

Stadt Eschenbach i.d.OPf.

16. Änderung des Flächennutzungsplans mit Aufstellung des Bebauungsplans „kleiner Rußweiher“

hier: Auswertung der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Angeschriebene Stellen	
Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange
1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Tirschenreuth - Weiden
2	Bayer. Industrieverband Steine und Erden e.V., München
3	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
4	Bayerischer Bauernverband, Weiden
5	Bayernwerk AG, Weiden
6	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BIMA
7	Bund Naturschutz e.V., Weiden
8	Deutsche Post AG, Nürnberg
9	Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
10	Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Regensburg
11	Industrie- und Handelskammer, Regensburg
12	Kreisheimatpfleger Herr Oberndorfer, Eschenbach
13	Landesbund für Vogelschutz, Hiltpoltstein
14	Landratsamt – Sachgebiet 42, Neustadt a.d. Waldnaab
15	Regierung der Oberpfalz
16	Regierung von Oberfranken – Bergamt, Bayreuth
17	Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, Amberg
18	Vermessungsamt Weiden, Weiden
19	Wasserwirtschaftsamt Weiden, Weiden

Stellen, die keine Stellungnahme abgegeben haben	
Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange
1	Bayer. Industrieverband Steine und Erden e.V., München
2	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
3	Bund Naturschutz e.V., Weiden
4	Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
5	Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Regensburg
6	Industrie- und Handelskammer, Regensburg
7	Landesbund für Vogelschutz, Hiltpoltstein
8	Vermessungsamt Weiden, Weiden

Fachstellen mit Zustimmung zum Konzept	
Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange
1	Wasserwirtschaftsamt Weiden, Weiden
2	Regierung von Oberfranken – Bergamt, Bayreuth
3	Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Regensburg
4	LRA NEW SG41 Technischer Umweltschutz
5	LRA NEW Abt. 6 Gesundheitswesen

Fachstellen mit Anregungen, Bedenken, Hinweisen und/oder Einwänden zum Konzept	
Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange
1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Tirschenreuth - Weiden
2	Bayerischer Bauernverband, Weiden
3	Bayernwerk AG, Weiden
4	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BIMA
5	Kreisheimatpfleger Herr Oberndorfer, Eschenbach
6	LRA NEW SG42 Bauamt (rechtlich)
7	LRA NEW SG35 kommunale Abfallwirtschaft
8	LRA NEW SG41 Naturschutz
9	LRA NEW SG43 Wasserrecht
10	LRA NEW SG45 Bodenschutz/staatl. Abfallrecht
11	Regierung der Oberpfalz
12	Regionaler Planungsverband
13	Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, Amberg
14	Privatstellungnahme

Abwägungsvorschläge			
Lfd. Nr.	TöB	Inhalt	Abwägungsvorschlag
1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Tirschenreuth – Weiden vom 30.09.2025	Bereich Forsten I. <u>Errichtung eines Kletterwaldes</u> 1. Die geplante Errichtung des Kletterwalds stellt eine Rodung im waldrechtlichen Sinne dar. Hierfür bestehen waldrechtliche Versagensgründe nach Art. 9 Abs. 5 i. V. m. Art. 6 BayWaldG. 2. Die waldrechtlichen Versagensgründe können überwunden werden, wenn keine zusätzlichen Versagensgründe aus anderen Rechtsbereichen gegeben sind, die eine Rodung eindeutig ausschließen. 3. Zur Überwindung der waldrechtlichen Versagensgründe müssten in den Bebauungsplan folgende Nebenbestimmungen aufgenommen werden: a. Es muss ein waldrechtlicher Ausgleich geschaffen, d. h. es muss eine Freifläche in gleicher Größe aufgeforstet werden. Die Aufforstung muss in der Lage sein, die Waldfunktion „Lebensraum“ potenziell in vergleichbarer Weise zu erfüllen, wie die für den Kletterwald vorgesehene Fläche. b. Der betreffende Wald bleibt bis zur Realisierung des Kletterwaldes Wald nach Waldgesetz und wird entsprechend bewirtschaftet c. Nach Aufgabe der Nutzung als Kletterwald wird die Fläche erneut als Wald nach Waldgesetz genutzt. Bauten müssen rückstandslos entfernt werden und die forstliche Bewirtschaftbarkeit vollständig wiederhergestellt werden. 4. Der zuständige Revierleiter des AELF Tirschenreuth-Weiden i.d.OPf., Revier Eschenbach, sollte bei der Identifizierung einer entsprechenden Aufforstungsfläche und Planung der Aufforstung beteiligt werden.	1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 2. Aus anderen Rechtsbereichen wurden keine zusätzlichen Versagensgründe mitgeteilt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 3. a. Die Ausgleichsflächen 2-4 schaffen waldrechtlichen Ausgleich. 3. b. Der Hinweis wird in die nachrichtlichen Übernahmen des Bebauungsplans aufgenommen. 3. c. Eine entsprechende Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird ergänzt. 4. Der Forstausgleich wurde in Abstimmung mit der Revierleitung geplant.

		<p><u>II. Wald in der Nachbarschaft von Einrichtungen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind</u></p> <p>5. Es befindet sich teilweise Wald in der Nähe von Einrichtungen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen. Um Erschwernisse für die gesetzlich vorgeschriebene Waldbewirtschaftung (Art. 14 und 19 BayWaldG) zu mindern und Konflikte zukünftig zu vermeiden, empfehlen wir folgende Maßnahmen bzw. eine entsprechende Berücksichtigung im Bebauungsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Eine Haftungsverzichtserklärung der Betreiber der Einrichtungen zu Gunsten der angrenzenden Waldbesitzer und deren Rechtsnachfolgern für Schäden durch umstürzende Bäume und Baumteile, herumliegende Äste, Zweige, Zapfen – auch im Rahmen von sachgemäßer Baumfällung - ohne grob fahrlässige Gefährdung der Einrichtungen. b. Ruhenlassen des Kletterwaldbetriebs während Fällarbeiten in der Nähe, um Gefahren für Nutzer auszuschließen. c. Aufnahme einer Bestimmung zur Duldung von Emissionen und Beeinträchtigungen aus forstwirtschaftlicher Nutzung der benachbarten Wälder (z. B. Maschinenlärm, Pollenflug, Wegsperrung). <p><u>III. Begründung und Erläuterung der Stellungnahme zum Bereich Forsten</u></p> <p><u>IV. Hinweise</u></p> <p>6. Der Baumbestand auf Sondergebiet 8 am Ufer des kleinen Rußweiher stellt keinen Wald nach Waldgesetz dar und wird daher in dieser Stellungnahme nicht berücksichtigt. Der Baumbestand besteht größtenteils nur aus einer Baumreihe, die nicht nur durch die Straße, sondern zusätzlich durch einen befestigten Weg für Fußgänger und Radfahrer vom auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegenden Wald getrennt ist. Außerdem befinden sich direkt unter den Bäumen Pfahlbauten. Eine</p>	<ul style="list-style-type: none"> 5. a. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen, die Regelung erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. 5. b. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen, eine entsprechende Absprache erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. 5. c. Ein Hinweis zur Duldung von Emissionen und Beeinträchtigungen aus forstwirtschaftlicher Nutzung der benachbarten Wälder (z. B. Maschinenlärm, Pollenflug, Wegsperrung) wird in den Bebauungsplan aufgenommen. <p>6. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	--

