

[REDACTED]

---

**Von:** LRA Amberg-Sul. [REDACTED]  
[REDACTED]  
**Gesendet:** Mittwoch, 15. November 2023 13:03  
**An:** Bauleitplanung Neidl + Neidl  
**Cc:** LRA Amberg-Sul. [REDACTED] LRA Amberg-Sul. [REDACTED] LRA  
Amberg-Sul. [REDACTED]  
**Betreff:** AW: Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB: Aufstellung des Bebauungsplans  
Allgemeines Wohngebiet (WA) "Am Grabelweg" mit paralleler Änderung  
des Flächennutzungsplans

**Aufstellung Bebauungsplan "Am Grabelweg"  
hier: Stellungnahme i.S.d. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 25.10.2023 beteiligten Sie uns gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in o.g. Sache.

Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme abgegeben:

**Zum Flächennutzungsplan:**

Der Flächennutzungsplan im Bereich Frechetsfeld wurde mit Ablehnungsbescheid vom 23.01.2001 abgelehnt. Eine Genehmigung wurde bisher nicht erteilt. Auf unsere E-Mail vom 23.09.2022 wird verwiesen.

Insofern handelt es sich nicht um eine Änderung des Flächennutzungsplanes, sondern um eine erstmalige Genehmigung.

Die Begründung und Darstellungen im Flächennutzungsplan sind entsprechend anzupassen.

**Zum Bebauungsplan:**

1. Es wird zunächst auf unsere E-Mail vom 29.08.2023 im Rahmen des § 13 b Verfahrens verwiesen. Die dort genannten Widersprüche sind bisher nicht ausgeräumt worden:

In der Begründung zu den Festsetzungen und den Festsetzungen zu den Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen (vgl. Nrn. 4.6 und 4.7) sind Widersprüche zur Lage und zum Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen enthalten, die zu korrigieren sind:

In der Begründung: „Untergeordnete Nebengebäude, Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind sie um einen Meter zurückzunehmen.“

In den Festsetzungen im B-Plan: „4.6 Lage: Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Das zusätzlich zulässig weitere Nebengebäude kann auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Jedoch mit mindestens 2 m Abstand zu öffentlichen Flächen.“

„4.7 Garagenzufahrt: Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,50 m freigehalten werden. Dieser Raum darf keine Toranlage erhalten.“

2. Aufgrund der sehr sensiblen Lage im Landschaftsschutzgebiet, wird auf unsere Vorabgespräche sowie die Stellungnahme der Landes- und Regionalplanung im Rahmen des § 13 b Verfahrens verwiesen. Die Baugrenzen – insbesondere auch der Parzelle 3 – sind kleiner zu ziehen. Die Parzelle 3 ist mit 1209 m<sup>2</sup> unverändert groß (bzw. ist sogar um 9 m<sup>2</sup> größer geworden). Die Baugrenzen müssen für eine größtmögliche Schonung in diesem Bereich eng gezogen werden,

um ein unnötiges Vordringen aller Gebäude (sowohl Haupt- als auch Nebengebäude) in die Landschaft zu unterbinden. Daher sollten auch Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Für eine größtmögliche Schonung des sensiblen Bereichs sind alle Haupt- und Nebengebäude möglichst ortsnahe zu errichten. Die derzeit festgesetzten Baugrenzen lassen ein übermäßiges Vordringen in die freie Landschaft zu.

Die Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde sind im Rahmen der Abwägung besonders zu gewichten.

Mit freundlichen Grüßen

**Landratsamt Amberg-Sulzbach, Bauamt Verwaltung, Denkmalschutz, Wohnraumförderung/sozialer Wohnungsbau**  
**Schloßgraben 3, 92224 Amberg,**

<http://www.amberg-sulzbach.de/bauamt/>

Datenschutzhinweise finden Sie unter: [www.amberg-sulzbach.de/datenschutz/](http://www.amberg-sulzbach.de/datenschutz/)

---

**Von:** Bauleitplanung Neidl + Neidl

**Gesendet:** Mittwoch, 25. Oktober 2023 09:40

**Cc:** VG Illschwang

**Betreff:** Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB: Aufstellung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet (WA) "Am Grabelweg" mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat der Gemeinde Birgland hat in seiner Sitzung am 13.04.2022 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Allgemeines Wohngebiet (WA) „Am Grabelweg“ beschlossen.

