

Gemeinde Theisseil, Bebauungsplan Wohnbaugebiet „Kirchberg II“, Letzau

Abwägung der Hinweise und Anregungen der Träger öffentlicher Belange, sowie der Öffentlichkeit aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB – Anlage zum Beschluss Nr. 83 vom 08.10.2020

Verwaltungsgemeinschaft Schirmitz, Bgm. Hammer, v. 10.08.20

Die Berechnung der Einwohnergleichwerte habe ich zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Berechnung ist die Abwasserbeseitigung gesichert.

Mit der Vorgehensweise für die Wasserversorgung besteht Einverständnis. Die Erschließungsmaßnahme (Abschluss eines Ing. Vertrags, Kostenschätzung, Entwurfsplanung mit Kostenberechnung, Beitragserhebung, nicht durch Beiträge gedeckten Kosten) sollten rechtzeitig mit dem Zweckverband besprochen werden, damit die notwendigen Beschlüsse gefasst werden.

Abwägung:

Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten (Weiden), H. Grötsch, v. 18.08.20,

Az. L2-460-374160000-II/Grö

Die Ziele aus dem LEP und Regionalplan zum Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche gegenüber konkurrierender Nutzung sind einschlägig. Auf Staub und Lärm von angrenzenden Bewirtschaftungsflächen wird verwiesen. Dies ist von den Anwohnern zu dulden. Zäune sollten gegenüber der landwirtschaftlich genutzten Fläche soweit zurückgesetzt werden, dass die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen bis an deren Grenze hin möglich ist (praxisüblicher Grenzabstand zur Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Geräten: 0,75 m). Die Heckenpflege hat auf Seiten der Baugrundstücke zu erfolgen.

Die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen müssen auch während der Bauphase und nach Fertigstellung der Anlage gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Neben Laubbäumen sollten auch einheimische Obstbäume gepflanzt werden. Drainagen und sonstige Entwässerungssysteme dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Ländliche Wege (z.B. Gemeindestraße „Zum Sportplatz“) sind nach den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft zu belassen.

Für den Flächeneingriff ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu bringen (Pfleheinweise zum Butzenbach, Verweis auf Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf extensivierten Flächen). Ein Umbau zu klimastabilen Wäldern im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sollte in Betracht gezogen werden.

Abwägung:

Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

Ein Zaun auf privaten Flächen verhindert nicht die Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche. Diese kann weiterhin bis an die Grenze bewirtschaftet werden. Die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Flächen werden während der Bauphase und nach Fertigstellung des Baugebietes sichergestellt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, H. Dr. Haberstroh, v. 29.07.20, Az. P-2016-4068-2 S2

Bei zu Tage tretende Bodendenkmäler Meldung an Landesamt für Denkmalschutz

Abwägung:

Bei Auffindung von Bodendenkmälern wird das Landesamt für Denkmalschutz benachrichtigt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, v. 12.08.20, Az. Netzplanung, Stellungnahme Nr. S00880145

Keine Einwände. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Bei Interesse wird um Anfrage mit unserem Team Neubaugebiete KMU, Nürnberg, gebeten.

Abwägung:

Hinweise werden zu Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Bayernwerk Netz GmbH, H. Schwanitz, v. 03.08.20, Az. sw

Keine Einwendungen; Kabelhausanschlüsse nur mit marktüblichen Einführungssystemen mit mind. 1 bar Gas- und Wasserdichte; unterirdische Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten; Abstand zur Trassenachse mind. 2,50m.

Abwägung:

Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Die Ausführung der Hausanschlüsse wird in die Begründung aufgenommen. Bei der Ausführungsplanung sind die Vorgaben des Bayernwerkes zu beachten.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Landratsamt/Wasserrecht, F. Gradl, v. 17.08.20

Sofern eine gesammelte Ableitung von Niederschlagswasser erfolgen soll, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die wasserwirtschaftlichen Belange sollten mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden. Für die Ableitung des Mischwassers aus der Entlastungsanlage RÜB Letzau in den Gleitsbach wurde mit Bescheid vom 16.05.2017 eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Aus den dem Bescheid zugrundeliegenden Unterlagen ist hier nicht ersichtlich, ob die geplante Erweiterung des Baugebietes Kirchberg bei den Berechnungen zur Ableitung des Mischwasser bereits berücksichtigt worden ist.

