

Gemeinde Störnstein, Lkr. Neustadt an der Waldnaab
Bebauungsplan "Im Badgarten" Störnstein

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Beschlussvorlage
zur Gemeinderatssitzung am 16.09.2025 TOP 03
(Bearbeitungsstand 14.08.2025, XX/XX)

Neustadt a.d.Waldnaab

Mit Schreiben vom 11.07.2025 wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durch die VG Tannenberg auf Basis des Vorentwurfes vom 08.07.2025 insgesamt 32 Fachstellen (Landratsamt insgesamt als 1 Fachstelle gezählt) gebeten, zur beabsichtigten **3. Änderung des Flächennutzungsplanes** bis zum 14.08.2025 Stellung zu beziehen.

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

- Landratsamt NEW, Facheinheiten UNB, techn. Bauamt, Jagdrecht
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Weiden
- Bay. Landesamt für Denkmalpflege
- Luftamt Nordbayern
- IHK Regensburg
- Deutsche Telekom
- Bund Naturschutz
- Bayer. Bauernverband
- Landesjagdverband Bayern
- Stadt Neustadt a. d. Waldnaab
- Markt Floß

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

- Funkbetreiberauskunft Bundesnetzagentur (Mail vom 11.07.2025)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 15.07.2025)
- Immobilien Freistaat Bayern (Mail vom 24.07.2025)
- PLEdoc GmbH (Schreiben vom 14.07.2025)
- TenneT TSO GmbH (Mail vom 15.07.2025)

- WZV Steinwaldgruppe (Mail vom 15.07.2025)
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz (Schreiben vom 11.08.2025, per Mail)
- Bergamt Nordbayern, Bayreuth (Schreiben vom 06.08.2025, per Mail)
- Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (Schreiben vom 01.08.2025)
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (Mail vom 04.08.2025)
- Landratsamt NEW, Gesundheitsamt (Mail vom 21.07.2025)
- Gemeinden Püchersreuth, (GR-Beschluss vom 21.07.2025, VG-intern übermittelt)
- Gemeinde Kirchendemenreuth (GR-Beschluss vom 28.07.2025, VG-intern übermittelt)
- Gemeinde Theisseil, (GR-Beschluss vom 21.08.2025, VG-intern übermittelt)

3. Seitens nachfolgend genannter Behörden wurden Einwendungen wie folgt erhoben

Stellungnahme Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz (Schreiben vom 21.07.2025)	
Einwände	Abwägung
<p>(...)</p> <p>die betroffene Fläche ist an keinem laufenden Flurneuordnungsverfahren beteiligt. Sie war Teil des Flurneuordnungsverfahrens Störnstein (Ausführungsanordnung 1973), auf die Festsetzungen des Flurbereinigungsplans ist ggf. Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Zudem grenzt die Fläche an das laufende Flurneuordnungsverfahren Störnstein 3 an und liegt im Projektgebiet des 2022 abgeschlossenen boden:ständig Konzepts, das die Verringerung des Oberflächenabflusses in die Ortschaft bei Starkregen zum Ziel hat. Entsprechend sollten die Abflussverhältnisse des anfallenden Oberflächenwassers nicht verschlechtert werden.</p> <p>Einwände oder Bedenken gegen die Planung bestehen jedoch nicht.</p> <p>(...)</p>	<p>Einwände oder Bedenken werden nicht erhoben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Soweit hierfür relevant, werden diese bei den sich anschließenden Planungen (Bebauungsplan und Erschließungsplanung) zu gegebener Zeit im erforderlichen Maße berücksichtigt.</p>

Abstimmungsergebnis

7 : 5

Stellungnahme Polizeiinspektion Neustadt WN (Mail vom 14.07.2025)

Einwände	Abwägung
(...) <i>Die PI Neustadt hat keine Einwände zur Änderung des Bebauungsplans, bei der Planung sollte jedoch eine ausreichende Fahrbahnbreite und Gehwege/Radweg mit einem Bord von min. 3cm errichtet werden. Auf § 10 der StVO darf verwiesen werden.</i>	Einwände werden nicht erhoben. Die angeführten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die aktuelle Planung bleiben diese jedoch irrelevant.
(...)	

Abstimmungsergebnis

8 : 4

Stellungnahme Staatl. Bauamt Amberg-Sulzbach (Mail vom 22.07.2025)	
Einwände	Abwägung
<p>(...)</p> <p>gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.07.2025 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes, Fachbereich Straßenbau, keine Einwendungen.</p> <p>Nachfolgende Hinweise sind zu beachten:</p> <p>Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße 2395 wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.</p> <p>Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.</p> <p>Bzgl. der Lage eventueller Ausgleichsflächen liegen keine Unterlagen vor. Diese sind im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne / weiteren Planungen nachzureichen, sofern sich diese im Nahbereich einer vom Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach betreuten Bundes-, Staats- oder Kreisstraße befinden.</p> <p>(...)</p>	<p>Einwendungen werden nicht erhoben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, bleiben für die hier behandelte Planung jedoch irrelevant.</p>

Abstimmungsergebnis

7 : 5

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Weiden (Schreiben vom 25.07.2025, per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p>(...)</p> <p>1. Anlass und Verfahren</p> <p><i>Ein Flächennutzungsplan dient als zentrales Steuerungsinstrument der Gemeindeentwicklung zur Vorbereitung und Steuerung der späteren Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet. Er schafft dabei die rechtliche Grundlage für die Aufstellung von (verbindlichen) Bebauungsplänen und Grünordnungsplänen, generiert aber selbst keinen Anspruch auf Baurecht.</i></p> <p><i>Für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes („Im Badgarten“), hat die Gemeinde die 3. Änderung des FNP beschlossen.</i></p> <p><i>Dabei ist ein Landschaftsplan (LP) voraussetzender Teil für die Genehmigungsfähigkeit eines FNP. Der LP ist landschaftliches Leitbild der zukünftigen Stadtentwicklung und dient der Erhaltung und nachhaltigen Weiterentwicklung der naturräumlichen Qualitäten (wie z.B. Landschaftliche Großstrukturen, Gewässer, Stillgewässer, Talauen, Höhenrücken, Steilanstiege, Biotopverbünde, Grünachsen, etc.) auch unter besonderer Würdigung des Klimawandels.</i></p> <p><i>Der vorliegende in Änderung befindlichen Flächennutzungsplan umfasst einen Änderungsbereich von etwa 3,24 ha und beinhaltet Wohnbauflächen, Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Fläche für die Regelung des Wasserabflusses, Fläche für Versorgungsanlagen und öffentliche Grünfläche.</i></p> <p><i>Nachdem der Gemeinderat in der Sitzung am 08.07.2025 den Vorentwurf des o.g. Bauleitplans gebilligt hat, findet nun die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.</i></p> <p>2. Öffentliche Wasserversorgung</p> <p><i>Flächen der Öffentlichen Wasserversorgung (Wasserschutzgebiete, Einzugsgebiete, Vorrang-/Vorbehaltungsgebiete für Wasserversorgung) sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.</i></p>	<p>Wie der Zusammenfassung unter Ziffer 7 zu entnehmen, bestehen unter Beachtung der vorgetragenen Punkte keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Die Hinweise werden, soweit nicht anders erwähnt, zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus, wie nachfolgend aufgeführt, in den weiteren Planungen entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Für die Änderung des Flächennutzungsplanes selbst sind die vorgetragenen Hinweise weitestgehend von untergeordneter Bedeutung.</p>

<p><i>Die Wasserversorgung ist über die bestehenden öffentlichen Versorgungsanlagen sicherzustellen. Gem. §1 Abs. 6, Nr. 8 im Baugesetzbuch sind „...Die Bedürfnisse der Versorgung mit Energie und Wasser einschließlich der Versorgungssicherheit.... bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.“</i></p> <p><i>Wir weisen deshalb ausdrücklich darauf hin, dass eine Wasserversorgungsanlage immer ganzheitlich zu betrachten, zu überprüfen und zu ertüchtigen bzw. anzupassen ist. Hierzu gehören unabdingbar Themen wie z.B. Wasserbilanz, Hochbehältervolumen, Leitungsnetzdimensionierung, Brandschutz, Bauzustand der Leitungen, Maschinentechnik, Gebäude, Notfallpläne bei Ausfall von Teilen der Wasserversorgung, Wasserverluste, Personalqualifikation und vieles mehr. Aussagen oder nachrichtliche Übernahmen hierzu sind im vorliegenden Bauleitplan nicht enthalten.</i></p> <p>3. Hinweise zum Bauen im Grundwasser</p> <p><i>Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.</i></p> <p><i>Auf die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen weisen wir hin.</i></p> <p>4. Abwasserentsorgung</p> <p>4.1 Schmutzwasserentsorgung</p> <p><i>Anfallendes Schmutzwasser ist über Trennsysteme der örtlichen Kläranlage zu zuführen.</i></p> <p>4.2 Niederschlagswasserentsorgung, Versickerung, Zisternen</p> <p><i>Die im Zuge des Klimawandels immer häufiger auftretenden Starkniederschläge fließen in der Fläche schnell ab und bewirken meist nur geringe Grundwasserneubildung. Gerade im städtischen Bereich ist die Versiegelung i.d.R. erheblich.</i></p> <p><i>Aus diesem Grund soll unverschmutztes Niederschlagswasser wo auch immer möglich versickert werden. Wir bitten daher die Versickerung von Dach-Niederschlagswasser in neuen oder überarbeitungswürdigen Bebauungsplänen zum Standard zu machen.</i></p>	<p>Seitens der Gemeinde wird gegenwärtig von einer gesicherten Wasserversorgung ausgegangen.</p> <p>Soweit notwendig, werden die hierzu relevanten Themen im Zuge der weiteren Planungen seitens der Gemeinde noch entsprechend geprüft, bzw. nach Bedarf entsprechende Untersuchungen hierzu in Auftrag gegeben.</p> <p>Hinweise zum Bauen im Grundwasser werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Hinweis zur Schmutzwasserentsorgung wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der späteren Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung, Versickerung und Zisternen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der späteren Erschließungsplanung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Eine Versickerung ist aufgrund der Ergebnisse durchgeföhrter Baugrunduntersuchungen nicht möglich.</p>
---	---

Wegen der häufiger auftretenden Trockenperioden keimt regelmäßig der Wunsch, Brunnen zur Bewässerung, Kühlung- oder Wärmenutzung zu errichten. Da die Nutzung des Grundwassers in den niederschlagarmen Zeiten zu zusätzlich angespannten Grundwasserbeziehungen führt, soll aus wasserwirtschaftlicher Sicht im Sinne des Nachhaltigkeitsgedankens das Speichern von Niederschlägen zu niederschlagsreicherem Zeiten in möglichst großen Zisternen Priorität erhalten. Großräumige Regenwasserzisternen, möglichst mit einem vorgegebenen Mindestvolumen (z.B. 6 m³), sollten daher vorgegeben und/oder durch kommunale Programme finanziell unterstützt werden. Im Falle von Starkregenereignissen dämpfen Zisternen außerdem den Niederschlagswasserabfluss und können Überlastungen des Kanalnetzes bzw. Schäden durch oberflächigen Abfluss vermindern bzw. vermeiden.

