

Auszug aus dem Sitzungsbuch des Marktes Postbauer-Heng

Gremium	Marktgemeinderat	
Sitzungstag	04.10.2021	
Zahl der Gremiumsmitglieder	21	
Anwesend und stimmberechtigt	19	
TOP	4	Öffentlicher Teil
Abstimmungsergebnis	19 : 0	
Vollzug der Bayer. Bauordnung; Bauleitplanung „Ortsabrundung Buch“; 3.ter Billigungsbeschluss		

Projektnummer:	Bauleitplan:	Verfahrensart	
827	Ortsabrundung Buch	<input type="checkbox"/> § 13 (vereinfacht)	<input checked="" type="checkbox"/> § 13a/b (beschleunigt)
Verfahrensgegenstand:		<input type="checkbox"/> § 8 Parallelverfahren	
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan <input type="checkbox"/> vorhabenbezogener Bebauungsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Neuaufstellung <input type="checkbox"/> Änderung	<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird <i>redaktionell angepasst</i>	<input type="checkbox"/> Neuaufstellung <input type="checkbox"/> Änderung

Verfahrensablauf					
	Stand Unterlagen	Bekanntmachung	Anschreiben	Frist Stellungnahme	Abwägung
<input checked="" type="checkbox"/> §3/4 Abs. 2	06.04.2021	05.05.2021	14.05.2021	25.05.-25.06.2021	02.08.2021
<input checked="" type="checkbox"/> §3/4a Abs. 3	02.08.2021	10.08.2021	18.08.2021	19.08.-02.09.2021	04.10.2021

TOP 4
Erneuter Billigungsbeschluss
nach Reduzierung des Geltungsbereiches
mit verkürzter Auslegung – 2 Wochen
im Mitteilungsblatt, Homepage und öfftl. Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Ortsabrundung Buch“

Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Behördenbeteiligung zur Stellungnahme aufgefordert:

- 1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i.d.OPf.
- 2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 3 Bayerische Staatsforsten Allersberg
- 4 Bayerisches Landesamt für Umwelt
- 5 Bayernwerk AG, Parsberg 110 kV Ltg
- 6 Bayernwerk AG 20 kV Parsberg
- 7 Brandl Christian (DSL)
- 8 Deutsche Bahn (Bauleitplanung)
- 9 Deutsche Telekom -Netzproduktion- GmbH
- 10 Ernst Roetzer, Feuerwehr Postbauer-Heng
- 11 Gemeinde Berg
- 12 Gemeinde Burgthann
- 13 Gesundheitsamt
- 14 Goetz Wolfgang (Bauamt)
- 15 Handwerkskammer Ndb. -OPf.
- 16 IHK Regensburg für OPf.
- 17 Landratsamt (Kreisbrandinspektion)
- 18 Landratsamt Bauamt (Huber Helga)
- 19 Landratsamt Naturschutz (Huber Helga)
- 20 Landratsamt Tiefbau (Schmauser)
- 21 Landratsamt Neumarkt i.d.OPf Umweltschutz
- 22 Markt Pyrbaum (Meier G.)
- 23 Regierung d.OPf. Höhere Landesplanungsstelle
- 24 Regionaler Planungsverband Regensburg
- 25 Staatliches Bauamt Regensburg
- 26 Stadt Freystadt
- 27 Stadt Neumarkt
- 28 TENNET (Hr.Paab) 220 kV
- 29 TenneT TSO 220 kV
- 30 Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt
- 31 Wasserwirtschaftsamt Regensburg

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:

2	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	16	IHK Regensburg für OPf.
3	Bayerische Staatsforsten Allersberg	20	Landratsamt Tiefbau (Schmauser)
5	Bayernwerk AG Parsbg.110 kV Ltg	22	Markt Pyrbaum (Meier G.)
6	Bayernwerk AG 20 kV Parsberg	23	Stadt Freystadt
7	Brandl Christian (DSL)	25	Staatl. Bauamt Regensburg
8	Deutsche Bahn (Bauleitplanung)	26	Stadt Neumarkt
9	Deutsche Telekom -Netzproduktion- GmbH	27	TENNET (Hr.Paab) 220 kV
10	Ernst Roetzer, Feuerwehr Postbauer-Heng	28	TenneT TSO 220 kV
12	Gemeinde Burgthann	29	TenneT TSO 220 kV
13	Gesundheitsamt	30	Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt
14	Wolfgang Götz		
15	Handwerkskammer Ndb. -OPf.		

