

## Stadt Eschenbach, Lkr. Neustadt/WN

### Bebauungsplan „Am Kalkofen II“ und 15. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### Abwägung der nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen

### Beschlussvorlage zur Stadtratssitzung am 12.10.2023 (Stand 02.10.2023)

Mit Schreiben vom 31.07.2023 wurden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange durch die Verwaltungsgemeinschaft Eschenbach auf Basis des Entwurfes vom 27.07.2023 insgesamt 20 Fachstellen (Landratsamt zählt insgesamt als 1 Fachstelle) gebeten, zum beabsichtigten Bauleitplanverfahren bis zum 15.09.2023 Stellung zu beziehen. Der Regierung der Oberpfalz wurde auf entsprechende Bitte eine Fristverlängerung bis zum 29.09.2023 eingeräumt.

Gleichzeitig wurde mit Bekanntmachung an der Amtstafel der Stadt Eschenbach vom 28.07.2023, sowie durch Einstellung der Unterlagen auf der Homepage der Stadt Eschenbach die Öffentlichkeit am Verfahren beteiligt.

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

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
- Kreisheimatpfleger Oberndorfer, Eschenbach
- Deutsche Post AG, Nürnberg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weiden
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- Industrie- und Handelskammer, Regensburg
- Landesbund für Vogelschutz, Hiltpoltstein

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

- Wasserwirtschaftsamt Weiden (Schreiben vom 08.08.2023)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, AELF Pressath (Mail vom 21.08.2023)
- Bayerischer Industrieverband Baustoffe, Steine und Erden e.V., München (Schreiben vom 22.08.2023)
- Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern (Schreiben vom 31.08.2023)
- Deutsche Telekom, Regensburg (Hinweise) (Schreiben vom 05.09.2023)

- Bayerischer Bauernverband, Weiden (Schreiben vom 07.08.2023)
- Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach (Schreiben vom 01.09.2023)
- Bayernwerk AG, Weiden; Hinweise (Schreiben vom 15.09.2023, per Mail)
- LRA NEW, Sachgebiet 42 Bauordnung (rechtlich), Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 06.09.2023, per Mail)
- LRA NEW, Untere Denkmalschutzbehörde (FNP, Mail vom 07.09.2023)
- LRA NEW, Gesundheitswesen (Schreiben vom 18.09.2023, per Mail)

Stellungnahme Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (Schreiben vom 08.08.2023, per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p><i>Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs.1 S.1 BayLplG</i></p> <p><i>Die Land- und Forstwirtschaft soll gem. B III 1 Regionalplan Oberpfalz-Nord (RP 6) erhalten und gestärkt werden. Dies gilt insbesondere für Gebiete mit günstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Dort soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive landwirtschaftliche Bodennutzung hingewirkt werden. Gemäß der Begründung zu RP 6 B III 2.1 fällt hierunter u.a. auch der Erhalt der Nutzfläche gegenüber konkurrierenden Nutzungen, die Vermeidung von Bewirtschaftungerschwermissen durch eine allgemeine Wohnbebauung und die Verbesserung des Flächenzuschnitts. Gemäß der landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) herrschen im Bereich des geplanten Wohngebietes überwiegend günstige Erzeugungsbedingungen vor.</i></p> <p><i>Vor diesem Hintergrund werden die durchgeführten Anpassungen an der Planung zur Kenntnis genommen. Nicht zuletzt aufgrund des nach wie vor großen Umfangs des Planungsbereichs und dem damit verbundenen hohen Verlust an landwirtschaftlichen Flächen ist den Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen weiterhin ein hohes Gewicht beizumessen.</i></p> <p><i>Im Hinblick auf die Anforderungen der Bedarfsbegründung wird auf die Stellungnahmen der höheren Landesplanungsbehörde sowie der Fachstellen des Baurechts und des Städtebaus verwiesen.</i></p>	<p>Einwände zum konkreten Vorhaben werden nicht vorgebracht.</p> <p>Soweit nachfolgend nicht ausdrücklich anders erwähnt, werden die Hinweise zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen werden, soweit erforderlich, besonders gewürdigt. Der Bayerische Bauernverband teilt in seiner Stellungnahme vom 07.08.2023 mit, grundsätzlich keine Bedenken gegen die vorliegenden Planungen zu erheben.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde kommt zusammenfassend zu dem Schluss, dass der Bedarf bei vorliegender Planung entsprechend belegt werden konnte. Auch finden sich in den Stellungnahmen der Fachstellen des Baurechts und des Städtebaus diesbezüglich keine Beanstandungen.</p>

Abstimmungsergebnis: 15 : 0



Stellungnahme Bund Naturschutz (Schreiben vom 14.09.2023 per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p>(...) die Bund Naturschutz Kreisgruppe Neustadt/WN-Weiden bedankt sich für die Beteiligung an der o.a. Bauleitplanung und nimmt im Rahmen ihrer satzungsgemäßen Aufgaben fristgerecht im Namen und Auftrag des Landesverbandes zu beiden Verfahren wie folgt Stellung:</p> <p><b>Die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan werden abgelehnt.</b></p> <p><i>Begründung:</i> Auch wenn ein Teil der Fläche intensiver landwirtschaftlicher Nutzung unterliegt, gibt es eine Reihe von Strukturen, die als Biotopinseln naturschutzfachlich von erheblicher Bedeutung sind.</p> <p>Nur um den gravierendsten Fall herauszupicken: Den Hohlweg inmitten des Baugebietes erhalten zu wollen, mag vielleicht auf den ersten Blick als wohlwollendes Zugeständnis in Richtung Naturschutz erscheinen. Leider zeigen die Erfahrungen aus zahlreichen ähnlich gelagerten Beispielen, dass eine solche Struktur inmitten eines Neubaugebietes zwangsläufig nach und nach der vollständigen Entwertung anheimfällt. Im Hinblick auf den gravierend fortschreitenden Artenschwund können derartige Planungen nicht akzeptiert werden.</p>	<p>Der im Kern sehr allgemeingültigen und generell ablehnenden Haltung ist folgendes entgegen zu setzen.</p> <p>Um die naturschutzrechtlichen Belange sicher zu stellen, wurden im Zuge der vorliegenden Planung auch entsprechende Fachgutachten durchgeführt. Sowohl die Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfung als auch der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) flossen im erforderlichen Maße in die Planung ein.</p> <p>Der Hinweis, dass sich der Hohlweg inmitten des Baugebietes befindet, ist schlicht und ergreifend unzutreffend. Dies war im Vorentwurf des Bebauungsplanes noch der Fall. In der aktuellen Planung wurde dieser durchaus kritisch zu sehende Bereich, auch aus naturschutzrechtlichen Gründen, nahezu vollständig aus dem Planbereich herausgenommen.</p> <p>Die durchgeführte saP kommt insgesamt zum Ergebnis, dass im Gebiet keine relevanten Arten vorkommen, welche durch eine Bebauung erheblich beeinträchtigt werden könnten, wenn entsprechende CEF- bzw. konfliktvermeidende Maßnahmen eingehalten werden. Insbesondere diese Maßnahmen sind per vorliegenden Festsetzungen fester Bestandteil des Bebauungsplanes und somit gesichert.</p> <p>An der vorliegenden Planung wird aus den genannten Gründen unverändert festgehalten.</p>

Abstimmungsergebnis: 15:0



Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, AELF TIR-WEN (Schreiben vom 14.09.2023 per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p><b>Bebauungsplan:</b></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). Durch die zunehmende Inanspruchnahme von Flächen deren Aufwuchs für die energetische Verwertung in Biogasanlagen oder als Futterflächen bei den Milchviehhaltern dient ist bereits eine große Flächenkonkurrenz erwachsen, die durch die Überplanung noch verstärkt wird.</i></p> <p><i>Landesentwicklungsprogramm LEP Pkt. 5.4.1 und Pkt. 5.4.3 wurde nicht entsprechend berücksichtigt.</i></p> <p><i>Punkt B III 2.1 ff des Regionalplanes Region Oberpfalz Nord wird nicht entsprechend berücksichtigt. (... Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzfläche gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen sowie die Vermeidung einer Bebauung oder Aufforstung).</i></p> <p><i>§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde in unseren Augen nicht umgesetzt.</i></p> <p><i>Es ist mit Immissionen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Geruch, Staub, Lärm) zu rechnen. Die normale Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt auch durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen (Mähwerke, Heuwerbeegeräte, Häcksler, Fräsen, Eggen und Mulchgeräte). Etwaige Entschädigungsansprüche können dadurch nicht geltend gemacht werden.</i></p> <p><i>Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Zäune oder Hecken sind mind. 0,5 m von der Weggrenze zurückzusetzen.</i></p> <p><i>Feldwege dürfen nicht umgewidmet werden und müssen der Land- u. Forstwirtschaft uneingeschränkt zur Verfügung stehen.</i></p>	<p><b>Allgemeines:</b></p> <p>Zunächst ist festzustellen, dass seitens AELF im Zuge der frühzeitigen Beteiligung keine Einwände vorgetragen wurden (Stellungnahmen vom 03.02.2022 „keine Äußerung“).</p> <p>Unabhängig dessen wird auf die aktuell getätigten Stellungnahmen wie folgt eingegangen.</p> <p><b>Bebauungsplan:</b></p> <p>Der Einwand, die Vorgaben des LEP zum „Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen“ und „Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft“ wurden nicht entsprechend berücksichtigt, bleibt in der Stellungnahme letztlich unbegründet. Ebenso die Behauptungen, Vorgaben des Regionalplanes und des Baugesetzbuches wären hier nicht umgesetzt.</p> <p>Die vorliegende Planung würdigt diese Umstände am Ende des gesamten Abwägungsprozesses sehr wohl im gebotenen Maße. Letztlich erfolgt die Ausweisung des Baugebietes bedarfsorientiert, was auch die vorliegende Stellungnahme der Höheren Landesplanung belegt.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zu landwirtschaftlichen Immissionen ist im Bebauungsplan bereits enthalten. Weitere Maßnahmen werden hierzu nicht notwendig.</p> <p>Die vorgetragene Forderung ist im konkreten Fall irrelevant. Die Außengrenzen der Bauflächen grenzen nicht an landwirtschaftlich genutzte Wege an. Auf entsprechende Festsetzungen wird, mangels Notwendigkeit, verzichtet.</p> <p>Bislang vorhandene Feldwege bleiben der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung im erforderlichen Maße erhalten.</p>