In diesem Zusammenhang dürfen wir auf die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ zum Thema Schwammstädte (Zitat „In der Schwammstadt wirken Rückhalt, Versickerung, Verdunstung und Kühlung als System zusammen“) des StMUV hinweisen, erhältlich unter:

[https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop_app000008?SID=159572285&ACTIONxSESSxSHOWPIC\(BILDxKEY:%27stmuv_wasser_018%27,BILDxCLASS:%27Artikel%27,BILDxTYPE:%27PDF%27\)](https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop_app000008?SID=159572285&ACTIONxSESSxSHOWPIC(BILDxKEY:%27stmuv_wasser_018%27,BILDxCLASS:%27Artikel%27,BILDxTYPE:%27PDF%27))

Weitere Infos zu diesem Thema erhältlich unter
(https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm sowie https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/index.htm)

5. Gewässer, Überschwemmungsgebiete, wild abfließendes Wasser

Die oberirdischen Still- und Fließgewässer wurden in angemessenem Maße in die Bauleitplanung integriert. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.

In Bezug auf die Gewässer III. Ordnung, welche gemäß den Wassergesetzen in der Ausbau- und Unterhaltungslast der Gemeinde Störnstein liegen, empfehlen wir auf die Beibehaltung eines angemessenen Abstandes der Bebauung und Nutzung (Gewässerrandstreifen) zu achten, da diese Gewässer auch von der Gemeinde unterhalten werden müssen und damit erreichbar sein müssen.

Im Hinblick auf die im Zuge des fortschreitenden Klimawandels immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse und der daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für bebaute Bereiche können Überschwemmungen grundsätzlich überall auftreten. Es ist dabei unerheblich, ob die

Die Errichtung entsprechender Regenwasserzisternen mit einem Mindestvolumen von 6 m³ wird im späteren Bebauungsplan (Im Badgarten) festgesetzt.

Die Hinweise zu Gewässer, Überschwemmungsgebiete und wild abfließendem Wasser werden zur Kenntnis genommen.

Insbesondere die Hinweise für wild abfließendes Wasser werden im Zuge der weiteren Planungen entsprechend gewürdigt. Die natürlichen Fließwege des Wassers führen im Norden am Plangebiet vorbei. Soweit notwendig, werden vorhandene Gräben im Zuge der späteren Erschließung entsprechend ertüchtigt.

Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt. Bei Lage des Starkregenereignisses in Steillagen können sich die Abflüsse zu sturzflutartigem Abflussverhalten aufbauen. Ob im Gemeindegebiet Störnstein hierzu Vorkehrungen zu treffen sind, ist grundsätzlich durch die Gemeinde in eigener Zuständigkeit zu beurteilen.

In der Siedlungswasserwirtschaft sind Niederschlagswasserkanalssysteme üblicherweise auf die Ableitung von 1-jährigen und Rückhaltebecken auf die Ableitung von 3 bis 5-jährigen Regenereignisse bemessen. Bei Starkregenereignissen können diese Abflussmengen erheblich überschritten werden, so dass eine schadlose Ableitung nicht möglich ist und das System überlastet wird. Das Niederschlagswasser fließt dann oberirdisch über vorhandene Oberflächenstrukturen ab.

Aufgrund der sehr hügeligen Lage des Gemeindegebietes Störnstein verweisen wir eindringlich auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ (eine pragmatische Anleitung für Kommunen und ihre Planer) des StMB und des StMUV. Weitere Infos zu diesem Thema erhältlich unter:
https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/index.htm
<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/kommunen.htm>

Eine weitere Orientierung liefert die „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Landesamtes für Umwelt, welche im Internet abrufbar ist unter der URL: https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm.

Ebenso verweisen wir in diesem Zusammenhang auf das der Gemeinde Störnstein von uns angebotenen Gespräch zum „Hochwasser-Check“ und die staatlichen Förderprogramme zur Erstellung entsprechender Konzepte nach der RZWaS 2025. Weitere Infos hierzu unter:

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/foerderung/>
Ergebnisse solcher Konzepte eignen sich auch zur Integration in die zukünftige Entwicklung der Bauleitplanung in Form von gezielter Flächengestaltung (z. B. Schaffung tieferliegender Freiflächen als Retentionsräume, wie z.B. Parkanlagen, Spielplätze) sowie Flächenwidmung (z.B. Notabflusswege).

6. Altlasten

Gemäß § 5 (3) BauGB sollen Böden, welche erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind, im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden.

Die Empfehlungen zu Altlasten werden zur Kenntnis genommen.

<p><i>Dem Wasserwirtschaftsamt Weiden sind im Vorhabensbereich keine Altlasten bekannt. Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Neustadt a. d. Waldnaab wird empfohlen.</i></p> <p><i>Wir empfehlen auch abzuklären, ob im Stadtgebiet Kampfmittel auftreten können und die Ergebnisse entsprechend zu berücksichtigen.</i></p> <p>7. Zusammenfassung</p> <p><i>Unter Beachtung der o.g. Punkte bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwendungen gegen die Änderung des FNP.</i></p> <p>(...)</p>	<p>Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises hat im Zuge der durchgeführten Behördenbeteiligung stattgefunden. Es wird insofern auf die eingegangene Stellungnahme des Sachgebietes 45, Bodenschutz und staatliches Abfallrecht des Landratsamtes verwiesen. Im Planungsgebiet liegen demnach keine in ABuDIS erfassten Altlasten(verdachts)flächen.</p> <p>Soweit notwendig, wird eine Kampfmittelvorerkundung spätestens im Zuge der Erschließungsplanung seitens der Gemeinde vorgenommen.</p>
---	--

Abstimmungsergebnis:

7 : 5

Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 23.07.2025, per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p>(...)</p> <p>gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Mit dem Schreiben vom 01.07.2025, TOWP Br 4942, haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten, bzw. beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.</p> <p>(...)</p>	<p>Grundsätzliche Einwendungen werden nicht vorgetragen. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen werden mit vorliegender Planung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Der Hinweis bezieht sich auf ein Schreiben vom 01.07.2022, welches im Zusammenhang des vormaligen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Badgarten“ abgegeben wurde. Die darin behandelte Freileitung soll noch im Jahr 2025 erdverkabelt und um das geplante Baugebiet herum gelegt werden.</p> <p>Für die vorliegende Bauleitplanung sind somit keine weiteren Änderungen veranlasst.</p>

Abstimmungsergebnis

7 : 5

Stellungnahme Regierung Oberpfalz (Schreiben vom 05.08.2025, per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p>(...)</p> <p>Bewertungsmaßstab</p> <p>Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLpIG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB). Den Bewertungsmaßstab mit Zielen (Z) und Grundsätzen (G) stellt das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 dar:</p> <p>3 Siedlungsstruktur</p> <p>3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung</p> <p>(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot</p> <p>(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine un gegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.</p> <p>(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.</p> <p>5.4 Land- und Forstwirtschaft</p> <p>5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen</p> <p>(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft [...] sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.</p> <p>(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.</p> <p>Prüfergebnis</p> <p>Das Vorhaben ist mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung noch nicht vereinbar. Da gemäß dem Ziel 3.2 vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind, muss der Be-</p>	<p>Die insgesamt nicht ablehnende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind als solche bekannt und werden mit vorliegender Planung am Ende auch entsprechend eingehalten.</p> <p>Die notwendige Bedarfsbegründung zur Neuausweisung entsprechender Bauflächen wird noch erstellt und in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend ergänzt.</p>

darf für die Neuausweisung begründet werden. Eine entsprechende Bedarfsbegründung ist in der Begründung des Flächennutzungsplans bislang jedoch nicht enthalten.

Nach Begründung zum LEP sind die Potentiale der Innenentwicklung dann begründet nicht ausreichend, wenn ein über sie hinausgehender Siedlungsflächenbedarf besteht. Dieser ist im Sinne der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des StMWi darzulegen. Hilfestellung bietet auch das Dokument der Regierung der Oberpfalz zur Bedarfsermittlung:

https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/allgemein/flaechensparoffensive/2024_bedarf_stabile_gemeinde.pdf

Demnach soll die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs an Hand aktueller Zahlen in folgenden Schritten erfolgen:

- 1. Bedarf begründen und berechnen:** aus aktuellen Zahlen zu den Struktur- und Entwicklungsdaten wird ein Flächenbedarf ermittelt.
- 2. Flächenpotenziale erheben:** Ermittlung bestehender Flächenpotenziale im gesamten Gemeindegebiet, die vorrangig gegenüber neuen Flächen zu nutzen sind (bspw. Im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, Baulücken, Brachen, Leerstände).
- 3. Verfügbarkeit und Aktivierungsstrategie:** Bewertung der Verfügbarkeit der vorhandenen Flächenpotenziale sowie bei fehlender Verfügbarkeit, die Erarbeitung und Umsetzung einer Strategie zur Aktivierung der Potenziale.
- 4. Bedarf für die Neuausweisung ermitteln:** Berechnung des Bedarfs an Neuausweisungen durch Gegenüberstellung des abgeleiteten Baulandbedarfs mit den aktivierbaren Flächenpotenzialen.
- 5. Folgekosten beachten:** Befassung mit den Folgekosten der Planung und Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung.

Das geplante Baugebiet schließt im Norden des Hauptortes Störnstein direkt an die bestehende Bebauung an. Das sogenannte Anbindegebot, wonach neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungsflächen anzubinden sind, kann damit als erfüllt angesehen werden (vgl. LEP 3.3 (Z)).

Da die Flächen derzeit landwirtschaftlich genutzt werden und diese grundsätzlich in ihrer Substanz erhalten werden sollen ((G) 5.4.1 LEP), kommt der Stellungnahme der landwirtschaftlichen Fachstelle besondere Bedeutung zu. (...)

Der Stellungnahme der landwirtschaftlichen Fachstelle wird im Rahmen der Abwägung besondere Bedeutung beigemessen.

Abstimmungsergebnis

7 : 5

Stellungnahme Bundesnetzagentur (Schreiben vom 08.08.2025, per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p>(...)</p> <p><i>Im Zuge der Energiewende wurde mit dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG) ein Planungsinstrument geschaffen, das zu einem beschleunigten Ausbau der Übertragungsnetze in Deutschland beiträgt. Dem im NABEG verankerten Planungs- und Genehmigungsregime, für das die Bundesnetzagentur zuständig ist, unterliegen alle Vorhaben, die in der Anlage zum Bundesbedarfsplangesetz (BBPIG) als länderübergreifend und/oder grenzüberschreitend gekennzeichnet sind. Ihre Realisierung ist aus Gründen eines überragenden öffentlichen Interesses erforderlich. Die Bundesnetzagentur führt für die Vorhaben auf Antrag der verantwortlichen Betreiber von Übertragungsnetzen die Bundesfachplanung durch. Zweck der Bundesfachplanung ist die Festlegung eines raumverträglichen Trassenkorridors, eines Gebietsstreifens, in dem die Trasse einer Höchstspannungsleitung voraussichtlich realisiert werden kann, als Vorgabe für die nachfolgende Planfeststellung. Für Vorhaben, für die ein Präferenzraum entwickelt wurde, entfällt die Bundesfachplanung. Ein Präferenzraum ist ein durch die Bundesnetzagentur ermittelter Gebietsstreifen, der für die Herleitung von Trassen besonders geeignete Räume ausweist. Mit der Planfeststellung, die die Bundesnetzagentur wiederum auf Antrag der verantwortlichen Übertragungsnetzbetreiber durchführt, wird der genaue Verlauf der Trasse innerhalb des festgelegten Trassenkorridors bzw. des entwickelten Präferenzraums bestimmt und das Vorhaben rechtlich zugelassen.</i></p> <p>In räumlicher Nähe zu dem räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Störnstein werden derzeit die folgenden Vorhaben realisiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • BBPIG-Vorhaben Nr. 5, Höchstspannungsleitung Wolmirstedt – Isar (SuedOstLink) • BBPIG-Vorhaben Nr. 5a, Höchstspannungsleitung Klein Rogahn / Stralendorf / Warsow / Holthusen / Schossin – Isar (SuedOstLink, SuedOstLink+) <p>Nach dem BBPIG sollen Gleichstromvorhaben, wie die Vorhaben Nrn. 5 und 5a, vorrangig als Erdkabel statt als Freileitung realisiert werden (gesetzlicher Erdkabelfavorrang für die in der Anlage zum BBPIG mit „E“ gekennzeichneten Gleichstromvorhaben).</p>	<p>Konkrete Einwände werden mit vorliegender Stellungnahme nicht eingeworfen. Die vorgebrachten Hinweise und Informationen zum Trassenkorridor des Süd-Ost-Links werden insbesondere zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Korridor selbst tangiert nicht mit den geplanten Bauflächen. Insofern wird, in Kenntnis dessen, an der vorliegenden Planung unverändert festgehalten.</p>

Am 13.02.2025 stellte die Bundesnetzagentur den Plan für die vorliegend relevanten Abschnitte C2 der Vorhaben Nrn. 5 und 5a fest (abrufbar unter www.netzausbau.de/vorhaben5c2 bzw. www.netzausbau.de/vorhaben5ac2). Das Genehmigungsverfahren ist abgeschlossen.