Unser Büro wurde beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Gemeinde Birgland parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Sollten Ihre Interessen von o.g. Bauleitplanung berührt werden und Sie eine Beteiligung an dem Verfahren wünschen, werden Sie gebeten, Ihre Stellungnahme **bis 27.11.2023** bekannt zu geben.

Bitte richten Sie Ihre Antwort an:

**NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner**  
**Dolesstraße 2**  
**92237 Sulzbach-Rosenberg**      **oder per Mail an:**

Außerdem bitten wir Sie, uns ggf. über die von Ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen und sonstige Maßnahmen sowie über deren zeitliche Abwicklung zu informieren, soweit diese für die städtebauliche Ordnung des Gebietes von Bedeutung sein könnten. Falls Sie über Informationen verfügen, die für die Abwägung der Bauleitplanung von Nutzen sein könnten, bitten wir Sie, uns diese zur Verfügung zu stellen.

Den Vorentwurf der entsprechenden Bauleitpläne mit Begründung finden Sie auf der Homepage der Gemeinde Birgland unter

<https://www.vgib.bayern/ihre-anliegen/bauleitplanung/bauleitplanung-birgland/>

Die Verteilerliste über die am Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange ist diesem Schreiben informativ beigelegt.

Sollten Sie weitere Unterlagen benötigen, bitten wir um entsprechende Mitteilung.

[REDACTED]

---

**Von:** LRA Amberg- [REDACTED]  
**Gesendet:** Dienstag, 21. November 2023 08:12  
**An:** Bauleitplanung Neidl + Neidl  
**Betreff:** Wasserrecht; Bebauungsplan Frechetsfeld, Am Grabelweg - Beteiligung  
gem. § 4 Abs.1 BauGB  
**Anlagen:** 2023-11-21\_Bebauungsplan Frechetsfeld, Am Grabelweg.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage möchten wir Ihnen unsere Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanverfahren übersenden.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

**Landratsamt Amberg-Sulzbach, Wasserrecht**  
**Schloßgraben 3, 92224 Amberg,** [REDACTED]

[REDACTED]

web: <https://www.amberg-sulzbach.de/wasserrecht/>  
Datenschutzhinweise finden Sie unter: [www.amberg-sulzbach.de/datenschutz/](https://www.amberg-sulzbach.de/datenschutz/)

# LANDRATSAMT AMBERG-SULZBACH



Landratsamt Amberg-Sulzbach, Postfach 1754, 92207 Amberg

NEIDL + NEIDL  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner  
Dolesstraße 2  
92237 Sulzbach-Rosenberg

Internet:  
[www.amberg-sulzbach.de](http://www.amberg-sulzbach.de)

Amberg  
21.11.2023

**Wasserrecht;  
Bebauungsplan mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans Frechetsfeld „Am Grabelweg“ durch die Gemeinde Birgland  
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger öffentlicher Belange äußern wir uns zum o.g. Vorhaben wie folgt:

Das geplante Vorhaben liegt weder in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet.

Die in der Erläuterung dargestellte Form der Abwasserbeseitigung (Mischsystem) entspricht nicht den geltenden Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes. Dieses sieht vor, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert oder über einen Kanal ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser (Trennsystem) in ein Gewässer eingeleitet werden soll (§ 55 Abs. 2 WHG).

Diese Vorschrift hat u.a. den Zweck, dafür Sorge zu tragen, dass die Schmutzwassermenge, die einer Abwasserbehandlungsanlage bedarf nicht unnötig aufgebläht wird. Unseres Wissens nach wäre eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers technisch durchaus möglich. Der Markt Freihung sollte sich daher nochmals mit dieser Problematik auseinandersetzen.

Das wild abfließende Wasser darf gemäß § 37 Abs. 1 WHG keine Benachteiligung umliegender Grundstücke herbeiführen.



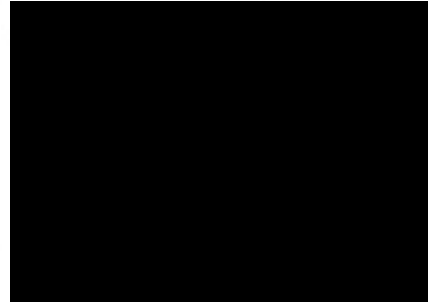
Werden im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Amberg-Sulzbach bzw. die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.





