



**Auszug aus dem Sitzungsbuch des Marktes Postbauer-Heng**

Gremium	Marktgemeinderat	
Sitzungstag	13.05.2024	
Zahl der Gremiumsmitglieder	21	
Anwesend und stimmberechtigt	19	
TOP	2	öffentlicher Teil
Abstimmungsergebnis	<b>19:0</b>	
<b>Punkt 2</b>		
<b>Billigung der Aufstellung des Teilbebauungsplan D „Gasthaus Holzammer mit Wohnbaugrundstücken“ sowie die 2te Fortschreibung der 26. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren</b>		

**Sachverhalt:**

Am 07.08.2023 (TOP 3) wurde der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Gebietscharakters von Allgemeines Wohngebiet (WA) in Mischgebiet (MI) beschlossen. Die Bürger- als auch Behördenbeteiligung sowie Veröffentlichung auf der gemeindlichen Homepage ist in der Zeit vom 17.08. – 18.09.2023 erfolgt.

**Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.**

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwendungen:

- Bayer. Landesamt für Umwelt (12.09.2023)
- Gemeinde Berg (21.09.2023)
- Kreisbrandinspektor (18.09.2023)
- Landratsamt Neumarkt/Bauamt (15.09.2023)
- Staatl. Bauamt Regensburg (15.09.2023)
- Vodafon Deutschland (15.09.2023)
- TENNET (21.09.2023)

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt i.d.OPf.,
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
- Landratsamt Neumarkt/ **Umweltschutz**
- Handwerkskammer Ndb.-Oberpfalz (28.08.2023)
- Markt Po-He /**Tiefbau** (21.08.2023)
- Regionaler Planungsverband Neumarkt
- Regierung der Oberpfalz/Landesplanungsbehörde
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg

**Nach Prüfung der Anregungen werden folgende Beschlussvorschläge unterbreitet.**

1. **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt i.d.OPf. 08.09.2023**

Fachbereich Landwirtschaft

Die Planung sieht vor, südwestlich des Gasthofbereichs 8 Privatwohnhäuser mit kleinem Umgriff zu schaffen. Begründung ist, dass die Schließung von Baulücken nicht zum Erfolg führte und der Wohnbedarf groß ist. Es wird daher Gasthausfläche und in geringem Maße eine landw. Weide des Ökolandwirts Holzammer beansprucht. Der landw. Betrieb wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die Weide hat eine mäßige Grünlandzahl von 34. Ein Ausgleichsbedarf von 3542 WG wird durch 3600 WP gedeckt. Es sind ein mesophiles Gebüsch sowie eine Streuobstwiese und interne Maßnahmen vorgesehen.

**Aus unserer Sicht liegt eine flächensparende Lösung vor**, die daher befürwortet wird. Andernorts könnten landw. Nachteile entstehen.

Fachbereich Forsten

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen. Aus forstlicher Sicht wird dem Plan zugestimmt.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

---

**2. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg 22.08.2023**

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für das geplante Neubaugebiet zu.

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung zu stellen, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

**Abwägungs- und Beschlussvorschlag**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

---

**3. Landratsamt Neumarkt/ Umweltschutz 25.08.2023**

Diese Stellungnahme bezieht sich auf die Stellungnahme Umweltschutz vom 20.08.2021 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsabrundung Buch“.

Für das Bauleitplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung von GEO.VER.S.UM mit dem Titel „Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben Gastronomie mit Pension im OT Buch des Marktes Postbauer-Heng“ erstellt, das dem Landratsamt in der Fassung vom 15.06.2023 vorliegt. Die Eingangsdaten wurden im Vorfeld mit dem Landratsamt Neumarkt sowie mit dem Investor der Gaststätte mit Pension abgestimmt.

**Stellungnahme Umweltschutz: Bewertung des Schallgutachtens**

In der Bauleitplanung werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 herangezogen. Diese Werte sind identisch mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Das vorliegende Schallgutachten zeigt, dass der Weiterbetrieb der Gaststätte Holzammer mit Pension mit den gewählten Eingangsdaten hinsichtlich der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm vereinbar sind.