Die planfestgestellten Trassen für die Abschnitte C2 der Vorhaben Nrn. 5 und 5a verlaufen etwa 200 Meter östlich des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Störnstein. Ich verweise hierzu auf die o. g. Planfeststellungsbeschlüsse und bitte Sie, diese bei Ihren Planungen zu beachten.

Ergänzend weise ich darauf hin, dass auf den Internetseiten der Bundesnetzagentur die vollständigen Planunterlagen zu den Abschnitten C2 der Vorhaben Nrn. 5 und 5a sowie auch der oben genannte Planfeststellungsbeschluss abrufbar sind (www.netzausbau.de/vorhaben5c2 bzw. www.netzausbau.de/vorhaben5ac2).

Ich bitte Sie, meine Hinweise zu berücksichtigen und mich über den Fortgang des Verfahrens zu informieren bzw. mich im weiteren Verlauf des Verfahrens zu beteiligen. Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne – auch unter der E-Mail-Adresse verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de – zur Verfügung. Bitte verwenden Sie für den Kontakt mit mir das oben angegebene Aktenzeichen.

(...)

Abstimmungsergebnis
7 : 5

Stellungnahme Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, TIR-WEN (Schreiben vom 13.08.2025, per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p>(...)</p> <p>Bereich Landwirtschaft:</p> <p><i>Landwirtschaftliche Belange sind durch die Änderung des Flächennutzungsplans erheblich beeinträchtigt. Der Planung kann nicht zugestimmt werden.</i></p> <p><i>Eine sachgerechte Gewichtung landwirtschaftlicher Belange hat nicht ausreichend stattgefunden.</i></p> <p><i>Nach gängiger Rechtsauffassung ist der Außenbereich schutzwürdig und deshalb u.a. mit Bebauungen freizuhalten. Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen und Grundsätze der Raumordnung bei deren Abwägung zu berücksichtigen. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde nicht umgesetzt.</i></p> <p><i>Ziel der Bayerischen Staatsregierung ist es, den Flächenverbrauch im Freistaat deutlich und dauerhaft zu senken. Langfristig ist eine Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch anzustreben (Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie 2013).</i></p> <p><i>Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2020) sollen die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden (5.4.1).</i></p> <p><i>Dies findet sich auch im Regionalplan Oberpfalz-Nord wieder: die Landwirtschaft soll erhalten und gestärkt werden (B III, 1). Weiterhin soll in Gebieten mit günstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen auf den Erhalt der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden (B III, 2.1).</i></p> <p><i>Im Umkreis befinden sich mehrere aktive Landwirte mit und ohne Tierhaltung. Es ist mit Immissionen (Geruch, Staub, Lärm, Erschütterungen) zu rechnen. Für die Entwicklungsfähigkeit der Betriebe sind ausreichende Abstände zur Wohnbebauung notwendig, was mit der vorliegenden Planung nicht gegeben ist.</i></p>	<p>Die vorliegende Stellungnahme wird, soweit nachfolgend nicht näher erwähnt, zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zuge der vorliegenden Planung werden die Belange der Landwirtschaft im Zuge der Abwägung im besonderen Maße gewürdigt.</p> <p>Grundlage der Planung bildet die Bedarfsbegründung zur Neuausweisung entsprechender Bauflächen. Diese kam im ersten Verfahren 2023 schon zum Ergebnis, dass der Bedarf an dieser Stelle nachweislich als gegeben anzusehen ist. Die Bedarfsbegründung zum früheren Verfahren wird derzeit redaktionell noch überarbeitet, bzw. hinsichtlich der darin enthaltenen Strukturdaten aktualisiert. Es ist gegenwärtig nicht zu erwarten, dass die finale Bedarfsbegründung zu relevant anderen Ergebnissen kommen wird.</p> <p>Abschließend wird die notwendige Bedarfsbegründung in die vorliegende Planung eingehen und diese entsprechend stützen.</p> <p>Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden mit aktuell vorliegendem Immissionsschutz-Gutachten des IB Koch vom 08.09.2025 bereits im erforderlichen Maße gewürdigt. Im Ergebnis werden die Wohnbauflächen mit entsprechenden Festsetzungen so ausgewiesen, dass die einwirkende Geruchsbelastung innerhalb des gesetzlichen Rahmens bleibt. Dies ist durch entsprechende Gliederung nach allgemeinen Wohnflächen (WA) und dörflichem Wohnen (MDW) generell möglich.</p>

<p><i>Die landwirtschaftlichen Betriebe werden daher durch die Ausweisung des Wohngebietes erheblich in ihrer Entwicklungsmöglichkeit beeinträchtigt. Dies gilt vor allem, wenn Erweiterungen der Stallgebäude, Umbauten hinsichtlich der Erhöhung des Tierwohls oder die Änderung der Produktionsverfahren (z. B. Umstellung auf Schweine- oder Hühnerhaltung) erfolgen sollen.</i></p> <p><i>Aufgrund der inzwischen vielfachen Nutzungsansprüche an den ländlichen Raum bzw. an Agrarflächen, bestehen ein besonderes Planungserfordernis und der Anspruch einer effizienten Nutzung der begrenzt verfügbaren Fläche. Damit verbunden ist auch die Zukunftsfähigkeit von landwirtschaftlichen Betrieben. Sie ist insbesondere an die nachhaltigen Entwicklungsmöglichkeiten in der Betriebsausstattung gebunden. Dies ist ein kontinuierlicher Prozess und insbesondere dadurch gekennzeichnet, dass zum einen die Flächenausstattung der Betriebe und zum anderen die Zahl der gehaltenen Nutztiere zunehmen.</i></p> <p><i>Wie bereits dem Geruchsgutachten zu entnehmen ist, hat die Planungssituation eines landwirtschaftlichen Betriebs Auswirkungen auf mehrere Parzellen des Baugebiets. Etwaige Entschädigungsansprüche können durch die Beeinträchtigungen nicht geltend gemacht werden. Aus agrarstruktureller Sicht ist nicht nachvollziehbar, weswegen die Planung weiterverfolgt wird.</i></p> <p><i>Die Gemeinde Störnstein hat den landwirtschaftlichen Betrieben durch die Ausweisung der Baugebiete im südwestlichen und südöstlichen Bereich von Störnstein bereits eine betriebliche Entwicklung in Richtung Norden vorgegeben. Durch die Ausweisung des Baugebiets „Im Badgarten“ steht auch dieser Bereich nicht zur Verfügung. Grundsätzlich sollte eine weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen durch die Ausweisung von Siedlungs- und Gewerbeflächen vermieden werden. Es sollte sich jedoch in jedem Fall um einen Alternativstandort für das geplante Baugebiet bemüht werden.</i></p> <p><i>Die Gemeinde sollte ein Standortkonzept erstellen, um den im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2020) bereits erwähnten räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft zu entsprechen (5.4.1).</i></p> <p><i>Die sachgerechte Gewichtung insbesondere landwirtschaftlicher Belange im Verfahren, ist vor dem Hintergrund der Sicherung der Agrarstruktur und damit der Ernährungssicherung von besonderer Bedeutung.</i></p>	<p>Die landwirtschaftlichen Betriebe werden auf deren verfügbaren Eigenflächen in Ihren Entwicklungsmöglichkeiten darüber hinaus nicht eingeschränkt. Entsprechende Ansätze für deren möglicher Entwicklung flossen in das Gutachten vom 08.09.2025 bereits ein.</p> <p>Das zitierte Geruchsgutachten ist für vorliegende Planung nicht mehr relevant und wurde zwischenzeitlich durch das oben erwähnte Gutachten des IB Koch vom 08.09.2025 ersetzt. Insofern bleiben sowohl die landwirtschaftlichen Interessen, wie auch die städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde im verträglichen Rahmen gewahrt.</p> <p>Eine konkrete Entwicklungsrichtung wurde den landwirtschaftlichen Betrieben seitens der Gemeinde Störnstein bislang nicht vorgegeben.</p> <p>Alternativstandorte für das zur Ausweisung anstehende Baugebiet „Im Badgarten“ wurden bereits im Vorfeld der heutigen Bauleitplanung seitens der Gemeinde hinlänglich geprüft. Im Ergebnis hierzu stehen mögliche Alternativflächen aber leider nicht zur Disposition.</p> <p>Die Gemeinde Störnstein wird auch weiterhin bemüht sein, die nach dem Landesentwicklungsprogramm empfohlenen Voraussetzungen für eine möglichst vielfältig strukturierte Landwirtschaft zu schaffen. Im hier betroffenen Plangebiet ist dies aus den bekannten Gründen leider nicht möglich.</p>
---	---

<p><i>Ein landwirtschaftlicher Betrieb liegt direkt im möglichen Abschwemmungsbe- reich bei Starkregenereignissen.</i></p> <p><i>Bei hohen Niederschlagsmengen in kurzer Zeit und/oder bei Schneeschmelze kann es aus den angrenzenden überbauten und versiegelten Flächen aufgrund des natürlichen Gefälles zu Wasserabflüssen zu diesem kommen. Je nach Größe des Einzugsgebietes sind sehr hohe Wassermengen möglich, die Hang- abwärts fließen.</i></p> <p><i>Um Schäden zu vermeiden, müssen ausreichend dimensionierte baulichen Maßnahmen z. B. Verwallungen und Rückhaltebecken auf der beplanten Fläche zur Ausführung kommen.</i></p> <p>Ausgleichsmaßnahmen:</p> <p><i>Für die Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen sollen keine zusätzlichen wertvollen landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht werden.</i></p> <p>Drainagen</p> <p><i>Drainagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden bzw. sind nach Ende der Baumaßnahmen wieder ordnungsgemäß herzustellen.</i></p> <p>Nutzung solarer Energie</p> <p><i>Angesichts der zu erwartenden weiter stark steigenden Zahl von Ansiedlungs- wünschen für Freiflächenphotovoltaikanlagen erachtet der Bereich Landwirt- schaft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Tirschenreuth - Weiden/OPf., dass sich die Kommunen bei ihren Planungen bemühen müssen, Alternativstandorte für PV-Anlagen zu finden. Dazu zählt unter anderem auch die vorrangige Nutzung von Dachflächen. Wir verweisen auf die „fachliche Leitlinie zur Nutzung der Sonnenenergie im ländlichen Raum“ und fordern eine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan zur Nutzung der Dachflächen.</i></p> <p>Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 08.07.2021 und 11.01.2023 (L2-4612-58-3)</p> <p>Bereich Forsten</p> <p><i>Forstliche Belange nicht berührt. Es besteht daher Einverständnis mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans.</i></p> <p>(...)</p>	<p>Für die im späteren Baugebiet zusätzlich befestigten Flächen werden entsprechende Rückhalteräume im späteren Baugebiet geschaffen, welche den Regenwasserabfluss aus dem Baugebiet entsprechend drosseln und schadlos ableiten. Wasserabflüsse außerhalb des Baugebietes werden mit vorliegender Planung nicht verändert.</p> <p>Es ist bislang beabsichtigt, für Ausgleichsmaßnahmen keine zusätzlichen Flächen in Anspruch zu nehmen.</p> <p>Der Hinweis zu Drainagen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Festsetzungen zur Nutzung solarer Energie sind für den Flächennutzungsplan nicht relevant.</p> <p>Der Verweis auf die Stellungnahmen aus früheren Verfahren wird zur Kenntnis genommen, ist aber zum aktuellen Zeitpunkt der Planung ebenso irrelevant.</p>
--	---