<p><i>Zäune, die direkt an landw. genutzte Grundstücke grenzen, dürfen nicht mit einem Gartentor versehen werden. Eine ungehinderte Bewirtschaftung bis an die Flurstücksgrenze ist zu ermöglichen. D. h. der Zaun ist mind. 50 cm zurückzusetzen.</i></p> <p><i>Die Drainagen der landwirtschaftlichen Nutzflächen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.</i></p> <p><i>Während den Bautätigkeiten darf es zu keiner Behinderung bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommen.</i></p> <p><i>Im Bebauungsplan sollte für die Bauwerber ein PV-Modul-Gebot auf den sonnenzugewandten Dächern beinhalten. Somit könnten sukzessive landwirtschaftliche Fläche für Freiflächen PV-Anlagen geschont werden.</i></p> <p><i>Die Streuobstanlagen, insbesondere die Bäume, sollten eine regelmäßige Pflege (Schnitt, Verbißschutz, Kalkanstrich) erfahren. Nach zehn Jahren ist eine Ex-Postkontrolle vorzunehmen, um den Zustand der Anlage zu dokumentieren. Das Mähgut ist abzufahren und landwirtschaftlich zu verwerten. Dies ist zu dokumentieren. Das anfallende Obst sollte dem menschlichen Verzehr zugeführt werden. Auf den Streuobstanlagen sollte Kalk regelmäßig als bodenstabilisierendes Substrat aufgebracht werden, um einer Versauerung und Degenerierung des Bodens entgegenzuwirken.</i></p> <p><i>Die vorhandene Humusaufgabe ist vor dem Aufbringen abzuschleppen und in einem nutzbaren Zustand zu halten und an geeigneter Stelle wieder aufzubringen. Beim Auffüllen dürfen vorhandene Drainagen nicht beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Durch das Ein- oder Aufbringen von Materialien dürfen keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden oder entstehen.</i></p> <p><i>Beim Auf- und Einbringen sollen Verdichtungen und Vernässungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden. Die Grundsätze bei der technischen Durchführung sind lt. DIN 19731 zu beachten.</i></p> <p><i>Die allgemeinen Anforderungen nach § 12 BBodSchV sind einzuhalten.</i></p>	<p>Auf entsprechende Festsetzungen wird mangels Notwendigkeit verzichtet.</p> <p>Der Hinweis zu Drainagen und Bautätigkeiten wird zunächst zur Kenntnis genommen und im Zuge der späteren Erschließungsplanung, soweit notwendig, entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie ist in der vorliegenden Planung bereits enthalten. Weitere Festsetzungen werden hierzu nicht notwendig.</p> <p>In der vorliegenden Planung finden sich erforderliche Pflegemaßnahmen für die geplante Streuobstwiese entsprechend fachplanerischer Vorgaben im erforderlichen Maße. Weitere Festsetzungen werden hierzu nicht notwendig.</p> <p>Hinweise zur Humusaufgabe, Drainagen, Bodenveränderungen und den allgemeinen Anforderungen des Bodenschutzgesetzes werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	---

**Flächennutzungsplan:**

*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.*

*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).*

*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).*

*Eine sachgerechte Gewichtung landwirtschaftlicher Belange hat vor dem Hintergrund des regionalplanerischen Grundsatzes in unseren Augen nicht ausreichend stattgefunden.*

*Landwirtschaftliche Böden mit überdurchschnittlicher Bonität sind grundsätzlich nicht geeignete Standorte (Ausschlussflächen) für Bebauungen (Hinweise des StMI). Im Rahmen der weiteren Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen kommt dem Erhalt hochwertiger Böden aufgrund ihrer hohen Ertragsfähigkeit besondere Bedeutung zu (LEP 2020). Mit den Flächen im südöstlichen Teil des Baugebiets werden jedoch solche Böden in Anspruch genommen, womit kein Einverständnis besteht. Die durchschnittliche Ackerzahl/Grünlandzahl im Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab beläuft sich laut den Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bay-KompV auf 31/33 Bodenpunkte. Die betroffenen Flurnummern weisen Ackerzahlen/Grünlandzahlen bis 45/40 Bodenpunkte auf.*

*Die Planung betrifft 7,53 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Herausnahme dieser Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion hat Auswirkungen auf die Flächen- und Pachtmarktsituation vor Ort und im Marktbereich. Durch die zunehmende Inanspruchnahme von Flächen für andere Nutzungsansprüche oder aber auch für die Produktion von Biomasse zur energetischen Verwertung, ist bereits eine große Flächenkonkurrenz erwachsen, die durch Baugebiete noch verstärkt wird.*

**Flächennutzungsplan:**

Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden mit vorliegender Planung eingehalten. Dies belegt u. a. die vorliegende Stellungnahme der Höheren Landesplanung.

Insbesondere die sachgerechte Gewichtung landwirtschaftlicher Belange hat im besonderen Maße stattgefunden.

Am 10.01.2023 erfolgte im Rathaus Eschenbach eigens eine Informationsveranstaltung mit den anliegenden Landwirten. Hierbei vorgebrachte Verbesserungsvorschläge wurden in vorliegender Planung, soweit möglich bereits berücksichtigt.

Im Ergebnis dieses Abwägungs- und Planungsprozesses wird auf die aktuelle Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes vom 07.08.2023 verwiesen, welche „grundsätzlich keine Bedenken“ zur vorliegenden Planung attestiert.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass auch seitens möglicher betroffener Landwirte im Zuge des Beteiligungsverfahrens keinerlei Einwände vorgebracht wurden.

<p><i>Im direkten Umkreis von Eschenbach i. d. OPf. betreiben noch &gt;20 Landwirte Landwirtschaft, darunter acht mit Rinderhaltung.</i></p> <p><i>Ausgleichsmaßnahmen: Für die Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen sollen keine zusätzlichen wertvollen landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht werden.</i></p> <p><i>Nach § 15 (3) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 9 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) sind agrarstrukturelle Belange bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu berücksichtigen. Aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht werden produktionsintegrierte Maßnahmen (PIK) nach § 9 BayKompV dieser Anforderung besonders gut gerecht. Deshalb bitten wir zu prüfen, ob eine produktionsintegrierte Kompensation zum Ausgleich des Eingriffs bevorzugt umgesetzt werden kann. Durch zielgerichtete Anpassungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung kann ein hoher ökologischer Mehrwert erreicht werden, ohne zusätzlich Schutzflächen aus der Nutzung zu nehmen. Auf den externen Ausgleichsflächen sollte Kalk alle 4 Jahre als bodenstabilisierendes Substrat aufgebracht werden, um einer Versauerung und Degenerierung des Bodens entgegenzuwirken. Ebenso sollte bei der Nutzung eine grundsätzliche, wenn auch reduzierte Düngung mit Wirtschaftsdüngern möglich sein, um die Ertragsfähigkeit des Bodens zu erhalten.</i></p>	<p>Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden keine zusätzlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht.</p> <p>Soweit nicht innerhalb des Baugebietes selbst (interne Ausgleichsflächen) geplant, erfolgen diese Maßnahmen ausschließlich durch Belastung des vorhandenen Ökokontoguthabens der Stadt Eschenbach.</p> <p>An der vorliegenden Planung wird aus den genannten Gründen unverändert festgehalten.</p>
--	--

Abstimmungsergebnis: 15:0

*Woyt*

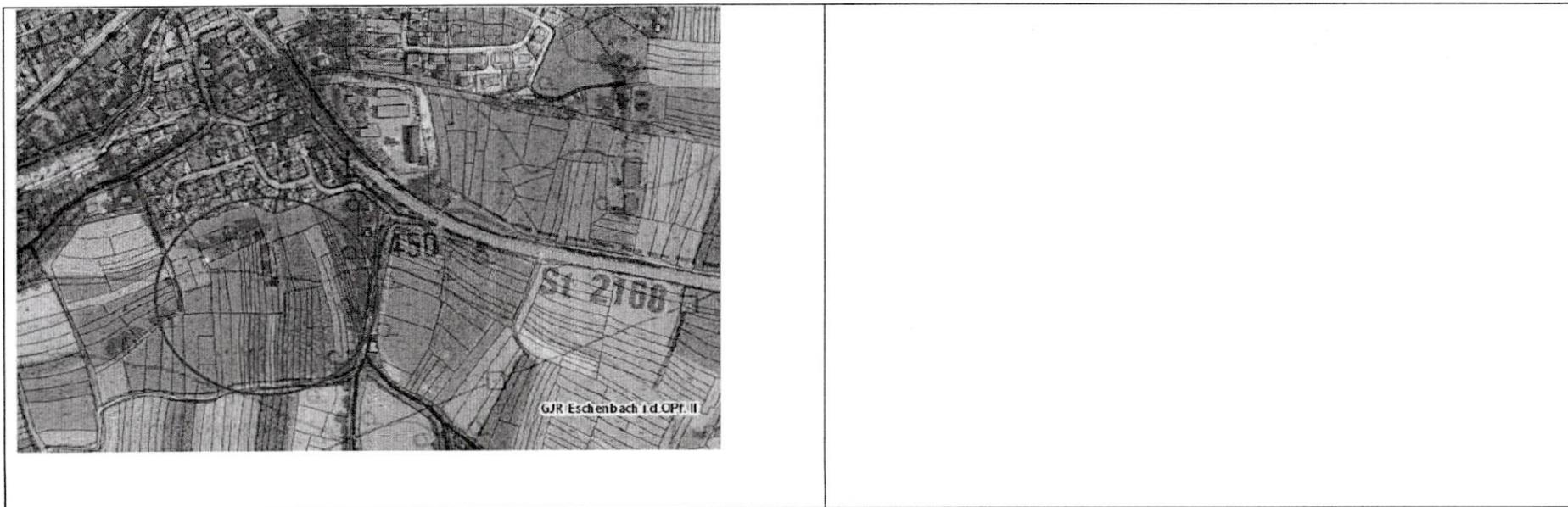
Stellungnahme LRA Neustadt a. d. Waldnaab – Sachgebiet 42 Bauamt, Recht (Schreiben vom 15.09.2023, per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p><b>Bebauungsplan:</b></p> <p><b>I. Einwände:</b></p> <p>1. Das unter Nr. 5 des Textteils festgesetzte zum Höhenbezug zu Verkehrsflächen anzuwendende Messverfahren ist nach wie vor nicht hinreichend bestimmt, da eine schlüssige Definition darüber, wann eine zugeordnete Verkehrsfläche nicht komplett anliegt und das alternative Messverfahren anzuwenden ist abschließend nicht nachvollzogen werden kann. Auf Punkt d) der Stellungnahme vom 11.02.2022 wird nochmals verwiesen.</p> <p>2. Unter Nr. 5 des Textteils erfolgt weiterhin keine Festsetzung von Hmax. bei der Bestimmung der höchstzulässigen Wandhöhe für Gebäude mit Flachdächern, da sich ausschließlich auf die Traufseite bezogen wird. Auf Punkt g) der Stellungnahme vom 11.02.2022 wird nochmals verwiesen.</p> <p>3. Zu dem mit Nr. 8 des Textteils festgesetzten Stauraums vor Carports und Garagen wird empfohlen, konkrete Bezugspunkte zu dessen Bemessung festzusetzen.</p> <p>4. Mit textlicher Festsetzung unter Nr. 10.2 werden unbeschichtete Dacheindeckungen aus auswaschbaren Metallen als unzulässig erklärt. Es wird empfohlen, diese Festsetzung zu konkretisieren.</p> <p><b>II. Hinweise:</b></p> <p>1. Bei Festsetzungen mit Verweis auf die Bayerische Bauordnung (BayBO) wird empfohlen, diese textlich zu ergänzen um den Verweis auf die „aktuell gültige Fassung“, um so auch bei ggf. künftigen Rechtsänderungen eine zweifelsfreie Rechtsanwendung zu gewährleisten.</p>	<p><b>Bebauungsplan:</b></p> <p>Die bisherigen Festsetzungen zur Höhenlage mit Höhenbezug zu Verkehrsflächen werden neu gefasst und auf absolute Maximalwerte mit konkreten Höhenbezug auf m ü. NN. festgelegt. Die jeweiligen Maximalwerte werden hierbei auf die Straßenhöhenplanung und somit das zu erwartende Höhenniveau der späteren Erschließungsstraße abgestimmt.</p> <p>Die bisherigen Festsetzungen zu max. zulässigen Wandhöhe werden, unter Einbeziehung der Gebäude mit Flachdächern, entsprechend überarbeitet.</p> <p>Die bisherige Festsetzung wird wie folgt konkretisiert:  <i>„Ein Garagen- bzw. Carportvorfeld von mind. 5,50 m ist straßenseitig zwischen Grundstücksgrenze und Garage bzw. Carport einzuhalten.“</i></p> <p>Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Auf eine entsprechende Konkretisierung wird, mangels Notwendigkeit, verzichtet.</p> <p>Die empfohlene Ergänzung „in der aktuell gültigen Fassung“ wird entsprechend vorgenommen.</p>