		<p>forstwirtschaftliche Nutzung ist weder beabsichtigt noch sinnvoll. Auch der Baumbestand am Ufer im Sondergebiet 2 und 4 besitzt aufgrund seiner geringen Breite keine Waldeigenschaft.</p> <p>Bereich Landwirtschaft</p> <p>7. Ein Teil der Vorhabensfläche (ca. 0,95 ha) wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Produktionsrichtung Teichwirtschaft. Ebenso grenzen an mehreren Stellen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an.</p> <p>8. Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub u. Erschütterungen, soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- u. Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Daraus können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.</p> <p>9. Aus agrarstruktureller Sicht ist die Vermeidung von Ausgleichsbedarf im Sinne des Flächensparens von großer Bedeutung. Für die Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen sollen daher keine zusätzlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht werden. Aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht werden produktionsintegrierte Maßnahmen (PIK) nach § 9 BayKompV dieser Anforderung besonders gut gerecht.</p> <p>10. Der Bereich Landwirtschaft begrüßt, dass nicht alle Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen geplant sind.</p>	<p>7. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>8. Ein entsprechender Hinweis zur Duldung landwirtschaftlicher Emissionen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>9. Neben der Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen wird ein Teil des forstrechtlichen Ausgleichsbedarfs durch Abbuchung vom bereits bestehenden Ökokonto der Stadt Eschenbach i.d.OPf. getilgt. Diese Fläche befindet sich im Wald, außerhalb landwirtschaftlicher Nutzflächen.</p> <p>10. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
2	Bayerischer Bauernverband, Weiden vom 25.08.2025	<p>1. Der BBV bittet um Gewährleistung von ungehinderten Zufahrtsmöglichkeiten zu umliegenden und angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen.</p>	<p>1. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entstehen keine Beeinträchtigungen für Zufahrtsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Flächen.</p>

		<p>2. Ferner wird darum gebeten, dass zukünftige Grundstückseigentümer rechtzeitig auf land- und forstwirtschaftliche Emissionen hingewiesen werden.</p>	<p>2. Ein entsprechender Hinweis zur Duldung landwirtschaftlicher Emissionen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
3	Bayernwerk AG, Weiden	<p>1. Gegen das Konzept bestehen keine Einwände, insofern bei einer Umsetzung die Richtlinien zum Umgang mit Versorgungsleitungen beachtet werden (sh. Anhang).</p> <p>Transformatorstation</p> <p>2. Es wurde erklärt, dass zur Sicherung einer zukunftsorientierten Stromversorgung im Zuge der Energiewende weitere Trafostandorte einzuplanen seien. Dafür solle eine etwa 35 m² große, öffentlich zugängliche Fläche im Bereich der Flurnummern 5048/6 und 5050/4 als Dienstbarkeit bereitgestellt werden. Zudem müsse bereits zum Baubeginn der ersten Gebäude sichergestellt sein, dass die Grundstücke verfügbar und über befestigte, von LKW befahrbare Wege erreichbar seien.</p>	<p>1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Objektplanung findet außerhalb des Bauleitplanverfahrens statt, entsprechende Richtlinien werden dort berücksichtigt.</p> <p>2. Die Bereitstellung einer Dienstbarkeit auf den genannten Flächen für jeweils eine Trafostation soll zu einem späteren Zeitpunkt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Eine der avisierten Flächen liegt ohnehin außerhalb des Geltungsbereichs. Eine Festsetzung zur genauen Lage der Transformatorstation entfällt.</p>
4	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BIMA vom 19.09.2025	<p>1. Es wird gebeten, bei der Bauleitplanung die Belange der Verteidigung im Hinblick auf den nahe gelegenen US-Truppenübungsplatz Grafenwöhr angemessen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB). Die Entfernung von der Truppenübungsplatzgrenze beträgt ca. 1,9 km.</p> <p>2. Es wurde erklärt, dass vom Truppenübungsplatz unvermeidbare Emissionen wie Lärm und Erschütterungen ausgingen. Bei Bauplanungen müsse darauf geachtet werden, den Verteidigungszweck nicht zu beeinträchtigen und die Bevölkerung zu schützen. Ob Schutzmaßnahmen nötig seien, liege in der Verantwortung der Planungsbehörde. Die US-Streitkräfte müssten ihren Übungsbetrieb nicht einschränken, und Ansprüche Betroffener könnten nicht anerkannt werden. Die künftige militärische Entwicklung sei zudem unvorhersehbar.</p> <p>3. Es wird um die Aufnahme folgender Aussage in den normativen Teil des Bebauungsplans gebeten:</p>	<p>1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. & 3. Ein entsprechender Hinweis zur Duldung von Lärmemissionen aus dem Truppenübungsplatz wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

		<p>„Lärmemissionen aus dem Truppenübungsplatz Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund seiner Lage durch die Lärmentwicklung (Flug-/Schießlärm, Erschütterungen) aus der Verteidigungsliegenschaft vorbelastet. Es wird darauf hingewiesen, dass die US-Streitkräfte nicht verpflichtet sind, den Übungsbetrieb zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einzuschränken oder Ersatzansprüche seitens künftiger Eigentümer und ansässiger Gewerbebetriebe anzuerkennen. Lärmemissionen aus dem Truppenübungsplatz sind entschädigungslos zu dulden. Es wird darauf hingewiesen, dass durch passive Schallschutzmaßnahmen z.B. Einbau von Schallschutzfenstern, die Geräuscheinwirkung im Gebäude reduziert werden kann.“</p>	
5	<p>Kreisheimatpfleger Herr Oberndorfer, Eschenbach</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. In und nahe am Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Flurdenkmäler. Diese mögen erfasst und nachgetragen werden. Eine Aufnahme in die Denkmalliste solle beantragt werden. 2. Die vorliegende Planung befasse sich nahezu vollständig mit Bestandsflächen bzw. bestehenden Nutzungen, die sich mit Ausnahme des Ortsbereiches von Großkottenreuth (Schafhof) über den zurückliegenden Zeitraum von etwa 75 Jahren mit Genehmigung der Fachstellen und Behörden, entsprechend der Wünsche aus der Eschenbacher Bürgerschaft entwickelt haben. Insofern sei der Zeitpunkt der Planung verwunderlich. 3. Den allergrößten Raum der Planung nähmen die Untersuchungen zum Natur- und Tierschutz ein; auch diese Tatsache sei bemerkenswert, insbesondere weil nichts festgelegt sei, was den Zulauf von Oberflächenwasser zum Kernpunkt aller Gegebenheiten, dem Rußweiher, beschreiben oder behandeln würde. 4. Was die neu ausgewiesene Nutzung der Flächen S01 und S02 anbelange, so schiene dies für das "Ortsbild" hinnehmbar, wenn eine angemessene Begrünung mit Großbäumen auch innerhalb dieser Flächen sicher gestellt werde. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Eine Erfassung und Bewertung von „Flurdenkmälern“ ist kein Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens. 2. & 3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 4. Die Planung der Ausgleichsflächen inkl. Ortsrandeingrünung nordwestlich von Großkottenreuth wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Campingplatz wird nicht erweitert. Um Gefahren durch herabfallende Äste zu umgehen, wird