Stellungnahme Landratsamt NEW, Sachgebiet 42, Bauamt, Recht (Schreiben vom 14.08.2025, per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p>(...)</p> <p><i>I. Einwände Flächennutzungsplan:</i></p> <p>1. Der abschließende Beschluss über den Flächennutzungsplan erfolgt als Feststellungsbeschluss. Dies ergibt sich der Auslegung nach gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB. Nach vorliegendem Vorentwurf wäre der Feststellungsbeschluss jedoch nach Nr. 1 der Präambel durch das Gremium bereits gefasst worden. Dieser Verfahrensschritt zeugt zwar von großem Optimismus, dennoch wird empfohlen sich unter Nr. 1 der Präambel redaktionell auf den Aufstellungsbeschluss zu beziehen und den Feststellungsbeschluss zu gegebener Zeit zu fassen. Zudem sollte die Beschlussfassung zur Änderung des Flächennutzungsplans in der Begründung entsprechend datiert werden.</p> <p>2. Der Nachweis des Bedarfs an Wohnflächen ist zu führen und unter Nr. 5 entsprechend zu ergänzen. Gemäß Vermerk im vorliegenden Vorentwurf sei dieser Punkt erst Prüfumfang des folgenden Entwurfes. Gleches gilt sinngemäß für den Umweltbericht, welcher vollständig fehlt.</p> <p>3. Die Alternativenprüfung unter Nr. 6 ist entsprechend transparent und insbesondere um die hinreichende Beschreibung der konkreten Potenzialflächen als Planungsalternativen zu ergänzen und auch in Relation zum nachgewiesenen Wohnflächenbedarf der Abwägung zuzuführen. Bislang ist nicht erkennbar, aus welchem städtebaulich relevantem Grund sich die gewählte Fläche gegenüber etwaigen anderen im Gemeindegebiet durchzusetzen vermag. Ebenso blieben hierbei bislang Potenziale der Innenentwicklung gänzlich unbeachtet, welche jedoch im Zuge der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen wären.</p> <p>4. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, Planungsalternativen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind grundsätzlicher Gegenstand der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB. Hierunter fallen vorliegend insbesondere die Abwägung über Planungsalternativen, die städtebauliche Relevanz der Planung und die zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen. Diese Planungsansätze müssen auch zum aktuellen Planungsstadium ausreichend konkret sein, um zumindest diskussionsfähig zu sein. Ohne einen ausreichenden Grad von Konkretheit kann die Gemeinde auch nicht das Planbedürfnis, sowie auch nicht die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufzeigen und kann daher etwaig vorgebrachte öffentliche und private</p>	<p>Die Formulierung zum Feststellungsbeschluss unter Nr. 1 der Präambel bezieht sich bereits auf den späteren Stand der „Planfassung“. Hinweise zum Verfahrensstand ergeben sich ausschließlich unter Abschnitt D) Verfahrensvermerke. Dies entspricht dem üblichen Vorgehen und wird auch so beibehalten. Eine inhaltliche Änderung wird diesbezüglich nicht erforderlich.</p> <p>Bislang fehlende Bedarfsbegründung und Umweltbericht werden im Zuge des nächsten Planungsschrittes noch erstellt und die Unterlagen dahingehend vervollständigen.</p> <p>Ebenso wird auch die Alternativenprüfung im nächsten Planungsschritt unter Nr. 6 im erforderlichen Maße nachvollziehbar noch dargelegt.</p> <p>Entsprechende Aussagen zu Zielen und Zwecke der Planung, etc. werden in Kombination mit vor genannten Unterlagen in der nächsten Planungsstufe im erforderlichen Maße ergänzt.</p>

Belange dazu auch nicht gerecht abwägen. Wie vorab ausgeführt fehlt ein Wohnbedarfsnachweis, eine Alternativenprüfung und nicht zuletzt der Umweltbericht vollständig. Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass eine fehlende oder auch fehlerhafte Abwägung zu den in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gesammelten Stellungnahmen zu einem der Normenkontrolle zugänglichen Abwägungsmangel führen kann.

(...)

Die finale Abwägung auf Seiten der Gemeinde erfolgt auf Basis belastbarer Planungsunterlagen, welche im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung üblicherweise und nach Auffassung der Gemeinde nicht zwingend und vollständig im Raum stehen müssen.

Abstimmungsergebnis

7 : 5

Stellungnahme Landratsamt NEW, Sachgebiet 41 Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 24.07.2025, per Mail)	
Einwände	Abwägung
(...) <i>Aus fachlicher Sicht besteht zur vorliegenden Planung grundsätzlich Einverständnis. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für das Baugebiet „Im Badgarten“ (Allgemeines Wohngebiet WA) ist die Realisierbarkeit durch Vorlage eines Immissionsschutzwatzens für Gerüche (Geruchsgutachten) eines anerkannten Sachverständigen nachzuweisen.</i>	
(...)	Das für die Bauleitplanung „Im Badgarten“ erforderliche Immissionsschutzwatzen liegt zwischenzeitlich vor. Im Ergebnis werden die Wohnbauflächen mit entsprechenden Festsetzungen so ausgewiesen, dass die einwirkende Geruchsbelastung innerhalb des gesetzlichen Rahmens bleibt. Dies ist durch entsprechende Gliederung nach allgemeinen Wohnflächen (WA) und dörflichem Wohnen (MDW) generell möglich.

Abstimmungsergebnis
7 : 5

Stellungnahme Landratsamt NEW, Sachgebiet 45 Bodenschutz und staatliches Abfallrecht (Schreiben vom 31.07.2025, per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p>(...)</p> <p><i>aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes – Entwurf vom 08.07.2025 der Gemeinde Störnstein Folgendes mitgeteilt:</i></p> <p><i>Im Planungsgebiet liegen keine in ABuDIS erfassten Altlasten(verdachts)flächen. Im Altlastenkataster sind allerdings nur Flächen erfasst, für die entweder bereits (orientierende) Bodenuntersuchungen durchgeführt worden sind oder für die dem Landratsamt sonstige sachliche Hinweise zu möglichen Verunreinigungen vorliegen. Wir weisen daher ausdrücklich darauf hin, dass insofern kein Rückschluss auf die tatsächliche Altlastenfreiheit des Planungsbereiches gezogen werden kann. Da die Altlastenbearbeitung immer bezogen auf konkrete Flächen und Anhaltspunkte eingeleitet und nie flächendeckend für größere Gebiete durchgeführt wird, ist davon auszugehen, dass es im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab eine unbekannte Anzahl verunreinigter Flächen gibt, die dem Landratsamt nicht bekannt und somit im Altlastenkataster nicht erfasst sind.</i></p> <p>(...)</p>	<p>Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die vorliegende Planung bleiben diese ohne Auswirkung.</p>

Abstimmungsergebnis

7 : 5

4. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf zur **3. Änderung des Flächennutzungsplanes** in der Fassung vom 08.07.2025 hat in der Zeit vom 14.07.2025 bis 14.08.2025 stattgefunden.

Rein formell betrachtet ist festzustellen, dass sich die eingegangenen Stellungnahmen meist, bzw. in weiten Teilen auf den „Bebauungsplan“ beziehen. Hier gegenständlich ist jedoch die „3. Änderung des Flächennutzungsplanes“.

Unabhängig dessen werden die vorliegenden Stellungnahmen in der nachfolgenden Abwägung so behandelt, als wären sie für die Flächennutzungsplanänderung abgegeben, wenngleich diese, rein für den Flächennutzungsplan betrachtet, oftmals im Detail auch irrelevant bleiben.

Folgende Stellungnahmen gingen ein.

Stellungnahme Familie N. (Schreiben vom 12.08.2025, per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p>(...)</p> <p><i>Sehr geehrte Damen und Herren,</i> <i>wir möchten hiermit von unserem Recht als betroffene Bürger Gebrauch machen</i> <i>und uns zum Bebauungsplan des Wohnaugebiets „Im Badgarten“ äußern.</i></p> <p><i>Wir zweifeln eine ordentliche Bedarfsermittlung der Gemeinde Störnstein an,</i> <i>welche zur Planung dieses Baugebiets geführt hat. Nach unserem Wissens-</i> <i>stand besitzt die Gemeinde Störnstein selbst zwei Baugebiete in Störnstein und</i> <i>ein Baugebiet in Reiserdorf, welche schon seit geraumer Zeit zum Verkauf ste-</i> <i>hen und sich kein Interessent findet. Ebenfalls gibt es an der Flosser Straße im</i> <i>Ortsteil Steinleite ein großes, im Privatbesitz befindliches Baugrundstück, wel-</i> <i>ches auf vier Partiellen aufgeteilt werden darf. Auch dieses Grundstück steht seit</i> <i>geraumer Zeit zum Verkauf ohne Interessenten. Und das sind nur einige der mir</i> <i>bekannten Bauplätze, die zu Verkauf stehen. Ich bin mir sicher, dass es noch</i> <i>weitaus mehr gibt. Selbst der Gemeinderat ist nur mit knapper Mehrheit von 6</i> <i>zu 5 Stimmen für dieses Baugebiet, was verdeutlicht, dass dieser Bebauungs-</i> <i>plan nicht wirklich von Nöten ist, um den Bedarf an angeblichen Interessenten</i> <i>zu decken. Das Baugebiet ist selbst laut des letzten Artikels im „Der neue Tag“</i> <i>von Anfang an sehr umstritten. Mir scheint es eher so, als wolle sich hier der ein</i> <i>oder andere am Ende seiner Legislaturperiode ein unnötiges und überteuertes</i> <i>Denkmal setzen.</i></p>	<p>Die monierte Bedarfsermittlung wird im Zuge des nächsten Planungsschrittes (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) noch ergänzt.</p> <p>Grundlage der Planung bildet die Bedarfsbegründung zur Neuausweisung entsprechender Bauflächen. Diese kam im ersten Verfahren 2023 schon zum Ergebnis, dass der Bedarf an dieser Stelle nachweislich als gegeben anzusehen ist. Die Bedarfsbegründung zum früheren Verfahren wird derzeit redaktionell noch überarbeitet, bzw. hinsichtlich der darin enthaltenen Strukturdaten aktualisiert. Es ist gegenwärtig nicht zu erwarten, dass die finale Bedarfsbegründung zu relevant anderen Ergebnissen kommen wird.</p>

Auch die Anbindung des Baugebietes an die Dorfmitte ist für die Kinder der jungen Familien mehr als gefährlich, da hier beim ehemaligen Gasthaus Kost eine Engstelle ist, welche wegen der angrenzenden Häuser direkt bis zur Straße auch nicht beseitigt werden kann. Somit ist es für Schul- und Kindergartenkinder meines Erachtens lebensgefährlich, sich zu Fuß auf dem Weg zur Bushaltestelle zu machen.