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist Stellungnahmen ohne Einwendungen oder abzuarbeitende Hinweise abgegeben:

4	Bayerisches LA f. Umwelt	30.08.2021
11	Gemeinde Berg	30.08.2021
17	Landratsamt (Kreisbrandinspektion)	23.08.2021
18	Landratsamt Bauamt (Huber Helga)	02.09.2021
19	Landratsamt Naturschutz (Huber Helga)	02.09.2021
28	TenneT TSO 220 kV	23.08.2021

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen abgegeben:

1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i.d.OPf.	26.08.2021
21	Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. Umweltschutz	02.09.2021
23	Regierung d.OPf. Höhere Landesplanungsstelle	16.06.2021
24	Regionaler Planungsverband Regensburg	02.09.2021
31	Wasserwirtschaftsamt Regensburg	25.08.2021

Folgende Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben:

32	XX	02.09.2021
33	Markt Postbauer - Heng	18.08.2021

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
<p>1 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 26.08.2021, Hr. Strehler</p>	<p>aufgrund von Änderungen des Bebauungsplans wurden wir erneut um Stellungnahme gebeten. Hierzu teilen wir mit:</p> <p>1) Bereich Landwirtschaft Teilplan B: Das Flurstück 968/3 wurde bisher als Wiese genutzt, es gehen etwa 0,7 ha Wiese verloren. Die Fläche wurde jedoch schon aus landwirtschaftlicher Nutzung herausgenommen.</p> <p>Teilplan D: Das Baugebiet beschränkt sich weitgehend auf nicht landw. Fläche. Die zwei Feldstücke südlich des Baugebiets werden als Grünland von Landwirt Holzamer genutzt. Es ist hier nicht mit Problemen zu rechnen.</p> <p>Teilplan C: Die Einzelparzelle 988/3, 0,07 ha ist aus dem umgebenen Acker (0,98 ha) herausgemessen, den ein mittelfränkischer Landwirt bewirtschaftet. Der Verlust der Baufläche ist aus Sicht der Landwirtschaft nicht bedeutend. Da sie jedoch an zwei Seiten von intensiv genutztem Acker umschlossen ist, hat der Bauherr die erheblichen landw. Emissionen zu dulden. Die Pflanzung von Hecken zum Schutz ist zu empfehlen.</p> <p>Teilplan A: Die zur Bebauung geplante Flurnummer 1133/6 (0,24 ha) wird wegen Bau-erwartung nicht mehr von Landwirten zur Nutzung angegeben.</p> <p>Westlich davon bewirtschaftet Landwirt Göhring das Feldstück 1, 0,83 ha, Flurnummer 1133. Es handelt sich um eine wertvolle gerade Ackerfläche, die der Landwirtschaft vorbehalten werden sollte. Eigentümer sind die Rummelsberger Anstalten. Wegen den Westwinden ist mit verstärkten Im-missionen von Güllegeruch, Pflanzenschutz-Geruch und Staub auf die Wohnhäuser zu rechnen. Weiterhin ist zeitweise mit erheblichem Maschi-nenlärm zu rechnen. Die Bauherrn haben dies zu dulden, und das sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Es ist eine höhere dichte Schutzhecke im Westen der Flurnummer 1133/6 anzuraten.</p> <p>Es gibt anscheinend Pläne, auch den Acker auf Flurnummer 1133 in Orts-abrundungen einzubeziehen. Hier wird angeregt, eher die Flurnummern 975,1132 und 955 zu prüfen, die landwirtschaftlich von weniger Interesse sind und auch weniger exponiert vom Ort liegen.</p> <p>2) Bereich Forstwirtschaft Forstliche Belange sind nicht berührt.</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass etwa 0,7 ha Wiese umgenutzt werden.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Baugebiet auf weitestgehend nicht landw. Flächen beschränkt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Verlust an landw. Flächen für den Teilbebauungsplan C unwesentlich ist. Der Hinweis, auf Emissionen durch die Landwirtschaft wird im Plan und in der Begründung ergänzt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass teilweise wertvolle landwirtschaftliche Nutzflächen umgewandelt werden.</p> <p>Es wird zu Kenntnis genommen, dass durch die Landwirtschaft Emissionen auf die Bebauung ausgehen werden. Hintergrund zur Nutzungsänderung ist das überwiegend öffentliche Interesse an Bauland.</p> <p>Die Flur Nrn. 975 und 955 sind teilweise bebaut und befinden sich in einem Gebiet nach §34 BauGB, welche baurechtliche ohne Bebauungsplan bebaut werden dürfen. Die Flur Nr. 1132 ist Teil des Bebauungsplanes.</p> <p>Es wird zu Kenntnis genommen, dass forstwirtschaftliche Belange nicht berührt sind.</p>

