



Landratsamt | Postfach 1260 | 92657 Neustadt an der Waldnaab

Herrn
Gabriel Reichl
Sg. 42

im Hause

Sachgebiet 41 | Umweltschutz
Technischer Umweltschutz
Kontakt Johann Kramer
Zimmer C 013
Adresse Am Hohlweg 2
92660 Neustadt a. d. Waldnaab
Telefon 09602 79 4130
Telefax 09602 79 97 4130
E-Mail jkramer@neustadt.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

- / 01.04.2019

Unser Zeichen

41 TU-170-Kr-147-2019

Telefonvermittlung

09602 79 0

Neustadt an der Waldnaab

08.04.2019

1. Änderung des Bebauungsplans „Weidener Straße“ der Gemeinde Bechtsrieth Entwurf vom März 2019

Die Gemeinde Bechtsrieth plant die erste Änderung des Bebauungsplans „Weidener Straße“.

Hierbei ist der südliche Teil des Bebauungsplans betroffen. Ein Teil der geplanten Wohnbebauung liegt unmittelbar an der Bundesstraße B22 auf dem Grundstück Flur-Nr. 331 der Gemarkung Bechtsrieth und sieht anstelle der ehemaligen Reihenhaus- bzw. Riegelbebauung seinerzeit MI-Gebiet nun 10 Einzelgebäude **WA-Gebiet** vor.

Für die geplante Bebauungsplanänderung ließ die Gemeinde Bechtsrieth vom Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik (ab)consultants – Vohenstrauß ein schalltechnisches Gutachten erstellen. Auf den Bericht vom 06.02.2019 – Nr. 1486_0 wird Bezug genommen.

Im Gutachten wurde zwischen der B22 und der geplanten Wohnbebauung eine 3,5m hohe Lärmschutzwand angesetzt. Diese ist auf Seite 23/44 als blaue Linie ersichtlich.

Trotz der aktiven Lärmschutzmaßnahme treten laut Gutachten an der Wohnbebauung immer noch Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte 59/49 dB(A) tags/nachts der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) auf.

Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV sind als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen, sie betragen entsprechend der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung tags bis zu 4 dB(A) und nachts bis zu 7 dB(A).

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind schädliche Umwelteinwirkungen aufgrund von Straßenlärm mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen zu vermeiden.

Das Lärmgutachten ist daher hinsichtlich der erforderlichen Höhe der Lärmschutzwand entsprechend zu überarbeiten.

Website
www.neustadt.de



Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08.00 – 12.00 Uhr
Di. + Do. 13.30 – 16.30 Uhr
Bitte vereinbaren Sie einen Termin

Unter standorte.neustadt.de finden Sie Informationen zu ÖPNV-Anbindung, Anfahrt und Parkmöglichkeiten.

Bankverbindungen
Sparkasse Neustadt
an der Waldnaab
IBAN DE66 7535 1960 0240 0233 25

Raiffeisenbank
Neustadt-Vohenstrauß eG
IBAN DE 14 7536 3189 0002 6200 22

Volksbank-Raiffeisenbank
Nordoberpfalz eG
IBAN DE41 7539 0000 0007 1060 09

Raiffeisenbank Floß eG
IBAN DE92 7536 2039 0000 7406 91

Raiffeisenbank Oberpfalz NordWest eG
IBAN DE10 7706 9764 0006 4493 36

Zur besseren Übersicht sollte im Gutachten eine zeichnerische Gegenüberstellung der Immissionswerte ohne/mit Lärmschutzwand aufgenommen werden.

Ferner ist aufgefallen, dass im Gutachten auf Seite 3 bei 1.1.1 Verkehrslärm, 2. Absatz sowie auf Seite 4 beim Vorschlag für Festsetzungen in der Bebauungsplansatzung darauf hingewiesen wird, dass die Lärmschutzwand entlang der nordöstlichen oder östlichen Grenze des Geltungsbereiches vom BPlan verläuft.

Die Lärmschutzwand verläuft aber am westlichen Rand des BPlan-Geltungsbereichs, dies ist im Gutachten entsprechend zu korrigieren.

Im Gutachten wird u.a. auf die Genehmigung einer Kfz-Kleinwerkstatt (Flur-Nr.347/20) Az.: 42-B-236/2009 Bezug genommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der jüngste baurechtliche Bescheid für die Kfz-Werkstatt der o.g. Firma Würf auf den 22.05.2017 datiert ist und das Az.: 42-B-252-2017 aufweist. Der darin festgesetzte Immissionswert von 55 dB(A) bezieht sich ebenfalls auf ein künftiges Wohngebäude auf dem Grundstück Flur-Nr. 23/4 der Gemarkung Bechtsrieth.

Mit freundlichen Grüßen

I.A.



Kramer
Dipl.-Ing. (FH)

NEW!

103

Von: Zielonka Bernd
Gesendet: Montag, 8. April 2019 09:20
An: Wirth Willibald
Cc: Posteingang SG42 Bauleitplanung LRA
Betreff: AW: Bechtsrieth, 1. Änderung des Bebauungsplans "Weidener Straße" - Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Erledigt

Hallo Willibald,

aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird zur Änderung des Bebauungsplanes Weidener Straße, 1. Änderung, der Gemeinde Bechtsrieth Folgendes mitgeteilt:

Im Planungsgebiet liegen keine in ABuDIS erfassten Altlasten(verdachts)flächen.