Auch das Kanalisationsproblem im unteren Dorf, welches jetzt schon nachmäßig starkem Regen entsteht, scheint nicht wirklich berücksichtigt zu werden. Hier ist die Kanalisation sowie die Verrohrung eines kleinen Baches jetzt schon unterdimensioniert. Dies ist ein offensichtlicher und bekannter Zustand. Dass das Regenwasser, welches im Baugebiet nach Flächenversiegelung (welches ein solches Gebiet mit sich bringt) im Erdreich versickern kann halte ich nicht für möglich. Schon deswegen, weil dieses Gebiet aktuell auch im trockenen Sommer durchnässt ist und es dann an den noch wenigen freien Stellen das Wasser nicht mehr aufnehmen kann.

Diese ganzen Probleme würden nicht auftreten, wenn der Gegenvorschlag, den zwei Landwirte dem Bürgermeister vorgeschlagen haben zumindest einmal näher in Betracht gezogen worden wäre. Hier handelt es sich um einen Grundstücktausch mit einer Fläche gegenüber dem Friedhof direkt neben dem Kindergarten. Hier wäre eine ebene, bebaubare Fläche (kein Nord-Ost Hang wie das geplante Gebiet) mit guter Anbindung an Kanal und Strom vorhanden. Ebenfalls wäre der Platz für junge Familien sehr viel mehr interessanter, da der Kindergarten direkt zu Fuß, ohne jegliche Gefahren zu erreichen ist.

Auch der geringe Wasserdruck im Lanzer Weg führt im geplanten Baugebiet zu erheblicher Gefahr im Brandfall. Selbst mir bekannte Mitglieder der örtlichen Feuerwehr haben Bedenken, dass im Brandfall die Wasserversorgung nicht ausreichend sein könnte um ein sicheres Bekämpfen des Feuers zu gewährleisten.

Ebenfalls das Naherholungsgebiet „Störnsteiner Badeweiher“ wird durch das Baugebiet negativ beeinträchtigt was sich auf die seelische Gesundheit und das Wohlbefinden aller Besucher dieses wunderschönen „Fleckchen Erde“ negativ auswirkt.

Durch den aktuellen Zustand der Wiese durch wenig Mahd und sehr feuchten Boden ist dieser Bereich auch als Rückzugsort für seltene, geschützte Tiere wie Eidechsen, div. geschützte Vögel oder ähnliches zu sehen. Ebenfalls als Setz-

Die vorhandene Engstelle befindet sich wenige 100 m südlich des Baugebietes im Lanzer Weg und ist als solche bekannt. Inwieweit die dort vorhandene Engstelle tatsächlich als „Schulweg tauglich“ einzustufen ist, bleibt zunächst dahingestellt. Selbst für den Fall, dass dem so wäre, stünde aber als problemfreie Alternative der westlich des Lanzer Weges verlaufende Gartenweg als Schulweg zur Verfügung, ohne dass hierfür eine nennenswerte Mehrstrecke zu bewältigen wäre.

Mit der Ausweisung des Baugebietes werden Maßnahmen ergriffen, welche eine Verschärfung bestehender Entwässerungsprobleme ausschließen. Schmutzwasser können im bestehenden Kanal ohne hydraulische Mehrbelastung abgeleitet werden. Im Baugebiet anfallende Regenwässer werden gedrosselt in eigenen Kanälen abgeleitet. Für die temporäre Regenwasserrückhaltung wird ein entsprechendes Becken im Baugebiet vorgesehen. Eine Versickerung ist aufgrund durchgeföhrter Baugrunduntersuchungen weder möglich, noch vorgesehen.

Alternativstandorte für das zur Ausweisung anstehende Baugebiet „Im Badgarten“ wurden bereits im Vorfeld der heutigen Bauleitplanung seitens der Gemeinde hinlänglich geprüft. Im Ergebnis hierzu stehen mögliche Alternativflächen aber leider nicht zur Disposition. Die Alternativenprüfung wird im nächsten Planungsschritt im erforderlichen Maße nachvollziehbar noch dargelegt.

Die Gemeinde wird spätestens im Zuge der Erschließung Maßnahmen ergreifen, um die künftige Wasserversorgung im ausreichenden Maße zu gewährleisten. Seitens der am Verfahren beteiligten Wasserversorger (Stadt Neustadt a.d. Waldnaab und Steinwaldgruppe) wurden dahingehend keine Bedenken mitgeteilt.

Der erwähnte „Badeweiher“ befindet sich wenige hundert Meter nordöstlich des Baugebietes. Negative Auswirkungen sind mit der Ausweisung des Baugebietes für diesen nicht offiziell als „Bad“ ausgewiesenen, gemeindlichen Weiher, bzw. des damit verknüpften „Naherholungsgebietes“ nicht zu erwarten.

Ebenso werden sich für die dortige Fauna keine nachteiligen Auswirkungen einstellen. Der in diesem Gebiet aktuell vorhandene Hochwasserschutz bleibt mit

<p>und Aufzuchtsort von Wildtieren wird dieses Gebiet augenscheinlich sehr gerne aufgesucht. Auch dient dieses Gebiet aktuell aktiv als effizienter und natürlicher Hochwasserschutz, welches durch den Bau einer offensichtlich unnötigen Siedlung unwiderruflich zerstört werden würde.</p> <p>Des Weiteren ist es fraglich, wie interessant das Baugebiet für die noch verbliebenen angeblichen Interessenten durch den geplanten Bau der Süd-Ost Trasse nach Baubeginn noch sein wird? Auch der zu erwartende hohe Preis der Grundstücke im Gegensatz zu benachbarten Gemeinden (z. B. Püchersreuth plant unter 100€/m²) wird voraussichtlich zur Stagnierung der Interessenten führen. Es schmerzt, zusehen zu müssen, wie aus unserer schönen Heimat Oberpfalz eine Betonwüste wird, auf der weder Gras noch Bäume wachsen und Lebewesen keinen geschützten Lebensraum mehr finden können.</p> <p>Ich hoffe sehr, Sie mit diesem Schreiben zum Umdenken zu bewegen, das unnötige Vorhaben noch zu beenden, bevor es zu spät ist. Es muss nicht noch mehr Geld und Natur unwiderruflich vernichtet werden.</p> <p>(...)</p>	<p>der hier behandelten Bauleitplanung, mangels vorgesehener Eingriffe, ohnehin unverändert erhalten.</p> <p>Der Einwand zum potenziellen Kaufinteresse späterer Bauwerber ist rein spekulativer Natur und wird zur Kenntnis genommen. Für die aktuelle Bauleitplanung ergibt sich hieraus kein konkreter Handlungsbedarf.</p> <p>An der bisherigen Planung wird aus den genannten Gründen unverändert festgehalten.</p>
---	--

Abstimmungsergebnis

7 : 5

Stellungnahme Familie W. (Schreiben vom 13.08.2025, per Mail)

Einwände	Abwägung
<p>(...)</p> <p>wir möchten hiermit von unserem Recht als betroffene Bürger Gebrauch machen und uns zum geänderten Flächennutzungsplan für das zukünftige Wohnbaugebiet „Im Badgarten“ äußern.</p> <p>Dies geschah bereits 2022 und viele unserer damaligen Einwände und Bedenken sind bestehen geblieben bzw. möchten wir wieder vorbringen.</p> <p>Uns stellt sich noch immer die Frage, wie der Wohnflächenbedarf ermittelt wird bzw. ob es tatsächlich noch diesen großen Bedarf an Wohnbauflächen gibt? Die Gemeinde verfügt über verschiedene Baugrundstücke und könnte auf diesem Weg vermutlich schon einen Teil der Interessenten bedienen. Außerdem hätte es als Tauschfläche auch das, unserer Meinung viel besser ans Dorf ange schlossene Flurstück gegenüber des Friedhofs, gegeben.</p> <p>Laut Vorgaben des Umweltbundesamts soll sparsam mit Grund und Boden um gegangen werden – wie passt das mit einer Neuausweisung eines Baugebiets zusammen, wenn im Ortskern leerstehende Häuser und freie Bauplätze im Gemeindegebiet vorhanden sind? Des Weiteren könnte man auch alternative Wohnformen (Mehrgenerationenwohnen etc.) überdenken, bevor man ein Bau gebiet auf der grünen Wiese ausweist.</p> <p>Ein weiterer für uns relevanter Punkt ist die Auswirkung des Baugebiets auf die Umwelt:</p> <p>Laut BauGB sollten landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Maße um genutzt werden – v.a. bei dieser extensiv genutzten Feuchtwiese sollte diese Prämisse beachtet werden. Warum wird in Störnstein über diese Soll-Regel einfach hinweg gesehen? Es ist zu prüfen, inwieweit seltene Tier und Pflanzenarten durch den Großeingriff „Baugebiet“ beeinträchtigt werden und welche Arten dort überhaupt vorhanden sind. Laut Handlungsempfehlung zum gekippten §13b</p>	<p>Die monierte Bedarfsermittlung wird im Zuge des nächsten Planungsschrittes (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) noch ergänzt.</p> <p>Grundlage der Planung bildet die Bedarfsbegründung zur Neuausweisung entsprechender Bauflächen. Diese kam im ersten Verfahren 2023 schon zum Ergebnis, dass der Bedarf an dieser Stelle nachweislich als gegeben anzusehen ist. Die Bedarfsbegründung zum früheren Verfahren wird derzeit redaktionell noch überarbeitet, bzw. hinsichtlich der darin enthaltenen Strukturdaten aktualisiert. Es ist gegenwärtig nicht zu erwarten, dass die finale Bedarfsbegründung zu relevant anderen Ergebnissen kommen wird.</p> <p>Alternativstandorte für das zur Ausweisung anstehende Baugebiet „Im Badgarten“ wurden bereits im Vorfeld der heutigen Bauleitplanung seitens der Gemeinde hinlänglich geprüft. Im Ergebnis hierzu stehen mögliche Alternativflächen aber leider nicht zur Disposition. Die Alternativenprüfung wird im nächsten Planungsschritt im erforderlichen Maße nachvollziehbar noch dargelegt.</p> <p>Im Zuge des gewählten Regelverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird u. a. auch die fachgerechte Umweltprüfung mit Erstellung des entsprechenden Umweltberichts vorgenommen. Auch werden in diesem Zusammenhang die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.</p>