		<p>Beschlussvorschlag: Folgende hinweisliche Ergänzungen werden im Bebauungsplan unter Punkt D) aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none">- In Teilbereichen können Emissionen (Staub, Geruch, Lärm) durch die angrenzende Landwirtschaft nicht vermieden werden. Die Eigentümer haben dies zu dulden.
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
<p>21 Landratsamt Neu- markt i.d.OPf., Umweltschutz 02.09.2021, Hr. Drasch</p>	<p>Der Markt Postbauer-Heng plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Orts-abrundung Buch“ mit vier Teilbebauungsplänen im Ortsbereich Buch. Die Teil-bebauungspläne A-D sind als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO ausgewiesen. Der übrige Ortsbereich Buch ist im Flächenutzungsplan des Marktes Postbauer-Heng als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO dargestellt.</p> <p>Im Einwirkungsbereich der Geltungsbereiche finden sich lediglich landwirt-schaftliche Anwesen ohne Tierhaltung, sowie private Nebengebäude.</p> <p>Auf der Flst. 977 und 1153 wird innerhalb des Geltungsbereich der Teilfläche D eine Gastwirtschaft mit Pension und Biergarten, sowie einer Rinderhaltung betrieben.</p> <p><u>Der Betrieb der Gaststätte mit Biergarten, des Hotels, sowie der Rinderhal-tung ist mit der Planung des allgemeinen Wohngebietes auf Teilfläche D im-missionstechnisch nicht verträglich.</u></p> <p>Die in der Begründung unter Kapitel 3.4 „Immissionsschutz“ genannten Pla-nungen der Gemeinde sind in meinem Erachten nicht ausreichend:</p> <p><i>„Durch die Ausweisung des Wohngebiets können sich Einschränkungen in der Nutzung der bestehenden Gebäude, auf Grund schalltechnischer Grenzwerte erbege, welche der Kommune bewusst sind. Die kommunalen Verhandlungen bestreben eine Nachnutzung der Gebäude für Wohnzwecke, weshalb auf ein schalltechnisches Gutachten verzichtet wird.“</i></p> <p><i>„Die Aussiedlung der Hofstelle ist durch den Besitzer angestrebt. Entspre-chende Verhandlungen werden geführt.“</i></p> <p><u>Es muss zwingend sichergestellt sein, dass die Rinderhaltung und die Gast-stätte mit Biergarten (wie vorgesehen) bei Rechtskraft des Bebauungsplanes aufgelöst bzw. verlegt wird. Dies muss in den textlichen Festsetzungen auch entsprechend festgehalten werden.</u></p> <p><u>Bei Fortbestand der Gaststätte mit Biergarten bzw. des Hotels auf den Flst. 977 und 1153 ist zwingend ein Schallgutachtenerforderlich, dass die Einhal-tung der Immissionsrichtwerte innerhalb Teilfläche D sicherstellt.</u> <u>Bei Fortbestand der Rinderhaltung ist zwingend ein Geruchsgutachten not-wendig, dass die Einhaltung der maximal zulässigen Jahresgeruchsstunden nach GIRL(Geruchsimmissionsrichtlinie) für den Geltungsbereich der Teilfläche D sicherstellt.</u></p> <p>Den Planungen der Teilfläche D kann aus immissionstechnischer Sicht nicht</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Wir verweisen auf die Abwägung des Marktrates vom 02.08.2021, die Ist-Beschreibung der Begründung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>„3.4 Immissionsschutz Innerhalb des Geltungsbereiches zum Teilbebauungsplan D befinden sich Anlagen (Hotel-/ Gasthof Krone, Hofstelle: Viehhaltung) durch die negativen Einwirkungen auf gesunde Wohn-/ Arbeitsverhältnisse nicht ausgeschlossen werden können. Die Aussiedlung der Hofstelle ist durch den Besitzer angestrebt. Ent-sprechende Verhandlungen werden geführt. Das bestehende Hotel Krone wird derzeit nicht genutzt. Der Gasthof ist in Betrieb. Der Besitzer plant die Flächen und Gebäude zu veräu-ßern und hat das Gewerbe bereits abgemeldet. Teile der Gebäude werden in diesem Zuge abgebrochen. Durch die Ausweisung des Wohngebietes können sich Einschränkungen in der Nutzung der bestehenden Gebäude, auf Grund schalltech-nischer Grenzwerte ergeben, welche der Kommune bewusst sind. Die kommunalen Verhandlungen bestreben eine Nachnutzung der Gebäude für Wohnzwecke, weshalb auf ein schalltechnisches Gut-achten verzichtet wird. Nach derzeitigem Stand ist die bestehende Hofstelle wurde durch den Betreiber abgemeldet. Die Viehhaltung soll sich auf die Dauer ganz auf eine andere Fläche verlagern, sodass sich immissions-schutzrechtlich keine negativen Beeinträchtigungen auf das neue Baugebiet ergeben.“</p> <p>„Zu 10. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 2 Das Gewerbe der Gaststätte samt Biergarten, Buch 38 -a, 92353 Post-bauer-Heng wurde mit Bescheid vom 17.12.2020 abgemeldet. Gastwirtschaft und Gasthof wurden aber zum 01.01.2021 wieder an-gemeldet</p> <p>Die Rinderhaltung und Gastwirtschaft ist nach Rohbaufertigstellung des ersten Hauses im Teilbereich D zu beenden und abzumelden!</p> <p>Der Markt Postbauer – Heng erachtet die Festsetzungen als ausrei-chend, weshalb keine Änderungen /Ergänzungen des Bauleitplanes erforderlich sind.</p>

