festsetzungen ergänzt, so dass in der Gesamtabwägung der Eingriff vertretbar ist.</p>	<p>Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschließt, die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger, auf der Grundlage der nach Abwägung von der Stadtverwaltung verfassten Stellungnahmen, zum Beschluss zu erheben.</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p>

In Anspruch genommen wird ein schmaler Streifen entlang des Waldrandes. Allerdings stellt dieser Bereich durch die vorkommenden Eichen und die Exposition den hochwertigeren Teil der Waldfläche dar. In der frühzeitigen Beteiligung war dieser Bereich nicht überplant.

Im Sinne der Eingriffsminderung sollte die Inanspruchnahme dieser Fläche nochmals überdacht werden.

Mit der übrigen Planung besteht aus der Sicht des Naturschutzes grundsätzlich Einverständnis. Gesetzlich geschützte Biotop- oder für den Naturschutz relevante Schutzgebiete sind nicht betroffen. Die im Rahmen der Eingriffsregelung gewählten Faktoren sind angemessen. Die Berechnungen zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sind schlüssig und nachvollziehbar.

Um Beeinträchtigungen hinsichtlich der Artengruppen Vögel und Fledermäuse zu vermeiden sind die erforderlichen Rodungen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10.-28./29.02. durchzuführen. Die Fällarbeiten zur Herstellung der Waldmantel- und Waldumbauflächen sind ebenfalls ausschließlich in diesem Zeitraum durchzuführen.

Die zur Kooperation der Eingriffe vorgesehene Ausgleichsfläche auf Flurnummer 617 der Gemarkung Premberg ist für diese Zwecke geeignet.

Vorgesehen ist u.a. die Modellierung des Geländes und die Schaffung von Seigen zur Erhöhung der Bodenfeuchte. Bei der Herstellung der Fläche ist darauf zu achten, dass die Fläche noch bewirtschaftbar bleibt und dass im Hochwasserfall keine Fischfallen entstehen. Die Pflege der Flächen ist sicherzustellen.

Wird beachtet

Die Kompensationsflächen sind spätestens im Jahr nach Fertigstellung der Erschließung des Baugebietes herzustellen. Die Ausgleichsflächen sind zudem an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.
Noch ein redaktioneller Hinweis: In der Plandarstellung des Bebauungsplanes sind in der Legende zwar die Maßnahme der Grünordnung (Ausgleichs-/Grünfläche, zu pflanzende Bäume und Hecken) aufgeführt. Im Plan selbst ist aber keine Darstellung erfolgt. Dies ist nachzuholen.

Wird beachtet

Regierung der Oberpfalz
Höhere Landesplanungsbehörde
05.12.2016

keine Äußerung

Auf die Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen.

Wasserwirtschaftsamt Weiden
25.11.2016

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird dem Bebauungsplan "Augustenhof II Teil A + B" zugestimmt.

Kenntnisnahme

Amt für Digitalisierung, Breitband
und Vermessung

keine Äußerung

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	keine Äußerung	Auf die Stellungnahme der früh- zeitigen Beteiligung wird verwiesen.
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord 07.12.2016	Die gutachterliche Äußerung des Regionsbeauftragten wird als Stellung- nahme des Regionalen Planungsver- bandes übermittelt. Das geplante Wohngebiet überschneidet sich mit dem landschaftlichen Vorbe- haltsgebiet Nr. 35 "Naabtal zwischen Burglengenfeld und Wölsendorf" des Regionalplans Region Oberpfalz Nord.	Kenntnisnahme
	Entsprechend B I 2.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord kommt in landschaft- lichen Vorbehaltsgeländen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.	Kenntnisnahme
	Bei landschaftsverändernden Maß- nahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beein- trächtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.	Wird beachtet
Staatl. Bauamt Amberg-Sulzbach 18.11.2016	Die Belange des Staatlichen Bauamtes sind durch die vorgelegte Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme

Amt für Ländliche Entwicklung
Oberpfalz
17.11.2016

Im Bereich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet, noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt.

Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Kenntnisnahme

Nach Intervention der Stadt Teublitz wurde eine erneute Stellungnahme eingereicht.

06.12.2016

Mit Schreiben vom 10.02.2016 und 10.11.2016 forderten Sie das Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz zur Stellungnahme bzgl. der "Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes Augustenhof II Teil A + Teil B" auf.