Abwägung:

Für die gesammelte Ableitung von Niederschlagswasser wird zu gegebener Zeit eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt. Die wasserrechtlichen Belange werden mit Wasserwirtschaftsamt abgestimmt und evtl. notwendige ergänzende Unterlagen vorgelegt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Landratsamt/Kommunale Abfallwirtschaft, F. Harrer, v. 05.08.20, Az. 35-1761.01.02

Straßen in Baugebieten müssen so beschaffen sein, dass ein Befahren mit Müllfahrzeugen problemlos ohne Zeitverlust ermöglicht wird. Mit der angegebenen Breite von 5m ist die notwendige Dimensionierung im Begegnungsverkehr gegeben. Die Verkehrsfläche sollte nicht durch parkende Autos usw. eingeengt sein. Eine Anfahrt der Parzellen 7 und 8 ist nur von Norden möglich, die Hofeinfahrten der Parzellen 12 und 13 können nicht angefahren werden. Betroffene Grundstückseigentümer sollten frühzeitig durch einen Hinweis im Festsetzungstext davon in Kenntnis gesetzt sein. Verweis auf angefügten Auszug aus der Zeitschrift „Sicherheitspartner“.

Abwägung:

Die Bauwerber werden auf diese Punkte hingewiesen. Sollten die Bauwerber der Parzellen 7 und 8 ihre Zufahrt nach Norden verlegen, entfällt für diese Parzellen der Hinweis.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Landratsamt/Bodenschutz und staatl. Abfallrecht, F. Wutzlhofer, v. 29.07.20

Im Plangebiet liegen keine in ABuDIS erfassten Altlastenverdachtsflächen. Folgender Text sollte in den B-Plan aufgenommen werden (Auszug): „Im Bereich des Bebauungsplanes liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen...“

Zu den erlaubten Aufschüttungen und Abgrabungen:

Die Bauherren sind beizeiten darauf hinzuweisen, dass anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort für Baumaßnahmen verwendet werden sollte. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten... Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein; auf Verlangen des Landratsamtes müssen die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterial nachgewiesen werden können.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Bauherren werden darauf hingewiesen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Landratsamt/Sachgebiet 42, H. Reichl, v. 25.08.20, Az. 701

Unter Teil I, Punkt 2 der Begründung zum Bebauungsplan wird erläutert, dass der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Dies ist nicht korrekt. Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend angepasst wird, sollte dies in der Begründung übernommen werden.

Unter Punkt 4.1 festgelegte abweichende Abstandsflächenregelung wäre zu konkretisieren. Sofern Garagen bis zu einer mittleren Wandhöhe von max. 3,75 m ohne eigene Abstandsflächen sowie in den Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig sein sollen, wäre dies entsprechend in die Begründung aufzunehmen.

Abwägung:

Die Begründung wird hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplanes geändert. Der Hinweis hinsichtlich der Abstandsflächenregelung wird in die Begründung aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Landratsamt/Sachgebiet 44, Technische Sachbearbeitung, F. Müller-Matysiak, v. 11.08.20

Bitte um Aufnahme in die zeichnerischen Festsetzungen:

Maßliche Fixierung der Grünstreifen zu den Grundstücksgrenzen und Baugrenzen, sowie der Flächen „öffentlichen Verkehrsfläche“ mit Versorgungs- und Gehstreifen.

Bitte um Aufnahme in die textlichen Festsetzungen:

Höhenlage der Gebäude – OK FFB EG bedarf der Erläuterung und Definition (maßliche Fixierung gegenüber Bezugspunkt). Es wurde kein Bezugspunkt weder in den Regelbeispielen, noch im Textteil festgelegt.

Gelände und Stützmauern – Die Bereiche zu den benachbarten, angrenzenden Grundstücken sind abzuhandeln. Geländemodellierungsplan in den Bauvorlagen mit Bemaßungen ist sinnvoll. Böschungen sollten einen Mindestgrenzabstand von 3 m einhalten. Die Lage der Stützmauern sollte hinsichtlich der Eingangs-/Zufahrtsbereiche, Garagen/Stellplätze, der straßenseitigen Errichtung, sowie Errichtung zu den benachbarten Grundstücken näher definiert werden.