<p><b>Flächennutzungsplan:</b></p> <p><b>I. Einwände:</b></p> <p>1. Bei den im Planteil dargestellten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ist der vorgesehene Zweck in der Planzeichenerklärung zu ergänzen.</p> <p>2. Im Planteil soll die Bezeichnung „Flächennutzungsplan alt“ und „Flächennutzungsplan neu“ auf die jeweils datierte Version konkretisiert werden.</p> <p>3. Im Planteil sind die erforderlichen Ausgleichsflächen mit entsprechendem Planzeichen (z.B. Nr. 13.1 Anlage PlanZV) darzustellen. Die Darstellung als öffentliche Grünfläche allein genügt nicht.</p> <p>4. Im Begründungsteil sind die Gründe und die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele detaillierter zu beschreiben, insbesondere hinsichtlich des Wohnbaubedarfs (vgl. § 2a BauGB).</p> <p><b>II. Hinweise:</b></p> <p>1. Zur Zitierung der Planung zugrundeliegender Rechtsquellen besteht zwar keine unmittelbare Rechtspflicht, jedoch wird aus Gründen der besseren Nachvollziehbarkeit der Planung durch jedermann in Zukunft empfohlen, die einschlägigen Rechtsvorschriften mit Angabe Ihres Rechtsstandes in die Präambel der Genehmigungsfassung aufzunehmen bzw. dort zu aktualisieren. Ebenso empfiehlt es sich in der Präambel neben den Rechtsgründen und dem Umgriff des Änderungsbereichs, auch das individuell durchgeführte Bauleitplanverfahren, sowie die datierten Bestandteile konkret zu benennen.</p> <p>2. Es wird darauf hingewiesen, dass die von drei Monaten auf einen Monat verkürzte Fiktionsfrist für die Genehmigung von Flächennutzungsplänen i.S.v. § 6 Abs. 4 BauGB auf alle nach dem 06.07.2023 eingegangenen Genehmigungsanträge anwendbar ist. Es ist daher ab sofort bei Antragstellung besonderes Augenmerk auf eine vollständige und schlüssige Dokumentation durch die Verfahrensunterlagen zu legen, da ansonsten im Zweifelsfall eine fristwahrende Versagung der Genehmigung erfolgen würde.</p>	<p><b>Flächennutzungsplan:</b></p> <p>Der vorgesehene Zweck „Fußgängerbereich“ wird noch ergänzt.</p> <p>Die Datierung wird zur Konkretisierung entsprechend vorgenommen.</p> <p>Die Darstellung der Ausgleichsfläche wird ergänzt.</p> <p>Die Begründung wird im notwendigen Maße ergänzt.</p> <p>Die Präambel wird um den Punkt „Bestandteile der Satzung“ entsprechend erweitert.</p> <p>Der Hinweis zur verkürzten Fiktionsfrist wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

Abstimmungsergebnis: 15:0

Wassner

Stellungnahme LRA Neustadt a. d. Waldnaab – Sachgebiet 31 Öffentliche Sicherheit u. Ordnung, Jagdrecht (Schreiben vom 06.09.2023, per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p><i>(...) die Untere Jagdbehörde des Landratsamtes Neustadt a.d. Waldnaab nimmt wie folgt zum Vorhaben Stellung:</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan soll auf verschiedenen Flurstücken der Gemarkung Eschenbach entstehen. Diese Flurstücke, auf denen das Vorhaben verwirklicht werden soll, umfassen ca. 7,53 ha grundsätzlich bejagbare Fläche des Gemeinschaftsjagdreviers (GJR) Eschenbach i.d.OPf. II.</i></p> <p><i>Das aktuell ca. 545 ha große Jagdrevier würde sich durch die Überbauung entsprechend verkleinern. Die betroffene Fläche würde dann zum befriedeten Bezirk gem. Art. 6 Bayerisches Jagdgesetz (BayJG).</i></p> <p><i>Das Vorhaben dürfte auf der beanspruchten Fläche und im Umfeld deutliche Auswirkungen auf die Jagdausübung im derzeit verpachteten Jagdrevier Eschenbach i.d.OPf. II haben.</i></p> <p><i>Die Jagdgenossenschaft Eschenbach i.d.OPf. sollte deshalb entsprechend frühzeitig unterrichtet und gehört werden.</i></p> <p><i>Die jagdgesetzlichen Bestimmungen gehen davon aus, dass der Grundeigentümer kraft Gesetzes Mitglied der Jagdgenossenschaft ist (Jagdgenosse). Kein Jagdgenosse und damit kein Mitglied der Jagdgenossenschaft ist nach § 9 Abs. 1 Satz 2 Bundesjagdgesetz (BJagdG) der Eigentümer oder Nutznießer von Grundstücken, auf denen die Jagd ruht (= bei befriedeten Bezirken nach Art. 6 BayJG) oder aus anderen Gründen dauernd nicht ausgeübt werden darf.</i></p> <p><i>Für den Eigentümer eines zu einem Gemeinschaftsjagdrevier gehörenden befriedeten Bezirks bedeutet dies, dass er mit einer solchen Fläche nicht mehr der Jagdgenossenschaft angehört und damit die Vorteile, die sich für ihn aus der Zugehörigkeit zu Jagdgenossenschaft ergeben, verliert (Verlust der Einflussmöglichkeit auf die Gestaltung der Jagdausübung im Gemeinschaftsjagdrevier).</i></p>	<p>Konkrete Einwände werden nicht erhoben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Jagdgenossenschaft Eschenbach i. d. Opf. wurde seitens der Stadt Eschenbach über die Planung bereits informiert.</p> <p>An der bisherigen Planung wird unverändert festgehalten.</p>



Abstimmungsergebnis: 15 : 0

*Waege*

Stellungnahme LRA Neustadt a. d. Waldnaab – Sachgebiet 35 Kommunale Abfallwirtschaft (Schreiben vom 15.09.2023, per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p><i>(...) wir nehmen Bezug auf die Stellungnahme der kommunalen Abfallwirtschaft vom 28.01.2022. Die damals beschriebenen allgemeingültigen Regelungen und Hinweise sollten auch bei der geänderten Planung weiter berücksichtigt werden. Auch die Informationen in dem mit der Stellungnahme übersandten Auszug aus der Zeitschrift „Sicherheitspartner“ sollten weiter beachtet werden.</i></p> <p><i>In der o.g. Stellungnahme wurde in den konkreten Hinweisen zur vorgelegten Planung bereits darauf hingewiesen, dass die Parzelle 55 mit Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren werden kann. Dies gilt ebenso weiter.</i></p> <p><i>In der aktuellen Entwurfsversion wird die Planstraße E im Südosten nicht mehr über den Ringschluss mit der Planstraße D hinaus fortgeführt. Der in der letzten Stellungnahme vom 28.01.2022 enthaltene Hinweis zur Dimensionierung der (jetzt nicht mehr vorhandenen) Wendeanlage ist damit nicht mehr erforderlich.</i></p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die aktuelle Planung nehmen diese keinen inhaltlichen Einfluss.</p>

Abstimmungsergebnis: 15 : 0  


Stellungnahme LRA Neustadt a. d. Waldnaab – Sachgebiet 41 Naturschutz (Schreiben vom 11.08.2023 und 01.09.2023, per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p><b>Bebauungsplan:</b></p> <p><i>(...) Auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Az: 41-173/40 ma/24-2022 vom 03.02.2022) wird verwiesen. Der Geltungsbereich wurde mittlerweile zwar um den Bereich des Hohlwegs und die östlich davon liegenden Bereiche reduziert, die Planung ist jedoch aus den in der o. a. Stellungnahme dargestellten Gründen nach wie vor kritisch zu sehen.</i></p> <p><i>Der Forderung, einen Umweltbericht und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen, wurde nachgekommen. Beide Gutachten liegen den aktuellen Unterlagen bei.</i></p> <p><i>Das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung bestimmter konfliktvermeidender und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden. Die im Gutachten aufgeführten Maßnahmen sind daher konsequent zu befolgen und umzusetzen. Die Anbringung der erforderlichen Fledermaus- und Vogelkästen hat bereits vor Beginn der Gehölzfällungen zu erfolgen (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG). Die Festlegung der genauen Standorte hat durch eine fachkundige Person zu erfolgen.</i></p> <p><i>Die Pflege und die Wartung der Kästen sind sicherzustellen. Ausgefallene Kästen sind zu ersetzen.</i></p> <p><i>Die Erfassung und Bewertung der betroffenen Schutzgüter im Umweltbericht sind schlüssig und nachvollziehbar. Mit den angesetzten Faktoren sowie mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen besteht aus der Sicht des Naturschutzes Einverständnis. Die erforderliche Kompensation soll sowohl innerhalb des Geltungsbereichs als auch außerhalb auf bereits bestehenden Ökokontoflächen erfolgen. Mit diesem Vorgehen besteht Einverständnis.</i></p> <p><i>Auf Seite 15 der Begründung findet sich noch der Hinweis „Im Rahmen der Umweltprüfung werden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen derzeit ermittelt und mit Erreichen des Planungsstatus „Entwurf“ integriert“. Die Ermittlung ist bereits abgeschlossen, das Ergebnis ist in die Begründung zu übernehmen.</i></p>	<p><b>Bebauungsplan:</b></p> <p>Die Stadt Eschenbach wird auf die konsequente Befolgung und fachkundige Umsetzung der notwendigen Maßnahmen besonders achten.</p> <p>Die erforderliche Pflege der Kästen und der Ersatz ausgefallener Kästen wird durch die Stadt gewährleistet.</p> <p>Die Begründung wird an den betroffenen Stellen entsprechend aktualisiert.</p>

<p><i>In den textlichen Festsetzungen findet sich der Hinweis, dass der erforderliche Ausgleich auch über die Belastung des vorhandenen Ökokontos erfolgt. Die dafür verwendeten Flächen sind in den textlichen Festsetzungen aufzuführen.</i></p> <p><i>Der Umweltbericht sieht bei den internen Ausgleichsflächen eine Mahd ab dem 01.06. vor. Dieser Schnitzeitpunkt erscheint aufgrund der regionalen Bedingungen als zu früh. Als frühester Schnitzeitpunkt ist der 15.06. festzusetzen.</i></p> <p><i>Hinsichtlich der Anzahl der Parzellen liegt ein Widerspruch in den Unterlagen vor. In der Begründung ist die Rede von 75 Parzellen, im Umweltbericht von 61 Parzellen.</i></p> <p><i>Sämtliche Ausgleichsflächen sind nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplans durch die Stadt Eschenbach an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.</i></p> <p><b>Flächennutzungsplan:</b></p> <p><i>Auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan „Kalkofen II“ (Az: 41-173/40 wn/1202-2023 vom 11.08.2023) wird verwiesen.</i></p>	<p>Die verwendeten Flächen werden in den textlichen Festsetzungen noch entsprechend aufgeführt.</p> <p>Der Schnitzeitpunkt wird, der Einschätzung der Fachbehörde folgend, abgeändert.</p> <p>Der vorliegende redaktionelle Widerspruch wird entsprechend berichtigt.</p> <p>Die Ausgleichsflächen werden nach Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes seitens der Stadt an das Bayerische Ökoflächenkataster gemeldet.</p> <p><b>Flächennutzungsplan:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--