AELF-NA • Hockermühlstraße 53 • 92224 Amberg

NEIDL+NEIDL  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner  
[REDACTED]  
Dolesstraße 2  
92237 Sulzbach-Rosenberg



Amberg, 28.11.2023

## Gemeinde Birgland

### **Aufstellung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet (WA) "Am Grabelweg" mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans; Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

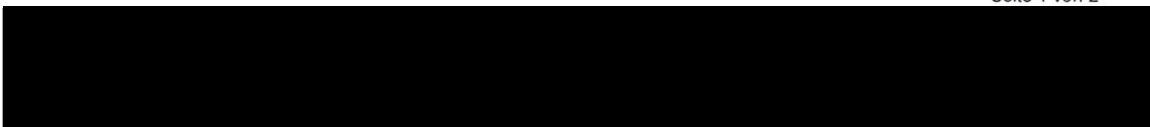
das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt i.d.OPf. nimmt zum Bebauungsplan „Am Grabelweg“ Gemeinde Birgland wie folgt Stellung:

#### Stellungnahme Bereich Landwirtschaft:

Gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Allgemeines Wohngebiet „Am Grabelweg“ gibt es abgesehen davon, dass landwirtschaftliche Nutzfläche auf Dauer verloren geht, aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht grundsätzlich keine Einwendungen.

Jedoch weisen wir darauf hin, dass:

- der Landwirtschaft nach den Bodenschätzungsdaten Ackerland zur Produktion von Lebensmitteln und/oder nachwachsender Rohstoffe mit folgenden Klassenzeichen für Ackerland sL4V 52/45 (sandiger Lehm mit der Zustandsstufe 4, Entstehung durch Verwitterung, Bodenzahl 52 und Ackerzahl 45) (für den Landkreis Amberg über dem Durchschnitt legende Bonität) und für Ackerland IS6V 27/20 (lehmiger Sand mit der Zustandsstufe 6, Entstehung durch Verwitterung, Bodenzahl 27 und Ackerzahl 20) auf Dauer verlorengehen.
- in direkter Umgebung intensive Landwirtschaft betrieben wird. Auch bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen (LF) nach der guten fachlichen Praxis (GfP) können Immissionen entstehen. Diese sind vom jeweiligen Besitzer, Bewohner, Pächter, Mieter der Liegenschaft hinzunehmen ohne dass daraus Ansprüche gegen die Landwirtschaft erhoben werden können.
- das Gelände von Nordwesten nach Südosten auf einer Strecke von ca. 140 bis zu 300 Metern um bis zu 25 Meter abfällt, was bei Starkregenfällen in kurzer

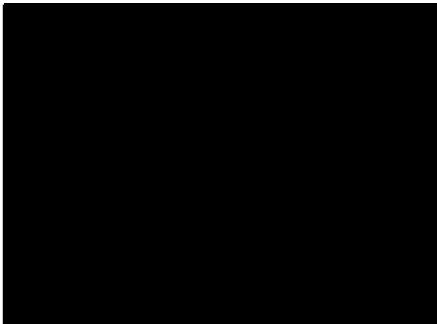


Zeit zu massiven Überflutungen führen kann. Gegen diese Naturereignisse hat sich der jeweilige Besitzer, Bewohner, Pächter, Mieter der Liegenschaft selbst zu schützen.

- der anfallende Oberboden (Humus) zu schützen, in Mieten und mit Pflanzenbewuchs zu lagern (max. 2 Meter Höhe), wieder Vor-Ort, oder zur Bodenverbesserung zu verwenden ist.

Stellungnahme Bereich Forsten:

Waldrechtliche und forstfachliche Belange sind vom Vorhaben nicht betroffen.



[REDACTED]

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Dienstag, 31. Oktober 2023 09:43  
**An:** Bauleitplanung Neidl + Neidl  
**Cc:** Amberg-Sulzbach, [REDACTED]  
**Betreff:** Birgland, Lkr. Amberg-Sulzbach: Aufstellung BP Allgemeines Wohngebiet (WA) "Am Grabelweg" und Änderung FNP  
**Anlagen:** P-2022-4011-1\_S3.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie unsere Stellungnahme im Anhang zu oben genannter Planung per Mail. Eine zusätzliche Versendung per Post entfällt.