Abwägung:

Maßliche Fixierung ist bereits mit 2,00 m Grünstreifenbreite im Plan vorhanden; die maßliche Fixierung der öffentlichen Verkehrsfläche mit Versorgungs- Gehstreifen wird aufgenommen. Eine Definition und Erläuterung zu den Bezugspunkten wird im zeichnerischen Teil sowie im Textteil aufgenommen. Geländeabtragungen und Auffüllungen bis +/-1,25 m bleiben bis an die Grundstücksgrenze zulässig. Eine textliche Festsetzung wird im Textteil aufgenommen. Stützmauern bis 1,25 m sind an der Grundstücksgrenze mit Ausnahme der straßenseitigen Grenze zulässig. Eine textliche Festsetzung wird wie folgt aufgenommen: „Es sind Stützmauern an der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 1,25 m zugelassen. Straßenseitig sind keine Stützmauern zulässig.“

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Landratsamt/Sachgebiet 41, Naturschutz, H. Dr. Fleischmann, v. 25.08.20, Az. 41-173/40 f/1265-2020

Die zum Flächennutzungsplan genannten Belange gelten sinngemäß für den Bebauungsplan und sind entsprechend zu ergänzen.

Die grünordnungsrechtliche Festsetzung, inklusive Bewertung, Einstufung, Begründung, Minimierungsmaßnahmen sind als Grünordnungsplan entweder im Bauungs- Grünordnungsplan ausführlich und nachvollziehbar darzustellen, oder als gesonderter Teil „Grünordnung“ in den textlichen Festsetzungen. Verweise auf den Umweltbericht, der eine allgemein verständliche Zusammenfassung der Umweltbelange darstellt und keine Rechtswirkung aufweist, sind nicht möglich.

Die Aussagen des Umweltberichtes sind entsprechend naturschutzfachlicher und Inhalten im BauGB zu überarbeiten.

Ausgleichsmaßnahmen sind neu zu berechnen und die Maßnahmen hinreichend konkret zu beschreiben, inklusive aller Erfordernisse bis zum Monitoring und der Erfolgskontrolle.

Ein Hinweis auf das Festschreiben der Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der nächsten Änderungen der gemeindlichen Flächennutzungspläne ist unbestimmt und nicht möglich.

Teile der Ausgleichsfläche sind aufgrund des bestehenden Bestandes nicht anrechenbar.

Abwägung:

Im Bebauungsplan sind die textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Grünordnung aufgeführt. Textliche Festsetzungen werden in Abstimmung der unteren Naturschutzbehörde geändert bzw. überarbeitet. Der Umweltbericht wird ebenfalls überarbeitet. Ausgleichsmaßnahmen werden neu berechnet und die Maßnahmen hinreichend konkret beschrieben. Der Hinweis auf das Festschreiben der Ausgleichsmaßnahmen bezieht sich nicht auf die Änderung der Flächennutzungspläne, sondern konkret für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Text wird entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Kreisbrandinspektion Neustadt a.d.Waldnaab, H. Saller, v. 29.07.20

Es ist ein Löschwasserbedarf nach dem Merkblatt DVGW W405 von 96 m³ für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Abstand der Hydranten von 80 – 120 m. Bei einer Begrenzung durch Bauteile von mehr als 12 m, muss die Zufahrtsbreite mind. 3,50 m betragen.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planung der Trinkwasserleitung hat so zu erfolgen, dass die Löschwasserversorgung nach DVGW W405 sichergestellt ist. Die Hydranten werden in einem max. Abstand von 80 – 120 m hergestellt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Polizeiinspektion Vohenstrauß, H. Stahl, v. 19.08.20

Der Einmündungsbereich der Erschließungsstraße liegt nach aktueller verkehrsrechtlicher Anordnung außerhalb der geschlossenen Ortschaft. Da nach der Bebauung der an der Ortsstraße liegenden Parzellen eine nahezu lückenlose einseitige Bebauung entstehen wird, gilt es zu prüfen, ob eine Versetzung der Ortstafel, die ohnehin kaum mehr lesbar ist, in Betracht kommen würde. Die daraus resultierenden gesetzl. Bestimmungen, wie Höchstgeschwindigkeit 50km/h, würde die Verkehrssicherheit erhöhen.

Abwägung:

Die Ortstafel ist gemäß Vorgabe Polizei zu erneuern und an die vorgegebene Stelle zu versetzen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBv) Weiden, H. Kronen, v. 21.08.20

Da georeferenzierte Lagebezeichnungen für Wirtschaft, Rettungs- und Zustellungsdienste sowie die öffentliche Verwaltung von großer Bedeutung sind, bitte ich die Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummer frühzeitig, möglichst bis zur Rechtskraft des Planes, anzustreben. Ansonsten keine Einwände.