Die erstellten Stellungnahmen von Herrn Lukas und mir haben weiterhin Bestandskraft, jedoch möchte ich ergänzend darauf hinweisen, dass sich die Ausgleichsfläche (Fl. St. 617 - Gem. Premberg) innerhalb der Flurneueordnung Premberg befindet.

1. Nach Aussagen von Herrn Stahr, Amt für Ländliche Entwicklung, bleibt das Grundstück Fl.Nr. 617 der Gemarkung Premberg bei Herrn Dieter Faltermeier; ggf. werden die Ränder an der Nordwestseite und Ostseite begradigt, so dass das Grundstück möglicherweise etwas größer werden kann.
2. Durch die Sicherung der ökologischen Ausgleichsfläche mittels Dienstbarkeit ist es aber grundsätzlich egal wer Eigentümer ist; die Dienstbarkeit bleibt bestehen, so dass die ökologische Ausgleichsfläche -unabhängig vom Eigentümer- auf dem Grundstück gesichert ist.

In diesem Bereich findet somit der § 34 Flurbereinigungsgesetz Anwendung, welcher als Veränderungssperre für gewisse Maßnahmen innerhalb des Flurneuordnungsgebietes angesehen werden darf. Insbesondere die geplanten Aufweitungmaßnahmen der Gräben müssen daher vorsorglich durch das Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz und der Teilnehmergeinschaft Premberg behandelt werden, sofern eine zeitnahe Umsetzung geschehen soll.

Bauliche Veränderungen könnten sonst direkte Auswirkungen auf die bestehende Wertermittlung haben und zu einer notwendigen Nachschätzung führen.

Andererseits könnte sich jedoch im Rahmen der Neuverteilung der Grundstücke die Möglichkeit anbieten, Ihre Ausgleichsflächen entlang der Naab ggf. zu legen bzw. den Zuschnitt des Grundstücks insgesamt zu verbessern. Mit dersogenannten vorläufigen Besitzeinweisung ist jedoch frühestens Ende 2018 zu rechnen.

Ich bitte daher um Rücksprache zum Stand Ihrer zeitlichen Planung hinsichtlich der Realisierung.
Für Ihre Rückmeldung bedanke ich mich im Voraus.

keine Äußerung

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Schwandorf nimmt zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

3. Gemäß § 34 Flurbereinigungsgesetz dürfen Veränderungen nur mit Zustimmung der Fachstelle vorgenommen werden; laut Herrn Stahr ist die Planung und Ausschreibung der Maßnahme jederzeit zulässig. Verweigert das Amt für ländliche Entwicklung während des Flurbereinigungsverfahrens die Umsetzung der Maßnahme, muss bis nach Besitzeinweisung, voraussichtlich Ende 2018 gewartet werden. Die Umsetzung der Maßnahme ab Januar 2019 ist insbesondere aufgrund der Dienstbarkeit jedoch garantiert.

Wird beachtet

Landratsamt Schwandorf
Gesundheitsamt

Amt für Ernährung, Landwirtschaft
und Forsten Schwandorf
14.12.2016

1. Landwirtschaftliche Belange:
Aus landwirtschaftlicher Sicht wird auf die Stellungnahme vom 08.03.2016 in der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu Verfahren verwiesen.

Auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen.

2. Forstfachliche Belange:
Abweichend von der Planung in der frühzeitigen Beteiligung sind nun 0,9 ha Wald im Sinne des Art. 2 Bayer. Waldgesetz (BayWaldG) betroffen. Dabei handelt es sich um Kiefernbestände im Alter von ca. 80 bis 100 Jahren mit einer maximalen Endbaumhöhe von 25 Metern.
Wie bereits in der rechtlichen Würdigung der Rodungsfähigkeit in der Stellungnahme vom 08.03.2016 dargelegt, wird ein Ausgleich für die Rodung der Waldfläche mit besonderer Bedeutung für lokalen Klima-, Immissions- und Lärmschutzwaldes gefordert (Art. 9 Abs. 5 BayWaldG)

Auf die Gesamtabwägung der Bürgereinwendung des Herrn Stiersdorfer darf verwiesen werden.