Zur Ermittlung und zur Bewertung der Spitzenpegel ist die Nr. 6.1 TA Lärm heranzuziehen:

d) in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten: tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A)

Die Geräuschspitzen durch Türeenschlagen auf den Parkplätzen führen zu Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel nach Nr. 6.1 TA Lärm **um bis zu 0,8 dB(A)**. Pegeldifferenzen von weniger als 1 dB(A) sind i.d.R. mit dem menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar. Es liegt meines Erachtens im Ermessen des Marktes Postbauer-Heng, ob die Überschreitungen der Spitzenlärmpegel abwägungsfähig sind oder nicht.

Zum Betrieb der Gaststätte können aufgrund der vorliegenden Version des Schallgutachtens noch folgende Hinweise für den Gaststättenbetrieb gegeben werden.

- Der Biergarten- und Terrassenbetrieb, sowie der Gasthausbetrieb wird nur in der Tagszeit bis 22:00 Uhr berücksichtigt. Der Bewirtungsbetrieb muss rechtzeitig eingestellt werden.
- Da nur normal sprechende Personen auf der Terrasse berücksichtigt werden, kann dort generell nur leise Hintergrundmusik abgespielt werden.
- Das Gutachten geht davon aus, dass die technischen Anlagen ab 22.:00 Uhr bereits ausgeschaltet sind.
- Der Zuschlag KStrO bei der Parkplatzberechnung wurde mit 0 dB(A) gewählt. Daher müssen die Parkplätze und die Zufahrten asphaltiert oder schaltechnisch gleichwertig hergestellt werden.

#### **Geruchsimmissionen**

Analog zur Stellungnahme Umweltschutz vom 20.08.2021 wird nochmals darauf hingewiesen, dass ein Fortbestand der Rinderhaltung auf den Flst. 977 un 1153 der Gemarkung Postbauer auch gegenüber einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO unverträglich sein kann.

#### **Fazit**

Es bestehen von Seiten des Landratsamtes keine weiteren Einwände gegen die Planungen. Die Hinweise dieser Stellungnahme sind zu beachten.

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag**

Die Geräuschspitzen durch Türenschiagen auf den Parkplätzen führen zu minimalen Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel nach Nr. 6.1 TA Lärm um bis zu 0,8 dB(A).

Nachdem die Pegeldifferenzen von weniger als 1 dB(A) i.d.R. mit dem menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar sind, stimmt der Marktgemeinderat dieser kurzfristigen Überschreitung zu .

#### **Geruchsimmissionen**

Nachdem der bestehende Betrieb aussiedeln will, und bei einem Weiterbetrieb auch ein aufwendiges Geruchsgutachten erforderlich wäre, muss der Betrieb mit Rinderhaltung, ab Bezug der ersten Wohneinheit im Bebauungsplan, abgemeldet und eingestellt werden.

Die übrigen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

#### **4. Handwerkskammer Ndb.-Oberpfalz 28.08.2023**

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell kommunale Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, auch Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltige zu erhalten bzw. auch zu verbessern. Wir weisen darauf hin, dass sich nach unserem Kenntnisstand im Umfeld des Plangebiets gewerbliche Nutzungen, Gewerbe-/ Handwerksbetriebe bzw. zumindest Betriebssitze o.ä. befinden können.

Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffenerer Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch nach den geplanten Änderungen in der Bauleitplanung in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben.

Die Festsetzungen des neuen Plangebietes, mit eventuell neu entstehenden Immissionsorten, dürfen zu keinen neuen Einschränkungen bei zulässigen Gewerbestandorten an umgebenden Standorten führen.

Ein Zustimmung zum Verfahren setzt voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag**

In § 6 Mischgebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist ein umfangreicher Bereich von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie z.B. Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstige Gewerbebetriebe, als zulässig aufgeführt, so dass es hier zu keinerlei Einschränkungen kommt.

#### **5. Regionaler Planungsverband Neumarkt 18.09.2023**

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 3 „Zeugenberge im Albvorland“. In derartigen Gebieten kommt nach dem Regionalplan der Region Regensburg (B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“) den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.

Gemäß Regionalplan (B II 1.3) soll die Siedlungstätigkeit in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.

Den Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist hierzu besondere Bedeutung beizumessen.

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zum Ortsrand erfolgt eine umfangreiche Eingrünung sowie Anlage einer Streuobstwiese. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

### **6. Regierung der Oberpfalz/ Landesplanungsbehörde 18.09.2023**

Die vorgelegte Planung entspricht – im Lichte der geplanten Aufstellung der Teilbebauungspläne A, B und C Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen im Ortsteil Buch und der damit verbundenen, für den Ortsteil Buch überdimensionierten Schaffung von Wohnbauland – nicht den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung.

Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden oder geschaffen wird.

Wie bereits in der landesplanerischen Stellungnahme vom 26.4.23 (im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Buch Mitte für das Bauvorhaben BUCH, Benkler“ dargelegt, sind die geplanten Baugebietsausweisungen im Ortsteil Buch aufgrund des damit verbundenen weiteren Einwohnerzuwachses des ländlich geprägten Dorfgebietes im Hinblick auf die Eignung der Siedlungseinheit (LEP-Z 3.3) insbesondere angesichts fehlender Basisinfrastruktur im Ortsteil –aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung kritisch zu sehen.

Von hiesiger Seite wird eine Reduzierung des für den Ortsteil Buch insgesamt geplanten Neuausweisungsumfanges angeregt. Ziel sollte sein, alternativ geeignete Flächen mit besserem Zugang zur Grundversorgungs-Infrastruktur in anderen Ortsteilen, bevorzugt am Hauptort zu entwickeln.

Entsprechend der LEP-Festlegungen unter 3.1 (G) 3.2 (Z) und 1.2.1 (Z) bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob hierfür ein hinreichender Bedarf besteht, welcher in Abwägung mit anderen Belangen die Flächenneuinsprachnahme rechtfertigt.

Der Markt begründet den Bedarf für die geplante Neuausweisung von Wohnbauland anhand des laut Demographie-Spiegels Bayern prognostizierten Bevölkerungswachstums von rd. 380 Einwohnern bis zum Jahr 2037. Außerdem legt die Marktgemeinder dar, dass aktuell kein Bauland mehr zur Verfügung steht, da die bestehenden Baulücken mit ca. 230 Parzellen sich in privater Hand befinden.

Im Lichte der genannten LEP-Festlegungen wird von hiesiger Seite um Vorlage eines umfassenden Wohnbaulandbedarfsnachweises, unter Berücksichtigung sämtlicher aktuell vorgesehener Siedlungserweiterung in der Kommune (insbesondere die Teilbebauungspläne A – D am Ortsteil) gebeten. Erst nach Vorlage einer entsprechenden Wohnbaulandbedarfsanalyse können die im Ortsteil geplanten Neuausweisungen aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung abschließend beurteilt werden.

#### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Was die Fußläufigkeit bzw. fehlende Basisinfrastruktur anbelangt, sei darauf hingewiesen, dass die

Entfernung z.B. zur Bäckerei etwa 1,8 km und zu den Versorgern wie Norma oder REWE als auch zum Bahnhof ca. 2,4 km beträgt.

Im Vergleich zu Bereichen aus dem Hauptort Kemnath, z.B. aus dem Rebhuhn- bzw. Kranichweg hat man vergleichbare bzw. noch längere Wege. Auf Grund der Kompaktheit der gesamten Gemeinde sind eigentlich alle Versorgungsbereiche wie Einkauf/Schule/Kiga/Arzt / sehr zentral gelegen und auch für die Ortsteile sehr gut erreichbar. Der Weg von Buch ist über einen Fuß- und Radweg sowie Ampelübergang bei der B8 gut erschlossen.

Der Markt hat wegen der Innenverdichtung bereits mehrere Projekt, wie z.B. bei der Spedition Dinkel bzw. Autowerkstatt Rackl, genehmigt und ist auch weiterhin um Innenverdichtung bemüht.

Der Hinweis, den **Planungsumfang zu reduzieren**, wird zur Kenntnis genommen. Die Reduzierung an Baulandflächen auf Ebene des FNP wird geprüft. Der Bauleitplan wird bei Bedarf in einem separaten Verfahren geändert/angepasst.

Im Teilbebauungspaln B (Schneider) ist von den sechs Privatplätzen bereits eines bebaut und zwei Plätze, zu gemeindlichen Kondition, bereits vergeben.

## 7. Markt Postbauer-Heng – TIEFBAU, Götz -21.08.2023

Meine Anmerkungen zur Oberflächenentwässerung sind ja bereits aufgenommen. In der Begründung zum BPlan Ziff. 3.3.2 Infrastruktur liegt wohl ein Missverständnis bezüglich der Regenwasserbeseitigung vor. Es liegt eine Erlaubnis für die Einleitung von gesammelten Niederschlagswasser in den **Regenwasserkanal** (nicht Schmutzwasserkanal !) mit Ableitung in die ehemalige Teichkläranlage Buch vor. Die Erlaubnis ist verlängert worden bis zum 31.12.2024.