Im Altlastenkataster sind allerdings nur Flächen erfasst, für die entweder bereits (orientierende) Bodenuntersuchungen durchgeführt worden sind oder für die dem Landratsamt sonstige sachliche Hinweise zu möglichen Verunreinigungen vorliegen. Wir weisen daher ausdrücklich darauf hin, dass insofern kein Rückschluss auf die tatsächliche Altlastenfreiheit des Planungsbereiches gezogen werden kann. Da die Altlastenbearbeitung immer bezogen auf konkrete Flächen und Anhaltspunkte eingeleitet und nie flächendeckend für größere Gebiete durchgeführt wird, ist davon auszugehen, dass es im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab eine unbekannte Anzahl verunreinigter Flächen gibt, die dem Landratsamt nicht bekannt und somit im Altlastenkataster nicht erfasst sind. Zudem wird darauf hingewiesen, dass das anliegende Grundstück Fl.Nr. 348/2 der Gem. Bechtsrieth im Abudis als Altlastengrundstück enthalten ist.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Planes bitten wir folgenden Text einzufügen:

Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

Aus Ziff. 10 der textlichen Festsetzungen des B-Planes sind Geländeabgrabungen / Aufschüttungen zulässig. Es wird deshalb empfohlen, die Bauherrn beizeiten auf die abfall- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen hinzuweisen: *Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.*

Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

Für Rückfragen und weitere Informationen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Bernd Zielonka

Kom. Sgl



Landratsamt
Am Hohlweg 2
92660 Neustadt an der Waldnaab

Telefon +49 9602 79 - 3650
Telefax +49 9602 7997 - 3636

E-Mail: bzielonka@neustadt.de
Web: www.neustadt.de

Vor dem Ausdrucken bitte an die Umwelt denken!
Der Inhalt dieser E-Mail kann vertrauliche Angaben enthalten, die nur für den Empfänger bestimmt sind.
Falls Sie nicht der Adressat dieser E-Mail sind, nehmen Sie bitte Verbindung mit dem Absender auf und löschen Sie diese Mitteilung. Jede unerlaubte Verwendung der in dieser E-Mail enthaltenen Informationen ist untersagt.

Die Datenschutzerklärung des Landratsamtes Neustadt an der Waldnaab findet sich im Internet unter
<https://www.neustadt.de/meta/datenschutzerklaerung/>



Von: Wirth Willibald

Gesendet: Montag, 1. April 2019 12:33

An: Bauer Alfons; Gleißner Josef (SG 12); Kreuzer Andreas; Pröiß Rüdiger; Biller Jürgen; Kett Alfred; Koppmann Martin; Lotter Klaus; Müllner Mathilde; Saller Marco; Schmid Hermann; Witzl Florian; Ach Hermann; Götz Bernhard; Scharnagl Wolfgang; Strobel Simon; Ebnet Verena; Harrer Michaela; Kneidl Bernhard; Konrad-Dietz Kerstin; Zielonka Bernd; Ertl Sabine; Filchner Roswitha; Fleischmann Peter; Gebhardt Wolfgang; Kramer Johann; Kraus Martin; Kurzka Thomas; Maier Franziska; Meißner Doris; Rossmann Ingeborg; König Susanne; Giehl Heinz; Gradl Gabriele; Rossi Roland; Tretter Norbert; Franz Bianca; Hansl Monika; Kraus Werner; Müller-Matysiak Heike; Riedl Thomas; Rudnik Marcus; Weiß Kornelia; Posteingang ABT6 Gesundheitsamt LRA

Cc: Landrat Andreas Meier; Merk Daniel; Bauer Christina; Ertl Katharina; Flieger Sabine; Frischholz Sandra; Hartmann Sylvia; Heindl Anna-Lena; Lauerer Barbara; Reichl Gabriel; Völkl Claudia

Betreff: Bechtsrieth, 1. Änderung des Bebauungsplans "Weidener Straße" - Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

E-Mail 26.03.2019 ausschließlich elektronisch - ohne Dateien, Postversand unterbleibt - weitergeleitet an

Sachgebiet 12 Kreisfinanzverwaltung,
Sachgebiet 31 Öffentliche Sicherheit, Kreisbrandrat, Naturpark
Sachgebiet 35 Abfallwirtschaft
Sachgebiet 36 Bodenschutz
Sachgebiet 41 Naturschutz,
Sachgebiet 41 Umweltschutz,



Landratsamt
Neustadt
an der Waldnaab

6

Landratsamt | Postfach 1260 | 92657 Neustadt an der Waldnaab

Verwaltungsgemeinschaft
Hauptstraße 12
92718 Schirmitz

Sachgebiet 41 | Naturschutz

Kontakt Frau Rossmann
Zimmer C 101
Adresse Am Hohlweg 2
926660 Neustadt a.d. Waldnaab
Telefon 09602 79 4125
Telefax 09602 79 97 4125
E-Mail irossmann@neustadt.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

/

Unser Zeichen

41-173/40 rs/374-2019

Telefonvermittlung

09602 79 0

Neustadt an der Waldnaab

06.05.2019

**Vollzug des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – und des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG;
1. Änderung des Bebauungsplans "Weidener Straße"
, Gemarkung Bechtsrieth
Antragsteller: Gemeinde Bechtsrieth**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Naturschutzes bestehen keine Bedenken gegen die o.a. Änderung.
Die Baumhecke entlang der Ostseite des Geländes ist zu erhalten.
Im bodennahen Bereich der Schallschutzwand sollte möglichst grobkörniges Füllmaterial verwendet werden, um Kleintieren ein Durchkommen zu ermöglichen.

Mit freundlichen Grüßen


M. Kraus

Website
www.neustadt.de



Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08.00 – 12.00 Uhr
Di. + Do. 13.30 – 16.30 Uhr
Bitte vereinbaren Sie einen Termin

Unter standorte.neustadt.de
finden Sie Informationen zu
ÖPNV-Anbindung, Anfahrt und
Parkmöglichkeiten.