Die unter 2.2.4 im Bebauungsplan beschriebenen strukturverbessernden Maßnahmen direkt angrenzend an den Geltungsbereich, in Form einer Unterpflanzung mit Stieleiche und Hainbuche im Umfang von 1,8 ha sowie die Gestaltung eines Waldmantels mit einer Tiefe von 20 Meter, können den Funktionsverlust weitgehend ausgleichen. Aus forstrechtlicher Sicht kann der Rodung somit zugestimmt werden.

Der Abstand vom künftigen Waldrand zur nördlichen und westlichen Baumgrenze beträgt 20 Meter, die Endbaumhöhe des vorhandenen Kiefernbestandes ca. 25 Meter. Durch die Etablierung eines Waldmantels entlang des neu entstehenden Waldrandes in einer Tiefe von 20 Meter aus Strauch- und Baumarten, die 20 Meter nicht überschreiten werden, und durch die größtenteils Entnahme der vorhandenen Bäume, wird die Gefährdung durch Baumfall auf Wohngebäude als gering eingestuft.

Fazit:
Aus forstfachlicher und forstrechtlicher Sicht besteht Einverständnis mit der vorgelegten Planung.

Kenntnisnahme und Beachtung

Gewerbeaufsichtsamt bei der
Regierung der Oberpfalz

Industrie- und Handelskammer, Rgbg.
07.12.2016

Vielen Dank für die Beteiligung der IHK
Regensburg für Oberpfalz / Kelheim an
der Planung der o.g. Vorhaben, zu
welchen wir als Träger öffentlicher
Belange wie folgt Stellung nehmen:

Kenntnisnahme

Wie den Unterlagen zu entnehmen ist, soll ein reines Wohnbaugebiet entstehen. Nach unserem Kenntnisstand ist von der Planung kein Gewerbebetrieb unmittelbar betroffen. Die Schaffung von ausreichend Wohnbauflächen ist ein wichtiger Faktor für die weitere Entwicklung einer Kommune. Hierdurch werden junge Menschen am Standort gehalten, bzw. Zuzüge benötigter Fachkräfte ermöglicht, von denen die Unternehmen in der Region nachhaltig profitieren können. Aus diesem Grund erachten wir das Vorhaben als unbedenklich. Wir wünschen der Stadt Burglengenfeld weiterhin eine gute wirtschaftliche Entwicklung.

Kenntnisnahme

IHK Geschäftsstelle SAD
14.12.2016

Vielen Dank für die Übersendung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes "Augustenhof II Teil A und Teil B" zur Abgabe einer entsprechenden Bewertung seitens der IHK. Da es sich hierbei um ein allgemeines Wohngebiet handelt und keine wirtschaftlichen Belange berührt werden, sehen wir von einer Stellungnahme ab.

Kenntnisnahme

Handwerkskammer
Niederbayern-Oberpfalz

keine Äußerung

Bayernwerk AG
Netzwerk Schwandorf
22.11.2016

Hiermit verweisen wir auf unsere
Stellungnahme vom 26.02.2016, die
weiterhin Gültigkeit behält.
Wir bedanken uns für die Beteiligung
am Verfahren und stehen für Rück-
fragen jederzeit gerne zur Verfügung.
Desweiteren bitten wir Sie, uns auch
weiterhin an der Aufstellung bzw. an
Änderungen von Flächennutzungsplänen
und weiteren Verfahrensschritten zu
beteiligen.
Für Ortsnetzgas, Strom, 100 KV-Leitung
genügt eine Zusendung an:
Bayernwerk AG, Netzcenter Schwandorf
BAG-DOpNSd, Regensburger Str. 4a
92421 Schwandorf

Auf die Stellungnahme zur früh-
zeitigen Beteiligung wird
verwiesen.

Eing. 8.12.16

Wird beachtet

Gasversorgung Schwandorf GmbH

keine Äußerung

Stadtwerke Burglengenfeld
07.12.2016

Zur Änderung des Flächennutzungs-
planes und Aufstellung eines
Bebauungsplanes "Augustenhof II Teil
A + B" nehmen wir bezüglich der
Wasserversorgung, Abwasserbeseiti-
gung und der Verkehrsführung wie
folgt Stellung:
1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das überplante
Gebiet ist derzeit nicht gesichert. Die
Sicherstellung der Wasserversorgung
hat im Rahmen der Erschließung
des Baugebietes nach den Vorgaben
der Stadtwerke Burglengenfeld zu
erfolgen.