Abstimmungsergebnis: 15:0  
Wang

Stellungnahme LRA Neustadt a. d. Waldnaab – Sachgebiet 44 Technische Sachbearbeitung (Schreiben vom 11.09.2023, per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p>(...) Textliche Festsetzungen</p> <p>In den textlichen Festsetzungen sollten folgende Kennzeichnungen / Korrekturen mit aufgenommen werden:</p> <p><b>11. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)</b> Höhenangaben sollten immer auf das bestehende Gelände bezogen werden.</p> <p><b>16. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</b> Die maßliche Anforderung der Aufbauhöhe bei begrünten Dächern sollte nicht festgesetzt werden.</p> <p><b>Allgemeiner Hinweis:</b> Es wird empfohlen, Verweise zu Gesetzen (BayBO, GaStellV etc.) auszuformulieren, da ansonsten nur die zum Zeitpunkt des Beschlusses des Bebauungsplanes gültige Fassung zukünftig herangezogen werden kann.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung eines Höhenbezuges von zulässigen Einfriedungen zum bestehenden Gelände ist hier weder hilfreich noch zielführend, die Notwendigkeit hierfür somit nicht gegeben.</p> <p>Die bisherige Festsetzung dient der Sicherstellung notwendiger Mindestanforderungen, bzw. -qualität. Insofern wird an der Planung diesbezüglich weiter festgehalten.</p> <p>Die Notwendigkeit der Ausformulierung ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Diese erfolgt i. d. R. bereits unter den in der Präambel zitierten Rechtsgrundlagen im erforderlichen Maße. Die zitierte Garagen- und Stellplatzverordnung ist im betroffenen Abschnitt bereits vollständig ausformuliert.</p>

Abstimmungsergebnis: 15:0



Stellungnahme LRA Neustadt a. d. Waldnaab – Sachgebiet 45 Bodenschutz (Mail vom 17.08.2023)	
Einwände	Abwägung
<p><b>Bebauungsplan:</b></p> <p><i>(...) zum o.g. Bauleitplanverfahren wird aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht folgendes mitgeteilt:</i></p> <p><i>Die textlichen Hinweise unter D) Ziff. 23 – Schutz des Mutterbodens sind aufgrund der Novellierung der BBodSchV an die seit 01.08.2023 geltende Rechtslage anzupassen. Die Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden finden sich nicht mehr in § 12 BBodSchV sondern in den §§ 6-8 BBodSchV.</i></p> <p><b>Flächennutzungsplan:</b></p> <p><i>(...) zu o.g. Bauleitplanverfahren haben wir bereits mit E-Mail vom 10.01.2022 eine Stellungnahme abgegeben. Diese ist weiterhin vollumfänglich gültig. Eine weitere Stellungnahme ist nicht erforderlich.</i></p>	<p><b>Bebauungsplan:</b></p> <p>Die textlichen Hinweise werden entsprechend angepasst.</p> <p><b>Flächennutzungsplan:</b></p> <p>Der Verweis auf die frühere Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für die Planung selbst hat dies keine inhaltlichen Auswirkungen.</p>

Abstimmungsergebnis: 15:0

*Wang*

Stellungnahme LRA Neustadt a. d. Waldnaab – Kreisbrandrat (Schreiben vom 18.08.2023, per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p>(...) im o.g. BV nehme ich zu den Beurteilungskriterien des Abwehrenden Brandschutzes wie folgt Stellung:  <b>Hinweis:</b> Die Fragen des baulichen Brandschutzes sind in eigener Zuständigkeit zu klären.</p> <p><b>1. Ausstattung der örtlich zuständigen Feuerwehr</b>  Die FF Eschenbach ist gemäß Alarmierungsplanung (APL) örtlich zuständig. Am Standort wird umluftunabhängigen Atemschutz und Löschwasser vorgehalten. Die Ausstattung der Feuerwehr ist für einen adäquaten Erstangriff ausreichend.</p> <p><b>2. Löschwasserversorgung</b>  a) Löschwasseransatz:  Die Löschwassermenge ist auf 96 m<sup>3</sup>/h festzulegen.  Die GFZ beträgt 1,2. Es werden Parzellen mit bis zu vier Vollgeschossen geplant. Nach diesen Richtwerten ergibt sich die Einordnung des Löschwasserbedarfes nach dem Merkblatt DVGW W 405 (bei kleiner Brandausbreitung). Die Menge ist auf eine Löschzeit von zwei Stunden auszurichten.</p> <p>b) Löschwasserentnahmestellen:  Es dürfen alle unabhängigen und abhängigen Löschwasserentnahmestellen im Löschbereich von 300 m (=Radius) herangezogen werden.</p> <p>c) Löschwassernachweis:  Ein Löschwassernachweis ist durch den Bauherrn vorzulegen. Aus der öffentlichen Wasserversorgung darf der Betriebsdruck an keiner Stelle unter 1,5 bar fallen.</p> <p><b>3. Richtlinie Flächen für die Feuerwehr</b>  Die Richtlinie Flächen für die Feuerwehr ist nach Art. 81a als Technische Baubestimmung BayBO heranzuziehen.</p> <p>a) Zu- und oder Durchfahrten:  Bei einer Begrenzung durch Bauteile (Wände, Pfeiler) von mehr als 12 m, muss die Breite mind. 3,5 m betragen.</p> <p>b) Befestigung und Tragfähigkeit:  Die Straßenverkehrsfläche ist für Feuerwehreinsatzmittel mit einer Achslast von bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t auszugestalten.</p>	<p>Die i. d. R. allgemeingültigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließung entsprechend berücksichtigt.  Für die hier gegenständliche Planung selbst hat dies keine inhaltlichen Auswirkungen.</p>

**c) Kurven in Zu- und Durchfahrten:**

Die Maße der Breite sowie des Außenradius der Kurven innerhalb des Baugebiets für die Durchfahrt von Feuerwehreinsatzfahrzeugen ist zu beachten – ergänzend dazu wird auf folgende Tabelle für Mindestbreiten für Feuerwehrfahrzeuge verwiesen:

Außenradius der Kurve (in m)	Breite mindestens (in m)
10,5 – 12	5,0
über 12 – 15	4,5
über 15 – 20	4,0
über 20 – 40	3,5
über 40 – 70	3,2
über 70	3,0

**4. Personenrettung**

Die FF Eschenbach besitzt eine Drehleiter, mit der 2. Rettungsweg bis zu einer Höhe von 22 m gesichert werden kann. Ab dem 2. OG muss der 2. Rettungsweg über eine Drehleiter gesichert werden, die eine Aufstellfläche nach der Richtlinie Flächen für die Feuerwehr benötigt.

Abstimmungsergebnis: 15:0



Stellungnahme Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanung (Schreiben vom 29.09.2023, per Mail)	
Einwände	Abwägung
<p><i>(...) mit Schreiben vom 31.07.2023 haben Sie uns die Unterlagen zur o.g. Bauleitplanung im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme vorgelegt. Die Regierung der Oberpfalz hatte sich bereits mit Schreiben vom 11.02.2022 (Az.: ROP-SG24-8314.11-43-4-5) dahingehend geäußert, dass sich der Bebauungsplan „Kalkofen II“ nicht im Einklang mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung befand. Zum einen war die Bebauung (unbegründet) vom bestehenden Siedlungskörper abgerückt, was von hiesiger Seite als Widerspruch zum Anbindegebot nach LEP 3.3 (Z) bewertet wurde, zum anderen war der Bedarf für die Ausweisung von damals 75 Wohnbauparzellen nicht ausreichend begründet ((LEP 1.2.1 (Z), 3.1 (G) und 3.2 (Z)). Darüber hinaus wurde durch die geplante Bebauung – insbesondere östlich des Apfelbachwegs entlang der St2168 - die Entstehung einer bandartigen Siedlungsstruktur begünstigt (LEP 3.3 (G)).</i></p> <p><i>Nachdem unsere Stellungnahme der Stadt Eschenbach i.d.OPf. zugegangen war, fand daher auch ein Besprechungstermin mit Vertretern der Stadt, dem Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung und dem Sachgebiet Städtebau statt. Dabei wurde auf Grund der damals geplanten Größe des Baugebietes von rd. 9,5 ha (75 Wohnbauparzellen) eine Verkleinerung des Baugebietes - sowohl im Hinblick auf die zu führende Bedarfsbegründung, als auch wegen dem Städtebauförderungsprogramm „Innen statt Außen“, über welches der Stadt Eschenbach ein erhöhter Fördersatz zugesprochen wird - dringend empfohlen.</i></p> <p><i>Das geplante Baugebiet wurde daher von der Stadt um rd. 2 ha auf insgesamt rd. 7,5 ha (61 Wohnbauparzellen) verkleinert und eine Bedarfsbegründung als Anlage zu den Bauleitplanunterlagen beigefügt. In Ergänzung dazu fand in der Begründung zum Bebauungsplan auch eine fachliche Auseinandersetzung mit dem Anbindegebot nach LEP 3.3 (Z) statt.</i></p>	<p>Einwände werden nicht vorgebracht.</p> <p>Die im Ergebnis positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungen an der vorliegenden Planung werden diesbezüglich nicht erforderlich.</p> <p>Über eine mögliche abschnittsweise Erschließung wird die Stadt Eschenbach zu gegebener Zeit, spätestens im Zuge der Erschließungsplanung, noch entscheiden.</p>

**Prüfergebnis:**

*Nach der Verkleinerung des geplanten Baugebietes um die Wohnbauflächen östlich des Apfelbachwegs entlang der St 2168 befindet sich die Planung im Einklang mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung. Durch die ergänzte Bedarfsbegründung konnte der Bedarf für das geplante Baugebiet mit 61 Wohnbauparzellen entsprechend belegt werden.*

**Begründung:**

*In unserer Stellungnahme hatten wir aufgrund des Abrückens der geplanten Bebauung von der bestehenden Siedlungseinheit durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grünstrukturen die Erfüllung des Anbindegebots (LEP-Ziel 3.3) in Frage gestellt. Zudem hatten wir beanstandet, dass die Entwicklung entlang der Staatsstraße St 2168 die Entstehung einer bandartigen Siedlungsstruktur begünstigt, was einen deutlichen Widerspruch zum LEP-Grundsatz 3.3 dargestellt hätte.*

*In den ergänzten Unterlagen erfolgte daher nun eine Auseinandersetzung mit dem Anbindegebot. Es wird nachvollziehbar dargestellt, dass die Grünachse - bestehend aus Grün- und Ausgleichsflächen sowie aus Flächen für die Regenwasserrückhaltung - aus topographischen Gründen erforderlich ist. Wegen der vorliegenden Hangneigungen kann dadurch auch dem Schutz vor Starkregenereignissen Rechnung getragen werden. Diese Flächen sind zudem fachplanerisch als wassersensible Bereiche zu beachten. Nach der Rücknahme der Flächen entlang der St 2168 ist in diesem Zusammenhang auch keine weitere bandartige Zersiedelung zu befürchten.*

