

ARCHITEKTURBÜRO SCHÖNBERGER

JOSEF SCHÖNBERGER
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT. STADTPLANER
WILDSTEINER STR. 2
92723 TÄNNESBERG
Tel.: 09655/592
Fax.: 09655/409
www.oberpfalz-architektur.de

CHRISTIAN SCHÖNBERGER
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT. STADTPLANER
RAPOTOHÖHE 5
92526 OBERVIECHTACH
Tel.: 09671/917395
Fax.: 09671/917396
Email: info@architekten-schoenberger.de

KORBINIAN SCHÖNBERGER
DIPL.-ING. (UNIV.) LANDSCHAFTSARCHITEKT
ST. JODOK STR. 17
92723 TÄNNESBERG
Tel.: 09655/913325
Fax.: 09655/409



17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE BODENWÖHR IM BEREICH

„ALTES FORSTAMT-LUDWIGSHEIDE“ IN BODENWÖHR

Entwurf zum Feststellungsbeschluss vom 23.1.2019

GEMEINDE BODENWÖHR
LANDKREIS SCHWANDORF
REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ
FLURNUMMERN GEMARKUNG BODENWÖHR



Bestandsanimation

Hinweis: Änderungen und Ergänzungen nach der ersten Auslegung sind blau markiert.
Änderungen und Ergänzungen nach der zweiten Auslegung sind rot markiert.

Vorbemerkung

Anlass der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bodenwöhr ist die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes „Altes-Forstamt – Ludwigsheide“

Dabei sind folgende Flurnummern von den Änderungen bzw. dem Verfahren betroffen.

FlurNr.	Eigentümer Marcus Jacob	Eigentümer Brauerei oHG	Sonstiger Eigentümer bitte eintragen
604		X	Marcus + Dr. Fritz Jacob
607/2		X	Marcus + Dr. Fritz Jacob
605/1		X	Marcus + Dr. Fritz Jacob
619/42			Immobilien-gesellschaft Jacob
619/2	X	X	Marcus Jacob
619/45	X	X	Marcus Jacob
619/46	X	X	Marcus Jacob
619/47	X	X	Marcus Jacob
619/48	X	X	Marcus Jacob
619/49	X	X	Marcus Jacob
605			Alfons Jacob
615			Gemeinde

Rechtsgrundlagen und Festsetzungen

A) Flächennutzungsplan

1. Planungsanlass

Der Flächennutzungsplan im Bereich der Ludwigsheide Plangebiet Mitte und Ost Fl.Nr. 619/42 619/2 619/45 619/46 619/47 619/48 619/49 619/51 619/51 615 und 605 ist geprägt von der ehemaligen Nutzung als Forstbetriebshof und der Brauerei Jacob und dem Brauereigasthof. Die Nutzung Forstamt und Forsthaus hat sich in den letzten Jahren geändert. Die Forstbetriebshöfe gibt es nicht mehr. Diese Bereiche wurden von der Brauerei Jacob erworben und werden mehr und mehr für die Brauerei / Brauereigasthof Verwendung finden. Um entsprechende Planungssicherheiten für künftige Investitionen der Brauerei / Gastronomie zu bekommen, aber auch um vorausschauende Planungen mit Berücksichtigung der Bestandsumgebung (Wohnbebauung) erstellen zu können, wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebt.

Das Verfahren der Bebauungsplanänderung läuft analog. Demnach handelt es sich nach §8 Abs. 3 S.1 BauGB um ein Parallelverfahren.

2. Lage und Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet für die parallel stattfindende Bebauungsplanerstellung wurde in West – Mitte und Ost unterteilt. Die Flächennutzungsplanänderung betrifft nur die Gebietskulisse Mitte und Ost.

Plangebiet Mitte und Ost



Die Ludwigsheide ist eine Fortentwicklung der ursprünglichen Bebauung am Hammersee von Bodenwöhr. Lag der Bebauungsschwerpunkt nach 1693 durch die Errichtung eines Eisenhammers und eines Schmelzofens noch im südlichen Bereich des Seeufers, so ist bereits in der Uraufnahme um 1835 eine erste Bebauung der Brauerei zu Erkennen.