Die Genehmigungspläne für die
Wasserleitung liegen momentan bei
den Stadtwerken. Die Sicherstellung
der Erschließung wird durch die
Stadt Burglengenfeld zugesagt.
Erforderliche Maßnahmen sind
durch die Stadt Burglengenfeld bzw.
den Stadtwerken in die Wege zu
leiten.

Die Wasserleitung ist im Ringschluss zu verlegen.

Aufgrund der Höhenlage ist das Gebiet an die Druckerhöhungsanlage "Augustenhof" anzuschließen. Wegen der Erweiterung des Versorgungsgebietes ist eine hydraulische Berechnung der Druckerhöhungsanlage und des Leistungsnetzes erforderlich.

Kenntnisnahme bzw. Beachtung

Die erforderlichen Berechnungen werden von den Stadtwerken Burglengenfeld nach Vorlage der Planunterlagen veranlasst. Die Kosten für die Berechnung und evtl. erforderliche Erweiterungsmaßnahmen an der Druckerhöhungsanlage oder am Leitungsnetz sind vom Erschließungsträger zu tragen. Die Wasserleitungen sind grundsätzlich im öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen.

2. Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung (häusliches Abwasser) für das überplante Gebiet ist derzeit nicht gesichert. Die Sicherstellung der Schmutzwasserbeseitigung hat im Rahmen der Erschließung des Baugebiets nach den Vorgaben der Stadtwerke Burglengenfeld zu erfolgen. Der Abwasserkanal ist als Freispiegelkanal auszuführen.

Die Genehmigungspläne für die Schmutzwasserbeseitigung liegen zur Überrechnung bei den Stadtwerken Burglengenfeld.

Kennntnisnahme und Beachtung

Wegen der Erweiterung des Abwasser-
netzes ist eine hydraulische Berechnung
erforderlich. Die erforderlichen Berechnungen
werden von den Stadtwerken Burglengenfeld
nach Vorlage der Planunterlagen veranlasst.
Die Kosten für die Berechnungen und evtl.
erforderliche Rückhalte- oder
Umbaumaßnahmen an der bestehenden
Kanalisation sind vom Erschließungsträger zu
tragen. Die Kanalleitungen sind grundsätzlich
im öffentlichen Verkehrsraum zu verlegen.

3. Niederschlagswasser

3.1 Niederschlagswasser von Privatflächen Wird beachtet

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die
öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Das
Niederschlagswasser von
Privatflächen ist innerhalb des Baugrund-
stücks flächenhaft über Sickermulden mit
bewachsener Oberbodenschicht ent-
sprechend den technischen Regeln und den
einschlägigen Vorschriften (Merk-
blatt Nr. 4.4/22 vom Bayer. Landesamt für
Umwelt, NWFreiV, TRENGW) zu versickern.
Unterirdische Versickerungsanlagen (z.B.
Rigolen, Rohr- oder Schachtversickerungen)
sind nicht zulässig.

Wird beachtet

Im Erläuterungsbericht der
Flächennutzungsplanänderung unter Ziff. 2.5
und in der Begründung des Bebauungsplanes
unter Ziffer 3.5 ist die vorgenannte
Textpassage wörtlich zu übernehmen!

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Baugrunds Sickerversuche durchzuführen. Die Ergebnisse sind den Stadtwerken Burglengenfeld zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Wird beachtet

3.2 Niederschlagswasser von Straßenflächen

Das Niederschlagswasser von Straßenflächen ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten. Dies ist bei der hydraulischen Berechnung zu berücksichtigen.

Es wird ein Regelquerschnitt für die Versickerung mit aufgenommen.

4. Verkehrsführung

Hinsichtlich der Straßenbreite wird darauf hingewiesen, dass die derzeitige Planung die geordnete Durchführung des Winterdienstes nicht zulässt bzw. in einem nicht zumutbaren Umfang erschwert.
Die Erschließungsstraße für die Parzellen 61 und 63 sollte nicht öffentlich ausgewiesen werden, da hier ein Winterdienst nicht möglich ist. Direkte Fußwegverbindungen stadteinwärts sollten unbedingt berücksichtigt werden.
Im weiteren Verfahren sind Versorgungs- und Entwässerungspläne einschl. Berechnungen bei den Stadtwerken Burglengenfeld vorzulegen.