*Als zweiten gewichtigen Einwand zur Planung des Baugebietes in der Auslegung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde von hiesiger Seite vorgebracht, dass der Bedarf für die 75 Wohnbauparzellen nach den Vorgaben des ((LEP 1.2.1 (Z), 3.1 (G) und 3.2 (Z)) bzw. Auslegungshilfe: „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie nicht ausreichend begründet*

*werden konnte. Die Stadt Eschenbach i.d.OPf. hat daher bezogen auf die verkleinerte Planung eine ausführliche Bedarfsbegründung ergänzt. Im Nachgang hatten wir in Ergänzung dazu zum Themenkomplex der gewerblichen Entwicklung noch zusätzliche Informationen von der Stadt erbeten.*

*Dem Grunde nach ist die Bedarfsprognose zur wohnbaulichen Entwicklung vom 03.02.2023 geeignet, den Bedarf der Stadt Eschenbach zu beleuchten und auch den vorliegenden Umfang des geplanten Baugebietes zu begründen. Nichtsdestotrotz möchten wir nachfolgend auf einige Punkte genauer eingehen.*

*Auf Grund des Erstellungszeitpunktes beziehen sich die Ausführungen insbesondere zu den juristischen Entscheidungen (Seite 3 ff) auf das nicht mehr aktuelle LEP 2020. Mittlerweile ist seit dem 1. Juni 2023 eine Teilfortschreibung des LEP 2023 in Kraft getreten. Im Rahmen dieser Fortschreibung wurde wiederum ein starker Fokus auf eine Reduzierung des Flächenverbrauchs gelegt und in diesem Kontext insbesondere in der Formulierung zu 3.2 - Innen vor Außenentwicklung der eindeutige Zielcharakter unterstrichen. Die genannten Urteile können in diesem Zusammenhang daher nicht mehr angeführt werden.*

*Bei der eigentlichen Bedarfsprognose wird in einem ersten Schritt die zukünftige Siedlungsdichte der Stadt Eschenbach i.d.OPf. mit einem Mittelwert von 33,5 Einwohner pro Hektar angesetzt. Dieser Wert stellt eine leichte Nachverdichtung zur vorhandenen Siedlungsdichte dar und entspricht damit dem Gedanken des Flächensparens. Im Anschluss wird die Bevölkerungsentwicklung genauer betrachtet. Im gewählten Planungshorizont von 6 Jahren entwickelt sich die Bevölkerung entgegen der Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes positiv. Ein Abweichen von der amtlichen Statistik ist damit gerechtfertigt. Dies bekräftigen auch die neuesten Einwohnerzahlen der Stadt Eschenbach i.d.OPf., die diesen Wachstumstrend nochmals bestätigen. Auch ein Ersatzbedarf kann entsprechend der Begründung anerkannt werden. Lediglich beim sogenannten Harmonisierungsbedarf haben wir im Hinblick auf die methodische Vorgehensweise bei der Ableitung des Bedarfs durch den Pendler-saldo einige Bedenken. Nichtsdestotrotz wird man unter den positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Stadt, die auch durch die aktuellen Rückmeldungen der Gewerbebetriebe nochmals unterstrichen werden,*

*einen gewissen Bedarf an Wohnbauflächen aus der gewerblichen Entwicklung mittragen können.*

*Der aus den angesprochenen Punkten ermittelte Bedarf wurde im Anschluss den vorhandenen Flächenpotentialen gegenübergestellt. Dazu wurden von der Stadt die Innenentwicklungspotentiale sowie die Leerstände ermittelt, und im Zuge einer Reaktivierungsstrategie unter Bezugnahme auf eine aktuelle Eigentümerbefragung eine realistische Aktivierungsquote von 10-15 % angesetzt. Lediglich die - laut Auskunft des hiesigen Raumordnungskatasters - vorhandenen WA-Flächen im westlichen Stadtgebiet wurden in der Bilanz nicht berücksichtigt.*

*Im Lichte der obigen Ausführungen lässt sich im Ergebnis festhalten, dass der Umfang des geplanten Baugebietes als noch gegeben angesehen werden kann. Positiv wird von hiesiger Seite gesehen, dass neben den geplanten Einzelhäusern auch mehrere Mehrfamilienhäuser geplant sind. Trotzdem würden wir mit Blick auf die geopolitische und weltwirtschaftliche Lage und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Baubranche der Stadt zur abschnittsweisen Entwicklung des Baugebietes raten.*

**Städtebauliche Hinweise:**

*Aufgrund der spürbaren Verkleinerung des Baugebietes und insbesondere auch aufgrund der ausführlichen und nachvollziehbaren Bedarfsbegründung werden die Bedenken hinsichtlich der Städtebauförderung zurückgestellt. Die Fördervoraussetzungen für die Förderinitiative „Innen statt außen“ im Rahmen des Bayerischen Städtebauförderungsprogramms sind noch gegeben. Auch von Seiten der Städtebauförderung wird eine abschnittsweise Entwicklung des Baugebiets dringend empfohlen.*

Abstimmungsergebnis: 15:0  
*Weg*

### 3 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2023 hat in der Zeit vom 07.08.2022 bis 15.09.2022 stattgefunden.

Folgende Stellungnahmen gingen ein:

Stellungnahme Privatperson Bürger A (Schreiben vom 13.09.2023, Verfasser aus datenschutzrechtlichen Gründen als „Bürger A“ anonymisiert!)	
Einwände	Abwägung
<p>1. Das geplante Baugebiet am Kalkofen II umfasst in der neuen Version 61 Bauparzellen mit verschiedenen Bebauungsvarianten von Kleinstparzellen bis Mehrfamilienhausgröße. Der Bedarf dürfte entsprechend der Vormerkungsliste für Bauanfragen die zur Zeit der Niedrigzinsphase zu günstigen Konditionen ermittelt sein. Es wäre sicherlich sinnvoll, vor Beginn umfangreicher, durch Steuergelder finanzierter Baufelderschließung, eine nochmalige Rückfrage zur Aufrechterhaltung der Vormerkung der Bauwilligen in der jetzigen Hochzinsphase mit zudem hohen Bau- und Materialkosten zu stellen, zumal hier eine zeitliche Vorgabe zum Baubeginn besteht.</p> <p style="text-align: center;">-2-</p> <p>2. In den Erläuterungen zur vermutlichen Lärmentwicklungssituation vermisste ich einen Hinweis auf die zweifelsohne hohe Lärmbelastung durch den nahegelegenen Truppenübungsplatz mit zahlreichen Schießbahnen am nördlichen Platzrand, sowie das Einschlagsgebiet A-Impact Area für Großkaliber mit lärmintensiven Einschlagsdetonationen, sowohl bei Tag als auch bei Nacht, zumal in der Hauptwindrichtung zum neuen Baugebiet, mit erhöhter Wohnlage. Diese bereiten auch bereits im Baugebiet Kalkofen I, je nach Wetterlage und Windrichtung, manchmal schlaflose Nächte. Im neuen Baugebiet dürften sich diese Lärmimmissionen aufgrund der Nähe und Höhenlage nochmal deutlich erhöhen.</p>	<p>Zu 1.: Die Ausweisung des Baugebietes orientiert sich am konkreten Bedarf. Um diesen sachlich und fachlich zu belegen, wurde seitens der Stadt eigens eine entsprechende Bedarfsprognose beauftragt, welche der hier vorliegenden Planung zugrunde liegt. Aktuelle, konjunkturelle Schwankungen flossen hierbei im üblichen Rahmen ein. Die Interessentenliste wurde seitens der Stadt auch vor diesem Hintergrund im Laufe des Verfahrens entsprechend aktualisiert. Seitens der Stadt wird der Bedarf für das hier behandelte Baugebiet nach wie vor gesehen.</p> <p>Zu 2.: Ein entsprechender Hinweis zu den vom Truppenübungsplatz ausgehenden Immissionen findet sich in der vorliegenden Planung.</p> <p>Die Beteiligung der BIMA im Zuge des Verfahrens ist weder zwingend vorgeschrieben noch wurde diese in der Vergangenheit bei entsprechenden Bauleitplanverfahren regelmäßig vorgenommen. Auch im hier behandelten Verfahren wurde seitens der Stadt auf die Beteiligung der BIMA verzichtet.</p> <p>Zur Lärmentwicklungssituation Truppenübungsplatz, nachfolgend die ergänzende Abhandlung durch den beauftragten Sachverständigen (ab consultants vom 27.09.2023):</p> <p>Aus <a href="https://www.uvp-portal.de/de/node/1420">https://www.uvp-portal.de/de/node/1420</a>: "Das US Army Corps of Engineers und die Landesbaudirektion Bayern als Vorhabensträger planen den Neubau eines Gefechtsübungszentrums (Mission Training Complex, MTC)</p>

Zumindest früher war es meines Wissens erforderlich, bei vorgesehenen Bauprojekten in Übungsplatznähe eine Stellungnahme der BIMA als Eigentumsvertreter der Bundesrepublik Deutschland einzuholen. Hierzu habe ich keinen Hinweis gefunden, es wurde auch bei der letzten Stadtratssitzung nicht erwähnt.

*im Umfeld der Camps Aachen und Algier auf dem Truppenübungsplatz Grafenwöhr. Das neu zu errichtende Gebäude dient als virtuelles Trainingszentrum für Soldaten der Vereinigten Staaten und der NATO-Mitgliedsstaaten. Für die an den Übungen teilnehmenden Soldaten sind Park- und Stellplätze und darüber hinaus Aufstellflächen für militärische Gerätschaften und eine Zugangskontrolle in einem Nebengebäude vorgesehen."*

Sollte aus dem geplanten Neubau auf dem Truppenübungsplatz eine Erhöhung der Schießlärmimmissionen resultieren, was nicht zu erwarten ist, ist der Leitfaden für die Genehmigung von Standortschießanlagen - LeitGeStand - des LAI, Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz zu beachten. In diesem Fall wären jedoch deutlich näher am Übungsplatz gelegene Immissionsorte zu berücksichtigen sein.

Um dem Vorsorgegedanken gerecht zu werden, wird jedoch folgende Festsetzung ergänzt:

*Zum Schutz der Aufenthaltsräume und der Schlafräume und Kinderzimmer vor den Lärmimmissionen aus dem Betrieb des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr dürfen die resultierenden Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile unabhängig von den in der Anlage „Schallschutz“ ausgewiesenen bewerteten Schalldämm-Maßen ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von  $R'_{w, res} = 40$  dB nicht unterschreiten. Aufgrund der tieffrequenten Geräuschcharakteristik sind die Schalldämmeigenschaften der Außenbauteile bei tiefen Frequenzen zu beachten. Dabei sind Bauteile mit einem möglichst hohen Korrekturfaktor  $C_{tr}$  im Prüfzeugnis für das bewertete Schalldämm-Maß zu bevorzugen.*

3. Die Erläuterungen zur Oberflächenwasserableitung erscheinen mir zumindest im westlichen du südlichen Bereich des Bebauungsgeländes nicht den tatsächlichen Erfordernissen gerecht zu werden. Die erforderliche Wasseraufnahmemöglichkeit dürfte, bedingt durch höherliegendes Ackerland (z.B. Maisäcker oberhalb der Galgenzuwegung mit hoher Bodenerosion bei Starkregenereignissen, wie und wohin soll hier die Querwasserableitung erfolgen?) mit den zusätzlichen Versiegelungsflächen im Baugebiet selbst, nicht ausreichen, die derzeitigen Abwasserkanäle somit in der Aufnahmefähigkeit überfordert sein (siehe bereits jetzt zahlreiche Überschwemmungen am Kanaldeckel des Grabens der Galgenzufahrt (künftiger Zufahrtbereich des neuen Baugebietes).