Abwägung:

Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Vergabe von Straßenbezeichnungen und Hausnummern kann rechtzeitig erfolgen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Wasserwirtschaftsamt Weiden, H. Fischer, v. 25.08.20, Az. 2-4620-NEW/TI-20946/2020

Gemeinde Theisseil hat ein Kontingent von 650 EW. Das nun geplante Baugebiet WA Letzau Kirchberg II mit 13 ausgewiesenen Bauplätzen überschreitet das Kontingent von 650 EW und die Prognoseberechnung aus dem Wasserrecht von 2016. Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen, wobei Schmutz und Regenwasserkanalisation in der Hauptstraße dann doch wieder an die best. Mischwasserkanalisation angeschlossen werden sollen. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung der planenden Kommune zulässig. Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen.

Abwägung:

Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dem WWA Weiden wird eine entsprechende Berechnung vorgelegt. Es ist geplant, die Regenwasserkanalisation an den best. Regenwasserkanal in der Straße zum Sportplatz anzuschließen. Der Hinweis zur Verbringung und Verwertung von Mutterboden wird bei der Ausführung berücksichtigt, ebenso die flächige Verteilung von Bodenaushub auf den Grundstücken.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

BUND Naturschutz in Bayern e.V, H. Holl, v. 27.07.20

Planung wird grundsätzlich abgelehnt. Die Aufteilung des Baugebietes lässt eine nachhaltige Flächennutzung vermissen. Bauparzellen bewegen sich in einer nicht mehr vertretbaren Größenordnung. Luxusgrundstücke unverschämter Größe für private Wohnparks sind definitiv nicht akzeptabel. Vorgaben für alternative Wohnkonzepte mit besserer Flächennutzung fehlen. In Neubaugebieten muss für jedes Grundstück eine Zisterne mit 6 m³ zum Auffangen von Niederschlagswasser vorgeschrieben werden. Niederschlagswasser sollte auch als Nutzwasser für die Toilettenspülung verwendet werden. Eine Leerverrohrung für Anschluss an eine PV-Anlage sollte vorgeschrieben werden.

Abwägung:

Eine nachhaltige Flächennutzung in einem Wohngebiet lässt sich nicht realisieren. Der Einwand der als zu groß monierten Parzellen kann nicht nachvollzogen werden. Die Größenordnung bewegt sich im mittleren Bereich mit Flächengrößen von 676 - 836 m². Es werden keine Luxusgrundstücke für Wohnparks ausgewiesen. Das große Grundstück ist für eine medizinische

Einrichtung vorgesehen. Alternative Wohnkonzepte wie Mehrgenerationenhaus sind wegen der Infrastruktur nicht umsetzbar. Gerade im ländlichen Raum würden Kleinflächeneinheiten als Fremdkörper wirken. Mehrparteienhäuser oder Reihenhauskomplexe sind dort zu vermeiden, da sie eine ungünstige optische Sperrriegelwirkung entfalten, auch hinsichtlich der Durchgängigkeit von Kleinlebewesen. Die Bezeichnung „Wohnpark“ wirkt in diesem Zusammenhang unangemessen, weil unzutreffend. Der Hinweis auf den Klimawandel greift hier nicht. Im Gegenteil wird durch eine gärtnerische Nutzung der von Bebauung freizuhaltenen Flächen (Blühbepflanzung) eine Aufwertung gegenüber dem Jetztzustand „Acker/Wiese“ erzielt. Im Textteil des B-Planes ist eine Zisterne von 6 m³ bereits vorgeschrieben. Die Vorgabe, dass Niederschlagswasser für die Toilettenspülung verwendet werden soll, ist bei der technischen Ausstattung des Gebäudes zu berücksichtigen und kann rechtlich nicht vorgegeben werden. Eine Versickerung ist wegen der Hanglage und des Untergrundes nicht möglich. Flächenversiegelungen werden durch sinnvolle Regenwassersammelanlagen auf dem Grundstück kompensiert und sinnvoll genutzt. Eine Leerverrohrung im Gebäude für eine PV-Anlage ist bei der technischen Ausstattung des Gebäudes zu berücksichtigen und kann rechtlich nicht vorgegeben werden. Es kann jedoch im B-Plan aufgenommen werden, dass PV-Anlagen die in die Dachfläche integriert sind zugelassen werden.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, H. Kreißl, v. 04.08.20, Az. 8314.11 - 189

Die Gemeinde Theisseil sollte sich mit alternativen Möglichkeiten der Wohnentwicklung am Hauptstandort Theisseil planerisch auseinandersetzen und insbesondere dort Bemühungen vorantreiben, die es ermöglichen, dass die dortigen Baulücken einer Bebauung zugeführt werden können.

