



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

Gremium	Marktgemeinderat	
Sitzungstag	14.10.2024	
Zahl der Gremiumsmitglieder	21	
Anwesend und stimmberechtigt	16	
Öffentlicher Teil		
TOP	2a	
Abstimmungsergebnis	16:0	
Auslegung der 2. Fortschreibung der 27.ten Änderung des Flächennutzungsplanes		
Auslegung vom Bebauungsplan „Gewerbehof Brunnenricht“		

#### Sachverhalt:

Am 06.11.2023 hat der Marktgemeinderat den Aufstellungsbeschluss für das Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEE) beschlossen. Vom 24.11.2023 – 11.01.2024 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 1 BauGB statt.



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

**Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwendungen:**

- Tennet TSO GmbH (24.11.2023)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (24.11.2023)
- Kreisbrandinspektor (24.11.2023)
- Gemeinde Berg (27.11.2023)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (22.12.2023)
- Telekom (22.12.2023)

**Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:**

- Landratsamt Neumarkt – Naturschutz (01.12.2023)
- DB Deutsche Bahn AG (12.12.2023)
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz (20.12.2023)
- Regierung der Oberpfalz - Landesplanung (20.12.2023)
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg (03.01.2024)
- Staatliches Bauamt Regensburg (08.01.2024)
- Landratsamt Neumarkt – Bauamt (09.01.2024)
- Regierung der Oberpfalz (09.01.2024)

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

#### **1. Landratsamt Neumarkt – Naturschutz (01.12.2023)**

(teilweise gekürzt und zusammengefasst)

„Ich weiß, es gibt hier eine alte Baugenehmigung für die Diskothek Trend und in diesem Bauantrag dürften die meisten Parkplatzflächen bereits als versiegelte Flächen genehmigt sein.

Ich versuche mal vom Bauamt die Bauakte zu bekommen, um herauszufinden, ob für dieses Gewerbegebiet dann überhaupt noch ein Ausgleichsbedarf besteht.

Den Artenschutz müssen wir aber trotzdem in vollem Umfang berücksichtigen.“

Grundsätzliche naturschutzfachliche Einwände gegen die Überplanung des vorliegenden Gebietes bestehen nicht.

Der Bebauungsplan kann jedoch nicht geprüft werden, weil die Abarbeitung der Eingriffsregelung fehlt. Bei der Eingriffsregelung sind genehmigte Bauanträge zu berücksichtigen und dort für die Versiegelung rechtmäßig freigegebene Fläche brauchen nicht mehr ausgeglichen zu werden. Eine Bauleitplanung, die bereits vorhandenes Baurecht nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung überplant, führt zu keiner Ausgleichspflicht. Dies betrifft auch Konstellationen, in denen Baurecht nicht oder nicht vollständig ausgenutzt wurden.

Auch an den Artenschutz ist hier zu denken, da aufgrund der Strukturen insbesondere die Zauneidechse vorkommen könnte. Zum Artenschutz sind deshalb Erhebungen in Form einer saP notwendig. [ ... ]

## Abwägungs- und Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wurde bereits im März 2024 eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) in Kombination mit einem Umweltbericht in Auftrag gegeben.

---

## 2. Deutsche Bahn AG ( 12.12.2023)

(teilweise gekürzt und zusammengefasst)

[ ... ] Der Schutzstreifen (Baubeschränkungszone) der Leitung beträgt in diesem Bereich 19 m beiderseits der Leitungsachse. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

Innerhalb des Schutzstreifens unterliegen die Grundstücke Nutzungsbeschränkungen, welche sich sowohl aus der öffentlich-rechtlichen, als auch aus der privatrechtlichen Sicherung der Hochspannungsleitung begründen.

Die Prüfung der Antragsunterlagen hat ergeben, dass die Belange der DB Energie im Bebauungsplan nicht ausreichend berücksichtigt werden.

Dem Vorhaben können wir somit in der uns vorgelegten Fassung nicht zustimmen. Der Antrag wird von unserer Seite abgelehnt.

Zur Erlangung einer Genehmigungsfähigkeit sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Hinweise und Auflagen zu berücksichtigen und einzupflegen:

- Die Leitungstrasse im Bereich des betroffenen Planungsgebiets ist in ihrem Verlauf mit Maststandorten und Schutzstreifen (19 m beiderseits der Leitungsachse) darzustellen.

Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

- Bezüglich Anpflanzungen und gewolltem Aufwuchs im Schutzstreifen weisen wir darauf hin, dass der Veranlasser/Grundstückseigentümer für die Einhaltung des notwendigen Mindestabstandes zwischen dem Aufwuchs und Teilen der 110-kV-Bahnstromleitung gemäß den einschlägigen VDE-Bestimmungen auf eigene Kosten zu sorgen hat. Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen und dergleichen dürfen in der Regel keine größere Höhe als 3,5 m – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau – erreichen. Aufwuchs mit einer natürlichen Endwuchshöhe größer als 3,5 m darf innerhalb des Schutzstreifens nicht gepflanzt werden.

- Der Bereich in einem Radius von 10 m um die Maststandorte ist von jeglichem Bewuchs freizuhalten. Anpflanzungen in diesem Bereich sind nicht zulässig.

- Der Abstand zwischen dem Mittelpunkt des Mastes Nr. 3033 und dem in direkter Nähe eingezeichneten Regenrückhaltebecken (RRB) muss mindestens 10 m betragen. Das sich daran anschließende Gelände darf nicht steiler als mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.
- Innerhalb des Schutzstreifens ist die Höhe der geplanten Geländeoberkante bezogen auf NN (Normal Null) in den Planungsunterlagen auszuweisen. [ ... ]

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

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

---

### **3. Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz (20.12.2023)**

(teilweise gekürzt und zusammengefasst)

[ ... ] Wir können dem Planungsanlass grundsätzlich folgen und begrüßen die Schaffung neuer bzw. weiterer geeigneter gewerblich nutzbarer Flächen im Bedarfsfall.

[ ... ]

Um ansiedlungswilligen Betrieben, auch mit kleinen und mittleren Betriebsgrößen, wie z. B. im Handwerk, die Möglichkeit zur Standortverlagerung oder -neugründung zu geben, sollten auch kleinflächige, handwerklich geprägte Betriebe angemessene Berücksichtigung sowohl im Planungsprozess als auch im Vergabeprozess von gewerblich nutzbaren Flächen finden. Dazu regen wir neben anderen geeigneten Maßnahmen generell an, Flächenparzellierungen sowie zu treffende Festsetzungen zur Bebaubarkeit auf deren Eignung für die oben angeführten Betriebsgrößen und Nutzungen zu prüfen und entsprechend zu verankern.

[ ... ]

Darüber hinaus regen wir an, einen Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten durch Festsetzung im Bebauungsplan mit zu prüfen bzw. zu steuern. [ ... ]

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

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

---

#### **4. Regierung der Oberpfalz - Landesplanung (20.12.023)**

(teilweise gekürzt)

[ ... ] 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 wird zur Kenntnis genommen und ebenso durchgeführt.

---

#### **5. Wasserwirtschaftsamt Regensburg (03.01.2024)**

(teilweise gekürzt)

#### **[ ... ] Entwässerungskonzept**

Vom Vorhabenträger ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen. In diesem ist zuerst zu prüfen, inwieweit eine Versiegelung von Oberflächen und eine Sammlung von Niederschlagswasser vermieden bzw. reduziert werden kann (z.B. wasserdurchlässige Beläge soweit mit Grundwasserschutz vereinbar, begrünte Flachdächer, Entwässerung über die Schulter mit flächenhafter Versickerung über belebten Oberboden). Auch eine Regenwassernutzung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht anzustreben. Das verbleibende zu sammelnde Niederschlagswasser ist gemäß § 55 WHG primär ortsnah zu versickern oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

## **Löschwasser**

In der Begründung zum Bebauungsplan, Punkt 7.1, Unterpunkt „Löschwasser“, ist beschrieben, dass Löschwasser über das Regenrückhaltebecken bereitgestellt werden soll. Hierzu haben wir fachliche Bedenken.

Der Sinn eines Regenrückhaltebeckens liegt darin, auf befestigten Flächen anfallendes Niederschlagwasser zu puffern und gedrosselt abzuleiten.

Das heißt, der zur Regenrückhaltung genutzte Teil des Beckens steht nicht zuverlässig als Löschwasser zur Verfügung, da dieser Teil per Definition nach dem Regenereignis leerläuft.