Brauerei

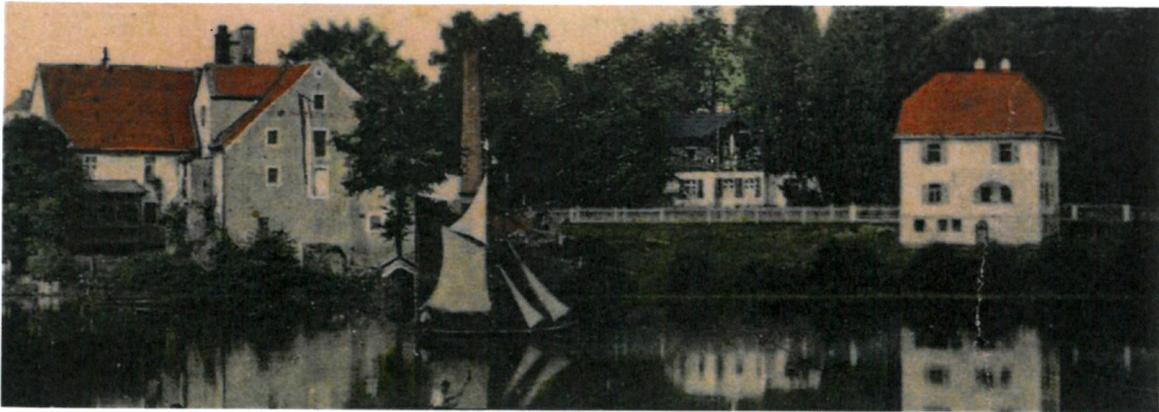
Ehem. Feingussmagazin 1831



Ende des 19. Und Anfang des 20. Jhd wurde durch die Ansiedlung der Bodenwöhler Forstbetriebsstätten die „Ludwigsheide“ zu einer wichtigen Entwicklungsachse für Bodenwöhr.



Alte Aufnahme vom Seeufer aus



Die „Ludwigsheide“ mit dem markanten Brauereigebäude, ihrer villenartigen Bebauung. Dahinter das Forstdienstgebäude



**Vergleich
Uraufnahme – jetzige Bebauung.**

Der Vergleich zeigt:

Die Beibehaltung des ursprünglichen
Strassenverlaufes

Die Baulinie entlang See und Straße

Den Erhalt vieler Einzeldenkmäler

Die Entwicklung von Gewerbe und
Tourismus entlang der
Ludwigsheide

Quelle BLfD Denkmalviewer
Karte / Animation 03



Luftbild 60er Jahre

Ergebnisse aus diesen Erkenntnissen für das Planungsgebiet Mitte und Ost

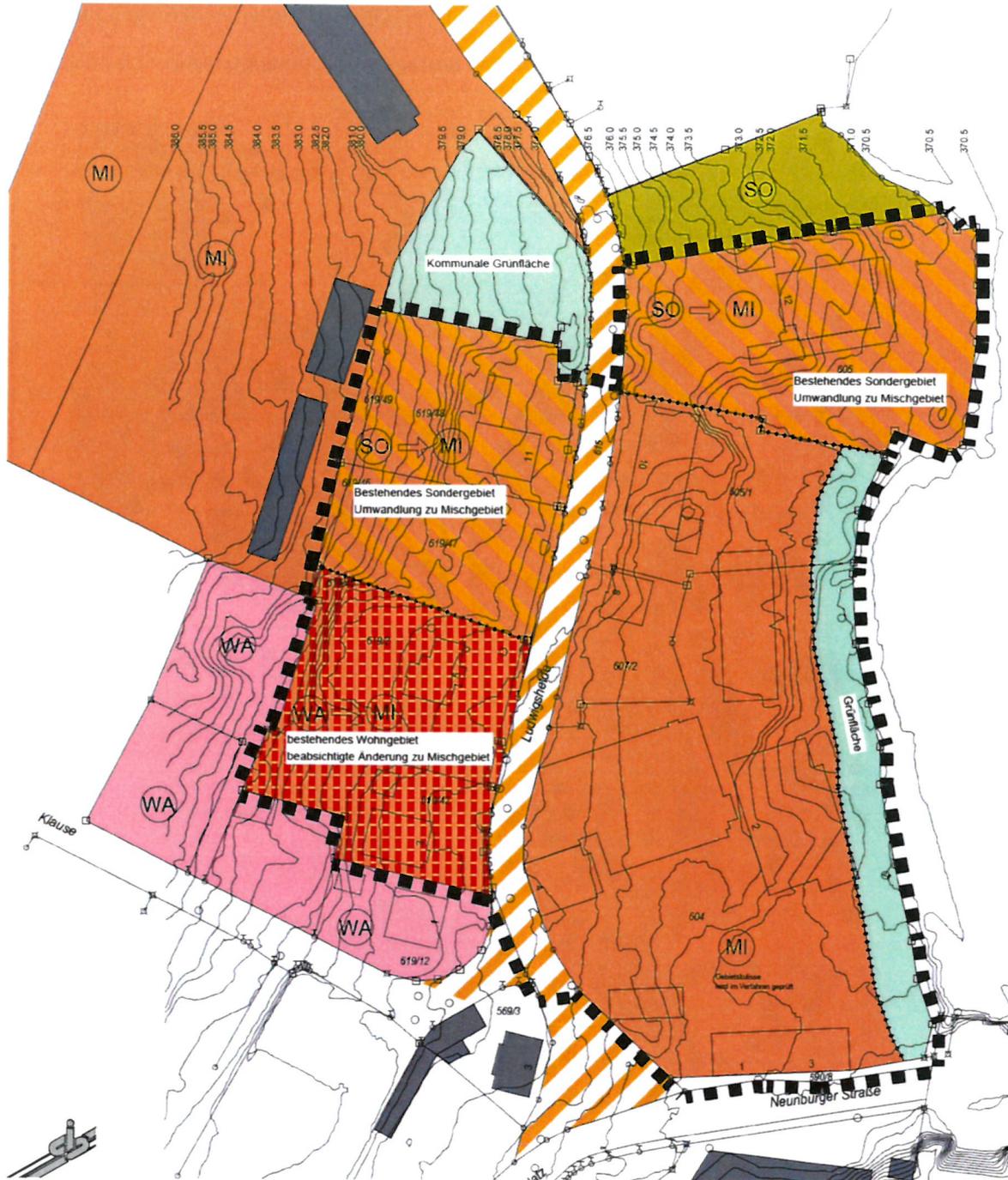
- Schaffung baulich notwendiger Gebäude und Erschließungsstrukturen zum Erhalt und Förderung der vorhandenen Gewerbe- und Gastronomiestruktur unter Berücksichtigung baulichen Schallschutzes.
- Beachtung der vorhandenen Wohnbebauung bezüglich Immissionsschutz - (Schallschutzgutachten , das durch eine nach § 29 BImSchG bekannt gegebene Stelle quantifiziert und bewertet wird, wurde in Auftrag gegeben)
- Beachtung der reichhaltigen ökologischen Bereiche wie Großbäume, Grünflächen, Uferbereiche, Biotopstrukturen und kommunale Naherholungsbereiches. Vermeidung weiterer Versiegelungen.
(Artenschutzrechtliche Prüfung saP nach §44 BNatSchG wurde beauftragt)