Die Vorgabe zur Errichtung von 6 m<sup>3</sup> -Regenwasserzisternen (Stadtratssitzung) bedarf einer Erläuterung (einheitlich? nach Grundstücksgröße? Kleinsthäuser genauso wie Mehrfamilienhäuser? ...) -3-

Des Weiteren wurden wichtige Drainagesysteme die teilweise in die in einer „Nacht und Nebelaktion“ verfüllten Weiher im neuen Baugelände gekappt. Die Auswirkungen auf unterirdischen Wasserverläufe und die tieferliegenden Grundstücke (Absenkungen-Aufschwemmungen) des Baugebietes „Am Kalkofen I“ (z.B. Quellbereiche im Grundstück ehemals A [REDACTED] und die Grundwasseraustritte Keller M [REDACTED]) bleiben abzuwarten.

Ein Regenrückhaltebecken lässt sich ökologisch zwar gut verkaufen, es ist aber i.d.R. je nach Wasserhaltestand mit verstärktem Auftreten von Ungeziefer verbunden, betrifft hauptsächlich die unmittelbar angrenzenden Grundstücke [REDACTED] und [REDACTED].

Zu 3.:

Die vorgebrachten Zweifel sind ungerechtfertigt. Wie in den Ausführungen zur Begründung des Bebauungsplanes bereits dargelegt, sollen die im Baugebiet anfallenden Oberflächenwässer nach entsprechender Drosselung in nordöstliche Richtung schadlos abgeleitet werden. Zudem soll das aus südlich angrenzenden Außengebieten anfallende Regenwasser in ebensolche Richtung schadlose Ableitung finden. Im Zuge der Erschließung werden die notwendigen Maßnahmen zur Rückhaltung und schadlosen Beseitigung anfallender Regenwässer ergriffen. Bisher findet der Oberflächenabfluss im betroffenen Einzugsgebiet weitestgehend unkontrolliert statt. Mit der geplanten Baugebietsausweisung wird sich dies dahingehend zum kontrollierten Abfluss verändern. Strömen heute noch Wassermassen ungebremst auf die besiedelten Bereiche direkt zu, so soll die Regenwasserableitung künftig an diesen Bereichen vorbei über unbesiedelte Bereiche erfolgen.

Die Festsetzung zur Errichtung von Regenwasserzisternen als solche ist eindeutig und unmissverständlich. Die bislang vorgesehene einheitliche Mindestgröße wird dahin gehend geändert, dass für Grundstücke mit Tiny-Haus Bebauung (WA3) Zisternen mit lediglich min. 3 m<sup>3</sup> Volumen gefordert werden. Für alle übrigen Grundstücke bleibt es bei der bisherigen Festsetzung von min. 6 m<sup>3</sup>. Der Einbau größerer Zisternen bleibt den Bauherren unabhängig davon freigestellt.

Der Stadt sind in besagter Angelegenheit keine „Nacht- und Nebelaktionen“ zu etwaigen Verfüllungen vergangener Tage bekannt. Unabhängig dessen wird im Zuge der Erschließungsplanung u. a. auch auf die Problematik vorhandener Drainagen im notwendigen Umfang entsprechend eingegangen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Situierung entsprechender Becken im angrenzenden Wohnbereich ist nicht unüblich und insoweit sehr wohl vertretbar.

Abstimmungsergebnis: 15:0

<b>Stellungnahme Bürger B über Kanzlei von Hirschberg</b> (Schreiben vom 13.09.2023 per Mail, <i>Verfasser aus datenschutzrechtlichen Gründen als „Bürger B“ anonymisiert!</i> )	
<b>Einwände</b>	<b>Abwägung</b>
<p><b>Sachverhalt</b></p> <p>Unser Mandant ist <b>Eigentümer</b> des Grundstücks Fr.-Nr. 1132/5 der Gemarkung Eschenbach. Auf diesem Grundstück übt unser Mandant seine Berufstätigkeit als Im-</p> <p>ker aus. So befindet sich dort ein Bienenhaus zur Unterbringung von dessen Bienenjungvölker. Diese benötigt er, um seine Existenz als <b>Berufsimker</b> sicherzustellen.</p> <p>Unseren Informationen zufolge soll laut dem aktuellen Bauplan die Planstraße A, welche zu dem Neubaugebiet Kalkofen II führen soll, mitten durch den Garten unseres Mandanten verlaufen. Geplant ist wohl eine ca. 10m breite Straße und ein Wasser-rückhaltebecken. Letzteres soll an der Stelle gebaut werden, wo sich das Bienenhaus unseres Mandanten befindet.</p> <p>Ein solches Vorhaben würde unseren Mandanten finanziell erheblich schädigen, da er infolgedessen das Bienenhaus zur Unterbringung für dessen Bienenjungvölker abreißen und an einer anderen Stelle erneut errichten müsste. Bereits im April 2023 musste unser Mandant ein Bienenhaus mit 30 Völkern, welches er erst 2018 errichtet hatte, von einem damals von der Stadt Eschenbach gepachteten Grundstück abreißen, nachdem die Stadt Eschenbach das Grundstück als Ausgleich für ein anderes Grundstück verkaufte, um dieses für das Baugebiet zu erwerben. Bereits dadurch ist unserem Mandanten bereits ein erheblicher Schaden entstanden.</p>	<p>Entsprechend vorliegender Planung führt die Hauptzufahrt ins geplante Baugebiet tatsächlich über das genannte Privatgrundstück des Einwenders.</p> <p>Das betroffene Grundstück selbst stellt aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung letztlich ein entsprechendes „Schlüsselgrundstück“ dar. Mit einer Länge von über 90 m blockiert es unweigerlich die einzig an dieser Stelle mögliche Hauptzufahrt ins Baugebiet. Eine Zufahrt an anderer Stelle scheidet zunächst aufgrund der fehlenden infrastrukturellen Voraussetzungen aus. Darüber hinaus wird dies durch die vorhandenen topographischen Verhältnisse weitest gehend verhindert. Nicht zuletzt auch aufgrund vorhandener Biotope, in welche die Eingriffe aus naturschutzrechtlicher Sicht soweit als möglich zu vermeiden sind.</p> <p>Seitens der Stadt wurde aufgrund dessen bereits zu Beginn der Planungen mit dem Eigentümer über die notwendige Einbeziehung des Grundstücks gesprochen. Dies stets im Bemühen, einvernehmliche Lösungen herbei zu führen. Zeigte sich der Eigentümer zunächst noch einverstanden und stimmte dem Vorhaben mündlich grundsätzlich zu, so zeigte er sich später ablehnend.</p> <p>Aufgrund der zentralen Bedeutung der an dieser Stelle benötigten Flächen, entschied sich die Stadt zur Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB. Dieses gewährleistet auf hierfür notwendiger rechtlicher Basis die erforderliche Neuordnung der betroffenen Grundstücke. Das Umlegungsverfahren wurde gemäß § 47 BauGB mit Umlegungsbeschluss der Stadt Eschenbach vom 11.05.2023 formell bereits eingeleitet.</p> <p>Der nun vorgebrachte Einwand, dass dem betroffenen Eigentümer infolge seiner Berufsimkerei existenzielle Nachteile entstehen, ist schlicht und ergreifend unzutreffend.</p> <p>Richtig ist, dass auf dem betroffenen Grundstück aktuell vier Bienenvölker stationiert sind. Der mittlere Ertrag dieser vier Völker wird in Fachkreisen im Mittel auf insgesamt max. 1.000 € pro Jahr geschätzt. Hierbei handelt es sich lediglich um den Verkaufspreis. Notwendige Aufwendungen und sonstige Abgaben wären hiervon noch abzuziehen.</p>

#### Rechtsausführungen

Nach § 1 Abs. 7 BauGB muss die Gemeinde bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die **öffentlichen und privaten Belange** gegeneinander und untereinander **gerecht abwägen**. Danach muss die Gemeinde für alle möglichen Planungsvarianten offen sein.

Auf dem besagten Grundstück befinden sich die Bienenjungvölker unseres Mandanten zur Ausübung von dessen Tätigkeit als **Berufsimker**. Die Errichtung der Planstraße A mitten durch das Grundstück unseres Mandanten würde daher einen erheblichen Eingriff in dessen Eigentum im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG darstellen und in die Berufsfreiheit unseres Mandanten nach Art. 12 Abs. 1 GG eingreifen.

Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG garantiert den Bestand des Eigentums. Der Eigentümer hat das Recht, frei über sein Eigentum zu verfügen und dieses zu **nutzen**. Die Berufsausübungsfreiheit aus Art. 12 Abs. 1 GG umfasst daneben u. a. das Recht, den **Ort**, den Umfang, die Dauer, den Inhalt, die äußere Erscheinungsform und die Form der Tätigkeit zu bestimmen.

Durch die Errichtung der Planstraße A mitten durch das Grundstück unseres Mandanten und den Bau eines Wasserrückhaltebeckens an der Stelle, wo sich das Bienenhaus unseres Mandanten befindet, wäre unser Mandant erheblich in der Nutzungsmöglichkeit seines Grundstücks sowie in seiner Berufsausübungsfreiheit beeinträchtigt. Insbesondere der Ort der Berufsausübung als Imker könnte nicht weiterhin gewährleistet werden. Alleine die neue Errichtung eines Bienenhauses wäre mit hohen Kosten und Aufwand verbunden.

Auch stellt sich die Umsetzung von Bienen i. d. R. nach fachlicher Betrachtung relativ unproblematisch dar. Eine Umsiedlung der hier stationierten Völker mit deren Kästen ließe sich, demnach innerhalb weniger Stunden realisieren. Entscheidend hierbei ist, dass die Umsiedlung an einen Ort erfolgen kann, welcher außerhalb eines Radius von ca. 2 km zum bisherigen Standort liegt.

Der Einwender selbst teilt über seinen Anwalt mit, dass eine entsprechende Umsiedlung zuletzt im April 2023 für 30 Völker an anderer Stelle durch ihn praktiziert wurde.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung für den betroffenen Anlieger, infolge der Baugebietsausweisung, kann aufgrund dieser Umstände seitens der Stadt nicht festgestellt werden. Umso weniger, die Bedrohung seiner beruflichen Existenz.

An der vorliegenden Planung wird aus den genannten Gründen unverändert festgehalten.

Eine Verbindungsstraße zu dem geplanten Wohngebiet „Kalkofen II“ könnte dagegen an einer anderen Stelle errichtet werden. Aktuell führen bereits die „Grafenwöhrer Straße“ sowie die Straße „Am Kalkofen“ längsseits und etwa auf Höhe der Planstraße H an dem Grundstück unseres Mandanten vorbei. Diese könnte die Stadt Eschenbach als Verbindungsstraße zu dem Neubaugebiet verwenden bzw. ausbauen.