	<p><u>zugestimmt werden. Bei den übrigen Teilflächen A-C bestehen aus immissionstechnischer Sicht keine Einwände gegen die Planungen.</u></p>	<p>Beschlussvorschlag: Es ergeben sich keine Änderungen/Ergänzungen für den Bauleitplan. Die Rinderhaltung und Gastwirtschaft ist nach Rohbaufertigstellung des ersten Hauses im Teilbereich D zu beenden und abzumelden!</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
<p>23 Regierung der Oberpfalz; höhere Landes-planungsstelle 01.09.2021, Fr. Dichtler</p>	<p>der Markt Postbauer-Heng beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsabrundung Buch“ zur Ausweisung von Bauparzellen im Umfang von ca. 3,6 ha im Norden, Süden und Osten des Ortsteils Buch. Die Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz hat sich im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB bereits mit RS vom 16.06.2021 (Az. ROP-SG24-8314.12-142-16-3) zur vorgelegten Planung geäußert und festgestellt, dass der Bedarf für die Neuausweisung noch dargelegt werden muss und auf den Zielverstoß zu LEP-Ziel 2.2.8 hingewiesen.</p> <p>Die nun vorgelegten Unterlagen werden von hiesiger Seite wie folgt bewertet: Anhand der ergänzten Begründung für den Bedarf an Wohnbauflächen in Verbindung mit der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat, welche bis zum Jahr 2039 ein Wachstum von 8,5 % gegenüber 2019 errechnet, kann der Bedarf für die beabsichtigte Ausweisung am Ortsteil Buch grundsätzlich als gegeben angesehen werden.</p> <p>Aus der Begründung kann jedoch aktuell kein über die verfahrensgegenständliche Planung hinausgehender Bedarf für künftige Ausweisungen abgeleitet werden. Hierfür wäre eine stärker an der Auslegungshilfe orientierte Bedarfsbegründung erforderlich, in der u.a. zumindest noch die rechnerische Quantifizierung des Flächenbedarfs, welcher sich aus der Bevölkerungsentwicklung ergibt, eine vertiefte Befassung mit den prioritär umzusetzenden Siedlungspotenzialen auf Ebene der Flächennutzungsplanung sowie ein Abgleich des abgeleiteten Bedarfs mit den vorhandenen Siedlungspotenzialen (unter Berücksichtigung der nur bedingt vorhandenen Verfügbarkeit) zu ergänzen.</p> <p>Um in der vorliegenden Planung dem LEP-Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ gerecht zu werden, sind in der vorliegenden Bedarfsbegründung zudem noch Angaben zur (vermutlich fehlenden) Verfügbarkeit der vorhandenen Wohnbaupotenzialflächen auf Ebene des FNP (überschlägig weit über 25 ha) redaktionell zu ergänzen.</p> <p>Aufgrund der sehr dynamischen Bevölkerungsentwicklung und der großen Anzahl an vorhandenen Wohnbaupotenzialflächen auf Ebene des FNP wird dem Markt Postbauer-Heng generell eine vertiefte Auseinandersetzung mit den spezifischen Bedarfen sowie den prioritär umzusetzenden Potenzialflächen auf Ebene FNP empfohlen. Sofern eine Realisierung dieser mittel- bis langfristig nicht realistisch erscheint, wird weiterhin auch die (teilweise) Rücknahme dieser Bereiche aus dem FNP angeregt.</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Es wird ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass durch das Schreiben des Markt Postbauer – Heng und der Begründung zum Bebauungsplan der Bedarf an Bauland grundsätzlich als gegeben angesehen wird.</p> <p>Das Antwortschreiben des Marktes Postbauer-Heng an die Regierung der Oberpfalz vom August 2021 wird zur Vollständigkeit als Anhang in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Reduzierung an Baulandflächen auf Ebene des FNP wird geprüft. Der Bauleitplan wird bei Bedarf in einem separaten Verfahren geändert/angepasst.</p> <p>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.</p> <p>Der Hinweis, den Planungsumfang zu reduzieren wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Zusätzlich wurde in unserer Stellungnahme aufgrund des sehr großen Umfangs der Planung von 22 Bauparzellen (bezogen auf eine „Ortsabrundung“ sowie die Größenordnung des Ortsteils Buch) und unter Bezug auf LEP-Ziel 2.2.8 (Notwendige Konzentration der Siedlungsentwicklung an Standorten mit SPNV) angeregt, den Planungsumfang zu reduzieren.</p> <p>Da dies lt. Abwägung nicht beabsichtigt ist und auch keine Auseinandersetzung mit dem bei der Bauleitplanung zu beachtenden LEP-Ziel erfolgt, ist zumindest noch eine Erläuterung zu ergänzen, weshalb eine Siedlungsentwicklung im beabsichtigten Umfang im Ortsteil Buch erforderlich und nicht in günstigerer Lage zum SPNV möglich ist.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Bayerischen Flächensparoffensive und einer angestrebten effizienten Flächeninanspruchnahme wird zudem auf einen offensichtlichen Widerspruch in den Planunterlagen hingewiesen: gemäß der Abwägung werden die in Buch entstehenden Bauparzellen mit einer Bauverpflichtung innerhalb von drei Jahren veräußert, laut der nachgereichten Stellungnahme zum Bedarfsnachweis wird der südliche Abschnitt mit den Flurnummern 1132 und 1133 jedoch frühestens in fünf Jahren bebaut.</p> <p>Aufgrund der enormen Anzahl von über 230 Baulücken und auch der damit verbundenen Folgekosten sollte dem Markt Postbauer-Heng dringend daran gelegen sein, mit Baurecht verbundene Grundstücke auch einer Bebauung zuzuführen und nicht wissentlich weitere Baulücken entstehen zu lassen.