Auszug aus dem vorhandenen Flächennutzungsplan. – leider nicht sehr gut erkennbar.

3. Flächennutzungsplan Planungsgebiet Mitte und Ost

Die künftig zu bebauende Fläche Mitte ist derzeit als Sondergebiet Forstbetrieb und Wohngebiet ausgewiesen. Im Bereich Ost ergeben gibt es noch das Sondergebiet Freizeit (ehemaliger Badeplatz) auf dem seit Jahrzehnten ein Beherbergungsbetrieb mit gastronomischer Nutzung steht.



Karte / Animation 04

3.1. Vorgesehen sind nachfolgende Änderungen:

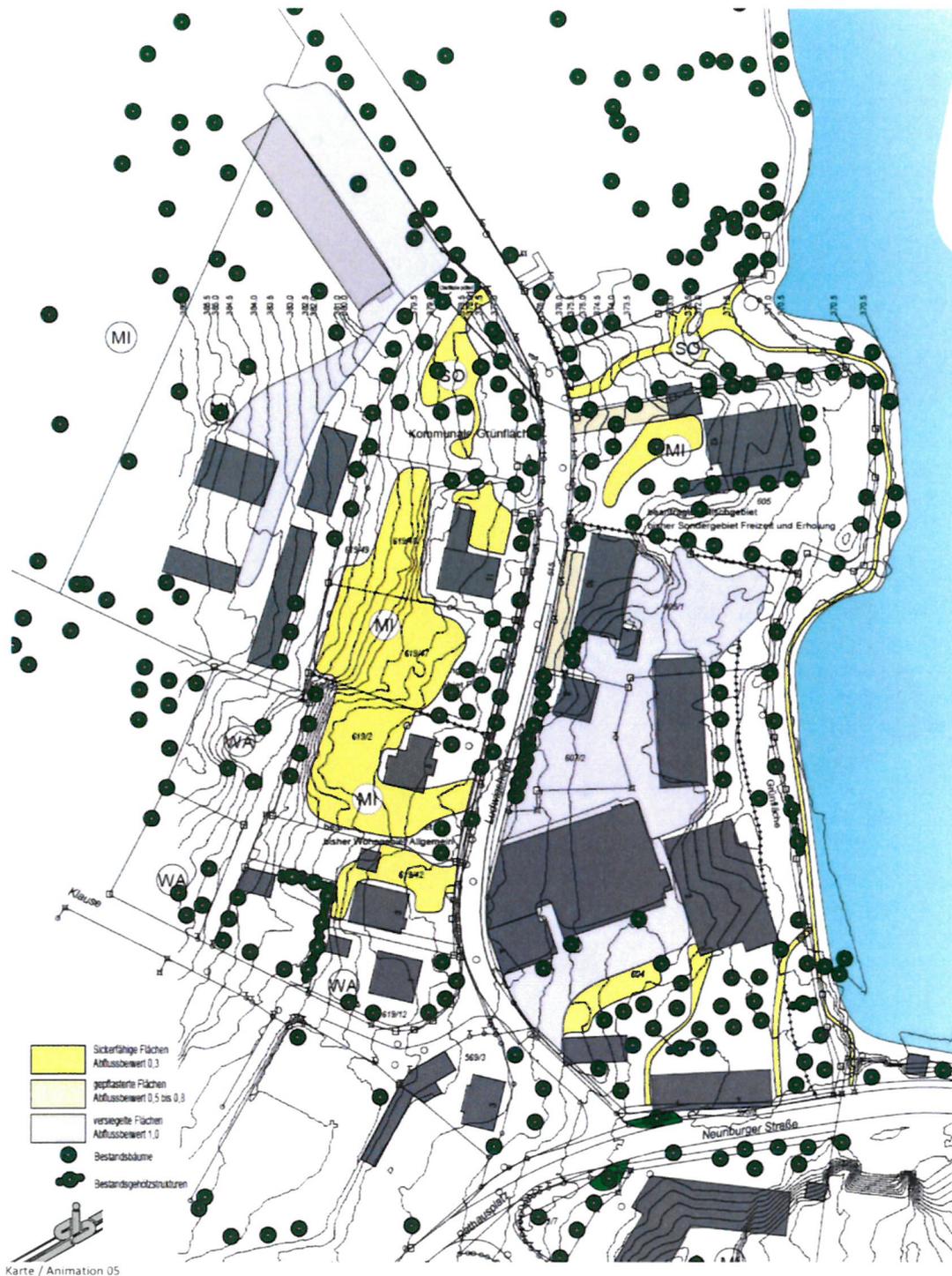
- Umwandlung Sondergebiet Forst in ein Mischgebiet
- Umwandlung des Wohngebietes in ein Mischgebiet
- Umwandlung Sondergebiet Erholung in ein Mischgebiet
- Das Mischgebiet im Bereich Brauerei und Brauereigasthof bleibt Mischgebiet