<p><i>BauGB (beschleunigtes Verfahren), ist eine Überprüfung der Umwaltauswirkungen und gegebenenfalls eine Umweltprüfung erforderlich.</i></p> <p><i>Die Wiese wird aktuell von einem Biolandwirt bewirtschaftet; auf ihr dürfen keine Düng- und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden und es ist auch ein Schnittzeitpunkt vorgegeben, um seltene Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und zu begünstigen. In Zeiten von Insektenschwund und Artensterben ist es ein Unding, solch eine Fläche durch Änderung des Flächennutzungsplans in ein Wohngebiet mit Versiegelung und Co umzuwandeln. Die Feuchtwiese besitzt einen hohen ökologischen Wert für die Tier und Pflanzenwelt, aber auch als Wasserspeicher und Erholungsfläche – hierzu aber später.</i></p> <p><i>Bezüglich der Verkehrsanbindung des Baugebiets bei Änderung des Flächennutzungsplans an das bestehende Straßennetz (Lanzer Weg) kommt unsererseits folgender Einwand: Der Lanzerweg ist durch den fehlenden Gehweg und das „Nadelöhr“ zwischen den Anwesen Kost Hans und Schieder Alois nicht wirklich übersichtlich und v.a. für Kinder extrem gefährlich. Wenn jetzt ein neues Baugebiet mit, wie gewünscht, vielen jungen Familien entsteht, werden diese ihre Kinder jeden Morgen zum Kindergarten bringen müssen. Dies kann nur über den Lanzerweg oder den Gartenweg geschehen. Auch der Gartenweg ist eine einzige „Engstelle“, wiederum ohne Gehweg. Es wird im Vergleich zu den jetzt schon vielen Autos, sicherlich noch einiges hinzukommen. Auch Schulkinder müssen zukünftig vom „Badgarten“ zur Bushaltestelle ins Dorf laufen – bei erhöhtem Verkehrsaufkommen. Wie wird diese Problematik gelöst? Es kann nicht nur ein neues Baugebiet erschlossen werden – es muss sich auch überlegt werden, wie dieses Gebiet an das bestehende Straßennetz angeschlossen wird und wie sich das Verkehrsaufkommen im „alten Dorfkern“ verändert. Werden neue Gehwege entstehen? Wird es veränderte Straßenführungen geben, z.B. Einbahnstraße Gartenweg/Lanzerweg? Werden unsere Kinder vor Unfällen im Straßenverkehr geschützt? Sie und auch die zukünftigen neuen kleinen Gemeindebürger müssen AUF der Straße laufen – es sind keine Gehwege im Lanzerweg/Garten-/Bergweg vorhanden!!!</i></p> <p><i>Explizit möchten wir auch die Frage stellen, wie mit dem Baustellenverkehr umgegangen wird, der während der Bauphase höchstwahrscheinlich von der Kirche her kommend, am Anwesen Kost vorbei, Richtung „Badgarten“ fahren wird. Kann dies reguliert werden? Wenn nein, wird es für unsere drei Kinder schwierig werden, noch einen Fuß vom Hoftor hinaus zu setzen, ohne Gefahr zu laufen, dass ein Unfall passiert. Das gleiche gilt natürlich auch für die restlichen Kinder im „Oberdorf“.</i></p>	<p>Im Zuge der vorzunehmenden Umweltprüfung wird auch dieser Umstand entsprechend gewürdigt.</p> <p>Die vorhandene Engstelle befindet sich wenige 100 m südlich des Baugebietes im Lanzer Weg und ist als solche bekannt. Inwieweit die dort vorhandene Engstelle tatsächlich als „Schulweg tauglich“ einzustufen ist, bleibt zunächst dahingestellt. Selbst für den Fall, dass dem so wäre, stünde aber als problemfreie Alternative der westlich des Lanzer Weges verlaufende Gartenweg als Schulweg zur Verfügung, ohne dass hierfür eine nennenswerte Mehrstrecke zu bewältigen wäre. Der Gartenweg ist aufgrund der vorhandenen Verhältnisse in seiner Funktion als Wohnstraße einzustufen. Innerhalb solcher Straßen ist die Anlage von Gehwegen nicht verpflichtend und i. d. R. aufgrund des Verkehrsaufkommens meist auch problemlos verzichtbar.</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist aufgrund dieser Situation letztlich nicht in Frage zu stellen. Der überörtliche Verkehr ist über den Lanzer Weg in nördliche Richtung im erforderlichen Maße angebunden und problemlos möglich. Im Ortsbereich werden sich die Verkehrsverhältnisse diesbezüglich nur marginal ändern.</p> <p>Baustellenverkehr wird generell möglich und kann bei Bedarf aus innerörtlicher Richtung auch entsprechend eingeschränkt werden.</p>
---	---

Bezüglich des „alten Dorfkerns“ möchten wir äußern, dass das neue Baugebiet an den letzten verbliebenen Vollerwerbslandwirt im Dorf angrenzt – des Weiteren an Schafweiden, Alpakaweide, Pferdeweiden und Enten- und Hühnergärten. Von zwei Seiten ist das Gebiet also von Voll- oder Nebenerwerbslandwirtschaft umgeben. Es ist ein Lärm- und Geruchspegel zu erwarten, der unweigerlich zur Störung künftiger Anwohner führt. Es ist fraglich, wie dieses „Zusammenspiel“ zwischen reinem Wohngebiet und altem Dorfkern (Mischgebiet) funktioniert, wenn man an Gerichtsurteile bezüglich Geruchs- oder Lärmbelästigung denkt. Wie lange ist die Formulierung, dass dies alles „zumutbar“ ist, wirklich tragbar. Und was bedeutet zumutbar? Es darf nicht sein, dass die Existenz des Landwirts gefährdet ist, weil die Belange der Anwohner im reinen Wohngebiet zukünftig über den Belangen der Landwirtschaft stehen könnten. Andernorts gibt es Gerichtsurteile, in denen es ganz klar heißt, dass es zu den Belangen der Landwirtschaft gehöre, vom „Heranrücken einer Bebauung verschont zu bleiben, die eine zukünftige Betriebsführung gefährden könnten.“ (Normenkontrollverfahren beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof bzgl. Bebauungsplan im Ort Nidda/Wetteraukreis).

Nun zu dem Punkt, der uns persönlich sehr große Sorgen bereitet und den wir hinterfragen möchten:

Das erhöhte Hochwasserrisiko durch die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bühlweg/Püchersreutherweg. Spätestens seit dem Hochwasser von 2008, das Störnstein massiv betroffen hat (z.B. Anwesen Mattausch, Bühlweg) und gerade auch nach den Deutschlandweiten Hochwasserereignissen der letzten Jahre, muss uns bewusst sein, dass auch ein kleines Bächlein zum reißenden Fluss werden kann. Die Gemeinde arbeitet deshalb schon seit mehreren Jahren mit dem ALE bzw. boden:ständig zusammen, um den bestmöglichen Hochwasserschutz für die Bürger und deren Anwesen zu gewährleisten. Wie kann es dann sein, dass Grünland bzw. genau die Wiese, die oberhalb der hochwassergefährdeten Bereiche im Dorf liegt, versiegelt werden soll? Wiesen und Weiden können durch die durchgehende Pflanzendecke und den stark durchwurzelten Boden und höheren Humusgehalt deutlich mehr Wasser speichern als Ackerflächen. Sie wirken wie eine Art Schwamm und Niederschläge gelangen dadurch zeitverzögert in die Bäche. Auch der Oberflächenabfluss ist auf Wiesen nur halb so hoch wie auf Ackerflächen. Noch schlechter verhält es sich auf Siedlungs- und Verkehrsflächen. Laut Umweltbundesamt ist dort etwa die Hälfte der Flächen versiegelt durch Gebäude, Anlagen, Garagen, Stellplätze, Fahrbahnen, Gehwegen etc. Die Böden verlieren dadurch ihre Fähigkeit, Wasser versickern zu lassen oder zu speichern, was bei Starkregen das Risiko von Hochwasser erhöhen kann. Es ist eigentlich ein Ding der Unmöglichkeit in Zeiten von Klima-

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden mit aktuell vorliegendem Immissionsschutz-Gutachten des IB Koch vom 08.09.2025 bereits im erforderlichen Maße gewürdigt. Im Ergebnis werden die Wohnbauflächen mit entsprechenden Festsetzungen so ausgewiesen, dass die einwirkende Geruchsbelastung innerhalb des gesetzlichen Rahmens bleibt. Dies ist durch entsprechende Gliederung nach allgemeinen Wohnflächen (WA) und dörflichem Wohnen (MDW) generell möglich.

Die landwirtschaftlichen Betriebe werden auf deren verfügbarer Eigenflächen in Ihren Entwicklungsmöglichkeiten darüber hinaus nicht eingeschränkt. Entsprechende Ansätze für deren möglicher Entwicklung flossen in das Gutachten vom 08.09.2025 bereits ein.

Eine Verschärfung der Hochwasserbedrohung durch die Ausweisung des Baugebietes wird nicht erfolgen.

In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde (Wasserwirtschaftsamt Weiden) werden im Zuge der Erschließung entsprechende Rückhaltemaßnahmen im erforderlichen Maße ergriffen, welche im Ergebnis die künftigen Spitzenabflüsse aus dem Baugebiet mindestens auf das Maß beschränken, welches bei bisher unbebauter Situation im Raum steht.

Mit der Ausweisung des Baugebietes werden Maßnahmen ergriffen, welche eine Verschärfung bestehender Entwässerungsprobleme ausschließen. Schmutzwasser können im bestehenden Kanal ohne hydraulische Mehrbelastung abgeleitet werden. Im Baugebiet anfallende Regenwässer werden gedrosselt in eigenen Kanälen abgeleitet. Für die temporäre Regenwasserrückhaltung wird ein entsprechendes Becken im Baugebiet vorgesehen. Eine Versickerung ist aufgrund durchgeföhrter Baugrunduntersuchungen weder möglich, noch vorgesehen.

Darüber hinaus werden die Planungen diesbezüglich auch auf das Konzept „boden:ständig“, welches seitens der Gemeinde über das Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz erarbeitet wurde, abgestimmt.

wandel und Extremwetterereignissen, diese Wiese als natürlichen Hochwasserschutz zu zerstören und zugunsten eines Baugebietes zu versiegeln. Sollte der Flächennutzungsplan geändert werden, wie wird dann in der Bauphase und danach mit Starkregenereignissen umgegangen? Müssen Sicherungsmaßnahmen stattfinden, damit neben dem Regenwasser nicht auch noch das Erdreich Richtung Püchersreuther/Bühlweg fließt?

Wir erwarten uns, dass unsere Einwände und ehrlichen Sorgen, NICHT wie beim letzten mal nur lapidar „zur Kenntnis genommen und abgehakt werden“. Um einen Konsens zum Thema Baugebiet zu erwirken (auch die Gemeinderatsentscheidungen sind keinesfalls klar mehrheitlich PRO Baugebiet!), muss offen und ehrlich miteinander umgegangen und jeder ernst genommen werden!

(...)

Die derzeitige Wiese trägt aus wasserwirtschaftlicher Sicht aufgrund der vorhandenen Hangsituation aktuell nicht ansatzweise zum wirkungsvollen Hochwasserschutz bei.

Auch werden mit späterer Erschließung für die damit verbundene Bauphase entsprechende Sicherungsmaßnahmen ergriffen, um ein Abschwemmen von Erdreich weitest gehend zu vermeiden.

Eingebrachte Einwände werden generell nicht nur „lapidar“ zur Kenntnis genommen, sondern im Zuge des vorgesehenen Abwägungsprozesses mit der gebotenen Gründlichkeit sorgsam abgewogen. Dies jedoch im Zweifel zum Wohle der Allgemeinheit gegenüber einzelnen, privaten Interessen. Nicht einstimmig im Gemeinderat herbei geführte Entscheidungen belegen am Ende sehr wohl die kritische und gründliche Auseinandersetzung mit der Thematik und somit auch die demokratische Vorgehensweise hierzu.