Abwägung:

Die Hinweise zum Regionalplan werden zur Kenntnis genommen.

Der Hauptort der Gemeinde befindet sich am Sitz des Gemeindezentrums in Letzau, nicht in Theisseil! Gerade dort will die Gemeinde auch ihre Siedlungstätigkeit konzentrieren. An der Planung wird daher festgehalten.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanung und Städtebau, H. Hüttl, v. 31.08.20, Az. ROP-SG24-8314.11-189-2-6

...(siehe Abwägung zum F-Plan)...

Im Hinblick auf die Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung entspricht dies nicht den gängigen Anforderungen an einen Bedarfsnachweis und kann daher von hiesiger Seite nicht anerkannt werden. Wir verweisen an dieser Stelle auf die Auslegungshilfe - Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung vom 07.01.2020, die vom Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie an alle Gemeinden versandt wurde...

Um eine zügig Bebauung von neu ausgewiesenen Wohnbauflächen zu gewährleisten, wird ein s.g. Baugebot, welches eine Bebauung des Grundstücks z.B. innerhalb von 5 Jahren vorschreibt, von hiesiger Seite empfohlen...

Nachrichtliche Hinweise des Sachgebietes Städtebau (siehe Abwägung zum F-Plan):

...Einer flächensparenden Bauweise ist Vorrang einzuräumen...

Abwägung:

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms werden zur Kenntnis genommen und in die weitere Entwurfsplanung eingearbeitet. Der Bedarfsnachweis wird überarbeitet.

Die Hinweise des Sg. Städtebau stehen in Zusammenhang mit den Aussagen der Landesplanung und werden zur Kenntnis genommen.

Zu den angesprochenen Themenfeldern:

Demographie:

Die Einwohnerentwicklung aus den letzten Jahren lässt erkennen, dass die Anzahl an Einwohnern in etwa konstant gehalten werden konnte. Dies ist nur dem Umstand zu verdanken, dass die Gemeinde und gerade der Hauptort Letzau durch ausgesprochen moderate Baugebietsausweisungen (Parzellenumfang regelmäßig ca. 20 Bauplätze pro Baugebiet) sehr zurückhaltend neue Wohnbauflächen ausgewiesen hat. Die neuerliche Bauflächenausweisung in Letzau liegt vor allem in der guten Erreichbarkeit über die bestehende Staatsstraße Weiden – Vohenstrauß begründet. Würde die Gemeinde keinerlei Bauflächen mehr anbieten, müsste sie erkennbare Einbußen bei den Einwohnerzahlen hinnehmen.

Flächensparen:

Das landesplanerische Ziel des Flächensparens unter Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten ist der Gemeinde durchaus bewusst. Eine eingehende Betrachtung der Alternative, auf die Ausweisung zu verzichten (Null-Lösung) wird in der nächsten Anhörungsrunde im Rahmen der Wohnflächenbedarfsbegründung erläutert.

Innen- vor Außenentwicklung:

Die im F-Plan (3. Änderung) dargestellte Entwicklung des Hauptortes Letzau lässt durchaus eine geordnete Ortsentwicklung erkennen. Der Begriff des Innenbereichs ist bei ländlichen Orten typischerweise nie als konzentrisch gleichmäßige Siedlungsausdehnung umsetzbar. Dies folgt schon aus der vorhandenen Topographie des Ortsteils Letzau, der in einem Taleinschnitt entlang der Kreisstraße liegt. Wollte die Siedlungsentwicklung nur der Kreisstraße folgen, wäre das Ergebnis ein unverhältnismäßig langes Häuserband. Das Ausgreifen der Bebauung Richtung Nord- und Südhang stellt demgegenüber das bessere, weil platzsparendere Siedlungskonzept dar.