Löschwasser kann nur verlässlich aus einem Becken mit Dauerstau entnommen werden. Die erforderliche Löschwassermenge muss komplett im Dauerstaubereich vorhanden sein. Dieses Volumen steht dann nicht für die reguläre Rückhaltung zur Verfügung. Im Rahmen der Löschwasserbereitstellung ist auch zu berücksichtigen, dass sich in längeren Hitzephasen die Wassermenge in offenen Becken durch Verdunstung verringert. Zudem scheint das Becken in Erdbauweise vorgesehen (was wir grundsätzlich begrüßen), sodass auch Verluste durch langsame Versickerung zu berücksichtigen sind.

Ist eine Kombinationslösung aus Regenrückhaltung und Löschwasserbereitstellung geplant, muss dies unbedingt im Rahmen des Entwässerungskonzepts (s.o.) mitberücksichtigt werden. [ ... ]

### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und ebenso durchgeführt.

---

## **6. Staatliches Bauamt Regensburg (08.01.2024)**

(teilweise gekürzt)

### **[ ... ] Bauverbot**

Entlang der freien Strecke von Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan

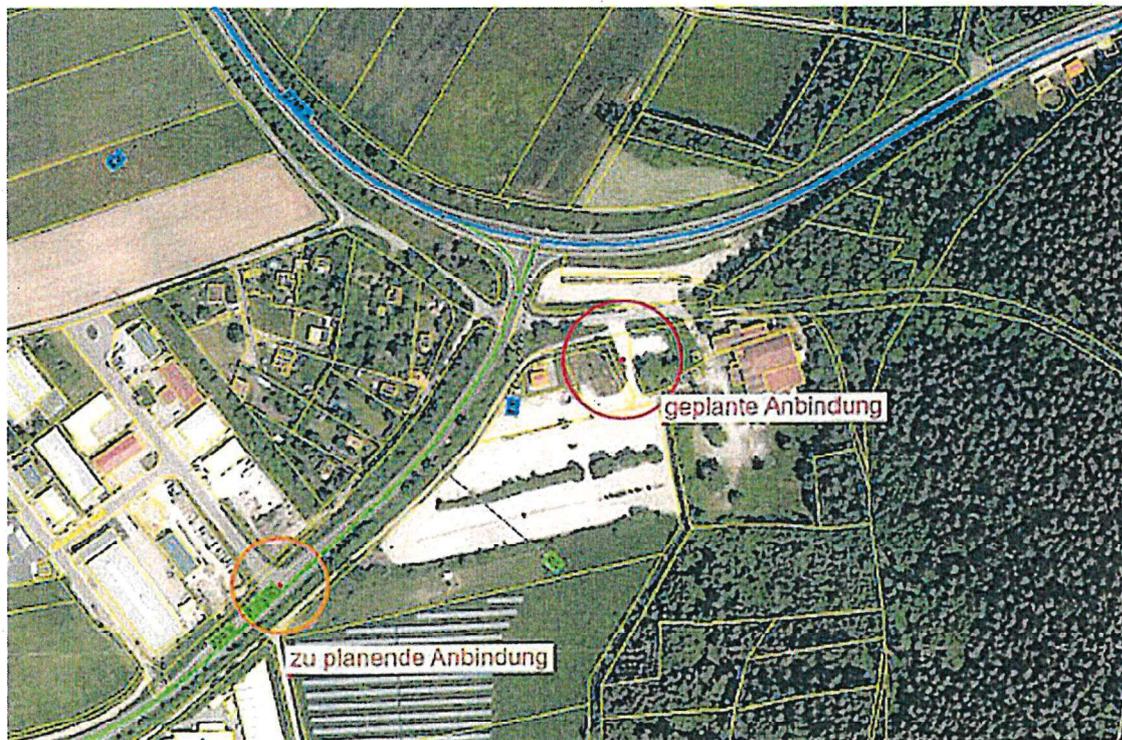
darzustellen. [ ... ]

## Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Staatsstraße von Abschnitt 220, Station 0,355 - 0,600 ein. Derzeit ist die Erschließung in der vorliegenden Planungsfassung des Baugebiets

vom 13.11.2023 über die „Erschließungsstraße“ an die Straße „Am Grünberg“ nördlich des geplanten Gewerbebaus an die St 2402 kurz vor der Einmündung der Staatsstraße 2402 in die Bundesstraße 8 vorgesehen.