Bankverbindungen
Sparkasse Neustadt
an der Waldnaab
IBAN DE66 7535 1960 0240 0233 25

Raiffeisenbank
Neustadt-Vohenstrauß eG
IBAN DE 14 7536 3189 0002 6200 22

Volksbank-Raiffeisenbank
Nordoberpfalz eG
IBAN DE41 7539 0000 0007 1060 09

Raiffeisenbank Floß eG
IBAN DE92 7536 2039 0000 7406 91

Raiffeisenbank Oberpfalz NordWest eG
IBAN DE10 7706 9764 0006 4493 36

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§§ 4, 4a Baugesetzbuch)
--

A. Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt	Gemeinde Bechtsrieth, Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht	E-Mail vom 26.03.2019
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	
<input type="checkbox"/> Bebauungsplan	
<input checked="" type="checkbox"/> vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Weidener Straße“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Änderung vom Mischgebiet (MI) zum allgemeinen Wohngebiet (WA)	
<input type="checkbox"/> sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem.	§ 4 Abs. 1 BauGB

B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde	
Absender Regierung der Oberpfalz, 93039 Regensburg	
E-Mail Patrick.Dichtler@reg-opf.bayern.de	Telefon/Telefax (0941) 5680-1811/- 91811
Bearbeiter(in) Herr Dichtler	Aktenzeichen ROP-SG24-8314.12-15-1-4
<input checked="" type="checkbox"/> Keine Bedenken Der Änderung des Bebauungsplanes auf dem östlich der Bundesstraße 22 gelegenen Gebiet stehen keine Belange der Raumordnung entgegen. Die verdichtete Bauweise auf einer bestehenden Baulücke dient der Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale, trägt dem Gebot der Innenentwicklung Rechnung und leistet damit einen Beitrag zur flächensparenden Siedlungsentwicklung.	
<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:	

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:

1. Einwendungen

2. Rechtsgrundlagen

3. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Bechtsrieth als Mischgebiet (MI) dargestellt und soll den vorliegenden Planungsunterlagen zufolge nun als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln sind (Entwicklungsgebot). Da der Höheren Landesplanungsbehörde bislang kein Änderungsentwurf des FNPs vorgelegt wurde, wird davon ausgegangen, dass die FNP-Anpassung noch nicht veranlasst wurde. Um mögliche Konsequenzen für das weitere Genehmigungsverfahren sowie die zeitliche Umsetzung des Vorhabens zu vermeiden, wird der Gemeinde Bechtsrieth nahegelegt, das Änderungsverfahren zeitnah einzuleiten.
- Der Geltungsbereich liegt im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 13 „Weidener Sandsteinstufe“ (gemäß B I 2.2 in Verbindung mit der Karte 3 des Regionalplans Oberpfalz-Nord). Gemäß B I 2.1 des Regionalplans Oberpfalz-Nord kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen der natürlichen Grundlagen oder des Landschaftsbildes zu erwarten sind. Den Stellungnahmen der Fachstellen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Regionalen Planungsverbandes Oberpfalz-Nord soll daher besondere Bedeutung beigemessen werden.
- Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Vorschlagstrassenkorridors, den der Übertragungsnetzbetreiber TenneT TSO GmbH, Bayreuth in das laufende Bundesfachplanungsverfahren für den Abschnitt C der Höchstspannungs-Gleichstromleitung SuedOstLink einbracht hat. Aufgrund der Bedeutung des SuedOstLinks als zentrales Netzausbauprojekt sollte – soweit noch nicht erfolgt – die Firma TenneT am Verfahren beteiligt werden.

Regensburg, 18.04.2019, gez. Patrick Dichtler

Ort, Datum, Unterschrift



4
3

WWA Weiden - Am Langen Steg 5 - 92637 Weiden i. d. OPf.

poststelle@vgem-schirmitz.de
Verwaltungsgemeinschaft Schirmitz
Gemeinde Bechtsrieth
Hauptstraße 12
92718 Schirmitz

Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Bearbeitung	Datum
26.03.2019 Fr. Schwab per e-mail	2-4620-NEW/Bh-6683/2019	Alois Fischer +49 (961) 304-495	02.04.2019

Gemeinde Bechtsrieth;
1. Änderung des Bebauungsplans "Weidener Straße" - Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus wasserwirtschaftlicher Sicht teilen wir zur angedachten 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weidener Straße“ der Gemeinde Bechtsrieth Folgendes mit:

1. BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN

Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weiden liegen im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.



2. WASSERVERSORGUNG

Trinkwasserschutzgebiete sowie Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Trinkwasser sind nicht berührt.

3. GRUNDWASSER

Der Grundwasserflurabstand ist uns nicht genau bekannt, dürfte aber im Bereich von etwa 15 m liegen. Angaben im Textentwurf zum Grundwasser finden sich nicht.

4. ABWASSERENTSORGUNG

4.1 Schmutzwasser

Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuführen.

4.2 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern. Ist dies nicht möglich, ist das Niederschlagswasser punktuell zu versickern. Sollte auch dies nicht möglich sein z.B. aufgrund der Bodenbeschaffenheit (geol. Gutachten), kann Niederschlagswasser ausnahmsweise gedrosselt in ein Oberflächengewässer abgeleitet werden. Sofern die Ableitung über eine Trennkana-
lisation wirtschaftlich nicht möglich ist, kann ausnahmsweise über den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Die DWA-Standards M-153, A-117, A-138 sind dabei zu beachten.

5. LAGE ZU GEWÄSSERN

Oberflächengewässer werden nicht tangiert. Gegebenenfalls vorhandene Dränsysteme sind bei der Ausführung zu beachten bzw. wenn erforderlich wieder herzustellen.

Wir weisen auf die Hanglage des geplanten Baugebietes hin und empfehlen, dass bei den Einzelbauvorhaben Schutzvorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser getroffen werden (z.B. durch entsprechende Geländemodellierung, durch entsprechende Höhenlage der Gebäude, von Kellerlichtschächten u.ä.).