**Die Untere Denkmalschutzbehörde in CC erhält das Schreiben mit der Bitte um Kenntnisnahme.**

[REDACTED]

[REDACTED]

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

[REDACTED]

www.blfd.bayern.de  
Instagram · Facebook  
@denkmaelerbayern



BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und  
Stadtplaner  
Bauleitplanung  
Dolesstraße 2  
92237 Sulzbach-Rosenberg

[REDACTED]

DATUM  
31.10.2023

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)  
Birgland, Lkr. Amberg-Sulzbach: Aufstellung des Bebauungsplanes Allgemeines  
Wohngebiet (WA) "Am Grabelweg" und Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Zuständiger Gebietsreferent:**

**Bodendenkmalpflege:** [REDACTED]

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:**

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt nach unserem gegenwärtigen  
Kenntnisstand folgendes Bodendenkmal:

- **D-3-6535-0044** - „Mesolithische Freilandstation.“

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu  
erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des

Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.denkmal.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: [https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc\\_denkmal.cgi](https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi). Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Es ist erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.

Informationen hierzu finden Sie unter:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflege-themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

**Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

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](http://www.blfd.bayern.de)).

Mit freundlichen Grüßen

  
Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



LBV | Köferlweg 3 | 92269 Fensterbach

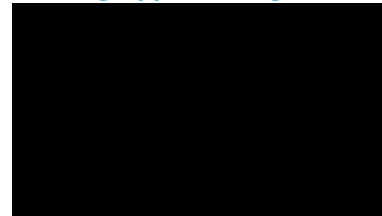
NEIDL+NEIDL  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner  
Dolesstraße 2

92237 Sulzbach-Rosenberg

LBV

Landesbund für Vogel- und Naturschutz  
in Bayern e.V.

Kreisgruppe Amberg - Sulzbach



24.11.2023

### **Stellungnahme des LBV zum Verfahren:**

### **Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB: Aufstellung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet (WA) "Am Grabelweg" mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landesbund für Vogel- und Naturschutz in Bayern e.V. - (LBV) bedankt sich für die Beteiligung und nimmt im Rahmen seines satzungsgemäßen Auftrages zum o. g. Vorhaben wie folgt Stellung

### **Die Planung wird aus folgenden Gründen abgelehnt.**

- Parzelle 1+2 befindet sich zum Teil in einem wassersensiblen Bereich
- Parzelle 3 ist komplett im wassersensiblen Bereich, ist vom Abfluss freizuhalten
- Auf Parzelle 2 befindet sich eine artenreiche, magere Salbeiwiese, aber keinesfalls ein brachgefallenes Intensivgrünland. Deshalb ist diese als Ausgleichsfläche A3 nicht geeignet (keine Aufwertung in diesem Maße möglich)
- Die beiden vorhandenen Biotope werden in ihrer Funktion als Lebensraum geschmälert, wenn der dortige Nahrungsraum daneben verloren geht
- Die Planung tangiert ein vorhandenes Bodendenkmal

Mit freundlichen Grüßen







NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und  
Stadtplaner  
Dolesstraße 2  
92237 Sulzbach-Rosenberg

Regensburg  
27.11.2023

**Aufstellung des Bebauungsplans „Am Grabelweg“ und 20. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren; Gemeinde Birgland, Landkreis Amberg-Sulzbach; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB;  
Hier: landesplanerische Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 28.09. 2023 haben Sie die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde um Stellungnahme zu den o.g. Bauleitplanentwürfen der Gemeinde Birgland gebeten.

Die Gemeinde plant, im Ortsteil Frechetsfeld eine Fläche von ca. 5.562 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen, auf der 3 Bauparzellen entstehen sollen.

**Bewertung:**

Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB).“

Bauleitplanungen sind insbesondere anhand der nachfolgenden Ziele(Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) zu bewerten:

- LEP 1.2.1 „Räumlichen Auswirkungen begegnen“

*Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (Z).*



- LEP 3.1.1 „Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebiet“  
*Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (G). Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G).*  
*Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird (G).*
  
- LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“  
*In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Z).*
  
- LEP 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“  
*Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (G).*  
*Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen[...] (Z).*

### **Ergebnis:**

**Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen kann eine Vereinbarkeit der Bauleitplanung „Am Grabelweg“ mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung noch nicht bestätigt werden.**

**Für eine abschließende Beurteilung ist die Eignung des Ortsteils Frechetsfeld als geeignete Siedlungseinheit für die vorliegende Planung näher darzulegen. Zudem ist die Begründung zur Bauleitplanung um einen Bedarfsnachweis nach den Anforderungen der Auslegungshilfe des bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie zu ergänzen.**

### **Begründung:**

Eine Anbindung an eine „geeignete“ Siedlungseinheit im Sinne des Anbindegebots nach LEP 3.3 ist auf Grundlage der vorliegenden Informationen nicht zu erkennen. Laut LEP 3.1.1 soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Die Ausweisung der Parzellen würde zu einer Verfestigung einer Splittersiedlung im Außenbereich führen, zumal aufgrund der im Ort nicht gegebenen Versorgungsfunktion erhöhte Mobilitätsanforderungen für die Bevölkerung als Folge zu befürchten sind. Eine Entwicklung von einem landwirtschaftlich geprägten Ortsteil hin zu einer Vorortsiedlung sollte vermieden werden.