Auf Grund der derzeit vorgelegten Unterlagen kann dieser Anbindung nicht zugestimmt werden. Vielmehr ist eine Umplanung erforderlich, welche die Anbindung im südlichen Planungsbereich an die St 2402 beinhaltet. Dabei soll gegenüber der Einmündung zum Gewerbegebiet „Am Grünberg“ eine neue Einmündung in die St 2402 angelegt werden, sodass eine reguläre Kreuzung mit Linksabbiegespur entsteht. [ ... ]



### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag**

1. Die Stellungnahme zum Thema Bauverbot wird zur Kenntnis genommen und ebenso durchgeführt.
2. Nach mehrmaligen Austausch und einem Vor Ort Termin wurde festgestellt, dass eine separate Einfahrt mit einer Linksabbieger absolut notwendig für das neu entstehende Gewerbegebiet ist. Dadurch soll verhindert werden, dass es zu Rückstau bei der vorhandenen Einfahrt auf die B8 kommt. Desweiteren könnte in der Zukunft das Gewerbegebiet Brunnenricht nach Süden erweitert werden, wenn die PV Anlage einmal nicht mehr existend ist. Durch diese Erweiterung würde weiterer Gewerbeverkehr entstehen. Der Markt Postbauer-Heng ist verpflichtet eine nachhaltige und zukunftsorientierte Planung aufzustellen.

Die Einfahrt direkt gegenüber der Einmündung zum bestehenden Gewerbegebiet „Am Grünberg“ ist technisch gesehen nicht möglich. Der vorhandene 110-kV Masten der DB verhindert dies. Daher hat man sich darauf geeinigt die Einfahrt schräg gegenüber (etwas nördlicher) umzusetzen. Dies wurde so bereits mit dem Staatlichen Bauamt abgeklärt. Im Moment muss noch eine detaillierte technische Planung zur Genehmigung vorgelegt werden.

---

### **7. Landratsamt Neumarkt – Bauamt (09.01.2024)**

(teilweise gekürzt)

[ ... ] Es ist darauf zu achten, dass im Bereich zur gegenüberliegenden Kleingartensiedlung keine lärmintensiven Gewerbe angesiedelt werden.

Eine Mischnutzung wäre hier zu präferieren.

### **Abwägungs- und Beschlussvorschlag**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

---

### **8. Regierung der Oberpfalz (09.01.2024)**

(teilweise gekürzt)

[ ... ] **Ergebnis**

Die vorliegende Planung steht aktuell – angesichts einer fehlenden Bedarfsbegründung für die Neuausweisung von Gewerbeflächen einschließlich einer vertieften Auseinandersetzung mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen – nicht in Übereinstimmung mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung.

### **Begründung**

Das Planungsgebiet grenzt an eine im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche an und kann somit als angebunden angesehen werden.

Im Hinblick auf die 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 Flächenneu-inanspruchnahme rechtfertigt (siehe hierzu auch die Auslegungshilfe

„Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“,

u.a. abrufbar unter [www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/](http://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/), Stand 15. September 2021).

Eine nachvollziehbare Bedarfsbegründung für die Neuausweisung einer Gewerbefläche im Umfang von 2,3 ha liegt aktuell nicht vor und ist im Zuge des laufenden Bauleitplanverfahrens zwingend zu ergänzen. Als Hilfestellung dient die o.g. Auslegungshilfe. In einem nächsten Schritt sind dem ermittelten Bedarf gemäß LEP-Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale gegenüberzustellen.

Im Rahmen der noch zu erfolgenden vertieften Auseinandersetzung mit vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen sind insbesondere auch die laut Luftbild erkennbaren umfangreichen, un bebauter Potenzialflächen nördlich des Gewerbegebietes „Am Grünberg“ (siehe Grundstücke Fl.-Nr. 1583, Fl.-Nr. 1585, Fl.-Nr. 1586, Fl.-Nr. 1587, Fl.-Nr. 1588, Fl.-Nr. 1589, Fl.-Nr. 1591, Fl.-Nr. 1592) zu betrachten.

(Kommentar Markt Postbauer-Heng. Gemeint sind die Grundstücke zwischen Bahn und B8, nördlich der Wendefläche)



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

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Postbauer-Heng, den 24.10.2024

*Geitner*

Alexander Geitner  
Baurechtsverwaltung