6. ATLASTEN

Der Bebauungsplanumgriff hat Anteil an der lang gestreckten Flurnummer 348/2, Gemarkung Bechtsrieth, die im Altlastenkataster (ABuDIS) unter der Nummer 37400018 (Bezeichnung: „Bechtsrieth, NEW-Weidener Straße“) zusammen mit zahlreichen weiteren Flurstücken mit aufgeführt wird. Nach unseren bisherigen Einschätzungen zur Gesamaltlastenfläche dürften sich keine aus wasserwirtschaftlicher Sicht sanierungsbedürftigen Untergrundverunreinigungen im fraglichen Bereich des Bebauungsplanes befinden.

Sollten jedoch bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials nach abfallrechtlichen Gesichtspunkten geklärt ist.

Ob derzeit ggf. geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

7. BODENSCHUTZ – SCHUTZ DES OBERBODENS

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und fachgerecht in maximal 2,00 m hohen Mieten zwischen zu lagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

Bodenaushub ist auf den Grundstücken flächig zu verteilen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Im Baugebiet gilt dies insbesondere für die nicht überbaubaren Grundstücks-

flächen der privaten Parzellen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. 2 BauGB).

8. ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplanänderung kann unter Beachtung o. g. Auflagen zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen,
gez.

F i s c h e r
Abteilungsleiter





Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege • Postfach 10 02 03 • 80076 München

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

VG Schirmitz

Hauptstraße 12
92718 Schirmitz

Postfach 10 02 03
80076 München

Tel: 089/2114-303 von 8 bis 12 Uhr
Fax: 089/2114-407
E-Mail: beteiligung@blfd.bayern.de

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
	26.03.2019	P-2019-1771-1_S2	27.03.2019

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)
**Gde. Bechtsrieth, Lkr. Neustadt a.d. Waldnaab: 1. Änderung des vorhabenbezogenen
 Bebauungsplanes "Weidener Straße"**

Zuständige Gebietsreferentin:
Bodendenkmalpflege: Frau Dr. Silvia Codreanu-Windauer

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der

Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege · Postfach 10 02 03 · 80076 München

Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab
Untere Denkmalschutzbehörde
Stadtplatz 36
92660 Neustadt a. d. Waldnaab

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Bau GB)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Gemeinde Bechtsrieth	
Ihr Az.: E-Mail vom 26.03.19	Unser Az.: 22 - 6160 8314.12 – 15
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan:	
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan: 1.Änderung für das Gebiet: „ Weidener Straße “	
<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan:	
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung	
<input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gem. 4 Abs. 1 BauGB	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. – Nr.) Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Postfach 1260, 92657 Neustadt a.d.Waldnaab
<input type="checkbox"/> werden keine Bedenken erhoben
<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs.1 S.1 BayLplG

Der Planungsbereich liegt gem. Regionalplan Oberpfalz-Nord B I 2.2 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes 13 „Weidener Sandsteinstufe“.

Entsprechend B I 2.1 Regionalplan Oberpfalz Nord kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten 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.

Gem. B I 3.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord soll auf eine geeignete Pflege der Landschaft, insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, hingewirkt werden. Die für Naturhaushalt und Landschaftsbild wertvollen Landschaftsteile der Region, wie sie insbesondere in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten zu finden sind, bedürfen zur Erhaltung ihrer Eigenart und ökologischen Funktionsfähigkeit bestimmter Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen. Vor diesem Hintergrund kommt den Stellungnahmen der Fachstellen des Natur- und Landschaftsschutzes eine wichtige Bedeutung zu, weshalb diesen eine besondere Bedeutung beigemessen werden soll.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstand

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

Einwendungen

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen

Regensburg, 16.04.19

Ort, Datum

gez. Michael Kreißl, RR

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Verwaltungsgemeinschaft Schirmitz

Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab



Verwaltungsgemeinschaft Schirmitz • Hauptstraße 12 • 92718 Schirmitz

Telefon: 09 61 / 4 81 16-0
Telefax: 09 61 / 4 81 16-66

E-Mail: poststelle@vgem-schirmitz.de

Homepage: www.vgem-schirmitz.de

Bankkonto:

Volksbank Raiffeisenbank Nordoberpfalz eG

BIC: GENODEF1WEV

IBAN: DE77 7539 0000 0000 7333 34

Niederschrift



Gemeinde:	Bechtsrieth
Bauvorhaben:	1. Änderung des Bebauungsplanes „Weidener Straße“ Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
Datum:	29.04.2019
Ort:	Verwaltungsgemeinschaft Schirmitz
Zeitraum:	9.25 Uhr
Thema:	Einwände gegen die so bestehende Änderung des Bebauungsplanes

Teilnehmer:	Firma:	Verteiler:
Herr Würf	KFZ Würf, Bechtsrieth	
Herr Bgm. Scharl	Gemeinde Bechtsrieth	

Herr Würf gibt Folgendes zur Niederschrift:

Ich sehe in dem so zu ändernden Bebauungsplan Probleme hauptsächlich in der Zufahrt, da diese gegenüber meiner Firmeneinfahrt liegt, da diese in meinen Augen an dieser Stelle ungünstig gewählt ist. Da es vermutlich zu Problemen mit größeren Fahrzeugen kommen wird die nicht in diese Straße einfahren können, dadurch zurücksetzen müssen und meine Einfahrt als Ausweicheinfahrt nutzen. In absehbarer Zeit könnte es dann zu Problemen kommen und ich die Befürchtung habe, dass auf der Weidener Straße ein beidseitiges oder auch schon ein einseitiges Parkverbot entstehen könnte. Beim Bau der Weidener Straße wurde für diese Fläche extra nochmals eine Baustelleneinrichtung erstellt um die Zufahrt für dieses Baugebiet zu ermöglichen und den Anwohnern mit der Straßenabrechnung verrechnet. Weiterhin sehe ich eine Problematik darin, dass Fahrzeuge die von Weiden über die B 22 kommen nicht wie vorgeschrieben über den Kreuzungsbereich Schirmitzer Straße/Bechtsrieth fahren und von unten über die Weidener Straße in das Wohngebiet einfahren sondern verbotswidrig die oberste Einfahrt von Bechtsrieth nutzen um abzukürzen.