Wird beachtet

Deutsche Telekom Technik GmbH
23.11.2016

Wird beachtet

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt, alle Rechten und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur oben genannten Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 02.03.2016 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Kenntnisnahme

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen
Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen -
auch folgende
zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Rgbg.
verwendet werden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@
telekom.de

Um eine fristgerechte Bereitstellung des
Telekommunikations-Anschlusses für
den Endkunden zur Verfügung stellen
zu können, bitten wir um Mitteilung des
bauausführenden Ing.Büros, um den
Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu
können.

Wird beachtet

Stadt Maxhütte-Haidhof
23.11.2016

keine Äußerung

Stadt Teublitz
06.12.2016

Die Stadt Teublitz hat bezüglich der im
Betreff genannten Planungen der Stadt
Burglengenfeld hinsichtlich der Aus-
gleichsbebauungsplanung innerhalb
Ihres Gemeindegebietes Einwendungen.

Gem. § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB
sind die Bauleitpläne benachbarter
Gemeinden aufeinander
abzustimmen. Dabei können sich
Gemeinden auch auf die ihnen
durch Ziele der Raumordnung
zugewiesenen Funktionen sowie auf
Auswirkung auf ihre
zentralen Versorgungsbereiche
berufen.

Hierzu wird auf den beigelegten
Beschluss Nr. 97 des Stadtrates Teublitz
vom 24.11.2016 verwiesen.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass die geplanten Ausgleichsflächen im Bereich des laufenden Flurbereinigerungsverfahrens Premberg liegen. Gem. § 34 Abs. 1 Nr. 1 FlurbG dürfen Grundstücke von der Bekanntgabe des Flurbereinigerungsbeschlusses bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigerungsplanes nur mit Zustimmung der Flurbereinigerungsbehörde in ihrer Nutzungsart verändert werden. Das Amt für Ländliche Entwicklung wäre daher zwingend am Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

Die Stadt Burglengenfeld wird gebeten, ihre Ausgleichsflächen für das Wohngebiet "Augustenhof II Teil A und B" und für sämtliche weiteren Entwicklungsflächen außerhalb des Stadtgebietes der Stadt Teublitz umzusetzen, um die Nachbarstadt in ihren weiteren Planungen nicht einzuschränken bzw. zu blockieren.

Hierdurch sollen einerseits konkurrierende Planungen von Nachbargemeinden vermieden werden, andererseits wird eine rechtlich relevante Betroffenheit erst dann angenommen, wenn es sich um eine "unmittelbare Auswirkung gewichtiger Art" handelt.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass gem. § 1 a Abs. 3 BauGB der ökologische Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen kann und es auch keiner planerischen Darstellung im Bebauungsplan bedarf, sondern auf vertragliche Vereinbarungen gem. § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können.

Insofern ist die räumliche Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich zulässig. Der Ausgleich kann auch auf dem Gebiet einer anderen Gemeinde erfolgen.

Im Einzelnen:

Es wurde hier der Weg des Städtebaulichen Vertrages zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahme gewählt. Der künftige Grundstückseigentümer und Investor hinsichtlich des Baugebiets hat ein Kaufangebot hinsichtlich der Baulandfläche als auch ein Angebot auf Erstellung und zur Verfügungstellung der Ausgleichsfläche im Gemeindegebiet der Stadt Teublitz abgegeben. Er ist hierin verpflichtet, mit Annahme des Kaufs der Baulandfläche auch Pflichten aufgrund ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu übernehmen bzw. diese sicherzustellen.

Diese ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht näher konkretisiert und beinhalten den Umbau des Grundstücks FINr. 617 Gemarkung Premberg, Stadt Teublitz in eine hochwertige ökologische Ausgleichsfläche. Zur langfristigen Sicherstellung sind eine Reallast und

eine Grunddienstbarkeit ins Grundbuch einzutragen. Diese Sicherungsmittel öffentlicher Art sind rechtliche Voraussetzung zur Gewährleistung dauerhaften Ausgleichsfunktion dieses Grundstücks.