Ich weise nochmals auf die Leitungstrasse nach der derzeit vorhandenen Erschließungsplanung hin: Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser sowie Zuleitung von Trinkwasser und Verkabelungen erfolgt über die Pflasterfläche unterhalb der Kapelle vorbei! Sind sich unsere Entscheidungsträger dessen bewusst?

Die Erschließung erfolgt als PRIVATERSCHLIESSUNG mit ERSCHLIESSUNGSVERTRAG.

### Abwägungs- und Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

- Die Leitungstrasse ist im Bebauungsplan darzustellen und in der Begründung unter 3.3.2 (Infrastruktur) zu ergänzen.
- Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen.
- Die Erlaubnis für die Einleitung von gesammelten Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal bis zum 31.12.2024 ist rechtzeitig zu verlängern.

## 8. Wasserwirtschaftsamt Regensburg -12.09.2023

Auf befestigten Flächen ist das anfallende Niederschlagswasser vorrangig ortsnah zu versickern. Ist dies nicht möglich, kann es ohne Vermischung mit Schmutzwasser über Regenwasserkanäle in ein Gewässer eingeleitet werden. Dies ist in den Hinweisen zum BPlan enthalten. Auch Empfehlungen zur Nutzung von Zisternen wird von uns begrüßt.

Wir weisen darauf hin, dass das Niederschlagswasser nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden darf. Im Ortsteil Buch erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Das Niederschlagswasser darf demnach nur in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Vor Einleitung des gemeindlichen Regenwasserkanals in den Siegenbach befindet sich ein bestehendes Regenrückhaltebecken. Die wasserrechtliche Erlaubnis

für die Einleitung ist derzeit bis 31.12.2024 befristet. Um die Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis noch vor Auslaufen der aktuellen Erlaubnis zu ermöglichen, sollten die Antragsunterlagen baldmöglichst dem Landratsamt Neumarkt, Sachgebiet Wasserrecht, vorgelegt werden.

### **Starkregen**

Die Gefahr von oberflächlich abfließenden Wasser bei Starkniederschlägen ist in den Hinweisen zum Bebauungsplan bereits genannt. Zur Vermeidung baulichen Schäden durch Überflutung infolge Starkregen empfehlen wir dringend,

eine Sockelhöhe von 25 cm über der hangseitigen Geländeoberkante zuzulassen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Wir empfehlen dahingehend weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 C BauGB zu treffen, um Schäden durch Überflutungen infolge Starkregen zu minimieren.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Arbeitshilfe „Hochwasser und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung von StMB und StMUV hin.

### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

- Um die Neuerteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis noch vor Auslaufen (bis 31.12.2024) der aktuellen Erlaubnis zu ermöglichen, sollten die Antragsunterlagen baldmöglichst dem Landratsamt Neumarkt, Sachgebiet Wasserrecht, vorgelegt werden.
- Zur Vermeidung baulichen Schäden durch Überflutung infolge Starkregen wird eine Sockelhöhe von 25 cm über der hangseitigen Geländeoberkante zugelassen.
- Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

#### **1. Fortschreibung 26. Änderung Flächennutzungsplan**

Der Marktgemeinderat des Marktes Postbauer-Heng macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 13.05.2024 zu Eigen. Er **billigt** den darauf basierenden, geänderten Entwurf der 2. Fortschreibung 26. Änderung Flächennutzungsplan i.d.F 24.07.2023 und beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen

Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich sowie auf der Homepage des Marktes bekanntzumachen.

#### **2. Billigung von Teilbebauungsplan D (=Gasthaus Holzammer mit Wohnbaugrundstücken) von Allgemeines Wohngebiet (WA) in Mischgebiet (MI)**

Der Marktgemeinderat macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage vom 13.05.2024 zu Eigen und fasst den Billigungsbeschluss. Die Änderung sind in die Pläne einzuarbeiten und beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung ist ortsüblich sowie auf der Homepage des Marktes bekanntzumachen.

**Beschluss: 19:0**

Für die Richtigkeit des Auszuges:  
Postbauer-Heng, den 28.05.2024



Alexander Geitner  
Bauverwaltung