		<p>5. Die zusätzliche Ausweisung von Camping-Flächen zöge aber auch die Notwendigkeit nach sich, die bereits heute kritische Bereitstellung von Parkplätzen zu überdenken und zu berücksichtigen.</p> <p>6. Die Teilflächen S06 und S07 sind vorgesehen für einen Kletterwald (Gebäude und Freiluft-Parcour). Dabei wäre die Fläche S06 eigentlich prädestiniert als Erweiterungsfläche zum Hotel. Im Hinblick auf einen vielfach benannten Bedarf im Rahmen von Universitätseinrichtungen in nächster Umgebung drängen sich aus Sicht des Herrn Oberndorfer derartige Überlegungen auf, auch und gerade aus städtebaulicher Sicht.</p> <p>7. Auf die Belange von Rettungswegen zum und am Hotel werde sicherlich von anderen Fachstellen eingegangen.</p>	<p>auf eine Ergänzung von Großbäumen innerhalb der Baugebiete verzichtet.</p> <p>5. Durch die Planung entstehen keine neuen Campingplatzflächen. Im Nahbereich des bestehenden Campingplatzes (im Süden) sollen lediglich maximal sechs „Schlaffässer“ entstehen. Deren Nutzer können ihre Fahrzeuge auf den bestehenden Parkplätzen des Campingplatzes und des Hotels abstellen. Die Stellplätze für die baulichen Anlagen im SO1 werden auf Privatgrund hergestellt.</p> <p>6. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.</p> <p>7. Bis auf eine Neuerschließung der Tiny-House Siedlung sind keine neuen Verkehrswege geplant. Die Rettungswege zum und am Hotel bleiben durch den Bebauungsplan unberührt. Hier wird lediglich der Bestand gesichert.</p>
6	LRA NEW – SG42 Bauamt (rechtlich) vom 07.10.2025	<p>Flächennutzungsplan</p> <p>1. Es wurde angemerkt, dass eine genauere Erläuterung der vorgesehenen Nutzungsarten unter Nr. 4.2 notwendig sei. Der Begriff „Tiny-Houses“ lasse beispielsweise nicht eindeutig erkennen, dass sowohl Ferien- als auch Dauerwohnen zulässig sein solle. Auch die Beschreibungen des Kletterwald- und Campingplatzgebiets machten nicht deutlich, dass dort Gebäude errichtet werden dürften. Daher solle die Nummerierung der Baugebiete sowie eine detailliertere Beschreibung der Nutzungsarten mit dem Flächennutzungsplan abgestimmt und widerspruchsfrei übernommen werden.</p>	<p>1. Eine Nummerierung der Sondergebiete, analog zum Bebauungsplan, wird ergänzt. Ferner wird eine detaillierte Beschreibung der Nutzungsarten in die FNP-Begründung aufgenommen.</p>

		<p>Bebauungsplan</p> <p>2. Das Baugebiet SO-1 soll gem. § 11 BauNVO lt. Textteil als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ ausgewiesen werden. Weiterhin erfolgt in der Zweckbestimmung lediglich der Zusatz, dass eine gleichwertige Nutzungsdurchmischung mit dem wohl ebenso regelzulässigen Dauerwohnen nicht geboten sei. Zulässig seien nur Wohngebäude.</p> <p>Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind lediglich solche Gebiete als sonstige Sondergebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Dies scheint mit vorliegender Festsetzung bislang nicht eindeutig der Fall zu sein, da sich das Gebiet dem aktuellen Wortlaut dieser Festsetzung nach beispielsweise allein schon faktisch sowohl als reines Wohngebiet i.S.v. § 3 BauNVO, als auch als ein der Erholung dienendes Sondergebiet gem. § 10 BauNVO entwickeln könnte und damit der vorgegebene Gebiets-typ eine ergebnisoffene Mogelpackung wäre, welche dem Konfliktbewältigungsgebot auf Ebene des Bebauungsplans nicht hinreichend gerecht werden würde.</p> <p>Gem. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO können grundsätzlich Gebiete mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits und Dauerwohnen andererseits entwickelt werden. Diese spezielle Zweckbestimmung ist im Bebauungsplan eindeutig festzusetzen und als Grundzug der Planung in der Begründung entsprechend zu erläutern. Es soll vorliegend daher im Textteil entsprechend verdeutlichend ergänzt werden, dass „Fremdenbeherbergung mit Dauerwohnen“ gleichermaßen zulässig sein soll. Weiterhin sei der Festsetzung nach eine gleichwertige Nutzungsdurchmischung nicht vorgesehen. Es unterbleibt jedoch bislang, beispielsweise durch Festsetzung einer höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen je Nutzungsart, die Konkretisierung des zur Wahrung dieses individuellen Gebietscharakters</p>	<p>2. Im Baugebiet SO 1 wird Dauerwohnen ausgeschlossen.</p>
--	--	---	--

		<p>mindestens erforderliche Nutzungsverhältnis. Dies wäre der Abwägung noch entsprechend zuzuführen und festzusetzen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sei der dazu erforderliche Bedarfsnachweis zur Siedlungsentwicklung mit der Höheren Landesplanungsbehörde abzustimmen und entsprechend in der Begründung zu ergänzen. 4. Im Vorentwurf werde sich ausschließlich mit der verkehrlichen Erschließung beschäftigt. Hierbei solle zwischen privater und öffentlicher Verkehrsfläche unterschieden werden. 5. Die Anforderungen an die Erschließung des SO 1 mit integrierter Zulässigkeit von Dauerwohnen sind mit denen eines allgemeinen Wohngebiets vergleichbar. Weitere Aspekte der Erschließung wie Strom, Wasser / Abwasser, etc. wären daher zu ergänzen. 6. Die im SO8 vorhandenen Bootshäuser sind nach Aktenlage als Bootshäuser ohne Aufenthaltsräume baurechtlich genehmigt. Eine nun beabsichtigte Nutzung als Wochenendhäuser bedürfe einer dafür erforderlichen Erschließung im Sinne einer zentralen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung oder ggfs. alternative Lösungsmöglichkeiten. 7. Es wurde angemerkt, dass die unter „weitere Bestimmungen“ gefassten Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung ausdrücklich als solche Festsetzungen kenntlich gemacht werden sollten und eindeutig in den Textteil aufgenommen werden. Zudem wurde empfohlen, hierfür eine Nutzungsschablone als Planzeichen zu verwenden. 8. Laut VGH Bayern ist eine auf einzelne Anlagen beschränkte Festsetzung zur Limitierung der zulässigen Grundfläche unzulässig. Stattdessen soll die Begrenzung der zulässigen Grundfläche ein auf das jeweilige Baugrundstück bezogenes Summenmaß für alle baulichen Nutzungen ergeben können. Es wird daher empfohlen, hier durch eine ergänzende Festsetzung zumindest 	<ol style="list-style-type: none"> 3. Der Hinweis wurde mit Unzulässigkeit des Dauerwohnens im SO 1 obsolet. 4. Die Verkehrsflächen im Bebauungsplan werden nach privat und öffentlich differenziert. 5. Die Zulässige Art der Nutzung im SO 1 wird auf Ferienwohnen begrenzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 6. An der bisher vorhandenen Erschließung wird festgehalten. Die Begründung wird um entsprechende Erläuterungen ergänzt. 7. Die Planstruktur wird überarbeitet, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden eindeutig gekennzeichnet. 8. + 9.: Die Baugebiete werden um eine Regelung zum Maß der baulichen Nutzung (GR bzw. GRZ) sowie jeweils ein Summenmaß ergänzt.
--	--	---	--