Es handelt sich davon abgesehen um zivilrechtliche Belastungen hinsichtlich der Nutzbarkeit des Grundstücks, welche grundsätzlich jedem Grundstückseigentümer im Rahmen der Nutzung seines Eigentumsrechts zugunsten Dritter zur Verfügung stehen.

Die Stadt Teublitz kritisiert nicht, dass durch diese Maßnahmen in die Planungshoheit der Stadt konkret eingegriffen wird. Sie trägt insbesondere nicht vor, dass hierdurch dem Flächennutzungsplan widersprochen oder in Bebauungspläne ggfs. in Aufstellungs- oder sonstigen planungsrechtlichen Instrumenten eingegriffen oder diese beeinträchtigt werden.

Nach diesseitigem Kenntnisstand handelt es sich lt. Flächennutzungsplan um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Diese Fläche ist auch von den bebauten Siedlungsflächen soweit abgerückt, dass eine künftige Bebauung nahezu ausgeschlossen oder zumindest erschwert ist. Tatsächliche Einschränkungen in der Planungshoheit für die Stadt Teublitz sind nicht erkennbar. Allein die Eintragung von Reallast und Grunddienstbarkeit, welche jedem Grundstückseigentümer zur Verfügung stehen, behindert die Stadt Teublitz in ihren Planungen nicht oder in keinem über das allgemein übliche Maß hinaus.

Aufgrund mangelnder Betroffenheit der Stadt Teublitz in ihrer Planungshoheit wird daher der Einwand zurückgewiesen.

Stadt Schwandorf
21.11.2016

Zu den oben genannten Bauleitplanverfahren nimmt die Stadt Schwandorf wie folgt Stellung:

Keine Einwendungen

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren.

Kenntnisnahme

Markt Kallmünz

keine Äußerung

Gemeinde Holzheim am Forst
30.11.2016

Zu der im Betreff genannten Angelegenheit teilen wir mit, dass die im Betreff genannte Bauleitplanung dem Gemeinderat Holzheim am Forst in seiner Sitzung vom 17.11.2016 bekanntgegeben wurde.

Nachdem die Belange der Gemeinde Holzheim nicht berührt werden, besteht mit der Bauleitplanung Einverständnis.

Kenntnisnahme

Markt Schmidmühlen

keine Äußerung

Markt Regenstauf

keine Äußerung

Markt Rieden

keine Äußerung

Günther Plössl
14.12.2016

Zu den vorgelegten Planungen darf ich auf meine Stellungnahme vom 08.03.16 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verweisen, die weiterhin aufrecht erhalten wird.

Einige weitere Bemerkungen und Fragen zu den nunmehr vorliegenden Planungen möchte ich anführen:

Auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung darf verwiesen werden.

Angemerkte Einwendungen und Anregungen wurden beachtet und abgewogen.

Zum Erläuterungsbericht der Flächen-nutzungsplanänderung:

Zu Ziffer 1 Abs. 1 ("Die Lage des verlangt nach einer qualitätvollen städtebaulichen Struktur, die der Aufgabe, einen klaren städtebaulichen Abschluss zu definieren, gerecht wird."):

Eine qualitätvolle städtebauliche Struktur und die Definition eines klaren städtebaulichen Abschlusses erschließt sich mir nicht, wenn mitten in die Prarie, angrenzend an die Gemarkungsgrenze der Stadt, gebaut werden soll.

Plan mit fiktiver Verlängerung der Umgehungsstraße zeigt die klare qualitätsvolle Struktur und definiert den Abschluss der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Umgehungsstraßengürtels, bzw. bis zur vorhandenen Gemarkungsgrenze.

Zu Ziff. 2.1 Lage und Abgrenzung: Das Änderungsgebiet ist nicht angrenzend an die vorhandene Bebauung an der Richard-Wagner-Straße, lediglich Teil B des WA ist eine Fortsetzung der Bebauung an der Stichstraße, die beim Gasthaus Frey in die Richard-Wagner-Straße einmündet.

Die Verbindung zur Maxhütter Straße wird sehr wohl, im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung, berücksichtigt. Bereits mit dem Aufstellungsbeschluss für das Baugebiet "Südhang VI" wird diese Verbindungsstraße auch baulich der zu erwartenden Verkehrsbelastung gerechnet.