Es wird dargelegt, dass die Bevölkerungsentwicklung von Frechetsfeld auf fehlende wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten zurückzuführen sei. Die Ausweisung neuer Wohngebiete stellt jedoch keine adäquate Bewältigungsstrategie für die Herausforderungen des demographischen Wandels dar und seine negativen Folgen mitunter noch verstärken (vgl. LEP 1.2.1).

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Birgland ist als positiv zu bewerten (2019: 1797 Einwohner, 06/2023: 1848 Einwohner)(vgl.,: Bayerisches Landesamt für Statistik, [A1200C 202342 \(bayern.de\)](https://www.statistik.bayern.de)). Jedoch wäre trotzdem ein Bedarfsnachweis nach den Anforderungen der Auslegungshilfe des bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie zu erbringen. Die Gemeinde geht zwar auf Aspekte ihrer Bevölkerungsentwicklung ein, eine Auseinandersetzung mit den anderen Struktur- und Entwicklungsdaten fehlt jedoch, ebenso

eine Darlegung, warum es sich ausgerechnet beim Ortsteil Frechetsfeld um eine geeignete Siedlungseinheit für die vorliegende Planung handelt. Damit verbunden wäre dringend durch die Gemeinde zu prüfen, ob es im Gemeindegebiet entsprechendes aktivierbares Innenentwicklungspotenzial gibt. Es fällt auch auf, dass in anderen Ortsteilen bereits im Flächennutzungsplan verzeichnete Gebiete vorhanden sind, die ebenfalls bevorzugt entwickelt werden können; beispielsweise am größeren und zentraleren Ortsteil Schwend. Eine Beschränkung der Standortalternativenprüfung auf den Ortsteil Frechetsfeld ist dabei nicht sachdienlich, sie muss das gesamte Gemeindegebiet umfassen.

Darum ergeht hier nochmals der Hinweis, dass eine Gegenüberstellung der ermittelten Bedarfe und der aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale, um daraus den Bedarf für die vorliegende Planung abzuleiten, notwendig ist. Die Vorgaben der Auslegungshilfe finden Sie unter:  
[https://www.flaechensparoffensive.bayern/fileadmin/user\\_upload/flaechensparoffensive/downloads/AuslegungshilfeBedarfsnachweis\\_Stand092021.pdf](https://www.flaechensparoffensive.bayern/fileadmin/user_upload/flaechensparoffensive/downloads/AuslegungshilfeBedarfsnachweis_Stand092021.pdf)

Unsere Hilfsdokumente zum Bedarfsnachweis mit Beispielen finden Sie unter

<https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/regierungsbezirk/flaechensparoffensive/index.html>

Kritisch angemerkt sei außerdem, dass die von der Gemeinde anvisierten Flächen teilweise in einem Biotop und zur Gänze im Landschaftsschutzgebiet liegen.

***Städtebaulich nachrichtliche Hinweise:***

Aus städtebaulicher Sicht wird angemerkt, dass die Parzellen zwar im Umfang reduziert wurden, aber immer noch als groß angesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen





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

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Verwaltungsgemeinschaft Illschwang  
Am Dorfplatz 5  
92278 Illschwang

[REDACTED]

**Datum**  
27.11.2023

Gemeinde Birgland;  
Aufstellung des Bebauungsplans Allgemeines Wohngebiet (WA) "Am Grabelweg"  
mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans;  
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 25.08.2022 haben wir uns im Rahmen der damaligen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (ohne Flächennutzungsplanänderung) bereits mit einigen Hinweisen aber grundsätzlich zustimmend zu dem Vorhaben geäußert.