Was die Gebäudehöhen betrifft sehe ich es so, dass diese zu hoch sind und nicht ins Allgemeinbild passen. Da das Niveau von der Weidener Straße aus ca. 3 m höher ist und dadurch eine Haushöhe von fast 12 m entsteht, wird auch die Sonneneinstrahlung auf mein Grundstück vermindert. Mein Vater hat unser eigenes Haus gebaut und wollte es damals um ca. 60 cm höher haben was ihm nicht genehmigt wurde weil es nicht ins Baugebiet passt. Für die zu bauenden Häuser werden auch Probleme mit den Dachrinnen entstehen, welche durch die vorhandenen Bäume stark verschmutzt werden und dies dann vielleicht auf die Gemeinde zurück fällt da eine Reinigung bei so hohen Gebäuden nicht einfach und billig ist und der Anwohner könnte ja mit dem Argument kommen, „Gemeindebäume, Gemeinde macht sauber“ (ich spreche aus eigener Erfahrung).

Als Denkanstoß gebe ich noch mit auf den Weg, dass in diese Straße ja auch Rettungsdienst und Feuerlöschfahrzeuge, Zulieferfahrzeuge, oder Entsorgung Fahrzeuge, von nicht gerade kleiner Bauart einfahren müssen und ich von Kunden meiner Firma erfahren habe, welche in solchen Straßen wohnen,


es riesen Probleme gibt mit falsch oder nicht richtig geparkten Fahrzeugen und es schon Entsorgungsunternehmen gibt, die in diese Straßen, weil sie zu schmal sind, nicht mehr einfahren. Straßenbreite verringert sich im Kurvenbereich von 4,5 m auf 4,0 m. Als weiteren Denkanstoß ist es mir nicht schlüssig, warum man nicht einen Wendehammer verbaut da die Fläche der zu bauenden Zufahrt meines Ermessens größer ist als ein Wendehammer. Des Weiteren habe ich Bedenken, wenn es um die Pflege der bewachsenen Gabionen-Lärmschutzwand geht, welche dann ja durch die Gemeinde gepflegt werden muss und diese Pflege mit erheblichen Kosten verbunden sein wird welche die Bürger der Gemeinde zahlen müssen.

Wieso das Mischgebiet in ein Wohngebiet umgewandelt werden soll, ist mir auch nicht schlüssig, da überall Flächen für Firmen gesucht werden (Gewerbesteuerzahler) und es ja in Bechtsrieth genügend Baulücken für Wohnbebauung gibt.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

Aufgenommen:


Christian Würf


Marga Bausch


Gerhard Scharl, 1. Bgm.

An die
Gemeinde Bechtsrieth
Rathaus
92699 Bechtsrieth

Chl 26/04

Rudi und Heidi Fiedler
Weidner Str. 21
92699 Bechtsrieth



Bechtsrieth, den 26.04.2019

Bebauungsplan Flurnummer: *331, 334, 347, 155/4 u. Teilfläche von 348/4*

Antrag an den Gemeinderat für nächste Sitzung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Da wir der örtlichen Tagespresse entnehmen konnten, dass unmittelbar an unserer Grundstücksgrenze ein Baugebiet entstehen soll, haben wir uns umgehend beim zuständigen Bauamt der VG-Schirmitz informiert. Dort konnten wir auch in diesbezügliche Unterlagen (vor allem, was die Änderungen des bereits vorhandenen Bebauungsplanes betraf) Einsicht nehmen.

Da der Bebauungsplan vom Gemeinderat bereits beschlossen wurde, bitten wir noch einige wichtige Fakten mit aufzunehmen, bevor er den einzelnen Fachstellen des Landratsamtes Neustadt a. d. Waldnaab zur Genehmigung vorgelegt wird.

Wasserablauf

Verlegung des Wasserablaufes am Ende unseres Grundstückes Weidener Str. 21

Dieser muss bei Errichtung einer neuen Straße entlang unserer südlichen Grundstücksgrenze gemäß den Regeln an das Kanalnetz errichtet und angeschlossen werden. Dies muss durch den Bauträger, - falls nicht dann durch die Gemeinde – erfolgen.

Die Erschließung unseres Anwesens ist bereits vorhanden und wurde von der Gemeinde ordnungsgemäß mit Erschließungskosten abgerechnet. Somit dürfen durch die Nachbarbebauung keine erneuten Erschließungskosten anfallen.

Gartenmauer an Grundstücksgrenze

Da die geplante neue Straße lt. Plan direkt an die Einfriedung unseres Grundstücks heranreicht, ist vor Baubeginn eine Beweissicherung von der bestehenden Gartenmauer anzufertigen, bzw. wird von uns angefertigt. Die Kosten sind entweder vom Bauträger oder der Gemeinde Bechtsrieth zu tragen.

Sollten Mauer und Zaun nicht erhalten bleiben, müssen diese ersetzt, und nach unseren Vorgaben neu errichtet werden.

Hier wird insbesondere auf die Frostsicherung hingewiesen.

Haftung übernimmt ebenfalls der Bauträger, welcher für die Erschließung und den Bau der Straße zuständig ist.

Zudem bitten wir, bei allen auftretenden Beeinträchtigungen uns zeitgleich sofort zu informieren.