</p> <p>Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass unter der Voraussetzung der redaktionellen Ergänzung der oben genannten Aspekte (Verfügbarkeit vorhandener Potenzialflächen, Auseinandersetzung mit LEP Ziel 2.2.8) in der Begründung bzw. im Rahmen der Abwägung keine grundlegenden Bedenken aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung bestehen.</p> <p>Wir bitten darum, uns zur Aktualisierung des hiesigen Rauminformationssystems (RIS) zeitnah nach Abschluss des Verfahrens eine Endausfertigung des Flächennutzungsplanes / Bebauungsplanes / der Satzung mit Verfahrensvermerken und Begründung auf bevorzugt digitalem Wege an folgende E-Mail-Adresse zukommen zu lassen (Art. 30 BayLplG): rauminformation@reg-opf.bayern.de</p> <p>Für Rückfragen und Abstimmungen zu künftigen Planungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Letzter Beschluss: Der Markt Postbauer-Heng erachtet den Planungsumfang als gerechtfertigt, um den Baubedarf aktuell und zukünftig zu decken.</p> <p>Die Grundstücke im Teilbebauungsplan A, mit den Flur-Nrn. 1132 sowie 1133, werden aus dem Geltungsbereich der Planung herausgenommen, da hier nicht absehbar ist, wann es mal zu einer Bebauung kommt. Sollten einmal konkrete Planungen bestehen, so muss eine erneute Bauleitplanung durchgeführt werden.</p> <p>Die drei verbleibenden Restgrundstücke sollten verbleiben, da hier ein oder zwei Plätze für gemeindliche, sowie für einen weiteren Bauinteressenten vorgesehen wären. Hier ist eine baldige Bebauung, mit einer Bauverpflichtung von drei Jahren geplant.</p> <p>Dem Klimaschutz und der Steigerung der Lebensqualität wird durch die Festsetzung zur Grünordnung, zum Umgang mit dem Bestands- gelände und der baulichen Gestaltung der Gebäude Rechnung getragen. Die Flächeninanspruchnahme orientiert sich am Baubedarf und wurde den örtlichen Gegebenheiten angepasst um eine sinnvolle geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen.</p> <p>Die bauliche Entwicklung zu den Gemeindegrenzen entlang der Bahntrasse ist weit vorangeschritten. Vereinzelte Bereiche können noch sinnvoll weiterentwickelt werden. Diese Flächen würden, ähnliche wie eine Ausweisung im Bereich der Ortschaft Buch soweit von der S-Bahn-Haltestelle entfernt liegen, dass auch hier eine direkte Nutzung des SPNV nicht gewährleistet werden kann. Im Bereich des Bahnhofes stehen ausreichend Parkflächen zur Verfügung. Die Verbindung von Buch zum Bahnhof ist attraktiv, um abgesehen vom PKW, auch auf alternative Fortbewegungsmittel (z.B. Fahrrad) zurückzugreifen.</p> <p>Den Zielen des LEP 2.2.8 wird daher aus Sicht des Markt Postbauer – Heng Rechnung getragen.</p> <p>Um zunächst die ortsnahen Baulücken zu schließen, sollen vorrangig die Flächen der Teilbereiche B bis D bebaut werden. Sobald hier das Bauland aufgebraucht ist, werden die Flächen des Teilbereiches D ebenfalls veräußert. Dabei gilt für alle verkauften Grundstücke eine Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Ortsabrundung ist die städtebaulich geordnete Entwicklung des Ortes sichergestellt. Die Bauverpflichtung von 3 Jahren sichert zudem die Schließung der Lücken und vermeidet eine Bevorratung von Bauland.</p> <p>Beschlussvorschlag: Das Schreiben des Markt Postbauer-Heng vom August 2021 wird hinweislich als Anhang in die Begründung aufgenommen.</p> <p>→ Ergänzung zum Flächenbedarf auf Grund Bevölkerungsentwicklung</p> <p>Die Grundstücke im Teilbebauungsplan A, mit den Flur-Nrn. 1132 sowie 1133, werden aus dem Geltungsbereich der Planung herausgenommen, da hier nicht absehbar ist, wann es mal zu einer Bebauung kommt. Sollten einmal konkrete Planungen bestehen, so muss eine erneute Bauleitplanung durchgeführt werden.</p> <p>Die drei verbleibenden Restgrundstücke verbleiben, da hier ein oder zwei Plätze für gemeindliche Bauplatzbewerber, sowie für einen weiteren Bauinteressenten vorgesehen wären. Hier ist eine baldige Bebauung, mit einer Bauverpflichtung von drei Jahren geplant</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
24 Regionaler Planungsverband Regensburg 02.09.2021 Hr. Hüttl	<p>In unserer Stellungnahme vom 24.06.2021 hatten wir auf den Regionalplan Grundsatz 3.4.5 aus Kapitel I des Regionalplans verwiesen. Danach wäre insbesondere zu begründen gewesen, wie durch die vorliegende Planung der motorisierte Individualverkehr und die damit einhergehenden Belastungen verringert werden. Im Rahmen der Abwägung erfolgte dies jedoch nicht. Entsprechende Ausführungen wären in den Bauleitplanunterlagen noch zu ergänzen.</p> <p>Darüber hinaus befindet sich der Vorhabenbereich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 3 „Zeugenberge im Albvorland“. In diesen 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 daher besondere Bedeutung beizumessen.</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Die Abwägung erfolgte bereits in der Sitzung vom 02.08.2021.</p> <p>Beschlussvorschlag: Es ergeben sich keine Änderungen/Ergänzungen für den Bauleitplan.</p>