		<p>klarzustellen, dass die Begrenzung der maximalen Grundfläche für Gebäude innerhalb der festgesetzten GRZ erfolgt und keine gesonderte Festsetzung für überbaubare Flächen darstellt. Gleiches gilt im Prinzip auch für das SO-4 und SO-8, wo jedoch noch das Summenmaß mittels GRZ oder GR zu ergänzen wäre.</p> <p>9. IN SO-2, SO-6 und SO-7 werde die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung einer Bebauungstiefe geregelt. Eine Festsetzung einer GRZ/GR erfolge nicht. Gem. § 16 Abs. 3 BauNVO seien bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung entweder eine GRZ oder GR und entweder eine GFZ oder maximale Gebäudehöhe festzusetzen. Im SO-2 (Campingplatzgebiet), SO-4, SO-5 und SO-8 seien entsprechende Regelungen zu ergänzen.</p> <p>Bei SO-4 und SO-8 sei eine auf das gesamte Baugrundstück bezogene GRZ festzusetzen. Hierzu könne zur besseren Übersicht in der Planzeichnung auch eine nummerierte Parzellierung des Grundstücks ergänzt werden.</p> <p>Auf Grundlage des § 10 Abs. 3 Satz 3 und § 19 Abs. 4 BauNVO sei es zulässig, Festsetzungen jeweils mit einer absoluten Zahl angegebenen zulässigen Grundfläche für die Hauptanlage (Wochenendhaus) und für Nebenanlagen (Terrasse und sonstige Nebenanlagen) zu treffen. Das Maß der baulichen Nutzung wäre daher jeweils noch entsprechend zu ergänzen, da die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen allein nicht ausreichend das Maß der baulichen Nutzung definiert und damit auch kein qualifizierter Bebauungsplan i.S.v. § 30 Abs. 1 BauGB entwickelt werden würde.</p> <p>10. Zu den im SO-8 abweichend festgesetzten Abstandsflächen wird vorsorglich auf die dennoch einzuhaltenden Brandabstände i.S.v. Art. 28 BayBO hingewiesen.</p> <p>11. Das Planzeichen zum SO-7 sei nicht lesbar und solle daher entsprechend angepasst werden.</p> <p>12. Die Zweckbestimmungen der SO-6 und SO-7 seien zu konkretisieren, sowie abschließend und hinreichend</p>	<p>10. Der Hinweis wird nachrichtlich übernommen.</p> <p>11. Die Planzeichen der Legende werden angepasst.</p> <p>12. Die SO 6 und SO 7 betreffenden Formulierungen werden konkretisiert.</p>
--	--	--	---

		<p>bestimmt festzusetzen. Nach der aktuellen Festsetzung bliebe die Zweckbestimmung nahezu ergebnisoffen, da Begriffe wie „Kletterwaldgebäude“ und „Kletterwaldparcours“ nicht selbsterklärend seien und so einen unbestimmten Rechtsbegriff darstellten. Die jeweilige Zweckbestimmung sei daher insbesondere in Hinblick auf zulässige Anlagen und Nutzungen detaillierter zu beschreiben und entsprechend festzusetzen. Ferner sollen die Stellungnahmen des AELF und der UNB hierzu in besonderem Maße abgewogen werden, da durch die Vorhaben insbesondere Waldflächen berührt würden.</p> <p>13. Stellplätze und Garagen seien in SO-Gebieten gem. §11 BauNVO allgemein zulässig. Laut § 12 Abs. 2 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur für den durch die Nutzung tatsächlich verursachten Bedarf zulässig, wenn es sich um ein Sondergebiet handelt, das der Erholung dient. Ein ggfs. auftretender besonderer Bedarf wäre in der Bebauungsplanbegründung zu erörtern. Sofern keine eigenen Stellplatzzahlen festgesetzt würden, gelte die Stellplatzzahlen gem. Anlage zur GaStellV. Von diesen Zahlen könne mit örtlicher Bauvorschrift im Bebauungsplan lediglich nach unten abgewichen werden, indem niedrigere Stellplatzzahlen festgesetzt würden. Die Festsetzung höherer Stellplatzzahlen hingegen sei nach neuer Rechtslage nicht mehr möglich.</p> <p>14. Nach der textlichen Festsetzung Nr. II. 4. werden zur Gestaltung von Parkflächen wasserdurchlässige Oberflächen als <u>örtliche Bauvorschrift</u> vorgeschrieben. Die Ermächtigungsgrundlage zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften über die Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen ist mit Inkrafttreten des Ersten Modernisierungsgesetz Bayern zum 01.10.2025 entfallen. Diese Festsetzung ist daher zu streichen. Sofern die zulässige Bodenversiegelung innerhalb der festgesetzten GRZ / GR eingeschränkt werden soll, so würde sich stattdessen beispielsweise § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung</p>	<p>13. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>14. Die Regelung bezieht sich nun auf § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.</p>
--	--	---	---

		<p>von Boden, Natur und Landschaft) als Grundlage dafür anbieten.</p> <p>15. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auch die Pflicht zur Herstellung von Fahrradstellplätzen gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4a) BayBO festgesetzt werden kann.</p> <p>16. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass vom Bau- fenster des SO-8 bislang nicht alle Bestandsgebäude (Bootshäuser) vollständig umfasst sind, was zur Folge hätte, dass für dieses Gebäude in Zukunft an gleicher Stelle An- Um- oder Ersatzbauten ausgeschlossen wären.</p> <p>17. Zur Festsetzung nach Nr. II.1. (Einfriedungen) wird eine hinreichende Bemaßung mit konkretisierten Bezugspunkten empfohlen, da diese Festsetzung ansonsten zu unbestimmt wäre.</p> <p>18. Zudem erfolgt der Hinweis, dass die Vereinbarkeit der textlichen Festsetzungen insbesondere auch mit den Bestandsbauten innerhalb des MDW sichergestellt sein soll, um ggf. unnötige Befreiungstatbestände zu vermeiden. Letzteres gilt analog auch für alle weiteren allgemeingültigen Festsetzungen unter Nr. I. und Nr. II. insbesondere zu Aufschüttungen / Abgrabungen, Beleuchtung und zulässigen Dacheindeckungen.</p> <p>19. In der textlichen Festsetzung nach Nr. II.2. (Dacheindeckungen) solle eine abschließende und nicht nur beispielhafte Festsetzung der einschlägigen auswaschbaren Metalle erfolgen, da diese Festsetzung ansonsten zu unbestimmt wäre.</p>	<p>15. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>16. Bis auf ein Bestandsgebäude, das teilweise außerhalb des SO 8 (auf dem Freibadgrundstück) liegt, befinden sich alle Bootshäuser innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>17. An der Formulierung des Vorentwurfs wird festgehalten.</p> <p>18. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bisher schon bauplanungsrechtlich zulässigen Nutzungen (Hotel / Bebauung in Großkotzenreuth) genießen Bestandsschutz. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wären dort erst dann zu verfolgen, wenn Eigentümer ein neues Baugenehmigungsverfahren beginnen würden.</p> <p>19. Die beispielhafte Aufzählung wird entfernt.</p>
7	<p>LRA NEW – SG35 kommunale Abfallwirtschaft vom 02.09.2025</p>	<p>Allgemeingültige Regelungen und Hinweise</p> <p>1. Es wurde darauf hingewiesen, dass Straßen in Baugebieten so gestaltet sein müssten, dass Abfallentsorgungsfahrzeuge sie problemlos befahren könnten. Engstellen, niedrige Bäume oder fehlende Wendemöglichkeiten seien zu vermeiden, da Rückwärtsfahren in der Regel unzulässig sei. Straßen müssten zudem ausreichend tragfähig für Fahrzeuge bis 32 Tonnen sein. Grundstücke, die nicht direkt angefahren werden könnten, müssten ihre</p>	<p>1. + 2.: Der Bebauungsplan setzt Flächen für die Abfallbeseitigung (Müllsammelstellen) fest, sodass die Baugebiete nicht befahren werden müssen.</p>