Letzteres ist geeignet, um eine Verbindungsstraße zu dem geplanten Wohngebiet „Kalkofen II“ zu schaffen und stellt keinen Eingriff in die Rechte unseres Mandanten dar.

Andere Möglichkeiten sind unserem Mandanten nicht zumutbar. Andere Möglichkeiten, wie der Erwerb der betroffenen Grundstücksfläche durch die Stadt Eschenbach, bzw. der Gewährung eines dinglichen Rechts (Art. 13 Abs. 2 BayStrWG) sind unserem Mandant aufgrund der drohenden Gefährdung von dessen **beruflicher Existenz** nicht zumutbar und kommen folglich nicht in Betracht. Auch besitzt die Stadt Eschenbach **kein Vorkaufsrecht** über besagtes Grundstück, nachdem diese durch die notarielle Erklärung vom 25.8.1999 auf die Ausübung eines Vorkaufsrechts verzichtet hat bzw. erklärte, dass ihr ein Solches gar nicht zusteht.

Aufgrund dessen scheidet die Widmung des betroffenen Grundstückteils als öffentliche Straße von vornherein aus. Die Widmung setzt voraus, dass der Träger der Straßenbaulast das **dingliche Recht** hat, über das der Straße dienende Grundstück zu verfügen, oder dass der Eigentümer und ein sonst zur Nutzung dinglich Berechtigter der Widmung zugestimmt haben, oder dass der Träger der Straßenbaulast den Besitz des der Straße dienen Grundstücks durch Vertrag durch Einweisung oder in einem sonstigen gesetzlich geregelten Verfahren erlangt hat, Art. 6 Abs. 3 BayStrWG.

Auch eine entschädigungspflichtige Enteignung des betroffenen Grundstückteils kommt nach Art. 40 BayStrWG in Verbindung mit dem Bayerischen Gesetz über die

entschädigungspflichtige Enteignung vorliegend nicht in Betracht. Eine Enteignung ist im einzelnen Fall **nur** zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit diese erfordert und der Enteignungszweck auf **andere zumutbare Weise**, insbesondere aus Grundbesitz des Antragstellers, nicht erreicht werden kann, Art. 1 Abs. 1 BayEG. Wie bereits oben geschildert, wäre ein möglicher Enteignungszweck auf andere Weise, insbesondere durch den Ausbau der bereits vorhandenen Straßen zu einer Verbindungsstraße, die nicht über das Grundstück unseres Mandanten führt möglich.

#### Ergebnis

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen hat die Gemeinde insbesondere das **Gebot der Rücksichtnahme** zu beachten. Bei der Abwägung über die privaten Belange hat die Stadt Eschenbach die Stellungnahme unseres Mandanten hinsichtlich dessen Eigentums- und Berufsfreiheit insoweit zu berücksichtigen, als dass dieser bereits im April 2023 schon eines seiner Bienenhäuser abreißen musste und dessen berufliche Existenz von dem Verbleibenden Bienenhaus abhängt. Die Stadt Eschenbach hat dagegen andere Möglichkeiten zur Errichtung einer Verbindungsstraße, die nicht durch das Grundstück unseres Mandanten führt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 1

Waup

Stellungnahme Privatperson Bürger C (Schreiben vom 15.09.2023, Verfasser aus datenschutzrechtlichen Gründen als „Bürger C“ anonymisiert!)							
Einwände	Abwägung						
<p>1. Das Vorhaben ist aus Sicht des Naturschutzes kritisch zu sehen: Es kann deshalb kein Einverständnis in Aussicht gestellt werden (siehe Stellungnahme Frau ██████████ Sachgebiet 41/Naturschutz)</p> <p>a. Wie wird dieses bewertet und beachtet?</p> <p>2. Zur Begründung des Bedarfes wird eine Bewerberliste (53 Bewerber) von Dezember 2021 genannt.</p> <p>a. In den letzten beiden Jahren haben sich die Baukosten aufgrund gestiegener Kosten für Bauleistungen und einem Zinsanstieg von ca. 1 % auf größer 4 % erheblich verteuert. Auch die Banken sind in der Vergabe von Krediten wesentlich restriktiver eingestellt. Ist die Bewerberzahl noch aktuell?</p> <p>3. Auf Seite 4 der Begründung wird eine Reduzierung der Anzahl der Parzellen von 75 auf 61 berichtet.</p> <p>a. Auf Seite 13 stehen aber wieder 75 Parzellen?</p> <p>4. Statistisches Material</p> <p>a. Es wird die Entwicklung der Anzahl der Lohn- und Einkommenssteuerpflichtigen von 2010 bis 2016 berichtet. Wie ist die Entwicklung in den letzten 5 Jahren?</p> <p>b. Bevölkerungsentwicklung (siehe Bedarfsprognose auf Seite 11)</p> <p>i. Zahlen werden nur bis 2021 belegt, wie ist der aktuelle Stand?</p> <p>ii. Unter Punkt 2.2.2 wird auf die Stadt Kemnath verwiesen?</p> <p>iii. Unter Punkt 2.2.2 wird auf eine rückläufige Bevölkerungszahl verwiesen bis 2033; insbesondere die Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren.</p>	<p>Zu 1.:</p> <p>Die kritische Sichtweise des Naturschutzes liegt hier schon in der Natur der Sache begründet. Unabhängig dessen ergeben sich aufgrund der vorliegenden Stellungnahme der UNB abschließend keine Gründe, die aktuelle Planung zu ändern. Vielmehr wird seitens der Naturschutzbehörde das Einverständnis zum praktizierten Vorgehen (Durchführung Umweltprüfung und saP) attestiert.</p> <p>Zu 2.:</p> <p>Die Bewerberzahl von 2021 ist nicht mehr aktuell. Die Nachfrage ist, unabhängig gestiegener Baupreise, in Eschenbach nach wie vor ungebrochen groß. So ist die Interessentenliste mittlerweile auf über 80 Bewerber angewachsen.</p> <p>Zu 3.:</p> <p>Die redaktionelle Unrichtigkeit wird entsprechend bereinigt. Wie dem zeichnerischen Teil unmissverständlich zu entnehmen ist, handelt es sich um insgesamt 61 Parzellen.</p> <p>Zu 4.:</p> <p>a) Zum Zeitpunkt der Erstellung lagen nur Daten für den Zeitraum 2010 bis 2016 vor. Aktuell liegen diese Daten für Eschenbach auch bis 2018 vor (Statistik kommunal 2022). Demnach hat sich die Entwicklung im Zeitraum 2016 bis 2018 nahezu unverändert fortgesetzt.</p> <p>b) i. Die aktuellen Zahlen des Einwohnermeldeamtes zeigen folgende Entwicklung:</p> <table style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>Stichtag 31.12.2021</td> <td>4.331 Einwohner</td> </tr> <tr> <td>Stichtag 31.12.2022</td> <td>4.399 Einwohner</td> </tr> <tr> <td>Stichtag 30.06.2023</td> <td>4.523 Einwohner</td> </tr> </table> <p>ii. Die Unrichtigkeit wird redaktionell bereinigt.</p> <p>iii. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	Stichtag 31.12.2021	4.331 Einwohner	Stichtag 31.12.2022	4.399 Einwohner	Stichtag 30.06.2023	4.523 Einwohner
Stichtag 31.12.2021	4.331 Einwohner						
Stichtag 31.12.2022	4.399 Einwohner						
Stichtag 30.06.2023	4.523 Einwohner						

- iv. 2.3.1. -> kein zusätzlicher Wohnraumbedarf erforderlich???
- c. 650 neue Arbeitsplätze sollen in den nächsten 5 Jahren zusätzlich entstehen in Eschenbach:
- i. Ein Großbetrieb (400 zusätzliche MA geplant), aktuelle keine positiven Nachrichten in der Presse
  - ii. Allgemeine Lage, jeder kämpft um Arbeitskräfte, selbst wenn der Bedarf besteht, wird es nicht gelingen so viele Arbeitskräfte für Eschenbach zu gewinnen.
  - iii. Wir befinden uns aktuell in einer Rezession
  - iv. Ist diese Bedarfszahl (650) noch aktuell?
  - v. Ist die Infrastruktur in Eschenbach – Schulen, Kindergärten, Seniorenheime, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten – auf diesen geplanten Bevölkerungszuwachse ausgelegt. Gibt es hierfür ein Gesamtentwicklungskonzept für Eschenbach?

5. Konzept: wohnen in der Altstadt und Beseitigung von Leerständen
- a. Gibt es Fördermöglichkeiten zur Reduzierung von Leerständen

6. Bauleitpläne müssen den Klimaschutz berücksichtigen
- a. Weniger Versiegelung: sehr wichtiger Aspekt, da durch eine zunehmende Verdichtung der Flächen südlich vom Baugebiet Kalkofen I (leichte Hanglage) bei Starkregen oder ungünstigen Bodenverhältnissen (gefrorener Boden) und Schneeschmelze in Verbindung mit Regen, das Risiko für Überschwemmungen im Baugebiet Kalkofen I deutlich zunimmt. Dieses Szenario haben wir schon mehrmals erlebt.
  - b. Mehr Grün ist das Ziel → Thema Klimawandel
  - c. Grüngürtel (20 bis 25 Meter) liegt an der Untergrenze, was würde ein breiterer Gürtel für Folgen haben.
  - d. Wurde geprüft, wenn viele PV-Anlagen im Baugebiet Kalkofen II installiert werden, ob die bestehenden Stromnetze auf die erhöhte Einspeisung ausgelegt sind?

- iv. Die in der Bedarfsprognose getätigte Anmerkung „kein zusätzlicher Wohnraumbedarf“ bezieht alleine auf die Ableitung aus der Veränderung der Haushaltsstruktur.

- c) An der vorliegenden Bedarfsprognose wird aktuell weiter festgehalten. Kurzzeitige Schwankungen, wie diese seitens des Einwenders in Frage gestellt werden, bleiben hier i. d. R. unberücksichtigt. Insbesondere die vorsorgende Bauleitplanung ist hier mindestens mittel- bis langfristig auszulegen. Die Stadt Eschenbach ist unabhängig dessen stets bestrebt die notwendige Infrastruktur den aktuellen Bedürfnissen auch anzugleichen.

Zu 5.:

Ja, in der Stadt Eschenbach gibt es ein kommunales Förderprogramm. Zudem werden Eigentümer von Leerständen in regelmäßigen Abständen seitens der Stadt in dieser Angelegenheit kontaktiert. In den letzten Jahren konnten einige Leerstände nach Sanierung beseitigt werden.

Zu 6.:

- a) Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.
- b) Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.
- c) Ein breiterer Grüngürtel hätte neben dem zusätzlichen Flächenverbrauch insbesondere zur Folge, dass dann die Einhaltung des Anbindegebotes nicht mehr gegeben wäre.
- d) Eine Prüfung der Stromnetze fand mangels Notwendigkeit und Zuständigkeit nicht statt.