Die in Ziff. 2.4 getroffene Feststellung, dass die äußere Erschließung des Neubaugebietes in erster Linie über die "Richard-Wagner-Straße" erfolgt, erscheint sehr fraglich und lässt die Verbindung zur Maxhütter Straße mit einer wahrscheinlich gleich hohen Frequentierung außer Acht.

Zu Ziffer 2.5 Ver- und Entsorgung;
Warum dürfen künftige private Bauflächen nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden?

Das Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern über belebte Oberbodenzone (gem. LfW Merkblatt 4.4/22). Schmutzwasser wird selbstverständlich an den öffentlichen Kanal angeschlossen.

Zu Ziffer 3.3, wonach der erforderliche Ausgleich auf Fl.Nr. 617 der Gemarkung Premberg erbracht wird, ist der MZ vom 29.11.2016 S.46 zu entnehmen, dass die Nachbarstadt Teublitz diesen Ausgleichsmaßnahmen in Ihrem Geltungsbereich nicht zugestimmt hat.

Siehe Abwägung der Stadt Teublitz

Es darf auch noch darauf hingewiesen werden, dass lt. MZ-Bericht vom 27.10.2016 seitens der Stadt Teublitz die "Neue Mitte" nicht forciert wird.

Es sollte die Baugebietsentwicklung in diesem Bereich so lange zurückgestellt werden, bis sich die drei Städte in einem interkommunalen Flächennutzungsplan - wie von der Stadt Teublitz vorgeschlagen - über die weitere Entwicklung der sogenannten "Neuen Mitte" einig sind.

Die Baugebietsentwicklung in diesem Gebiet stellt eine sinnvolle städtebauliche Abrundung an der Gemarkungsgrenze der Stadt Burglengenfeld dar, die in einem (evtl. zustandekommenden) interkommunalen Flächennutzungsplan durchaus fortgeführt werden kann.

Zum Bebauungsplan:

Die jetzt vorgelegten Planungen weisen 70 Bauparzellen gegenüber 56 Bauparzellen bei der "frühzeitigen Beteiligung" aus, wobei die beiden Baugebiete A und B bei Bedarf unabhängig voneinander Rechtskraft erlangen können sollten".

Im Plangebiet B ist etwas abgelegen und versteckt ein sehr klein geratener, um nicht zu sagen niedlicher Kinderspielplatz für das gesamte Baugebiet A und B ausgewiesen. Sofern das Baugebiet Teil A vor dem B-Gebiet Rechtskraft erlangen und bebaut werden sollte, wäre wahrscheinlich längerfristig für beide Gebiete überhaupt kein Spielplatz vorhanden.

Die gegenüber der bei der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgelegten Planung gemachten Erweiterung in nördlicher Richtung erfolgt durch massiven Eingriff in die Waldfläche. Maßgeblich bedingt ist diese Erweiterung vor allem auch durch eine geplante, nur einseitig anbaubare Straße entlang der Parzellen 48a/b, 50, 55, 12b, 47, 46 und 13. Diese Straße schreitet ja förmlich nach einer Baugebietserweiterung der jetzigen Planung in nördlicher Richtung mit einer daraus zwangsläufig resultierenden weiteren Zerstörung von Waldflächen.

Die Qualität eines Spielplatzes zeichnet sich nicht unbedingt durch die Größe des Grundstücks aus. Vielmehr wird auf ca. 235 m² Grundstücksfläche ein mit Spielgeräten ausgestatteter moderner Spielplatz errichtet. Für Spielarten mit notwendigen größeren Flächenbedarf wird auf den in ca. 550 m Entfernung vorhandenen städt. Bolzplatz / Spielplatz verwiesen.

Der Zerstörung von Waldflächen wird durch Ersatzmaßnahmen, in Absprache mit den zuständigen Behörden entgegengewirkt.

Die Entwicklungsfläche der Stadt Burglengenfeld ist auf beiliegendem Plan ersichtlich und steht zunächst nicht in Zusammenhang mit einer interkommunalen Entwicklungsfläche (Flächennutzungsplanes)

Sofern sich der Stadtrat nicht dazu durchringen kann, von einer Bebauung in diesem Bereich ganz abzusehen, sollte zumindest eine Zurückstellung bis zur Vorlage eines interkommunalen Flächennutzungsplanes der drei Städte erfolgen.