Nr. Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
31 Wasserwirtschafts- amt Regensburg 25.08.2021	wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 12.05.2021 mit Zeichen 4622-NM/POS-12990/2021. Diese gilt weiterhin unverändert.	Zur Berichtigung, die Stellungnahme des WWA mit Datum vom 09.06.2021 bezieht sich auf das Schreiben des Markt Postbauer-Heng vom 12.05.2021. Die Hinweise der Stellungnahme 4622-NM/POS-12990/2021 wurden im Bauleitplan berücksichtigt. Beschlussvorschlag: Es ergeben sich keine Änderungen/Ergänzungen für den Bauleitplan.

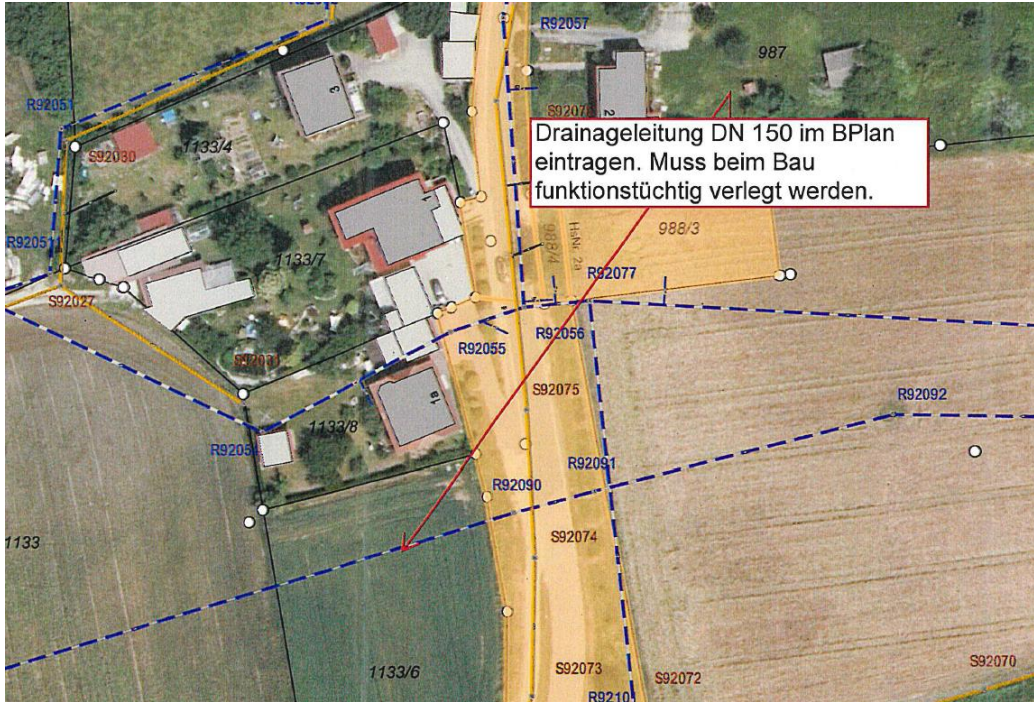
Behandlung der im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