Wir bitten das Gremium des Gemeinderates in der nächsten Gemeinderatssitzung diese Vorgaben von uns als Grundstücksangrenzer, in den Bebauungsplan aufzunehmen und zu beschließen, bevor dieser an die zuständigen Fachstellen des LA Neustadt/WN weitergeleitet wird.

Herzlichen Dank für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen

Rudi Fiedler

Heidi Fiedler

PS: Ist es möglich in einem Mischgebiet ein reines Wohngebiet zu erschließen?

An die
Gemeinde Bedtsrieth
Rathaus
92699 Bedtsrieth

10/2/5

Rudolf u. Adelheid Fiedler
Weidenstr. 21
92699 Bedtsrieth



Bedtsrieth, den 30. 04. 19

Bekannungsplan Flurnummern: 331, 334, 347, 155/4 u. Teilfl. 348/4

Zusatzschreiben zum Schreiben vom 26.04.19 betrifft weitere Einwände zum neugestalteten und veränderten Wohnbau- gebiet o.g. Flurnummern.

Wir sind nicht mit einer Zufahrtsstraße entlang unseres Grund- stücks zum neuen Baugebiet einverstanden (Zufahrt über Weiden- straße - Höhe Einfahrt Werkstatt Dr. Wärf wegen Lärm belästig- ung von erhöhten Verkehrsaufkommen, Entsorgungsfahrzeugen usw.) Da es sich hier um keine öffentliche Straße handeln wird, soll auch verankert werden, dass wir zu keinerli. Streu- und Räumpflicht herangezogen werden können.

Es ergibt sich auch die Frage, warum die beiden in die Höhe gehenden Zweifamilienhäuser an der nördlichen Stelle und nicht am südlichen Rand des Wohngebiets (natürliches Gefälle, Süd- Sonneneinstrahlung usw.) errichtet werden sollten.

Weiterhin ist es uns ein Anliegen, dass die Naturbede- entlang unseres Grundstücks erhalten werden sollte. Sie dient als Unterschlupf für Insekten, Vögel und ist ein zusätzlicher natürlicher Lärmschutz für unser Wohnge- biet in dem angeblich andere Werte gelten als in einem reinen Wohngebiet.

Wir haben unser Grundstück vor 37 Jahren unter der

Voraussetzung geklärt, dass auf diesem Feld aus Gründen der Natur- und Wasserschutz (Muglhofergruppe) nicht gebaut werden darf. Aus diesem Grund mußte unser Nachbar seinen Gartenschuppen 25m von seiner westlichen Grundstücksgrenze entfernt errichten.

Die Erhaltung der Bäume und des Biotops entlang der Weidenestraße (Neubaugebiet - Mischgebiet) sollte für die Zukunft vertraglich gesichert werden.

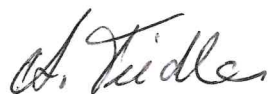
Ebenso wünschen wir keinerlei Beeinträchtigung durch eventuelle Parkverbote oder ähnliches entlang der Weidenestraße. Parkende Autos sorgen zusätzlich für Verkehrsberuhigung in einer 30er-Zone.

Wir bitten den Gemeinderat diese Einwände mit zu berücksichtigen und nochmals zu überdenken, ob man sich einem Bebauungsplan austimmen kann oder vielleicht doch eine andere Lösung sich findet

mit freundlichen Grüßen



(Rudolf Fiedler)



(Adelheid Fiedler)

Thomas Sticht • Sperberweg 11 • 92637 Weiden i.d.OPf.

Verwaltungsgemeinschaft Schirmitz
Bauamt
Hauptstraße 12
92718 Schirmitz



Weiden i.d.OPf., 30.04.2019

Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans „Weidener Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf die vom Gemeinderat Bechtsrieth am 12.03.2019 gebilligten Fassung eines Vorentwurfs einer 1. Änderung des Bebauungsplans „Weidener Straße“ (südlicher Teilbereich) als vorhabenbezogener Bebauungsplan nehme ich als künftiger Erbe des Grundstücks Weidener Straße 23 (Fl.-Nr. 347/15) und damit mittelbarer Nachbar des projektierten Baugrundstücks nachfolgend Stellung gemäß § 4a BauGB:

Ich möchte vorausschicken, dass ich einer Bebauung des betreffenden Gebiets nicht grundsätzlich ablehnend gegenüber stehe. Meine Kritikpunkte, auf die ich im Folgenden näher eingehe, beziehen sich vielmehr auf die konkrete Ausgestaltung des vorliegenden Änderungsentwurfs und sollen als Anregung der Erstellung eines nachhaltigen Bebauungsplans dienen, der die sinnvolle Nutzung des Areals zum Gegenstand hat.

1. Laut Vorentwurf soll die bestehende Baumhecke entlang der Weidener Straße, die sich durch einen aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen und daher schützenswerten Altbaumbestand auszeichnet (Biotop), von den Baumaßnahmen unangetastet bleiben. Begründet wird dies mit dem Verzicht auf eine Unterkellerung der zu erstellenden Gebäude, wodurch eine Schädigung des Wurzelsystems ausgeschlossen sei. Eine neuerliche Umweltprüfung sei daher nicht erforderlich.

Dazu ist jedoch festzustellen, dass sich aufgrund der weitreichenden Änderungen im Bebauungsplans die Rahmenbedingungen, unter denen eine Umweltprüfung durchgeführt wurde, maßgebend geändert haben: Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht die Erstellung von 7 Wohneinheiten vor, die mittig zwischen der Bundesstraße B22 (bzw. einem vorgesehenen Schallschutzwand) und der Baumhecke angeordnet die nördlich angrenzende Reihenhausbebauung aufnehmen und in moderner Form nach Süden hin fortsetzen.