B) Umweltbericht

gem. §2 Absatz 4 und §2a Satz 2 Nummer 2

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortsgebiets der Gemeinde Bodenwöhr, im Landkreis Schwandorf und soll nach der Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) die im Bebauungsplan „Altes Forstamt – Ludwigsheide“ geplanten baulichen und erschließungstechnischen Änderungen zulassen.

Eine entsprechende Aufnahme der Grünstrukturen im Bestand wurde getätigt und sieht für die Bereiche Mitte und Ost folgende Strukturen vor:



Ziel ist es im Zuge der Umsetzungen der baulichen Maßnahmen möglichst wenig der vorhandenen Grünstrukturen, die für die Ludwigsheide und dem Seeufer typisch sind, zu verändern.

Die im vorhandenen Flächennutzungsplan enthaltenen Grünstreifen entlang des Hammersees und die vorhandenen Grün Strukturen im Norden des Gebietes wurden bei der Flächennutzungsplanänderung übernommen und eingetragen und finden auch im daraus resultierenden Bebauungsplanverfahren volle Berücksichtigung.

Der Umweltbericht wurde nach Abschluss der Untersuchungen (Herbst 2018) um die Artenschutzrechtliche Prüfung saP nach §44 BNatSchG durch das Büro ÖKON aus Rohrbach/Kallmünz ergänzt.

Es wurden weder Zauneidechse noch Fledermäuse festgestellt. Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Der Bericht der Artenschutzprüfung ist in der Anlage enthalten.

Entsprechend §1(6) Nr. 7 BauGB sind für das Planungsgebiet Mitte und Ost folgende Bereiche abzuarbeiten:

1. Mensch und Gesundheit

Das Schutzgut Mensch wird durch folgende Maßnahmen im Besonderen berücksichtigt:

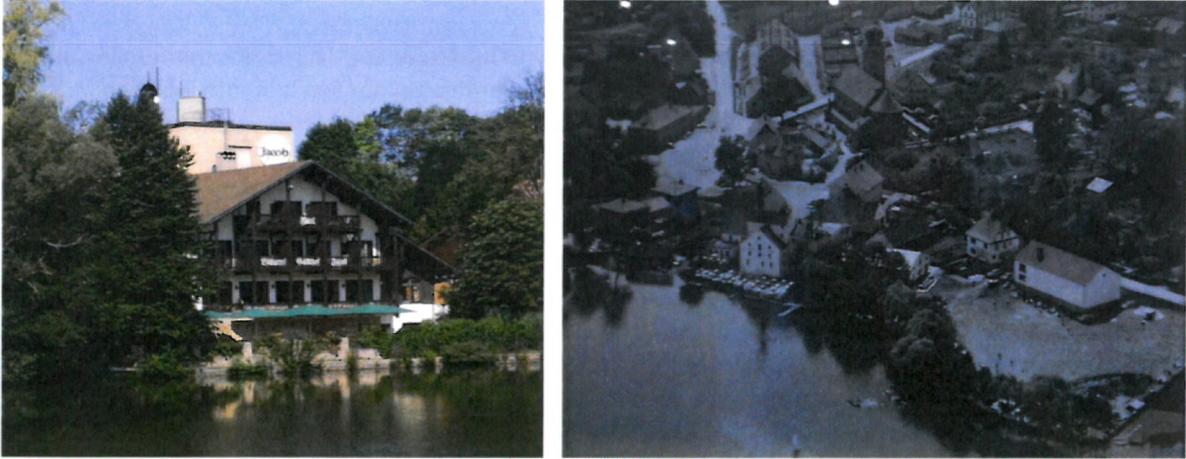
Schaffung einer geordneten Abstufung von Wohnbebauung und nicht störendem Gewerbe. Hierzu sind im Rahmen des weiteren Bauleitverfahrens entsprechende Schallschutzmassnahmen vorgesehen, die im Rahmen eines Schallschutzgutachtens , durch eine nach § 29 BImSchG bekannt gegebene Stelle quantifiziert und bewertet werden.