Bei der jetzigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (mit Änderung des Flächennutzungsplanes) ist für uns - abgesehen von einer geringfügigen Erweiterung des Maßnahmengbietes nach Westen - keine wesentliche Änderung erkennbar. Insofern kann unsere Stellungnahme vom 25.08.2023 vollumfänglich herangezogen werden:



### 1. BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN

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

### 2. WASSERVERSORGUNG

*Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen.*

*Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen.*

### 3. GRUNDWASSER

*Der Wasserspiegel des großräumigen Karstgrundwassers befindet sich auf ca. 465 m ü.NN und hat damit einen Flurabstand von mindestens 75 m. Ob in den auflagernden Deckschichten aus tertiären bis quartären Verwitterungslehmen und ggf. auch Kreidesedimenten ein oberflächennahes GwStockwerk ausgebildet ist, ist uns nicht bekannt.*

*Bei Antreffen von Grundwasser ist wie im Textentwurf beschrieben zu verfahren.*

### 4. ABWASSERENTSORGUNG

*Gegen das geplante Baugebiet bestehen aus Sicht der Abwasserentsorgung keine grundsätzlichen Einwendungen. Es ist jedoch Folgendes zu bemerken bzw. zu beachten:*

*Frechetsfeld wird im Mischsystem entwässert. Der Anschluss des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers an die bestehende Mischwasserkanalisation ist grundsätzlich möglich.*

*Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. In der weiteren Planung sollte deshalb versucht werden das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern. Eine gemeinsame Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet und des Hangwassers ist in die Überlegungen mit einzubeziehen.*

*Nachdem auch Niederschlagswasser versickert werden soll, ist die Sickerfähigkeit des Bodens vor Baubeginn zu prüfen. Nachbargrundstücke dürfen durch die Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Es ist sicherzustellen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken schadlos versickert bzw. bei Überlastung der Versickerungsanlagen schadlos abgeleitet werden kann.*

*Auf Dacheindeckungen aus Metall sollte nach Möglichkeit verzichtet werden. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden.*

## 5. LAGE ZU GEWÄSSERN

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Grabelweg“ befindet sich in der Talmulde der östlichen Ausläufer des Fuchs- und Brunnberges am westlichen Ortsrand von Frechetsfeld. Die Neigungen der umliegenden Hangeinzüge betragen bis zu 9 %.*

*Oberflächengewässer werden nicht tangiert.*

*Die südliche Hälfte der Planungsfläche des BP befindet sich gemäß dem Umweltatlas Thema „Naturgefahren“ im wassersensiblen Bereich, welche Bereiche kennzeichnen, in denen es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.*

*Aufgrund der topografischen Lage und der zunehmenden Starkregenereignisse mit wild abfließenden Oberflächenwasser sind umläufig Schutzvorkehrungen (z. B. Abflussmulde oder Erdwall) vorzusehen. Die weitere Ableitung dieses Hangwassers ist konsequent bis zu einem Vorfluter aufzuzeigen, sodass es für Unterlieger zu keiner Verschlechterung kommt. Ggf. kann der nördlich weg begleitende Entwässerungsgraben der Anliegerstraße als Ableitung mitgenutzt werden.*

*Auch innerhalb der Planungsfläche des BP empfehlen wir geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser vorzusehen (z. B. Geländemodellierung oder entsprechende Höhenlage der Gebäudeöffnungen).*

*Grundsätzlich darf der Oberflächenwasserabfluss gem. § 37 WHG nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden.*

*Aus uns vorliegenden Planunterlagen mit Bodenentwässerungseinrichtungen aus dem Jahre 1977 ist ersichtlich, dass auf den Grundstücken Fl. Nr. 179, 180 und 181, Gmkg. Frechetsfeld Entwässerungsleitungen verlegt sind, deren Ableitung über das Grundstück Fl. Nr. 181 zum Straßengrundstück Fl. Nr. 239 und weiter ins Taltiefere östlich von Frechetsfeld führt. Es ist daher bei der Bauausführung sicherzustellen, dass die Entwässerung der südlich des BP gelegenen Grundstücke Fl. Nr. 179 und 180 gewährleistet ist, ggf. sind Leitungen umzulegen.*

## 6. ATTLASTEN

*Altlasten oder/und schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen sind nach unserem Kenntnisstand durch die Planungen nicht tangiert. Sollten sich während der Erdarbeiten Hinweise auf das Vorliegen von Untergrundverunreinigungen ergeben, ist eine Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG vorhanden.*

*Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Arbeiten und 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 Grundstücksflächen.*

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

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

*Der Bebauungsplan kann unter Beachtung o. g. Auflagen befürwortet werden.*

Mit freundlichen Grüßen,