Im Vorentwurf, der eine Kombination verschiedener Gebäudetypen mit Verteilung über das gesamte Areal beinhaltet, rückt die Bebauung jedoch unmittelbar an die Baumhecke heran. Laut Plan beträgt der Abstand zwischen Baumhecke und Gebäudewand lediglich zwischen 2,00 Meter und 1,60 Meter. Hinsichtlich des in Aussicht gestellten Erhalts der Baumhecke, die das Grundgerüst der Siedlungsdurchgrünung bildet, sind daher ernsthafte Zweifel an dessen Realisierbarkeit gerechtfertigt: Eine Unterkellerung der Gebäude erfolgt zwar nicht, jedoch müssen auch unter diesen Bedingungen Baugruben für die Bodenplatten und Anschlüsse von insgesamt 6 Häusern ausgekoffert werden, die in unmittelbarer Nähe zur Hecke erstellt werden sollen. Schäden an den Bäumen, die eine ggf. auch nur langsame und daher im späteren Verlauf nicht mehr auf die Baumaßnahmen zurückführbare Schwächung und letztlich deren Absterben zur Folge haben könnten, sind daher nicht auszuschließen. Eine erneute Umweltprüfung unter Einbeziehung der Naturschutzbehörde ist daher unabdingbar.

Der Bau der geplanten Erschließungsstraße im nördlichen Bereich macht zudem ein Durchbrechen der Baumhecke mit Entfernung mehrerer Bäume sowie umfangreiche Abgrabungen (Einschnitt) aufgrund der vorliegenden Hangsituation mit Absenkung des bestehenden Terrains um ca. 0,60 Meter erforderlich. Auch eine Sträucherhecke entlang der Baugrundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 347/14 und 347/32, die im Trassenbereich liegt, muss hierzu vollständig entfernt werden.

Die beschriebenen Eingriffe in die bestehenden Grünzüge sollen laut Vorentwurf durch die Neuanpflanzung von 7 Einzelbäumen im Bereich der Parkstreifen entlang der neuen Erschließungsstraße bzw. der geplanten Schallschutzwand kompensiert werden. In ihrer isolierten Form können diese jedoch keine ökologische Brückenfunktion (wie eine natürliche Hecke) übernehmen und stellen daher auch keinen vergleichbaren Mehrwert dar.

2. Der Vorentwurf sieht die Errichtung von 12 Wohneinheiten vor, was gegenüber der entsprechenden Anzahl des rechtskräftigen Bebauungsplans fast einer Verdoppelung und daher einer unverhältnismäßigen Bebauungsverdichtung entspricht. In dieser extremen Form mag sie im Bereich eines Ortskerns als Mittel der Nachverdichtung gerechtfertigt erscheinen, nicht jedoch im vorliegenden Außenbereich, wo sie vielmehr die Gefahr einer weiteren Zersiedelung birgt. Ziel dieser Konzentration ist laut Begründung des Vorhabenträgers die Steigerung der Wirtschaftlichkeit sowie die Schaffung erschwinglichen Wohnraums.

Vor dem Hintergrund einer seit bald 20 Jahren auf dem betreffenden Areal bestehenden Bauland-Brache erscheint der Ansatz jedoch wenig sinnvoll, die Anzahl der Wohneinheiten um jeden Preis zu steigern, um dadurch geringere zu erzielende Erlöse pro Einzelobjekt zu kompensieren. Die zweifelsohne ungünstige Lage an der Bundesstraße B22 bleibt unattraktiv auch bei einem Einbau von Schallschutzfenstern oder Technik zur geregelten Wohnraumlüftung. Wie aus dem schalltechnischen Bericht hervorgeht, überschreiten die Verkehrslärmimmissionen auf dem Baugrundstück die für allgemeine Wohngebiete zulässigen Grenzwerte in erheblichem Maß. Mit der für die Zukunft zu erwartenden Zunahme des Straßen- und insbesondere Schwerlastverkehrs wird sich die Lärmbelastungsproblematik weiter verschärfen.

Auch ein Verzicht auf eine Unterkellerung, der die Kosten künstlich klein halten soll, dürfte die anvisierte preissensible Käufer- bzw. Mieterzielgruppe nicht nach Bechtsrieth locken.

Vielmehr könnten Leerstände die Folge sein, die für die Gemeinde wahrlich kein Aushängeschild wären. Sinnvoll wäre hingegen, die Qualität des Bauens selbst zu steigern: In angemessener Form, im angemessenen Umfang, am richtigen Ort.

3. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der entlang der Bundesstraße B22 die Errichtung eines 3,00 Meter hohen Schallschutzwalls vorsieht, soll gemäß Vorentwurf an gleicher Stelle eine 3,50 Meter hohe Schallschutzwand errichtet werden. Auch bei dieser Änderung steht der Wirtschaftlichkeitsaspekt im Vordergrund: Zum einen wird durch die Verringerung der Konstruktionsbreite der Flächenverbrauch reduziert, zum anderen soll durch die Erhöhung um 0,50 Meter die Schallschutzwirkung gesteigert werden. Über den zweifelhaften ästhetischen Wert von Gabionen, durch die heute immer mehr Vorgärten zu Steinwüsten verkommen, die der Tier- und Pflanzenwelt keinen Lebensraum mehr bieten, lässt sich trefflich streiten. Dies soll daher auch nicht Gegenstand dieser Stellungnahme sein. Vier Punkte sind wesentlich:

- a) Die ins Feld geführte Begrünungswirkung kommt (bei jeder Form von Schallschutzwänden) nur während der Vegetationsperiode zum Tragen. Im Winter hingegen bleibt hinsichtlich der Gabionen-Lösung bei Gästen wie Bürgern der Gemeinde Bechtsrieth der erste wie letzte Eindruck einer grauen Mauer bildbestimmend.
- b) In der Begründung des Vorhabenträgers ist die Rede von einer Verfüllung der Stahlkörbe mit Schotter oder Recycling-Material. Eine mit Blick auf die Kostenreduzierung ggf. angestrebte Verwendung von minderwertigem oder gar schadstoffbelastetem Material (Bauschutt) ist unbedingt auszuschließen.