2. Kultur- und Sachgüter

Wie bereits unter Analyse des Plangebietes Ost und Mitte auf den Seiten 4-7 erwähnt, sind neben der Vielzahl von Denkmälern die Grünstrukturen, Strassengestalt, die Bewirtschaftung der baulichen Anlagen Grund für eine besondere Wertschätzung. Bei der geplanten Umnutzung der Forstbetriebsstätte mit dem ehemaligen Forstdienstgebäude und dem Forstamt sind die ehemaligen und künftigen Nutzungen so gewählt, dass die Umnutzung ohne Verlust von Bausubstanz und Baukultur möglich ist. Das in den Boden eingeschobene Lagergebäude nimmt die Remisenstruktur mit unterschiedlichen Materialien auf. Die Freiflächen werden den jeweiligen Bebauungen zugeordnet wiederhergestellt.

Ludwigsheide 5	Ehemaliges Forstdienstgebäude	Zweigeschossiger Satteldachbau mit Quergiebel und Holzverbrettertem Obergeschoss mit gesägter Brettornamentik, bezeichnet mit „1911“.	
Ludwigsheide 8	Wohnhaus	Zweigeschossiger und verputzter Massivbau mit auskragendem Schopfwalmdach und Zwerchhausrisalit, Fenster mit Sandsteingewände, in neubarockem Villenstil, um 1910.	
Ludwigsheide 11	Ehemaliges Forstamtsgebäude	Zweigeschossiger und verputzter Walmdachbau über hohem Quadersteinsockel, Fenster- und Portalgewände aus Sandstein, wohl vor 1874.	
Neunburger Straße 1/3	Ehemaliges Feingussmagazin mit Arbeiterwohnungen, zwischen 1913 und 1990 Feuerwehrhaus	Sandsteinmauerwerksbau, eingeschossiger Satteldachbau, flankiert von zweigeschossigen Walmdachbauten, mit Eckquadern, Gurtgesimsen und bossierten Sandsteingewänden. 1831.	

Quelle: Bayerischer Denkmaltlas bzw. Denkmäler der Gemeinde Bodenwöhr



Auch ein Stück Kulturgeschichte – die Brauerei mit Gasthof. Wichtig sie im Ort zu haben.

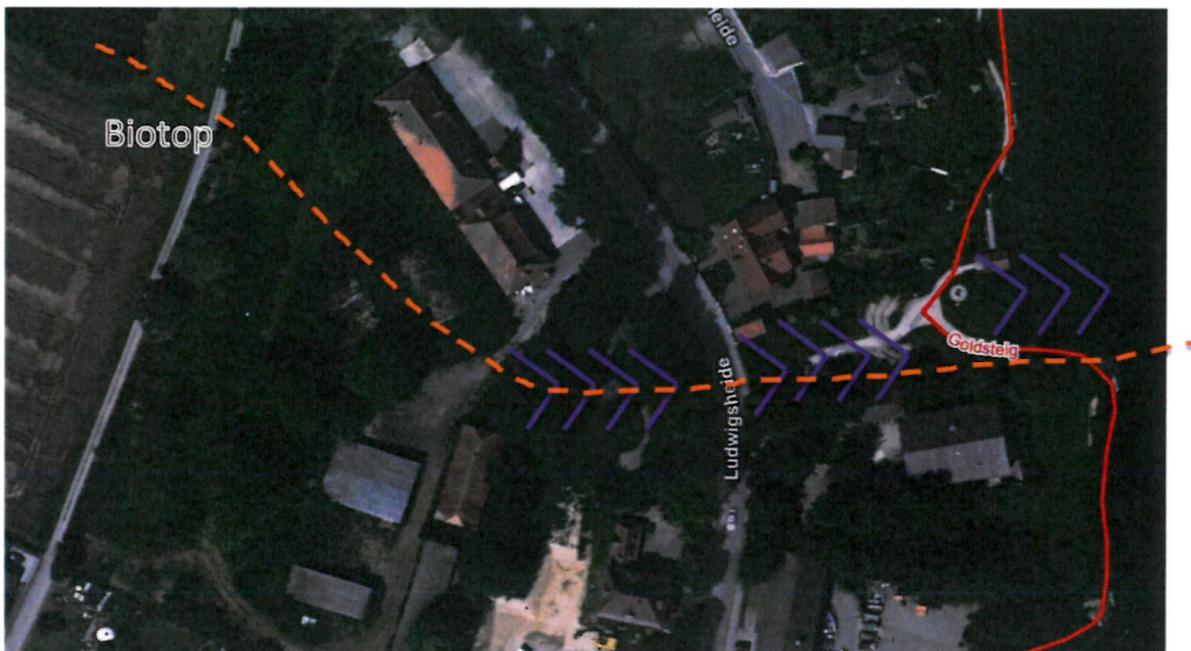
3. Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung - Netzwerk

Der Straßenzug „Ludwigsheide“ ist Hauptzubringer zu verschiedenen halböffentlichen Einrichtungen mit Naherholungscharakter und Wohnhausbebauungen im nördlichen Ortsrandbereich.