Datum Name	Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
<p>32 XX 01.09.2021</p> <p>Bürger/-innen OT BUCH</p>	<p>Hier: Bedenken der nachstehend namentlich aufgeführten Bewohner von Buch</p> <p>- Auf die beigefügte, von den Betroffenen unterzeichnete Namensliste wird Bezug genommen.</p> <p>Wir, die unten benannten Einwohner von Buch wenden uns gegen den besagten Bebauungsplanentwurf, Ortsabrundung Buch“ auf das Schärfste, begründen unsere Bedenken in der gebotenen Kürze wie folgt:</p> <p>1) Die in dem Planentwurf vorgesehene Bebauung würde das bestehende Landschaftsbild nur beeinträchtigen, vielmehr zerstören.</p> <p>Unverständlich wird die geplante Maßnahme umso mehr dadurch, als die Gemeinde - wie bereits auch die übergeordnete Baubehörde zu bedenken gab- anderweitig über noch ungenutztes Bauland verfügt, folglich über Plätze, die weit geeigneter für eine beabsichtigte - Bebauung sind, als der hier betroffene.</p> <p>Von einer Ortsabrundung“ zu sprechen, ist an Ironie und Häme nicht zu überbieten.</p> <p>In diesem Zusammenhang muss man sich auch die Frage nach der Aufgabe und Bedeutung einer’ Naturschutzbehörde stellen, sollte diese gegen den Planentwurf keine Einwände vorgetragen haben.</p> <p>So ist in diesem Zusammenhang vor allem auch nicht zu vernachlässigen, dass bei einer Durchführung des Bauvorhabens schon allein wegen ihres Alters schützenswerte Bäume gefällt werden müssten, ein Vorhaben, gegen das sich die betroffenen Eigentümer ganz entschieden zur Wehr setzen werden.</p> <p>Betroffen hiervon sind im Besonderen die Teilbebauungspläne A und D.</p> <p>2) Des Weiteren dürfte eine ordnungsgemäße Erschließung der beabsichtigten Bebauungsfläche auf ganz erhebliche Schwierigkeiten stoßen.</p> <p>Die bisherigen Zufahrtsmöglichkeiten zu den seit langer Zeit vorhandenen Häusern sind nicht geeignet, einen gesteigerten Verkehrsstrom, der zwangsläufig bei einer zusätzlichen, über das bestehende Maß deutlich hinausgehenden Bebauung entstehen wird, zu bewältigen.</p> <p>Die derzeit bestehenden Wege sind für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen viel zu schmal, auch in ihrer Bausubstanz hierfür ungeeignet.</p> <p>Eine bei der Durchführung des hier angegangenen Planes nötige Straßenerweiterung wiederum würde abermals einen nicht hinzunehmenden Eingriff in die bestehende Örtlichkeit und Natur bedeuten, die Eigentumsrechte betroffener Anrainer verletzen.</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung und durch die Festsetzung zur Höhenentwicklung der Baukörper wird eine landschaftsbildschonende Bebauung gewährleistet.</p> <p>Der Baubedarf wurde durch den Markt Postbauer – Heng, in Abstimmung mit der Regierung der Opf., geprüft.</p> <p>Schützenswerter Baumbestand ist im Bebauungsplan als zu erhalten gekennzeichnet. >> siehe Legende C) 2.2</p> <p>Eine geordnete Erschließung ist Voraussetzung zur Ausweisung von Wohnbebauung und wurde im Verfahren mehrfach geprüft.</p> <p>Durch die geringe Ausweisung von Bauparzellen an verschiedenen Teilbereichen ist mit keiner Nennenswerte Belastung mit Ziel-/ Quellverkehr zu rechnen. Neben der Neuausweisung ist auch die <u>Nutzungsaufgabe</u> der Gaststätte/Hotel und der innerörtlichen Hofstelle zu betrachten.</p>