Um dem Aspekt der Flächenverbrauchsreduzierung weiterhin Rechnung zu tragen, bietet sich als vertretbare Alternative die Verwendung üblicher Schallschutzwandvarianten an, die Kombinationen aus Betonfertigteilen, Stahlträgern sowie Wänden mit kesseldruckimprägnierten Fichten- oder Lärchenholzelementen sind und in gleicher Weise begrünt werden können.

- c) Eine mauerartige Gabionen-Konstruktion verstärkt aufgrund ihrer Massivität (auch bei einer Begrünung) wesentlich mehr die aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse und Bebauungsverdichtung ohnehin vorliegende Keilwirkung als ein ähnlich hoher und naturnah mit heimischen Strauch- und Gehölzarten bepflanzter Erdwall. Gerade bei den im südlichen bzw. südöstlichen Bereich geplanten 4 Winkelhofhäusern, die sich durch ihre geringe Höhenentwicklung auszeichnen und dabei die Mauer um maximal einen halben Meter überragen, dürfte der negative optische Effekt besonders zum Tragen kommen. Auch wenn die Anlage eines Erdwalls einen höheren Flächenverbrauch erfordert, ist diese Lösung vorzuziehen und durch Festlegung einer der Grundstücksgröße entsprechenden Wohneinheitenzahl sowie Verteilung und Ausrichtung der Gebäude auch technisch umsetzbar.
- d) Da die geplante Lärmschutzmaßnahme an der nördlichen Baugrundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 347/32 keine Fortsetzung findet, besteht die Möglichkeit einer sich verstärkenden Schallableitung auf die ungeschützten und noch dazu gegenüber der Bundesstraße B22 tiefer liegenden Reihenhausgrundstücke. Es bleibt festzuhalten, dass die Auswirkungen der sich durch die aktive Lärmschutzmaßnahme ändernden Schallausbrei-

tung auf benachbarte Grundstücke nicht Gegenstand der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung waren.

4. Ausgehend von der als zu hoch einzuschätzenden Anzahl an Wohneinheiten sieht der Vorentwurf die Errichtung von insgesamt 24 Stellplätzen vor, davon 8 Carport- sowie 16 offene Stellplätze. Wenngleich die weitgehend offene Bauweise sowie der Verzicht auf großvolumige Garagen begrüßenswert erscheinen, ist der geplante Bau von 2 weiteren Stellplätzen, die die für vergleichbare Anlagen üblichen Richtzahlen hinsichtlich des Stellplatzbedarfs (GaStellV) übersteigen, im Hinblick auf den Naturschutz abzulehnen.

Die Gemeinde Bechtsrieth sollte den Auftrag, den auch und gerade sie als Kommune im Rahmen des Volksbegehrens zum Artenschutz vom Bürger erhalten hat, in Form konkreter Maßnahmen umsetzen und gerade in der Minimierung unnötiger Bodenversiegelung mit gutem Vorbild vorangehen.

5. Die beabsichtigte Änderung der baulichen Nutzung des betreffenden Baugrundstücks von einem Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet darf den Betrieb sowie die weitere Entwicklung der benachbarten Kfz-Kleinwerkstatt Am Hang 17 (Fl.-Nr. 347/20 und 347/40) im Hinblick auf die Einhaltung der in Wohngebieten zu erfüllenden strengeren Lärmimmissionsrichtwerte nicht beschränken. Sollte der dem Unternehmen zukommende Bestandschutz aufgrund von Richtwertüberschreitungen der Anlagenlärmimmissionen nicht sichergestellt werden können, ist eine Herausnahme des benachbarten Gebiets aus dem Mischgebiet und die Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet abzulehnen.
6. Im Zusammenhang mit dem zwischen Vorhabenträger und Gemeinde Bechtsrieth zu schließenden Durchführungsvertrag hat die Gemeinde allen jetzigen und künftigen Anliegern der Ortsstraßen Weidener Straße sowie Am Hang gegenüber schriftlich zuzusichern, dass diese an den Kosten für den Bau der Erschließungsstraße sowie allen sonstigen mit der Erschließung des Baugrundstücks zusammenhängenden Folgekosten nicht beteiligt werden. Der Vorhabenträger ist allein für die Herstellung und Finanzierung der Straße verantwortlich. Auch nach dem vereinbarten Übergang der Straße in das Eigentum der Gemeinde darf keinerlei Umlage auf die Anlieger erfolgen (Straßenausbaubeitragsatzung).
7. Hinsichtlich der neuen Erschließungsstraße, die als 4,00 Meter breite Einbahnstraße ohne Gehsteige konzipiert ist, ist die Frage einer möglichen Reinigungs-, Räum- und Streupflicht nicht geklärt. Insbesondere für den Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 347/14 und 347/8, der sich aufgrund des Straßenneubaus mit einer Eckgrundstückssituation konfrontiert sieht, ist die sich daraus ergebende Zuständigkeitsfrage virulent und bedarf einer zweifelsfreien Festsetzung.

Wenngleich die Ausfahrt aus der neuen Erschließungsstraße in die Weidener Straße sowie die Einfahrt aus südlicher Richtung gefahrlos möglich sind, ist die Einfahrt aus nördlicher Richtung aufgrund des rechtwinkligen und daher unübersichtlichen Straßenverlaufs entlang Fl.-Nr. 347/8 insbesondere für größere Fahrzeuge mit entsprechendem Wendekreis unglücklich gelöst.

Freundliche Grüße