Angrenzend und als Verbindung zu den wichtigen fußläufigen Erschließungen wie Seeufer, Oberpfalzweg, Goldsteig Zuwegung und die Wanderwege BO1 bis BO3 werden die Grünflächen im nördlichen Planungsbereich angesehen. Diese sind auch weiterhin zu erhalten und neben der touristischen Verbindungsachse auch Grünzugverbindungen zu den westlichen Biotopen.

Auf Grund ihrer Hanglage handelt es sich dabei auch um wichtige Kaltluftschneisen, die von Bebauung freizuhalten sind.

Quelle: Gemeinde Bodenwöhr



Quelle: Bayernatlas

4. Klima Luft und Landschaftsbild

Die obige Abbildung und der Punkt 3 „Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung“ greifen ineinander. Der Aspekt Klima und Luftströmung ist in vorgezeigter Karte erläutert. Durch die Hanglage und die OST-WEST Ausrichtung stellt der Grünzug in kommunaler Hand eine wichtige Klimafunktion dar. Diese wird auch durch die übernommene Ausweisung „Grünfläche“ am Seeufer entlang beibehalten. Die Anpassungen im Flächennutzungsplan führen zu keiner Veränderung von Grünstrukturen zu bebauten Strukturen oder gar von Schutzbereichen zu bebauten Bereichen.



5. Wasser und Boden

Den Schutzgütern Wasser und Boden wird bei der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Hinweise auf die nachfolgende Bauleitplanung Rechnung getragen. Entsprechend dem Bundesbodenschutzgesetz ist in der weiteren darauf hinzuwirken, dass Bodenversiegelungen zu begrenzen bzw. rückgängig zu machen sind und Bauland effektiv ausgenutzt werden soll. Die Nachverdichtung der Bebauung, wie sie im Baugebiet Mitte und Ost vorgesehen ist, trägt zum sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden und Wasser bei. Die Planungsbereiche sind durch Anpflanzungsflächen zu durchgliedern. Auf einer Verringerung der Abflussbeiwerte im Rahmen der weiteren Bauleitplanung ist hinzuwirken. Im B - Planverfahren ist ein angepasstes Konzept für die Niederschlagsentwässerung zu entwickeln. Sollten im Rahmen von Arbeiten Verunreinigungen oder Altlasten zu Tage kommen, sind diese dem Wasserwirtschaftsamt Weiden unverzüglich zu melden.

6. Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung

Die Artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Zeitraum von Mai bis Oktober vorgenommen. Das Ergebnis liegt seit Oktober vor (Anlage)

Fazit: weder Zauneidechse noch Fledermäuse wurden festgestellt. Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Diese werden im Grünordnungsplan des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens konkretisiert.

Der Umweltbericht der Flächennutzungsplanänderung wurde im Rahmen des Parallelverfahrens der Aufstellung des Bebauungsplanes „Altes Forstamt – Ludwigsheide“ in den Grünordnungsplan eingearbeitet.

C) 17. Flächennutzungsplanänderung

1. Rechtsgrundlage

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
In der Fassung vom 18. Dezember 1990, die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 geändert worden ist. (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6
- 1.4 Bayerische Bauordnung (BayBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.

2. Inhalte nach §5 Baugesetzbuch (BauGB)

2.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes nach § 5 BauGB

Die Änderung betrifft nur ein im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellten Bereich, so dass weitestgehend, die ansonsten üblichen Festlegungen und Darstellungen entfallen.

- 2.1.1 Flächen für den innerörtlichen Verkehr sind eingezeichnet und bleiben unverändert zum bestehenden FNP
- 2.1.2 Flächen für die Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung usw. bleiben unberührt.
- 2.1.3 Grünflächen wie Parkanlagen, Grünstreifen usw. wurden übernommen und bleiben ohne Veränderung erhalten.
- 2.1.4 Flächen nach Bundesimmissionsschutzverordnung sind nicht berührt
- 2.1.5 Die Wasserflächen werden von der Änderung nicht betroffen oder geändert.
- 2.1.6 Flächen für Forst und Landwirtschaft sowie Bodenschatzgewinnung sind nicht betroffen.

2.1 Art der baulichen Nutzung - gem. § 9 Abs.1 BauGB

- 2.2.1 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 2.2.2 Sondergebiet Erholung gem. § 10 BauNVO

Sondergebiet ohne geplante Bebauung außer durch untergeordnete Funktionsbereiche wie Überdachungen, Informationstafeln usw.

- 2.2.3 Die Flächennutzungsplanänderung schafft die Grundlage zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der ortsansässigen Betriebe. Diese werden im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren aufgegriffen und durch geeignete bauliche Entwicklungsmöglichkeiten (Baufelder) und ein Schallschutzgutachten, **das durch eine nach § 29 BImSchG bekannt gegebene Stelle quantifiziert und bewertet wird**, abgesichert.

3. Baudenkmäler Planungsgebiet Ost und Mitte

- 3.1 Im Planungsbereich Mitte und Ost befinden sich eine Reihe von Denkmälern. Grundsätzlich sind für Maßnahmen an, in oder in der Nähe von Denkmälern die Anträge auf denkmalrechtliche Erlaubnis zu stellen.