Abstimmungsergebnis

7 : 5

Stellungnahme Familie M. (Schreiben vom 13.08.2025, per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p>(...)</p> <p>Als Erstes und ganz wichtig anzumerken ist, dass wir der Gemeinde Bürgermeister Markus Ludwig) einen Tausch angeboten haben. Zu einer Ortsbegehung, wo die betreffenden Flurstücke gezeigt worden sind, waren der Bürgermeister Markus Ludwig, Hubert und Wolfgang Meiler dabei. Diese Fläche wäre ebenfalls als Baugebiet geeignet und würde nicht an eine Landwirtschaft angrenzen. Es wäre in der Nähe vom Kindergarten und würde somit gut ins Dorfbild passen.</p> <p>Auch haben wir mit einem anderen Landwirt verhandelt. Er wäre mit einem Flächentausch einverstanden, wenn die Gemeinde auf ihn zukommen würde und er kein Ackerland verlieren würde. Seine Fläche, die zum Teil schon erschlossen ist, grenzt an das bestehende Baugebiet Steinleite an.</p> <p>Auf beide Angebote unsererseits wurde von Seiten der Gemeinde nicht reagiert bzw. wurde nicht darauf eingegangen.</p> <p>Die Fläche des Baugebiets weist einerseits einen hohen ökologischen Wert auf und andererseits grenzt sie direkt an wassersensible Bereiche im Püchersreuther Weg/ Bühlweg an. Die Fläche, auf der das Baugebiet entstehen soll, puffert derzeit als Dauergrünland die Niederschläge von Starkregenereignissen ab, die so nicht in Massen ins „Unterdorf“ gelangen. Durch die Ausweisung der Fläche als Baugebiet wird sowohl die ökologische Funktion der Wiese als auch die Funktion bzgl. Hochwasserschutz unwiderbringbar zerstört. Laut Handlungsempfehlung zum gekippten §13b BauGB (beschleunigtes Verfahren), ist eine Überprüfung der Umweltauswirkungen und ggf. eine Umweltprüfung erforderlich. Zusätzlich fordern wir eine Prüfung der Bebaubarkeit der Fläche, aufgrund des erhöhten Grundwasserspiegels (komplette Drainage der nördlichen Fläche), und ein Bodengutachten von einer neutralen Person. Ebenso ein Lärmgutachten, ein Immissionsgutachten von allen umliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben, sowie die geforderte Umweltprüfung.</p>	<p>Alternativstandorte für das zur Ausweisung anstehende Baugebiet „Im Badgarten“ wurden bereits im Vorfeld der heutigen Bauleitplanung seitens der Gemeinde hinlänglich geprüft. Im Ergebnis hierzu stehen mögliche Alternativflächen aber leider nicht zur Disposition. Die Alternativenprüfung wird im nächsten Planungsschritt im erforderlichen Maße nachvollziehbar noch dargelegt.</p> <p>Die derzeitige Wiese trägt aus wasserwirtschaftlicher Sicht aufgrund der vorhandenen Hangsituation aktuell nicht ansatzweise zum wirkungsvollen Hochwasserschutz bei.</p> <p>Entsprechende Fachgutachten werden im Zuge des Verfahrens im erforderlichen Maße eingeholt. Die Ergebnisse hierzu fließen in die vorliegende Planung maßgeblich ein.</p> <p>Aktuell vorgesehen ist die Erstellung eines Immissionsgutachtens (liegt bereits vor) und die Durchführung einer fundierten Umweltprüfung (derzeit noch in Bearbeitung).</p> <p>An der sachlichen Richtigkeit des bereits vorliegenden Bodengutachtens bestehen darüber hinaus keine begründeten Zweifel.</p>

Unsere Familie führt im Dorf Störnstein den letzten landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung als Haupterwerb. Auf unserem Hof wohnen 3 Generationen: Hubert und Christa, Wolfgang (der Sohn) und Christina und die 3 Kinder bzw. Enkelkinder Michael, Florian und Theresa. Wir haben 100ha Ackerland, 15 ha Grünland und 18ha Wald. Derzeit leben auf unserem Hof 60 Milchkühe, 30 Kälber, 45 weibliche Jungrinder, 800 Hühner und 6 Ziegen. Das Wohnaugebiet grenzt dann direkt an unseren Betrieb an.

Wir haben große Bedenken, wie in der Zukunft das Zusammenspiel zwischen landwirtschaftlichen Betrieb und Neubaugebiet funktionieren soll, da in den Medien vor allem in letzter Zeit immer wieder von Gerichtsurteilen wegen krähenden Hähnen oder stinkenden Kühen zu lesen ist. Am Püchersreuther Weg befindet sich unsere zweite Hofstelle mit dem Jungviehstall, den Silos und Heu- und Strohlagern. Auch die Hofstelle wird für uns zukünftig zur Betriebserweiterung nicht möglich sein. Wir sind auch dort zu nah am Baugebiet (Immissionen etc.) und werden von der anderen Straßenseite her von der Südostlink-Trasse berührt. Für uns stellt sich die Frage, ob unser Betrieb weiterhin Zukunft hat, wenn überhaupt keine Aussicht mehr auf Erweiterung und Ausbau besteht. Auch wenn unser Familienbetrieb seit mehreren hundert Jahren hier angesiedelt ist, werden in Zukunft wohl sicher die Belange der Anwohner im Baugebiet über den unseren stehen. Denn was an Lärm, Geruch und ganz normalem Leben auf dem Bauernhof ist denn genau für die Anwohner, wie im Bebauungsplan beschrieben, zumutbar?

Es kann nicht sein, dass unser Betrieb gefährdet ist, weil die Belange der Anwohner im neuen, angrenzenden Baugebiet zukünftig über unseren Belangen mit einer Landwirtschaft stehen könnten. Anderorts gibt es Gerichtsurteile, in denen es ganz klar heißt, dass es zu den Belangen der Landwirtschaft gehört, vom „Heranrücken einer Bebauung verschont zu bleiben, die eine zukünftige Betriebsführung gefährden könnte.“ (Normenkontrollverfahren beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof bzgl. Bebauungsplan im Ort Nidda/ Wetteraukreis).

Wir möchten Ihnen gerne beschreiben, was derzeit auf unserem Betrieb „Alltag“ ist und BISHER von allen Nachbarn als „zumutbar“ mitgetragen wird. Wird dies auch mit den neuen Nachbarn so sein?

-Geruch:

Güllegrube ohne Deckel
Abluft über Dunstkamine
Rindergülle, die je nach Wetterlage intensiv ausgast

Die immissionsschutzrechtlichen Belange werden mit aktuell vorliegendem Immissionsschutz-Gutachten des IB Koch vom 08.09.2025 bereits im erforderlichen Maße gewürdigt. Im Ergebnis werden die Wohnbauflächen mit entsprechenden Festsetzungen so ausgewiesen, dass die einwirkende Geruchsbelastung innerhalb des gesetzlichen Rahmens bleibt. Dies ist durch entsprechende Gliederung nach allgemeinen Wohnflächen (WA) und dörflichem Wohnen (MDW) generell möglich.

Die landwirtschaftlichen Betriebe werden auf deren verfügbaren Eigenflächen in Ihren Entwicklungsmöglichkeiten darüber hinaus nicht eingeschränkt. Entsprechende Ansätze für deren möglicher Entwicklung flossen in das Gutachten vom 08.09.2025 bereits ein.

<p>Hühnerkot mit hohem Ammoniakanteil und einem dadurch sehr penetranten Geruch</p> <p>-Lärm:</p> <p>Zweimalige Fütterung der Kühe mit dem Traktor und dem Futtermischwagen (auch an Sonn- und Feiertagen)</p> <p>Morgens und abends Melkmaschine – drei Stunden pro Melkdurchgang – 7 Tage die Woche, auch an Sonn- und Feiertagen.</p> <p>Milchkühlung läuft je nach Bedarf – da das Milchauto nur jeden 2. Tag die Milch holt und eine gewisse Temperatur verpflichtend erreicht werden muss, kann es auch sein, dass die Kühlung 24 Stunden durchläuft.</p> <p>Jeden zweiten Tag kommt das Milchauto in den Hof gefahren und pumpt dort die Milch ab. Ventilatorenbetrieb an heißen Tagen- 24 Stunden lang- als Tierwohlgründen und vorgeschriebenen Belüftung des Kuh- und Hühnerstalls.</p> <p>Getreideanlage- läuft ca. 8 Wochen im Jahr, an schönen sonnigen Tagen und Nächten- unterm Tag während der Getreideeinfuhr und nachts zur Kühlung; auch im Winter kann es sein, dass die Getreideanlage laufen muss, um das eingelagerte Getreide zu Belüften bzw. zu kühlen. Zu der Getreideanlage gehört auch eine Reinigungsanlage, bei der neben dem Lärm auch noch Schmutz und Staub austritt, der je nach Windrichtung verweht wird.</p> <p>Mobile Schrotanlage, der alle 3 Wochen ca. 1 Stunde lang das Hühnerfutter schrotet.</p> <p>Gülleausbringung ca. 5x pro Jahr – durch überbetriebliche Lohnunternehmer kann dies auch bis in die Nacht erfolgen, da nicht bei jeder Witterung Gülle ausgetragen werden kann.</p> <p>Ernte in den Sommer/ Herbstmonaten – bei entsprechendem Wetter wird oft auch die ganze Nacht lang die Ernte eingefahren. Durch den Klimawandel und die dadurch vorherrschende trockene Witterung, die wenn überhaupt von Starkregenereignissen abgelöst wird, sind wir manchmal dazu gezwungen gleichzeitig zu silieren, zu dreschen und Heu einzufahren. Das Baugebiet würde genau zwischen den zwei Hofstellen liegen, auf denen dann Hochbetrieb herrscht. Das bedeutet, dass auch in der Nacht noch der Radlader, Mähdrescher oder die Traktoren mit den Abschiebern fahren müssen um die Ernte einzubringen.</p>	
--	--

Tiere – auch wenn es vielleicht lächerlich klingt, möchten wir darauf hinweisen, dass Kühe muhen, Ziegen meckern, Hühner gackern und der Hofhund vielleicht auch mal bellt. Dies geschieht nicht nur ab 8 Uhr in der Früh, sondern je nach Jahreszeit auch schon ab 4.30 Uhr, wenn die Sonne aufgeht.

Für uns ist dies alles die Normalität und „typisch Landleben“, doch sehen die auch unsere neuen Nachbarn im Baugebiet so? Denn einerseits will jeder Tierwohl und idyllisches Landleben, doch was ist, wenn es stinkt und Tiere Lärm verursachen? Im alten Dorfkern ist dies alles akzeptiert- wie wird es gehandhabt, dass an den landwirtschaftlich geprägten Dorfkern (Mischgebiet) ein reines Baugebiet, beim Anwesen Schieder Josef und Gabi sogar direkt Zaun an Zaun, angrenzt? Konflikte sind unserer Meinung nach auf jeden Fall voraussehbar – und sei es der krähende Hahn in der Früh oder die Geruchsbelästigung, da die neuen Luftfilteranlagen in den Häusern auch den Gestank mit aufsaugen.

Auch der Feldweg, der an der einen Seite der Häuser vom Neubaugebiet entlang geht, ist einer unserer Hauptzuwege zu unseren Feldern. Den Bewohnern muss bewusst sein, dass da Staub aufgewirbelt wird. Auch der „Lärm“ der Traktoren, die dann direkt am Haus vorbeifahren.

Ebenso haben wir Bedenken, ob unsere hintere Zufahrt zum Betrieb (Abfahrt Püchersreuther Weg) eventuell für den Baustellenverkehr genutzt wird, da sich unter der Zufahrt Felsenkeller befinden.

Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass derzeit die Wasserleitung für das Oberdorf quer durch das geplante Baugebiet führt. Diese Leitung stellt die Löschwasserversorgung für das Oberdorf sicher. Wie wird dies vor allem während der Bauphase gewährleistet? Kann es sein, dass bei Bränden nicht ausreichend Wasser zur Verfügung steht?

Wir bitten um Behandlung all unserer vorgebrachten Punkte! Ebenfalls bitten wir, dass unser Betriebsentwicklungsplan in Zusammenarbeit mit dem Landwirtschaftsamt und dem Bauernverband in allen Bereichen und Gutachten berücksichtigt wird. Und um Rückmeldung, dass dieses Schreiben auch angekommen ist.

(...)