In der Gesamtbetrachtung der einzelnen Abwägungen stellt das Baugebiet eine abschließende Abrundung des Stadtgebietes dar und sollte daher unterstützt werden. Die Schaffung von ausreichend Wohnbauflächen bei aktuell anhaltend steigender Nachfrage ist höher zu bewerten, als der Wunsch nach einer interkommunalen Bauleitplanung in der Zukunft, wobei dies sehr erstrebenswert wäre.

Ich bitte um Mitteilung des Ergebnisses der erfolgten Abwägung im Stadtrat.

Stadtbaumeister Franz Haneder i.H.

Zunächst wird auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme vom 22.02.2016 verwiesen.

Das Baugebiet ist nun um eine Teilfläche größer geworden, so dass es gegenüber dem ursprünglichen Zustand von 56 Parzellen nun 70 Parzellen sind.

Kenntnisnahme

Es sind nun drei Grundstücke mit Mehrgeschoßwohnbauten eingeplant. Die Verhältnismäßigkeit zur Bebauung mit Einfamilienhäusern ist künftig zu erhöhen, damit der Wohnungssuchmarkt auch entsprechend bedient werden kann. Ein Ansatz von ca. 10 % an Grundstücken ist wünschenswert.

Wird beachtet bei künftigen Baugebieten

Der Wohnbauflächenbedarf ist fortzuschreiben und vorzulegen.

Wird beachtet

Im gesamten Baugebiet sind High-Speed-Rohre für die Breitbanderschließung entsprechend der von einem Fachmann zu bemessenden Anlage einzubauen. Eine Bestandsplanung ist diesbezüglich nach Fertigstellung vorzulegen.

Wird beachtet

Die Erschließung des Baugebietes mit einer Straße und einem einseitigen Gehweg ist von der Breite her einheitlich zu gestalten.

Wird beachtet

Im ersten Entwurf sind hier Straßen mit 5,50 m und zusätzlichem Gehweg von 1,80 m angelegt. Jetzt sind verschiedene Straßen mit 5,50 m und 1,50 m Gehweg angelegt. Zumindest sollte die Straße, die in das Baugebiet führt,

mit einem 1,80 m Gehweg durchgängig zum östlichen Anschluss führen und dort für die weitere Bebauung ebenfalls 1,80 m breite Gehwege aufweisen.

Wird beachtet

Die Zubringerstraße wurde nun mit

beiseitigem Gehweg vorgesehen und trägt der zukünftigen Erweiterung bereits Rechnung.

Die Zuwegung zum Spielplatz ist mit mindestens 3,50 m Breite anzusetzen. Eine mögliche zusätzliche Erschließung für das Baugebiet im Bestand vom Augustenhof zur Kreisverkehrsanlage an der Maxhütter Straße SAD 8 ist vorgesehen und soll im Zusammenhang eines neuen Baugebietes "Augustenhof Südhang VI" ausgewiesen werden.

ist beachtet
ist beabsichtigt!
Derzeit erfolgen
Grunderwerbsverhandlungen.

Die Breite der Stichstraße zu den Parzellen 61 bis 63 ist mit 4,50 m vorzusehen. Der Ausbau der grau hinterlegten Erschließungsfläche ist im Rahmen der Erschließungsplanung abzuklären.

im
Zuge des Grunderwerbs von
Anliegern nicht gewünscht!
Ausführungsbreite = 3,0 m

Unter dem § 13 - Gründordnerische textliche Festsetzungen - 1.1 Bodenschutz - Schutz des Mutterbodens - sollte eine Auflage mit hineingenommen werden, die aussagt, dass max. 10 % der Grundstücksfläche als eine mit Steinen und Gartenkies gestaltete Fläche am Grundstück erlaubt ist.

Wird beachtet

öffentliche Straßenraum ist barrierefrei zu gestalten.

Wird beachtet
durch Ausbau mit Hochbord ist die
Straße eingeschränkt barrierefrei

Für die Erschließung ist eine entsprechender Erschließungsplanung vorzulegen und abzustimmen.