		<p>Abfallbehälter selbst bis zu 100 m zur nächsten anfahrbaren Straße bringen. Daher werde empfohlen, Erschließungsstraßen stets ausreichend breit, tragfähig und öffentlich gewidmet zu planen.</p> <p>Konkrete Hinweise zur vorgelegten Planung</p> <p>2. Es wurde darauf hingewiesen, dass gemäß Satzung auch für Campingplätze und Wochenendhäuser eine Anschlusspflicht an die Abfallentsorgung bestehe. Da jedoch einige Bereiche des Bebauungsplans wegen zu geringer Straßenbreite nicht von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden könnten, müssten alle Abfälle – einschließlich Rest-, Bio- und Sperrmüll sowie der „Gelben Säcke“ – an den festgelegten Müllsammelstellen 1 bis 4 bereitgestellt werden.</p> <p>3. Die Müllsammelstelle Nr. 4 dürfte nach unserer Auffassung für das Gebiet SO 8 sein, nicht wie im Bebauungsplan unter Nr. 5 festgelegt für SO 7. Es wird um Überprüfung gebeten.</p> <p>4. Um Beachtung des beigefügten Merkblatts der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen wird gebeten.</p>	<p>3. Die Zuordnung der Müllsammelstelle 4 wird entsprechend angepasst.</p> <p>4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
8	<p>LRA NEW – SG41 Naturschutz vom 30.09.2025</p>	<p>Eingriffsregelung <u>Externe Kompensationsfläche</u></p> <p>1. Es wurde mitgeteilt, dass einem Vorhaben im Ökoflächenkataster eine konkrete Kompensationsfläche zugewiesen werden muss. Da nur eine Teilfläche der Ökokontofläche in Anspruch genommen werden soll, muss den Festsetzungen ein Lageplan beigefügt werden. Dieser muss zwingend darstellen welche Teilfläche der Ökokontofläche auf FlNr. 650, Gmk. Tremmersdorf als externe Kompensationsfläche für den Bebauungsplan in Anspruch genommen werden soll (siehe Nachforderungen).</p>	<p>1. Der Grünordnungsplan wird um eine Verortung der Fläche ergänzt.</p>

		<p>Naturschutzrechtlich geschützte Flächen</p> <p><u>Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile</u></p> <p>2. Amtl. kartierte Biotope wurden nachrichtlich korrekt übernommen. Darüber hinaus treten vereinzelt weitere gesetzlich geschützte Biotope sowie geschützte Landschaftsbestandteile auf. Dies betrifft primär die unverbauten, naturnahen Uferbereiche des kleinen Rußweihers sowie Feuchtgebüsche und Landröhrichte auf den Grundstücken FINrn. 5018/0, 5020/3 und 5020/12 Gmk. Eschenbach i. d. Oberpfalz.</p> <p>3. Mit der vorgelegten Planung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope i. S. d. § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG oder geschützter Landschaftsbestandteile i. S. d. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG.</p> <p><u>FFH-Gebiet</u></p> <p>4. Mit der getroffenen Voreinschätzung zur FFH-Verträglichkeit besteht Einverständnis. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen i. S. d. §§ 33 – 34 BNatSchG zu erwarten.</p> <p><u>Landschaftsschutzgebiet „Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab“</u></p> <p>5. Überschneidung mit SO 1 - Sonstiges Sondergebiet „Tiny-House“: Auf den Grundstücken FINrn. 5018/0, 5020/3 und 5020/12 Gmk. Eschenbach i. d. Oberpfalz ist eine Überschneidung des SO Tiny-House mit o. g. Schutzgebietskulisse geplant. Im Rahmen der Vorgespräche wurde mit dem beauftragten Architekturbüro RSP Architekten + Stadtplaner Hr. Müller abgestimmt, dass die geplante Überschneidung mit dem Sondergebiet vereinbar ist, sofern es sich dabei um teilbegrünte Verkehrsflächen (z. B. Rasengittersteine) handelt.</p> <p>6. Überschneidung mit SO 6 – Sonstiges Sondergebiet „Kletterwald“: Auf Grundstück FINr. 5051 Gmk. Eschenbach i. d. Oberpfalz ist die Anlage eines Kletterwaldes</p>	<p>2. + 3. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um einen Hinweis zu unkartierten Biotopen im Geltungsbereich ergänzt.</p> <p>4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>5. Die Festsetzung C)l.4. schreibt vor, dass entsprechende Stellplätze wasserdurchlässig auszuführen sind.</p> <p>6. Die Ausgestaltung des Kletterwalds und dessen Ausgleich wurden mit der unteren Naturschutzbehörde und dem AELF</p>
--	--	---	--

		<p>geplant. Im Rahmen des Scoping-Termins wurde angegeben, dass der Kletterwald im Falle einer naturnahen Gestaltung und Durchführung von Ausgleichs -und Ersatzmaßnahmen nach der baurechtlichen Eingriffsregelung mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets vereinbar ist (siehe Protokoll Scoping-Termin v. 13.03.2024 sowie Mails uNB v. 27.05.2025, 18.07.2025 und 12.08.2025). Die In-Aussicht-Stellung einer Gestattung nach LSG-VO konnte bisher noch nicht erteilt werden, da die Angaben zur konkreten Ausgestaltung unvollständig sind.</p> <p>Eine In-Aussicht-Stellung erfolgte bisher noch nicht. Dennoch wurde in der Begründung Punkt 3.3 folgende Aussage getroffen: „Eine weitere Befreiung von der Verordnung des Landschaftsschutzgebiets wurde seitens unterer Naturschutzbehörde für den Bereich des Kletterwalds in Aussicht gestellt. Somit wird in die Befreiungslage geplant.“ Mit der Begründung Punkt 4.3.2. „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ wurde erstmals eine ausführlichere Beschreibung vorgelegt. Es wird gebeten die erforderlichen Angaben nachzureichen,</p> <p>Artenschutz</p> <p>7. Zur Beurteilung wurde ein Artenschutzfachbeitrag zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (Fassung v. 13.02.2025) vorgelegt. Mit den Inhalten besteht Einverständnis.</p> <p>Sonstige Belange; hier: Freihaltung von Gewässern und Uferzonen</p> <p>8. Gem. § 61 Abs. 1 BNatSchG dürfen an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Von dem Verbot des Absatzes 1 kann gem. § 61 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die durch die bauliche Anlage entstehenden</p>	<p>abgestimmt. Die gestalterischen Rahmenbedingungen im Bebauungsplan werden um die hier empfohlenen Elemente ergänzt.</p> <p>7. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>8. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	--

		<p>Beeinträchtigungen des Naturhaushalts geringfügig sind oder dies durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden kann. Mit den im Umweltbericht (Fassung v. 24.07.2025) getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die Voraussetzungen des Abs. 2 erfüllt.</p> <p>Nachforderungen untere Naturschutzbehörde:</p> <p>9. Im Allgemeinen wird darum gebeten, die Hinweise der Mail unB v. 12.08.2025 vollständig zu übernehmen.</p> <p>10. Die untere Naturschutzbehörde benötigt für die In-Ausicht-Stellung einer Gestattung nach LSG-VO konkretere Angaben zur Ausgestaltung des Kletterwaldes. D. h. es müssen weitere Angaben zur Gestaltung und Vermeidungsmaßnahmen gemacht werden (u. a. Verzicht den Waldboden großflächig mit Rindenmulch zu bedecken, Integration von Biotopbäumen, Integration Totholz, Anlage naturnaher Strukturen wie Reisig- und Steinhäufen als Lebensraum etc.)“. Die erforderlichen Angaben sind nachzureichen.</p> <p>11. Da nur eine Teilfläche der Ökokontofläche in Anspruch genommen werden soll, muss den Festsetzungen ein Lageplan beigefügt werden. Dieser muss zwingend darstellen welcher Teil der Ökokontofläche auf FlNr. 650, Gmk. Tremmersdorf als externe Kompensationsfläche für den Bebauungsplan in Anspruch genommen werden soll.</p> <p>Hinweise untere Naturschutzbehörde</p> <p>12. Bei dem Ortstermin vom 19.05.2025 wurde seitens unterer Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass am Standort Kletterwald voraussichtlich walddrechtliche Belange betroffen sind (hier: Nutzungsänderung Forstwirtschaft zu Kletteranlage). Es wurde eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Forstamt empfohlen.</p>	<p>9. Die Hinweise der unB wurden mittlerweile im Umweltbericht ergänzt.</p> <p>10. Die gestalterischen Rahmenbedingungen im Bebauungsplan werden um die hier empfohlenen Elemente ergänzt.</p> <p>11. Der Grünordnungsplan enthält eine Verortung aller externen Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>12. Der Kletterwald und dessen Ausgleich wurde mit dem Forstamt abgestimmt.</p>
--	--	---	---