Auf die mit der angrenzenden Landwirtschaft einher gehenden und hinzunehmenden Immissionen wird im späteren Baubauungsplan entsprechend hingewiesen.

Öffentliche Wege und Straßen werden nur dann für Baustellenverkehr freigegeben, wenn diese hierfür auch geeignet sind. Die Aufrechterhaltung bestehender Zufahrten bleibt hierbei ebenso berücksichtigt.

Die Erschließungsarbeiten werden so erfolgen, dass die vorhandene Löschwasserversorgung hiervon nicht nachteilig beeinträchtigt wird. Dies insbesondere auch während der Bauausführung.

Stellungnahme Familie W. (Mail vom 14.08.2025)

Einwände	Abwägung
<p>(...)</p> <p><i>Wir verstehen nicht, dass diese ausgewiesene Biowiese einem Baugebiet weichen soll. Wie man im Dorf hört, war nur durch eine Drainage hier eine Bewirtschaftung überhaupt möglich, ansonsten wäre es scheinbar Sumpfgebiet. Man kann immer wieder beobachten wie die Störche hier auf Futtersuche sind. Wäre schön, wenn dieses Stück Natur nicht zugebaut wird.</i></p> <p><i>Außerdem wäre es sehr schade, wenn dieser Schlittenberg den Dorfkindern weggenommen wird.</i></p> <p><i>Nachdem wir in den letzten Wochen immer wieder feststellen mussten, dass der ohnehin schon schlechte Wasserdruck im Gartenweg, sehr gering war, stellt sich uns die Frage, welche Auswirkungen es hat, wenn hier ein Baugebiet mit ca. 25 Grundstücken an die Wasserversorgung angeschlossen werden soll. Dies betrifft natürlich auch den Brandschutz. Ist das Löschwasser für das "obere Dorf" wirklich ausreichend? Wir bitten Sie dies zu prüfen.</i></p> <p><i>Weiter machen wir uns Sorgen um die Verkehrssituation. Es ist der Schulweg unserer und auch dann der Kinder vom neuen Baugebiet. Es gibt leider keinen Gehweg im Lanzer Weg Richtung Kirchplatz und die Situation an der Engstelle, beim ehem. Gasthaus Kost, ist im Moment schon gefährlich. Wir konnten schon des Öfteren beobachten, wie es ist, wenn sich ein LKW oder Traktor mit Abschiebewagen durch "das Nadelöhr" zwängt und Schulkinder am Heimweg warten. Zum Glück ist noch nichts passiert. Tempo 30 hat es nicht verbessert. Viele Fahrzeuge sind einfach zu groß und können Kinder leicht übersehen und das Tempolimit wird kaum eingehalten. Außerdem wird das Verkehrsaufkommen mit einem Baugebiet steigen.</i></p> <p><i>Es stellt sich uns auch die Frage, ob in der aktuellen wirtschaftlichen Situation (Baukosten etc.) der dringende Wohnflächenbedarf in Störnstein wirklich noch gegeben ist? Viele der Badgarten Interessenten wollen gar nicht mehr bauen. Viele haben auch in anderen Gemeinden reserviert und warten, wo der Preis günstig wird. Wurde der Bedarf aktuell abgefragt oder ist dies die Liste von vor 3 Jahren? Es würde doch in Störnstein noch viele Bauplätze geben und immer wieder hört man, dass doch einer verkauft wurde.</i></p>	<p>Im Zuge der vorgesehenen Umweltprüfung werden alle umweltschutzrechtlichen Aspekte entsprechend gewürdigt. Ergebnisse hieraus werden die in Bauleitplanung im gebotenen Maße eingehen.</p> <p>Die Nutzung als „Schlittenberg“ wird im Bereich der angrenzenden, ohnehin großzügigen öffentlichen Grünflächen auch weiterhin noch möglich sein.</p> <p>Die Gemeinde wird spätestens im Zuge der Erschließung Maßnahmen ergreifen, um die künftige Wasserversorgung im ausreichenden Maße zu gewährleisten. Seitens der am Verfahren beteiligten Wasserversorger (Stadt Neustadt a.d. Waldnaab und Steinwaldgruppe) wurden dahingehend keine Bedenken mitgeteilt.</p> <p>Die vorhandene Engstelle befindet sich wenige 100 m südlich des Baugebietes im Lanzer Weg und ist als solche bekannt. Inwieweit die dort vorhandene Engstelle tatsächlich als „Schulweg tauglich“ einzustufen ist, bleibt zunächst dahingestellt. Selbst für den Fall, dass dem so wäre, stünde aber als problemfreie Alternative der westlich des Lanzer Weges verlaufende Gartenweg als Schulweg zur Verfügung, ohne dass hierfür eine nennenswerte Mehrstrecke zu bewältigen wäre.</p> <p>Die mit dem Baugebiet einhergehende Steigerung des Verkehrsaufkommens ist in dieser Stelle eher als marginal bzw. unerheblich einzustufen. Eine negative Veränderung bisheriger Verkehrsverhältnisse ist dadurch nicht zu erwarten.</p> <p>Grundlage der Planung bildet die Bedarfsbegründung zur Neuausweisung entsprechender Bauflächen. Diese kam im ersten Verfahren 2023 schon zum Ergebnis, dass der Bedarf an dieser Stelle nachweislich als gegeben anzusehen ist. Die Bedarfsbegründung zum früheren Verfahren wird derzeit redaktionell noch überarbeitet, bzw. hinsichtlich der darin enthaltenen Strukturdaten aktualisiert. Es ist gegenwärtig nicht zu erwarten, dass die finale Bedarfsbegründung zu relevant anderen Ergebnissen kommen wird.</p>

Wir bitten den Gemeinderat ein Baugebiet an dieser Stelle zu überdenken. Es wäre schön, wenn unsere Anmerkungen und Einwände in die Entscheidungsfindung mit einfließen.

(...)

Abstimmungsergebnis

7 : 5

Stellungnahme Familie K. (Schreiben vom 13.08.2025, per Mail)

Einwände	Abwägung
<p>(...)</p> <p>Im Bereich des vom Badeweiher kommenden Bachs besteht eine seit Jahren bekannte ungelöste Hochwasserproblematik. Der Bach ist ab dem Anwesen Beck verrohrt; der Durchmesser des Rohrs beträgt lediglich 40 cm. Aufgrund dieses Umstands ist es in der Vergangenheit bereits mehrmals zu Hochwasser im unteren Dorf gekommen - zuletzt im Juni 2008.</p> <p>Bei einem mäßigen Starkregen ist das Sammelvermögen des Rohrs am Anschlag. Ein darüber hinausgehendes Volumen läuft auf die Straße und dann in die Kanalisation, sodass der Kanal in diesem Bereich als dann überlastet anzusehen ist.</p> <p>Der Gemeinde ist dieses Problem bekannt. Es wurde die Teilnahme am Projekt Bodenständig des Amtes für ländliche Entwicklung initiiert. Das Programm läuft seit mehreren Jahren und befindet sich noch in der Planungsphase. Die Umsetzung ist nicht in wenigen Jahren zu erwarten.</p> <p>Das geplante Baugebiet liegt am Hang, sämtliches Wasser läuft in Richtung des Nadelöhrs an der Püchersreuther Straße. Im Moment ist das Baugebiet Grünland. Grünland ist als aktiver natürlicher Hochwasserschutz anzusehen; Niederschläge gelangen zeitverzögert in</p>	<p>Die beschriebene, bestehende Hochwasserproblematik wird mit vorliegender Planung nicht gelöst. Dies ist auch nicht die Aufgabenstellung.</p> <p>Vielmehr ist mit vorliegender Planung hinsichtlich möglicher Hochwassereignisse dafür Sorge zu tragen, dass sich dadurch keine Verschlechterungen ergeben. Im vorliegenden Fall ist genau dies auch der Fall.</p> <p>Das Plangebiet liegt westlich des beschriebenen Hochwasserfließweges. Die geplanten Bauflächen bleiben hierbei unberührt.</p> <p>Richtig ist, dass innerhalb des Plangebietes gegenüber dem heutigen Zustand eine zusätzliche Versiegelung stattfindet. Die Ableitung der hier anfallenden Regenwässer erfolgt dafür aber gedrosselt. Die Auslegung der Regenwasserkänele und Regenrückhaltebecken erfolgt so, dass keine Abflussverschärfung gegenüber der heutigen Situation entsteht.</p>

Bäche und Flüsse. Versuche, dieses im neuen Baugebiet auszugleichen werden nie so gut sein wie der jetzige Zustand.

Einen entscheidenden Faktor für die Entwicklung eines Hochwassers stellt die Bodenversiegelung dar; dieses ist in einem Baugebiet naturgemäß zu erwarten.

Dieses Wasser muss dann entweder in den Kanal abgeleitet werden, wobei bei Starkregen der Kanal an der Püchersreuther Straße/Bühlweg als überlastet anzusehen ist oder es wird eine Versickerung angestrebt.

Wie oben angeführt ist aufgrund der Hochwassersituation im Bereich Bühlweg/Püchersreuther Straße davon auszugehen, dass bei einem mäßigen Starkregen der Bach über die Straße läuft und die Kanalisation in diesem Moment zusätzliche Mengen nicht aufnehmen kann. Eine Ableitung des Abwassers in den Kanal im Bühlweg ist als unmöglich anzusehen, solange die Hochwassersituation an dieser Stelle nicht gelöst ist.

Die Situation mit der fortbestehenden Hochwassergefahren in der Püchersreuther Straße ist auf eine frühere Fehlkalkulation der Verrohrung zurückzuführen; die Gemeinde ist quasi der Betreiber. In Kenntnis der Problematik wird durch die Versiegelung im neuen Baugebiet jetzt eine Verschlechterung der Situation erfolgen.

Unverständlich ist auch, wie Landwirte zur Teilnahme am Programm Bodenständig motiviert werden sollen, wenn gleichzeitig die Gemeinde bei erster Gelegenheit eine die Hochwassergefahr verstärkende Bebauung plant.

Ich möchte auch an zweifeln, dass es in nächster Zeit einen so großen Bedarf an Bauplätzen gibt. Es gibt seit langem eine ganze Reihe freier Bauplätze in der Gemeinde.

(...)

In der Konsequenz der vor beschriebenen Maßnahmen ergibt sich hinsichtlich möglicher Hochwasserabflüsse aus dem Baugebiet heraus tendenziell eher eine Verbesserung als eine Verschlechterung. Dies, weil die Abflüsse im Plangebiet dahingehend künftig geregelter stattfinden, als es heute der Fall ist.

Wie schon erwähnt, werden darüber hinaus außerhalb des Plangebietes ggf. heute schon vorhandene Defizite im Hochwasserschutz mit vorliegender Planung nicht behoben.

Grundlage der Planung bildet die Bedarfsbegründung zur Neuausweisung entsprechender Bauflächen. Diese kam im ersten Verfahren 2023 schon zum Ergebnis, dass der Bedarf an dieser Stelle nachweislich als gegeben anzusehen ist. Die Bedarfsbegründung zum früheren Verfahren wird derzeit redaktionell noch überarbeitet, bzw. hinsichtlich der darin enthaltenen Strukturdaten aktualisiert. Es ist gegenwärtig nicht zu erwarten, dass die finale Bedarfsbegründung zu relevant anderen Ergebnissen kommen wird.

Abstimmungsergebnis 7 : 5

Aufgestellt: Grafenwöhr, 16.09.2025
Neustadt a.d.Waldnaab

gez.
Krey
VGem Neustadt a.d.Waldnaab

Architektur- & Ingenieurbüro
Schultes GmbH

Michael Wagner