Ludwigsheide 5	Ehemaliges Forstdienstgebäude	Zweigeschossiger Satteldachbau mit Quergiebel und Holzverbretertem Obergeschoss mit gesägter Brettornamentik, bezeichnet mit „1911“.	
Ludwigsheide 8	Wohnhaus	Zweigeschossiger und verputzter Massivbau mit auskragendem Schopfwalmdach und Zwerchhausrisalit, Fenster mit Sandsteingewände, in neubarockem Villenstil, um 1910.	
Ludwigsheide 11	Ehemaliges Forstamtsgebäude	Zweigeschossiger und verputzter Walmdachbau über hohem Quadersteinsockel, Fenster- und Portalgewände aus Sandstein, wohl vor 1874.	
Neunburger Straße 1/3	Ehemaliges Feingussmagazin mit Arbeiterwohnungen, zwischen 1913 und 1990 Feuerwehrhaus	Sandsteinmauerwerksbau, eingeschossiger Satteldachbau, flankiert von zweigeschossigen Walmdachbauten, mit Eckquadern, Gurtgesimsen und bossierten Sandsteingewänden, 1831.	

4. Erschließung

- 4.1. Die Erschließung erfolgt über die Ludwigsheide und wird nicht geändert.
- 4.2. Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich über das vorhandene, untergeordnete Straßennetz (Ludwigsheide) vorzusehen
- 4.3. Soweit v. Staatl. Bauamt SBR verwaltete Straßen (Staatsstraße 2398) Änderungen vorh. Erschließungen notwendig werden, ist das Einverständnis von Staatl. Bauamt SBR einzuholen
- 4.4. Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Ortsstraße Ludwigsheide in Staatsstraße ist wie bisher freizuhalten.
Der zur Ermittlung d. Sichtfeldes erf. Abstand beträgt 3m, die erf. Schenkellängen in der übergeordneten Straße betragen 70m. Als Augpunkthöhe sind beim PKW-Fahrer 1,00m u beim LKW-Fahrer 2,00m und als Zielpunkthöhe auf der bevorrechtigten Straße 1,00m anzusetzen. Die Sichtfläche ist von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen u. sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
Das Sichtdreieck ist im BP/FNP textlich und zeichnerisch festzuhalten.
- 4.5. Fahrbahn/Straßenkörper/Entwässerungsanlagen der Staatsstraße dürfen Schmutz- u. Regenwasser nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
- 4.6. Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm u. anderen v. d. Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus Straßenverkehr werden geeignete

Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die für deren Bemessung erf. Daten können beim Staatl. Bauamt angefordert werden.

Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.

4.7. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser u. Tausalz entstehen.

4.8. Über eine evtl. Benutzung der Straßengrundstücke durch Leitungen sind vorab entsprechende Nutzungsverträge zwischen Freistaat Bayern und Leistungsbetreiber abzuschließen.

5. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Wassernetz zu erfolgen.

6. Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser muss an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Regenwasser darf, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, am Grundstück versickert werden. Das Gebiet ist diesbezüglich voll erschlossen.

7. Gasversorgung

Die Gasversorgung ist vorhanden

8. Stromversorgung

Die öffentliche Stromversorgung ist im Plangebiet vorhanden.

Die Hinweise der Bayernwerk AG sind zu beachten. (TÖB)

9. Telekommunikation

Das Plangebiet ist mit Glasfaserleitungen erschlossen.

10. Vermessung

Die Anträge auf etwaige Vermessungen sind beim Amt für Digitalisierung und Vermessung in Schwandorf rechtzeitig zu stellen.

11. Grünflächen nach bestehendem FNP

Die Grünordnung im Planungsgebiet Mitte und Ost bezieht sich im Wesentlichen auf den Erhalt, den Ersatz und die Wiederherstellung von vorhandenen Grünstrukturen. Diese unterscheiden sich im Wesentlichen in die Uferbepflanzung am Seeufer, die von baulichen Maßnahmen als durchgehender Grünzug unangetastet bleibt.

Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubsträucher, Laubhecken oder Laubbäume zu verwenden. Die Verwendung von nicht heimischen und nicht standortgerechten Gehölzarten ist unzulässig. Bei der Auswahl ist vor allem im Strassenraum auf trockenheits- und hitzeresistente sowie tausalzbeständige Arten (stadtklimafeste Bäume) zu achten.

Inkrafttreten

Die 17. Flächennutzungsplanänderung tritt in Kraft mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, sowie der ortsüblichen Bekanntmachung derjenigen Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht und Auskunft bereitgehalten wird.