		Die Hinweise zur Gestaltung des Kletterwaldes erfolgen vorbehaltlich waldrechtlicher Belange.	
9	LRA NEW – SG43 Wasserrecht vom 01.09.2025	Die Nutzungen der festgesetzten Sondergebiete benötigen höchstwahrscheinlich eine Versorgung mit Trinkwasser und eine Beseitigung anfallenden Abwassers. Angaben zur Erschließung mit Trinkwasser und Abwasserbeseitigung sollten in der Planung ergänzt werden.	Angaben zur Erschließung mit Trink- und Abwasser werden in der Bebauungsplanbegründung ergänzt.
10	LRA NEW – SG45 Bodenschutz/staatl. Abfallrecht vom 03.09.2025	<ol style="list-style-type: none"> 1. Für die Flächen im Planungsgebiet existieren keine Einträge im Altlastenkataster. Dennoch können Altlasten im Plangebiet vorhanden sein. In den planungsrechtlichen Festsetzungen soll daher folgender Text eingefügt werden: „Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Bei vorgefundenen optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens sind die Arbeiten zu unterbrechen Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.“ 2. Falls Auffüllungen/Aufschüttungen o.ä. zulässig sein sollten, wird die Aufnahme folgenden Hinweises empfohlen: „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.“ 3. Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 2: Der Bebauungsplan beinhaltet eine Festsetzung zum Bodenschutz. Ein entsprechender Hinweis auf eventuelle Altlasten wird ergänzt. 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

		<p>ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen der LAGA M20 (1997) durch die am 01.08.2023 in Kraft getretene Mantelverordnung abgelöst wurde. Ggf. sind die Formulierungen dahingehend zu überarbeiten.</p>	
11	Regierung der Oberpfalz vom 26.09.2025	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Bebauungsplan widerspräche den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. Begründet darin, dass der Ortsteil Großkotzenreuth keine geeignete Siedlungseinheit darstelle, sei an dieser Stelle keine weitere Siedlungsentwicklung (Dauerwohnen) möglich. Ausnahmen seien zulässig, wenn in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann. 2. Aufgrund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet soll den Stellungnahmen der für den Natur- und Landschaftsschutz zuständigen Fachstellen besonderes Gewicht beigemessen werden. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Art der Nutzung im SO 1 wird gem. § 10 BauNVO als Sondergebiet, das der Erholung dient festgesetzt. Es sind nur Ferienhäuser und ihnen untergeordnete Nebenanlagen zulässig. Somit entspricht der Bebauungsplan den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. Die raumbedeutsame Freizeitanlage kleiner Rußweiher ist unmittelbar an die Kernstadt Eschenbachs angebunden. Der Ortsteil Großkotzenreuth schließt sich dieser Freizeitanlage an. 2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
12	Regionaler Planungsverband vom 25.09.2025	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hinsichtlich der Bedarfsbegründung für die Ausweisung von Bauland und der Beachtung des Anbindegebots zur Vermeidung von Zersiedlung wird auf die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde verwiesen. 2. Es wird dargestellt, dass Freizeitwohnanlagen grundsätzlich dem regionalen Bedarf entsprechen könnten, jedoch wegen möglicher Belastungen für Landschaft und Infrastruktur sorgfältig geprüft werden müssten. Das Vorhaben liege in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, in dem Natur- und Landschaftsschutz besonders zu berücksichtigen seien. Die Weiherplatte um den Rußweiher werde als ökologisch wertvolles und landschaftlich herausragendes Gebiet beschrieben, das erhalten bleiben solle. Insgesamt könne das Projekt 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

		<p>zwar zur Erholung beitragen, müsse aber den empfindlichen Naturhaushalt respektieren, weshalb der Stellungnahme des Naturschutzes besondere Bedeutung zukomme.</p>	
13	<p>Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, Amberg vom 21.08.2025</p>	<p>Seitens staatl. Bauamt – FB Straßenbau – bestünden keine Einwendungen gegen die vorgelegte Planung, insofern nachfolgende Auflagen in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden und/bzw. in den Bauleitplan nebst Legende/Erläuterungsbericht aufgenommen werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Grundstück der im Bereich des Bebauungsplans verlaufenden Staatsstraße 2122 sei aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen, um einer evtl. in Zukunft angedachten Verbreiterung der Staatsstraße nicht entgegenzustehen. 2. Für die im Bestand vorhandene Bebauung werde eine Ausnahmegenehmigung vom 20 m-Bauverbot vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße erteilt. Für evtl. Erweiterungen im SO 8 (Bootshäuser) ist die zur Staatsstraße verlaufende Baugrenze wie seitens staatl. Bauamt dargestellt abzuändern (rote Linie), um eine näher an die Staatsstraße heranrückende Bebauung zu verhindern. 3. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen jeglicher Art sei zunächst, unabhängig von deren Standort, anhand § 33 StVO im Einzelfall von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beurteilen. Eventuelle Hinweisschilder seien gesondert zu beantragen. 4. Mit der Anbindung des SO 1 (TinyH) an die Staatsstraße bei Abschnitt 140, Station 2,105 rechts über die vorhandene Zufahrt bestehe grundsätzlich Einverständnis. Da die vorhandene Zufahrt augenscheinlich eine zu geringe Breite aufweise, um Begegnungsverkehr beim Ein- und Ausfahren zuzulassen, behalte sich die Straßenbauverwaltung ausdrücklich die Forderung nach einer 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Das betreffende Grundstück wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen. 2. Die Vorgabe hinsichtlich Baugrenze wird übernommen. 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

		<p>Verbreiterung der Zufahrt vor, sollten es die Verkehrsverhältnisse erfordern.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Da für das SO 4 (Schlaffässer) keine Erschließung mit motorisierten Fahrzeugen angedacht ist, sei sicherzustellen, dass für die Gäste der Fässer im Campingplatzareal ausreichend Parkmöglichkeiten geschaffen werden, um ein Parken auf der Staatsstraße zu verhindern. 6. Es wurde darauf hingewiesen, dass außerhalb der Orts- tafel feste Hindernisse wie Zaunpfosten oder Bäume den nach RPS 2009 geltenden Mindestabstand zur Fahrbahn einhalten müssten. Bei der Bepflanzung der festgesetzten Grünflächen und der Anlage der Ausgleichsfläche A1 seien diese Vorgaben zu berücksichtigen. 7. Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr der Staatsstraße sowie auf den Geh- und Radweg an der westlichsten Zufahrt der Haus-Nr. 4 in die Staatsstraße dürfe durch die Anlage der geplanten Ausgleichsfläche A1 gegenüber dem Bestand nicht verschlechtert werden. 8. Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen (hierzu zählt auch der Straßengraben) der Staatsstraße dürfen Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung dürfe nicht beeinträchtigt werden. 9. Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen könne nicht geltend gemacht werden. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. 10. Der Straßenbaulastträger könne nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen. 11. Eine eventuelle Beleuchtung sei so anzubringen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße ausgeschlossen ist. 12. Das staatliche Bauamt bittet um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses wenn die Stellungnahme 	<ol style="list-style-type: none"> 5. Stellplätze für die Schlaffässer befinden sich sowohl am Hotel als auch am Hexenhäusl. 6. Der Mindestabstand wird bei der Planung der Ausgleichsfläche A 1 berücksichtigt. 7. Das Sichtfeld verschlechtert sich durch die Anlage der Ausgleichsfläche A 1 nicht. 8. Es sind keine Maßnahmen geplant, die der Staatsstraße zusätzliches Schmutz- und Regenwasser zuführen könnten. 9. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 10. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 11. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. 12. Die Verwaltung wird mit der Übersendung des Beschlusses beauftragt.
--	--	--	--

