



Auszug aus dem Sitzungsbuch des Marktes Postbauer-Heng

Gremium	Marktgemeinderat	
Sitzungstag	07.08.2023	
Zahl der Gremiumsmitglieder		
Anwesend und stimmberechtigt		
Öffentlicher Teil		
TOP	3	Öffentlicher Teil
Abstimmungsergebnis	17:0	
<p>Vollzug des Baugesetzbuches -BauGB; Bauleitplanung Ortsabrundung BUCH</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 26te. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan 2. Änderung des Aufstellungsbeschlusses von Teilbebauungsplan D (=Gasthaus Holzammer mit Wohnbaugrundstücken) von Allgemeines Wohngebiet(WA) in Mischgebiet (MI) 		

Nachdem in der Julisitzung 2023 noch einige Fragen aus den Reihen des Marktgemeinderates zu klären waren, hier der zusammengefasste Sachverhalt mit Beschlusstext.

- Am 02.12.2019 (ÖT TOP 4) wurde im Rahmen der Ortsabrundung der Aufstellungsbeschluss für die „Teilbebauungspläne A - D“ für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gefasst.
- In der MGR-Sitzung am 06.12.2021 (TOP 2 ÖT) wurde der Satzungsbeschluss nur für die drei „Teilbebauungspläne A - C“ gefasst, nachdem am 26.10.2021 die Familie Holzammer den Wunsch geäußert hat, nun doch den Weiterbetrieb der Gaststätte/Pension/Biergarten zu ermöglichen. Der Geltungsbereich „Teilbebauungsplan D“ wurde auf Antrag von Familie Holzammer herausgenommen und neu betrachtet.
- Dieser Teilbereich D umfasst mit seinem Geltungsbereich (in grau dargestellt) sowohl die 8 neu geplanten Bauparzellen als auch das bisherige Areal der Gastwirtschaft/Pension/Nebengebäude. Um den Weiterbetrieb der Gastwirtschaft überhaupt möglich zu machen, empfahl das Landratsamt die Umwidmung von WA (Wohngebiet allgemein) zu MI (Mischgebiet). Auf Grundlage eines MI sollen dann mittels Lärmgutachten die Emissionen aus der Nutzung Gastwirtschaft/Pension/Terrasse/Parkplätze bewertet werden. Hierzu wurde durch den Eigentümer die Planungsgemeinschaft Pressler&Geiler (GEO.VER.S.UM aus Cham) beauftragt. Erste Ergebnisse liegen dem Landratsamt vor.
- Die schalltechnischen Berechnungen zum Vorhaben „Gastronomie mit Pension“ wurden entsprechend der TA Lärm 2017 (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, siehe <https://www.verwaltungsvorschriften-im-inter->

net.de/bsvwvbund_26081998_IG19980826.htm) durchgeführt. In der ersten schalltechnischen Untersuchung vom 15.06.2023, die mit dem Landratsamt Neumarkt abgestimmt ist, scheint der Weiterbetrieb in einem Mischgebiet möglich zu sein.

- Die Anzahl der benötigten Parkplätze, die genehmigungsfähige Fläche für Innen- und Außen- gastronomie, Betriebszeiten und weitere Auflagen und Festsetzungen werden im Nachgang des Beschlusses Marktgemeinderat Postbauer-Heng (Änderung des Aufstellungsbeschlusses von Teilbebauungsplan D von Allgemeines Wohngebiet in Mischgebiet durch das Landratsamt und den Markt Postbauer-Heng festgelegt.

Diese Details und weiteren Abstimmung finden im Zusammenhang mit der Billigung im laufenden Bauleitverfahren statt. Damit ist sichergestellt, dass der Marktgemeinderat bei den Entscheidungen mit eingebunden ist.

Durch die Änderung von WA zu MI gelten die in § 6 Baunutzungsverordnung festgelegten Nutzungsmöglichkeiten.

Finanzielle Auswirkung (Kosten, Kostendeckung etc.)

Die Honorarkosten für die Planung trägt der Grundstückseigentümer.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat beschließt für den Teilbebauungsplan D die 26te. **Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes** mit integriertem Landschaftsplan sowie die **Änderung von Allgemeines Wohngebiet (WA) in ein Mischgebiet (MI)**, auf Grundlage des vorliegenden Entwurfs der Landschafts- und Stadtplaner Neidl&Neidl, Sulzbach-Rosenberg.

Die erforderliche Durchmischung von Wohnen und Gewerbe ist durch die Gaststätte/Pension gegeben.

- a) Die Bauverwaltung wird beauftragt, die nächsten Schritte im Bauleitplanungsverfahren zu veranlassen.
- b) Der BPlan ist 1 Monat öffentlich auszulegen und zusätzlich im Internet auf der Homepage bekannt zu machen.



Für die Richtigkeit des Auszuges:

Postbauer-Heng, den 10.08.2023


Horst Kratzer
Erster Bürgermeister