Für den Textteil 17. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Altes Forstamt –Ludwigsheide“ Fl.Nr. 619/52, 619/11 und 619/21 sowie Fl.Nr. 619/42 619/2 619/45 619/46 619/47 619/48 619/49 619/51 619/51 und 615

Bodenwöhr, den 17.05.2019



(Georg Hoffmann)
1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Änderungsbeschluss 19.02.2018
- Bekanntmachung 05.03.2018
- Beschluss über frühzeitige Beteiligung 25.07.2018
- Bekanntmachung 27.07.2018
- Auslegung frühzeitige Beteiligung 03.08.2018 – 04.09.2018
- Abwägung und Beschluss Hauptbeteiligung Gemeinderat 22.11.2018
- Bekanntmachung 27.11.2018
- Auslegung Hauptbeteiligung 04.12.2018 – 08.01.2019
- Abwägung Gemeinderat 23.01.2019
- Feststellungsbeschluss 23.01.2019
- Vorlage zur Genehmigung: 20.03.2019
- Genehmigung: 25.04.2019
- Bekanntmachung: 17.05.2019
- In Kraft getreten: 17.05.2019

Eingearbeitete Anlagen und Hinweise aus der ersten Auslegung (frühzeitige Beteiligung) vom 3.8.2018 bis 4.9.2018:

Das **Amt für Digitalisierung und Vermessung** weist darauf hin, die Vermessungsanträge rechtzeitig zu stellen.

Das **Wasserwirtschaftsamt Weiden** weist darauf hin, dass Verunreinigungen und Altlasten, die während möglicher Baumaßnahmen zu Tage treten unverzüglich an das WWA zu melden sind.

Der **regionale Planungsverband** weist darauf hin, dass durch die Instrumente der Bauleitplanung die Entwicklungsmöglichkeiten der ortsansässigen Firmen zu sichern sind.

Auf Grund der Stellungnahme des **Staatlichen Bauamtes Sulzbach Rosenberg** werden folgende Hinweise aufgenommen:

- Erschließung der Grundstücke ist ausschließlich über das vorhandene, untergeordnete Straßennetz (Ludwigsheide) vorzusehen
- Soweit v. Staatl. Bauamt SBR verwaltete Straßen (Staatsstraße 2398) Änderungen vorh. Erschließungen notwendig werden, ist das Einverständnis von Staatl. Bauamt SBR einzuholen
- Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Einmündung der Ortsstraße Ludwigsheide in Staatsstraße ist wie bisher freizuhalten.
Der zur Ermittlung d. Sichtfeldes erf. Abstand beträgt 3m, die erf. Schenkellängen in der übergeordneten Straße betragen 70m. Als Augpunkthöhe sind beim PKW-Fahrer 1,00m u beim LKW-Fahrer 2,00m und als Zielpunkthöhe auf der bevorrechtigten Straße 1,00m anzusetzen. Die Sichtfläche ist von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen u. sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
Das Sichtdreieck ist im BP/FNP textlich und zeichnerisch festzuhalten.
- Fahrbahn/Straßenkörper/Entwässerungsanlagen der Staatsstraße dürfen Schmutz- u. Regenwasser nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
- Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm u. anderen v. d. Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die für deren Bemessung erf. Daten können beim Staatl. Bauamt angefordert werden. ~~Die Kosten für Planung, Errichtung u. Unterhaltung v. aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Staatsstraße trägt die Stadt/Marktgemeinde/Gemeinde.~~ (keine Zustimmung des Gemeinderates)
Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.
- Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser u. Tausalz entstehen.
- Über eine evtl. Benutzung der Straßengrundstücke durch Leitungen sind vorab entsprechende Nutzungsverträge zwischen Freistaat Bayern und Leistungsbetreiber abzuschließen.

Über das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen der TÖB am 22. November 2018 werden alle Träger öffentlicher Belange, die Einwänden und Anregungen mitgeteilt haben informiert.

Stellungnahmen von Privatpersonen sind nicht eingegangen.

Eingearbeitete Anlagen und Hinweise aus der zweiten Auslegung (Hauptbeteiligung) vom 4.12.2018 bis 8.1.2019:

Auf Grund der Stellungnahme des **Sachgebietes 32 Landratsamt Schwandorf** werden folgende Hinweise aufgenommen:

Auf den Seiten 6

Ergebnisse aus diesen Erkenntnissen für das Planungsgebiet Mitte und Ost

- Schaffung baulich notwendiger Gebäude und Erschließungsstrukturen zum Erhalt und Förderung der vorhandenen Gewerbe- und Gastronomiestruktur unter Berücksichtigung baulichen Schallschutzes.
- Beachtung der vorhandenen Wohnbebauung bezüglich Immissionsschutz - (Schallschutzgutachten wurde in Auftrag gegeben)

Seite 9

1. Mensch und Gesundheit

Das Schutzgut Mensch wird durch folgende Maßnahmen im Besonderen berücksichtigt:

Schaffung einer geordneten Abstufung von Wohnbebauung und nicht störendem Gewerbe. Hierzu sind im Rahmen des weiteren Bauleitverfahrens entsprechende Schallschutzmassnahmen vorgesehen, die im Rahmen eines Schallschutzgutachtens bewertet werden.

Und auf Seite 13

- 2.2.3 Die Flächennutzungsplanänderung schafft die Grundlage zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der ortsansässigen Betriebe. Diese werden im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren aufgegriffen und durch geeignete bauliche Entwicklungsmöglichkeiten (Baufelder) und ein Schallschutzgutachten abgesichert.

wird auf die Erfordernis eines Schallschutzgutachtens hingewiesen.
Dieser Hinweis wird jeweils um den Halbsatz: „..., einer nach § 29 BImSchG bekannt gegebenen Stelle quantifiziert und bewertet wird.“