		behandelt wurde. Ferner sei der rechtsgültige Bebauungsplan der Behörde zu übersenden.	
14	Privatstellungnahme vom 27.09.2025	<p>Die Stellungnahme stammt vom Eigentümer des Grundstücks Großkotzenreuth 4, Fl. Nr. 5018/4.</p> <p>1. <u>Baugrenzen auf dem Flurstück Nr. 5018/4:</u> Im Zuge der Bauleitplanung wurden auf dem o.g. Grundstück Baugrenzen festgelegt, die eng am Bestand geführt werden. Hierbei sei nicht berücksichtigt worden, dass der Einwender auch Eigentümer der Fl. Nr. 5020/18 ist. Zur Ermöglichung einer zukünftigen baulichen Entwicklung sollten die Baugrenzen das Grundstück 5020/18 miteinschließen. Faktisch handele es sich bei beiden Grundstücken um eine Bewirtschaftungseinheit. Die Erweiterung der Baumöglichkeit auf die Fl. Nr. 5020/18 entspräche auch der in anderen Bereichen des Bebauungsplans vorhandenen Festlegung der Baugrenzen. Auch dort wurden die Baugrenzen insgesamt um den gesamten Ortsteil geführt. Die Festsetzung eines Baufensters auf Flurstück Nummer 5020/18 wird beantragt. Hierbei sollen die Baugrenzen auf die vorhandenen Grundstücksgrenzen gelegt werden.</p> <p>2. <u>Wegeführung zum künftigen Sondergebiet 1</u> Die im Bebauungsplanvorentwurf dargestellte Wegeführung wird seitens Einwender abgelehnt. Sie sei in der vorgesehenen Art nicht möglich. Zum einen sei der Weg an der schmalsten Stelle deutlich weniger als 5m breit. In der Wegeführung sei ein 90°-Knick vorgesehen, der zusätzlich noch direkt neben der engsten Stelle des Wegs läge. Eine Zufahrt für bspw. Feuerwehrfahrzeuge sei aus Einwendersicht an dieser Stelle nicht oder nur eingeschränkt möglich. Die betreffe im Grunde auch alle anderen Fahrzeuge. Weiterhin werde der Weg nahezu direkt an Bestandsbebauung vorbeigeführt. Die Begründung zum</p>	<p>1. Die Baugrenze wird auf Flurstück Nr. 5018/4 erweitert.</p> <p>2. Die Zufahrt für Rettungsmittel zum SO 1 erfolgt über den angrenzenden Campingplatz.</p>

		<p>Bebauungsplanvorentwurf sagt unter Punkt 4.2, dass neue Erschließungsstraßen lediglich im Bereich der geplanten Tiny-House-Siedlung vorgesehen seien. Der Bau einer Erschließungsstraße sei mit einem gewissen Standard an Unterbau, Straßenentwässerung usw. verbunden. Die dafür nötigen Auskofferungsarbeiten würden direkt an den bestehenden Bestandsbauten durchgeführt werden, wodurch eine Beeinträchtigung bis hin zu Schäden durch Absinken oder ähnliches zu befürchten sei.</p> <p>3. <u>Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung</u> Aus Einwendersicht müsse diese Fläche als private Verkehrsfläche festgesetzt und dargestellt werden. Laut Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf sei die Zuwegung nur für Nutzer der Tinyhouse-Siedlung gedacht und solle nicht dem öffentlichen Verkehr dienen. Dies gehe aus der zeichnerischen Darstellung bislang nicht hervor. Weiterhin sei unklar, wer für den Bau der Erschließungsstraße zuständig und wer Straßenbaulastträger sein wird. Ebenso sei nicht zu erkennen, ob es sich bei den Parkplatzflächen um öffentliche oder private Parkplätze für die Tiny-House Siedlung handle. Weiterhin befänden sich die Parkflächen für die Tiny-House Siedlung auf öffentlichem Grund. Die vorgesehene Tiny-House Siedlung befände sich hingegen auf Privatgrund. Es wird beantragt, die Festsetzung für die Zuwegung zur Tiny-House Siedlung und den Parkplatz auf „private Verkehrsflächen“ zu ändern.</p> <p>4. Des Weiteren wird angeregt, die Wegführung vom bestehenden Parkplatz auf der Fl. Nr. 5021 von Westen her zum neuen Parkplatz der Tiny-House Siedlung einzuplanen. Alternativ hierzu wird eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge von der Staatsstraße über die Fl. Nr. 5020/12 angeregt.</p>	<p>3. Die Zufahrt zum SO 1 wird als Privatstraße festgesetzt.</p> <p>4. Die Vorschläge wurden geprüft. Eine vom bestehenden Parkplatz im Westen zum SO 1 führende Erschließung würde unverhältnismäßig viel Fläche versiegeln. Das Flurstück Nr. 5020/12 liegt überwiegend im Landschaftsschutzgebiet und ist im Bebauungsplan als Ausgleichsfläche bzw. Ortsrandeingrünung festgesetzt.</p>
--	--	--	--



AELF-TW • St.-Peter-Straße 44 • 95643 Tirschenreuth

via E-Mail: poststelle@eschenbach-opf.de

Verwaltungsgemeinschaft Eschenbach i.d.OPf.

Marienplatz 42

92676 Eschenbach i.d.OPf.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
21.08.2025

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
L2-4611-30-5

Name
Philipp Koch
philipp.koch@aelf-tw.bayern.de
Telefon
0961 / 3007-2228

Weiden i. d. OPf., 30.09.2025

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

- Frühzeitige Anhörung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB;
 Anhörung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB;

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie führen eine Bauleitplanung in Ihrem Gemeindegebiet durch. Dazu nimmt das Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Tirschenreuth-Weiden/OPf. wie folgt Stellung:

1.	Gemeinde Stadt Eschenbach
	<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan 16. Änderung <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input type="checkbox"/> Bebauungsplanentwurf <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) 30.09.2025

Keine Äußerung

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

siehe unsere Stellungnahme

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

Bereich Forsten

I. Stellungnahme

1. Errichtung eines Kletterwaldes

Die geplante Errichtung eines Kletterwaldes auf der FINr. 5051/0 Gmkg Eschenbach stellt eine Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart (Rodung) nach Art. 9 Abs. 2 Satz 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) dar. Es bestehen hierfür waldrechtliche Versagensgründe nach Art. 9 Abs. 5 i. V. m. Art. 6 BayWaldG.

Sofern keine zusätzlichen Versagensgründe aus anderen Rechtsbereichen gegeben sind, die eine Rodung eindeutig ausschließen und an der Beplanung „Kletterwald“ festgehalten wird, müssten zur Abwendung waldrechtlicher Versagensgründe folgende Nebenbestimmungen mit aufgenommen werden bzw. im Bebauungsplan berücksichtigt werden:

- Es muss ein waldrechtlicher Ausgleich geschaffen, d. h. es muss eine Freifläche in gleicher Größe aufgeforstet werden. Die Aufforstung muss in der Lage sein, die Waldfunktion „Lebensraum“ potenziell in vergleichbarer Weise zu erfüllen, wie die für den Kletterwald vorgesehene Fläche.
- Der betreffende Wald bleibt bis zur Realisierung des Kletterwaldes Wald nach Waldgesetz und wird entsprechend bewirtschaftet.
- Nach Aufgabe der Nutzung als Kletterwald wird die Fläche erneut als Wald nach Waldgesetz genutzt. Bauten müssen rückstandslos entfernt werden und die forstliche Bewirtschaftbarkeit vollständig wiederhergestellt werden.

Der zuständige Revierleiter des AELF Tirschenreuth-Weiden i.d.OPf., Revier Eschenbach, sollte bei der Identifizierung einer entsprechenden Aufforstungsfläche und Planung der Aufforstung beteiligt werden.