In diesem Zusammenhang ist auch das Argument einer nachteiligen räumlichen Trennung der alltäglichen Nutzungen Wohnen – Arbeiten/Einkaufen (siehe Sg. Städtebau) nicht nachvollziehbar. Wollte man das Wohnen nur noch dort zulassen, wo die Infrastruktur gleichermaßen fußläufig „vor der Haustüre“ liegt, müssten sich konsequenterweise alle dörflichen Siedlungsstrukturen im Laufe der Jahre von selbst erledigen. Dies käme einer „Null-Lösung“ für traditionell ländliches Wohnen gleich mit der Folge, dass städtische Siedlungen wachsen, während das offene Land hinter der Stadtgrenze weiter abgehängt bleibt. Gerade Kinder, ältere Menschen, Behinderte leben auf dem Land oftmals in kleinen Familienverbänden. Deshalb ist das Siedlungskonzept der Gemeinde auch auf Familienwohnen ausgerichtet, nicht auf die Schaffung von etwa 1-2 Zimmer-Appartements. Das Argument einer PKW-Abhängigkeit kann vor diesem Hintergrund nicht überzeugen, da die Arbeitswelt zunehmend digitalisiert wird (Stichwort „Homeoffice“). Siedlungsnaher Erholungsraum bleibt erhalten.

Anbindegebot:

Dem Argument einer bandartigen Siedlungsentwicklung kann nicht gefolgt werden. Vielmehr schafft die Erweiterung des bestehenden Baugebiets Kirchberg zur nächsten GV-Straße sogar einen neuen organischen Siedlungsrand, der auch in Zukunft Chancen zur Bebauung in Richtung altem Ortskern bietet.

Die neue, dieses Jahr vorgegebene Auslegungshilfe ist der Gemeinde inzwischen bekannt. Der Wohnflächenbedarf wird im weiteren Verfahren im Einzelnen begründet.

Wohnbauflächen im Ortsteil Letzau:

Flächenreserven im Westen werden einer neuen Bewertung unterzogen.

Strategie zur Schließung leerstehender Bauflächen:

Unbebaute Grundstücke im Siedlungsbereich oder in dessen baulichem Zusammenhang können auch in Zukunft nicht geschlossen werden. Die Mittel der Gemeinde sind hier stark begrenzt, z.B. Grundstückstausch, Abfrage der Verkaufsbereitschaft o.a. Privaten Grundstückseigentümern kann keine Bebauung ihres „Gartens“ vorgeschrieben werden. Gerade eine großzügigere Bodennutzung auch innerhalb eines Dorfes macht den ländlichen Charakter aus und grenzt sich damit bewusst gegen das städtische Wohnen „dicht an dicht“ ab. Hier setzt die Gemeinde eine Philosophie des „Wohnens im Grünen“ bewusst entgegen. Im Übrigen steht die Forderung einer Baulückenschließung nicht im Verhältnis zu den ggf. gewinnbaren Wohnflächen. Das neue Baugebiet sieht „nur“ 13 Bauparzellen mit insgesamt ca. 11.700 m² vor und liegt damit sogar unterhalb der „Bagatellgrenze“ von 20.000 m² gemäß § 13 a BauGB bzw. nur knapp über der Flächenobergrenze gemäß § 13 b BauGB.

Zusammenfassung:

Dass die neue Wohngebietsausweisung nicht im Einklang mit den Vorgaben der Landesplanung stehe, kann nicht nachvollzogen werden. Von einer bandartigen Siedlung in die freie Landschaft kann nicht die Rede sein. Vielmehr ist das Bemühen der Gemeinde um eine organische Siedlungsstruktur herauszustellen und zu würdigen. Ein fundierter Bedarfsnachweis wird ausgearbeitet. Der Hinweis zur Einführung eines Baugebotes wird zur Kenntnis genommen, kann aber nicht in das Planwerk des B-Plans aufgenommen werden, da er dort nicht hingehört. Er wird jedoch bei der Grundstücksabwicklung (Grunderwerb) in Betracht gezogen werden.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Folgende Träger öffentlicher Belange haben explizit zum B-Plan keine Einwände geäußert:

- Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach
- Amt für ländliche Entwicklung
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten (Außenstelle Pressath)
- Tennet
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- Markt Floß, Gemeinde Störnstein

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert:

- Landratsamt, technischer Umweltschutz
- Bundesnetzagentur (Belange durch TENNET vertreten)
- Industrie- und Handelskammer
- Zweckverband Wasserversorgung Muglhofer Gruppe
- Deutsche Telekom
- Kreisheimatpfleger
- Bayerischer Bauernverband (Belange durch Amt für ländliche Entwicklung vertreten)
- Stadt Weiden i.d.OPf., Stadt Neustadt a.d.Waldnaab, Markt Waldthurn

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Von Bürgerseite gingen keine Stellungnahmen bzw. Hinweise ein.

Neustadt a.d.Waldnaab, 09.10.2020

Verwaltungsgemeinschaft Neustadt a.d.Waldnaab