<p>7. Ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes kalkuliert; im Baugebiet Kalkofen I wurde der geplante Spielplatz nie umgesetzt.</p> <p>8. Es ist die Umverlegung eine Versorgungsleitung geplant</p> <p>a. Wie und wohin wird diese verlegt?</p> <p>9. Schalltechnische Untersuchung</p> <p>a. Wurde hier die geplante Erweiterung des Übungsplatzes Grafenwöhr berücksichtigt; mit zunehmender Lärmbelastigung</p> <p>b. Ist der Bau des neuen Rotkreuzhauses mit Rettungswache bei der Lärmuntersuchung relevant?</p>	<p>Zu 7.:</p> <p>Analog des zuletzt realisierten Baugebietes „Esperngasse Ost“ ist davon auszugehen, dass der in der Planung vorgesehene Kinderspielplatz als solcher letztlich auch entstehen wird. Über mögliche Ausstattung dieses Platzes wird sich die Stadt zu gegebener Zeit noch festlegen. Für die hier vorliegende Bauleitplanung ist dies irrelevant.</p> <p>Zu 8.:</p> <p>Die Umverlegung erfolgt i. d. R. im Zuge der Erschließung des Baugebietes in hierfür geeignete, öffentliche Verkehrsflächen.</p> <p>Zu 9.a), nachfolgend die Abhandlung durch den beauftragten Sachverständigen (ab consultants vom 27.09.2023):</p> <p>Aus <a href="https://www.uvp-portal.de/de/node/1420">https://www.uvp-portal.de/de/node/1420</a>: "Das US Army Corps of Engineers und die Landesbaudirektion Bayern als Vorhabensträger planen den Neubau eines Gefechtsübungszentrums (Mission Training Complex, MTC) im Umfeld der Camps Aachen und Algier auf dem Truppenübungsplatz Grafenwöhr. Das neu zu errichtende Gebäude dient als <u>virtuelles</u> Trainingszentrum für Soldaten der Vereinigten Staaten und der NATO-Mitgliedsstaaten. Für die an den Übungen teilnehmenden Soldaten sind Park- und Stellplätze und darüber hinaus Aufstellflächen für militärische Gerätschaften und eine Zugangskontrolle in einem Nebengebäude vorgesehen."</p> <p>Sollte aus dem geplanten Neubau auf dem Truppenübungsplatz eine Erhöhung der Schießlärmmissionen resultieren, was nicht zu erwarten ist, ist der Leitfaden für die Genehmigung von Standortschießanlagen - LeitGeStand - des LAI, Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz zu beachten. In diesem Fall wären jedoch deutlich näher am Übungsplatz gelegene Immissionsorte zu berücksichtigen sein.</p> <p>Um dem Vorsorgegedanken gerecht zu werden, wird jedoch folgende Festsetzung ergänzt:</p> <p><i>Zum Schutz der Aufenthaltsräume und der Schlafräume und Kinderzimmer vor den Lärmimmissionen aus dem Betrieb des Truppenübungsplatzes Grafenwöhr dürfen die resultierenden Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile unabhängig von den in der Anlage „Schallschutz“ ausgewiesenen bewerteten Schalldämm-Maßen ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von <math>R'_{w,res} = 40</math> dB nicht unterschreiten. Aufgrund der tieffrequenten Geräuschcharakteristik sind die Schalldämmeigenschaften der Außenbauteile bei tiefen Frequenzen zu</i></p>
--	--

*beachten. Dabei sind Bauteile mit einem möglichst hohen Korrekturfaktor  $C_r$  im Prüfzeugnis für das bewertete Schalldämm-Maß zu bevorzugen.*

Zu 9.b) nachfolgend die Abhandlung durch den beauftragten Sachverständigen (ab consultants vom 27.09.2023):

Feuer- und Rettungswachen sind keine Anlagen im eigentlichen Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschimmissionen aus dem Betrieb einer Feuerwache nach den Kriterien der TA Lärm ist jedoch einschlägig<sup>1</sup> und liefert Hinweise, ob ein geplantes Vorhaben genehmigungsfähig ist, ohne eine benachbarte Wohnbebauung unzumutbaren Lärmimmissionen auszusetzen. Die geplante Rettungswache ist so zu errichten, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Für den Regelbetrieb auf dem Anlagengrundstück gilt folgendes: Die zukünftigen Immissionsorte liegen Entsprechend 2.2 TA Lärm nicht im Einwirkungsbereich der Lärmimmissionen aus dem Betrieb der geplanten Rettungswache.

Eine deutlich erhöhte Geräuschbelastung ist während eines Notfalleinsatzes zu erwarten. Hier ist neben den Fahrgeräuschen insbesondere mit den Geräuschen der Martinshörner bei der Fahrt von Rettungs- und Einsatzfahrzeugen zu rechnen, welche eine Schalleistung von bis zu 135 dB(A) aufweisen. Im vorliegenden Fall wird das Martinshorn kurz vor der Einfahrt auf die St2168 bei Bedarf in Betrieb genommen und nach maximal 100 Metern wieder deaktiviert.

Die Beurteilung der Erheblichkeit oder Zumutbarkeit der in Verbindung mit Notfalleinsätzen verursachten Geräuschimmissionen kann nicht auf Grundlage der Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 der TA Lärm erfolgen, da sich diese auf den regelmäßigen Betrieb einer Anlage beziehen. Nachfolgend ist in Auszügen ein Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts Regensburg (Az. RN 6 K 09.1343, 05.07.2011) wiedergegeben, welches sich u.a. auch der Beurteilung der Geräuschimmissionen bei Einsatz eines Martinshorns widmet. „[...] Die Zulässigkeit einer derartigen Überschreitung ergibt sich allerdings auch nicht aus Nr. 7.1 TA Lärm. Danach dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 überschritten werden, soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist. Ein betrieblicher Notstand ist ein

ungewöhnliches, nicht voraussehbares, vom Willen des Betreibers unabhängiges und plötzlich eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt. Der Einsatz mit Martinshorn stellt hingegen kein außergewöhnliches unvorhersehbares Ereignis für das Umfeld eines Feuerwehrgerätehauses dar. Zwar mag ein Einsatz im Einzelfall nicht planbar sein, jedoch ist die eigentliche Zweckbestimmung eines Feuerwehrgerätehauses gerade darauf ausgerichtet, derartige Einsätze vorzunehmen.

Trotz der zu erwartenden Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 Buchst. d TA Lärm bei Einsatz des Martinshorns sind erhebliche Belästigungen i.S.v. § 3 Abs. 1 BImSchG nicht zu erwarten. Wo die Grenze der Erheblichkeit von Belästigungen im Einzelfall verläuft, hängt von den jeweiligen Umständen ab. Dabei kommt es bei Geräuschimmissionen unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefahr nicht allein auf die Höhe des Geräuschpegels an.

Zu berücksichtigen ist bei Lärm, der von einem Feuerwehrgerätehaus ausgeht, auch die soziale Adäquanz dieser Immissionen. Insoweit ist zu bedenken, dass die Feuerwehr eine bedeutende gemeindliche Pflichtaufgabe im Bereich des abwehrenden Brandschutzes und des technischen Hilfsdienstes erfüllt.

Der Sinn des Martinshorns besteht gerade in einer eindringlichen, akustischen Warnung vor einer Gefahrensituation und soll daher als störend empfunden werden. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, insbesondere auch ihre Differenzierung nach Tag- und Nachtzeiten, bieten daher im Hinblick auf den Alarmierungszweck keinen geeigneten Maßstab zur Beurteilung der Geräuschimmissionen durch ein Martinshorn.

In diesem Zusammenhang bleibt zu bedenken, dass die Feuerwehr gem. § 35 Abs. 1 StVO nur dann unter Einsatz von Blaulicht und Martinshorn von den Vorschriften der StVO befreit ist, wenn dies zur Ausübung ihrer hoheitlichen Tätigkeiten dringend geboten ist.“

Nach § 38 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung ist deren Einsatz mit strengen Auflagen verknüpft:

„Blaues Blinklicht zusammen mit dem Einsatzhorn darf nur verwendet werden, wenn höchste Eile geboten ist, um Menschenleben zu retten oder schwere gesundheitliche Schäden abzuwenden, eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwenden, flüchtige Personen zu verfolgen oder bedeutende Sachwerte zu erhalten. Es ordnet an: "Alle übrigen Verkehrsteilnehmer haben sofort freie Bahn zu schaffen".

Im vorliegenden Fall ergibt sich bei verkehrsbedingtem Einsatz eines Martinshornes unter den o. a. Voraussetzungen an der Bestandsbebauung ein Beurteilungspegel von  $L_{rA} = 59,2$  dB tagsüber und von  $L_{rA} = 57,5$  dB nachts

<p>10. Weitere Ausgleichsflächen sind notwendig → wo geplant?</p> <p>11. Streuobstwiese und Heuwiese</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Teilweise Überbauung</li> <li>Auf der bestehenden Ausgleichsfläche stehen nicht 6 sondern 9 Obstbäume</li> <li>Wie berichtet wurden hier 10 Bäume nicht gepflanzt und somit die Anforderung nicht erfüllt. Wer überprüft die Umsetzung bei den neuen Ausgleichsflächen?</li> </ol>	<p>sowie ein kurzzeitiger Spitzenpegel von <math>L_{AF,max} = 90,5</math> dB. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Tagzeitraum von 55 dB(A) und für den Nachtzeitraum von 40 dB(A) werden damit an der bestehenden Bebauung durch die Lärmimmissionen durch das Martinshorn überschritten. Ebenso wird das sog. Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für den Tag- und für den Nachtzeitraum überschritten.</p> <p>An der geplanten Bebauung ergibt sich ein Beurteilungspegel von <math>L_{rA} = 60,6</math> dB tagsüber und von <math>L_{rA} = 58,7</math> dB nachts sowie ein kurzzeitiger Spitzenpegel von <math>L_{AF,max} = 88,9</math> dB. An der geplanten Bebauung ergeben sich damit im Vergleich zur Bestandsbebauung geringfügig höhere Beurteilungspegel aber geringfügig niedrigere kurzzeitige Spitzenpegel.</p> <p>Es ist daher davon auszugehen, dass sich durch die geplante Bebauung keine relevante Verschlechterung der Lärm-Immissionssituation ergibt. Eine mögliche Abhilfemaßnahme wie z. B. bauliche Schallschutzmaßnahmen im Sinne einer Nichtzulässigkeit von offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen an der Nord- und an der Ostfassade der zukünftigen Bebauung auf der Teilfläche 21 erscheint hier insbesondere unter Würdigung der Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichts Regensburg (Az. RN 6 K 09.1343, 05.07.2011) nicht erforderlich.</p> <p><sup>1</sup> OVG NRW – Urteil AZ. 7 D 92/04. NE – 06.03.2016</p> <p>Zu 10.: Interne Ausgleichsflächen sind in der vorliegenden Planung entsprechend dargestellt und beschrieben. Darüber hinaus erfolgt der Ausgleich durch entsprechende Belastung des städtischen Ökoflächenkontos.</p> <p>Zu 11.: Die in Teilflächen geplante Überbauung wurde in der Ausgleichsermittlung entsprechend berücksichtigt. Die Anzahl der auf der bestehenden Ausgleichsfläche aktuell vorhandenen Obstbäume wird berichtigt. Die Überprüfung zur Umsetzung der Ausgleichsflächen erfolgt i. d. R. durch die Untere Naturschutzbehörde. Die vorgebrachten Fragen, Hinweise und Anmerkungen haben darüber hinaus für die hier gegenständliche Planung selbst keine inhaltlichen Auswirkungen.</p>
--	--

Abstimmungsergebnis: 15 : 0 

Aufgestellt: Grafenwöhr, 12.10.2023

Architektur- & Ingenieurbüro Schultes GmbH  
Michael Wagner