<p>3) Darauf hinzuweisen ist auch, dass - wie erst kürzlich von dem Betroffenen in Erfahrung gebracht werden konnte — die mit einer zusätzlichen Bebauung notwendig werdende Schließung der Gaststätte einen enteignungsgleichen Eingriff darstellt, der zumindest ganz erhebliche Schadensersatzansprüche nach sich ziehen dürfte, zumal der Gaststättenbetrieb die Lebensgrundlage für den Eigentümer und seine Familie darstellt.</p> <p>In wie weit der Markt glaubt, den Bedingungen des LRA-Immissionsschutz, der von einer - zwingenden Schließung des seit Jahrzehnten geführten Gaststättenbetriebes und der Beendigung der Rinderhaltung auf den Flurst. 977 und 1153 ausgeht, ohne weiteres nachkommen zu können, kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>4) Dem Grundsatz, dass bei der Bauleitplanung u.a. eine Zersiedlung der Landschaft sowie eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden soll, wird im konkreten Fall, wenn überhaupt, dann völlig unzulänglich Rechnung getragen. Eben so wenig den Belangen des Naturschutzes. Desgleichen fand auch nicht ansatzweise eine sachgerechte Ermittlung bestehender Flächenpotenziale im gesamten Gemeindegebiet in Verbindung mit der Bewertung der Verfügbarkeit vorhandener Flächenpotenziale, die zweifelsfrei gegeben sind, statt.</p> <p>So beanstandet unter anderem auch die Regierung der Oberpfalz den Umfang des Bauvorhabens im Ortsteil Buch, führt aus, dass elementare Grundsätze wie z.B. der Verkehrsvermeidung, der Steigerung der Lebensqualität, der Reduzierung der Freiflächeninanspruchnahme und des Klimaschutzes unberücksichtigt geblieben sind, so dass zwingend der Schluss folgt, ausschließlich pekuniäre Gesichtspunkte haben zu der Beschlussfassung geführt.</p> <p>Als Fazit hält die Regierung fest, dass die vorgelegte Bauleitplanung auf Grund des nicht belegten Erfordernisses zur Neuausweisung von Siedlungsflächen nicht den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung entspricht, mithin einen sog. Zielverstoß darstellt.</p> <p>5) Geschlossen werden soll mit dem Hinweis, dass, sollte es bei der hier vorliegenden Bebauungsplanung verbleiben und dies in der bestehenden Form beschlossen werden, die " Unterzeichner mit sämtlichen, ihnen zu Verfügung, stehenden rechtlichen Möglichkeiten dagegen vorgehen werden.</p>	<p>Eine Verletzung von Eigentumsrechten ist nicht gegeben.</p> <p>Enteignungen finden nicht statt. Erst durch die Nutzungsaufgabe der Gaststätte, und dem Aus-siedlungswunsch der Hofstelle, wurde eine Bebauung in Betracht gezogen.</p> <p>Die ausgewiesenen Baugebiete schließen an bereits vorhandene Wohnbebauung an. Eine Zersiedlung der Landschaft ist daher nicht gegeben. Ebenso werden keine bandartigen Strukturen ausgewiesenen, sondern die bestehenden Ortsränder abgerundet. Entsprechende Fachbehörden haben keine Einwände gegen die Ausweisung der Bauflächen.</p> <p>Bezgl. Flächenpotenzial verweisen wir auf oben stehende Stellungnahme des Marktes.</p> <p>Wir verweisen auf die Stellungnahme der Regierung der Opf. Nr. 23, welche grundsätzlich der Bauleitplanung Zustimmung erteilt.</p> <p>Ein sogenannter Zielverstoß ist nicht gegeben. Vergl. hierzu Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Grundstücke im Teilbaugebungsplan A, mit den Flur-Nrn. 1132 sowie 1133, werden aus dem Geltungsbereich der Planung herausgenommen, da hier nicht absehbar ist, wann es mal zu einer Bebauung kommt. Sollten einmal konkrete Planungen bestehen, so muss eine erneute Bauleitplanung durchgeführt werden.</p> <p>Die drei verbleibenden Restgrundstücke auf Flur-Nr. 1133/6 sollten verbleiben, da hier ein oder zwei Plätze für gemeindliche Bauplatzbewerber, sowie für einen weiteren Bauinteressenten vorgesehen wären. Hier ist eine baldige Bebauung, mit einer Bauverpflichtung von drei Jahren geplant.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

--	--	--

Zusätzliche Änderung/Ergänzung:

Datum Name	Einwand/Hinweis	Beschlussvorschlag zum Einwand/Hinweis
<p>Markt Postbauer – Heng, 18.08.2021 Hr. Hartel</p>		<p>Anmerkung: Drainageleitung</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Drainageleitung wird hinweislich unter Punkt D) des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>

Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss nach Reduzierung Geltungsbereichs

- Der Gemeinderat billigt erneut den Entwurf des Bebauungsplans der Landschafts- und Stadtplaner mbB Neidl + Neidl, Sulzbach-Rosenberg, in der Fassung vom **23.09.2021**, unter Berücksichtigung der vorgenannt gefassten Beschlüsse und beschließt die Auslegung des Entwurfsstandes nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.
- Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Bekanntmachung der wiederholten Auslegung nach §§ 3/4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a Abs. 3
- Die Honorarkosten für die Planung werden den beteiligten Grundstückseigentümern, anteilig ihrer eingebrachten Fläche, prozentual berechnet.

Beschluss 19 : 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Postbauer-Heng, 05.10.2021

Peter Himml
Geschäftsleitender Beamter