2. Wald in der Nachbarschaft von Einrichtungen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind

Es befindet sich teilweise Wald in der Nähe von Einrichtungen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen. Dies ist im Süden des westlichen bestehenden Campingplatzes (SO CP), im Norden des östlichen bestehenden Campingplatzes (SO CP), sowie im Norden des geplanten Kletterwaldes (SO KW) der Fall.

Um Erschwernisse für die gesetzlich vorgeschriebene Waldbewirtschaftung (Art. 14 und 19 BayWaldG) zu mindern und Konflikte zukünftig zu vermeiden, empfehlen wir folgende Maßnahmen bzw. eine entsprechende Berücksichtigung im Flächennutzungsplan bzw. Konkretisierung im Bebauungsplan:

- Eine Haftungsverzichtserklärung der Betreiber der Einrichtungen zu Gunsten der angrenzenden Waldbesitzer und deren Rechtsnachfolgern für Schäden durch umstürzende Bäume und Baumteile, herumfliegende Äste, Zweige, Zapfen – auch im Rahmen von sachgemäßer Baumfällung - ohne grob fahrlässige Gefährdung der Einrichtungen;
- Ruhenlassen des Kletterwaldbetriebs während Fällarbeiten in der Nähe, um Gefahren für Nutzer auszuschließen;
- Aufnahme einer Bestimmung zur Duldung von Emissionen und Beeinträchtigungen aus forstwirtschaftlicher Nutzung der benachbarten Wälder (z. B. Maschinenlärm, Pollenflug, Wegsperrung).

II. Begründung und Erläuterung

1. Errichtung eines Kletterwaldes

Auf der für den Kletterwald (SO KW) vorgesehenen Fläche am Hotel auf der FINr. 5051/0 Gmkg. Eschenbach befindet sich Wald nach § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 BayWaldG. Es handelt sich um Kommunalwald der Stadt Eschenbach.

Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart (hier: Kletterwald) bedarf gemäß Art. 9 Abs. 2 Satz 1 BayWaldG der Erlaubnis.

Nach Art. 9 Abs. 8 Satz 1 BayWaldG ist in Verfahren zu Satzungen, Planfeststellungsbeschlüssen, Genehmigungen und sonstigen behördlichen Gestattungen eine Rodungserlaubnis nicht notwendig, aber nach Art. 9 Abs. 8 Satz 2 BayWaldG sind die für eine Rodung einschlägigen Absätze 4 bis 7 sinngemäß zu beachten und zu prüfen. Diese Prüfung wird im Folgenden vorgenommen:

Es handelt sich bei der betroffenen Fläche um keinen Schutz-, Bann- oder Erholungswald (Art. 10, 11, 12 BayWaldG). Auch temporärer Sturmschutzwald nach Art. 10 Absatz 2 BayWaldG ist nicht betroffen. Damit liegen keine Versagensgründe im Sinne des Art. 9 Abs. 4 Nr. 1 BayWaldG gegen eine Rodung vor.

Nach Art. 9 Abs. 4 Nr. 2 ist die Erlaubnis zu versagen, sofern Rechtsvorschriften außerhalb des BayWaldG entgegenstehen. Eventuelle naturschutzrechtliche Versagensgründe werden durch die entsprechende Fachbehörde (uNB) geprüft. (Die Kletterwaldfläche liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet.)

Die geplante Rodung widerspricht allerdings Waldfunktionsplänen und ihren Zielen nach Art. 6 BayWaldG. Auf der Fläche liegt die Funktion „Lebensraum, Landschaftsbild“. Auch bei schonender und naturnaher Errichtung des Kletterwaldes hat die erhöhte Präsenz von Menschen Auswirkungen auf die Eignung als Lebensraum für Tiere, Beeinträchtigungen für die Pflanzenwelt sind auch gegeben. Laut Art. 9 Abs. 5 BayWaldG soll in einem solchen Fall (Waldfunktion) die Erlaubnis versagt werden.

Eine Soll-Bestimmung erlaubt nur einen geringen Ermessensspielraum. In diesem Falle beruht die Abwägung auf der Einschätzung der Raumbedeutsamkeit der betroffenen Fläche und der Feststellung, ob atypische Ausnahmegründe vorliegen.

Prüfung auf Raumbedeutsamkeit

Die Waldfunktion betrifft ein zusammenhängende Waldfläche von ca. 7 ha. Die für den Kletterwald vorgesehene Fläche umfasst damit ca. 10 % dieser Fläche. Allerdings ist das Waldstück im Vergleich zur Waldfunktion-Restfläche baumarten- und struktureicher, d. h. für die Lebensraumvielfalt durch aus raumbedeutsam. Im betreffenden Bestand befinden sich neben vereinzelt stehenden Altkiefern vor allem eine Vielzahl an Laubbaumarten wie Eiche, Rotbuche, Kirsche, Roteiche, Bergahorn, Spitzahorn, Robinie, Vogelbeere und der Umbau in einen klimastabilen Laubwald ist fortgeschritten. Der restliche Wald mit dieser Waldfunktion ist ein Altbestand aus Kiefer und teilweise Fichten mit lückigem Zwischen- und Unterstand aus Fichte sowie wenigen Eichen und Birken.

Prüfung auf Vorliegen atypischer Gründe:

Der Kletterwald stellt eine Einrichtung dar, die laut Begründung des Bebauungsplans (Vorentwurf vom 24.07.25, S. 8) eine zusätzliche Attraktion für Besucher sein soll. Es bestehen bereits viele Einrichtungen vor Ort (z. B. Campingplatz, Minigolfanlage, Restaurant, Hotel, Pfahlhäuser, Naturfreibad), die attraktiv für Besucher sind. Zudem wurde 2024 ein Kletterwald bei der Kläranlage Eschenbach aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben. Der angenommene Attraktivitätsgewinn relativiert sich dadurch.

Außerdem werden im Umweltbericht Umweltbildungsaspekte als möglicher Nutzen angeführt. So ist dort auf S. 6 und 7 davon die Rede, dass dadurch der Wald auf einzigartige Weise entdeckt werden kann (aus den Wipfeln der Bäume, statt vom Boden aus) und Informationstafeln und Hinweisschilder dazu beitragen können, Besucher für Naturschutzaspekte zu sensibilisieren und ihr Verhalten positiv zu beeinflussen. In der Umgebung befinden sich mehrere Lehr- und Erlebnispfade, welche der Umweltbildung dienen. Dadurch relativiert sich der zusätzliche Umweltbildungseffekt.

Es sind daher keine ausreichenden atypischen Ausnahmegründe erkennbar, die eine Rodungserlaubnis ohne Auflagen rechtfertigen würden. Gegenüber dem Versagen des Vorhabens ist eine Erlaubnis mit Nebenbestimmungen das mildere Mittel. Die Nebenbestimmungen unter „I: Stellungnahme“ dienen dazu, die Ziele der Waldfunktionsplanung trotz Errichtung des Kletterwalds zu sichern.

Nach Art. 5 Nr. 2 soll die Rodung versagt werden, sofern das öffentliche Interesse am Walderhalt gegenüber den Belangen des Antragstellers überwiegt. Diese Abwägung ist im Rahmen der Abwägung zur Waldfunktion mitberücksichtigt.

2. Wald in Nachbarschaft von für den Aufenthalt von Menschen bestimmten Einrichtungen

Auf Teilen im Südwesten des Flächennutzungsplans befindet sich Wald. Dieser schließt auch teilweise an den dort bestehenden Campingplatz (SO CP) an. Des Weiteren befindet sich Wald zwar außerhalb des Flächennutzungsplangebiets, aber in unmittelbarer Nachbarschaft zu Einrichtungen im Flächennutzungsplangebiet, die dem Aufenthalt von Menschen dienen.

So grenzt Wald (Kommunalwald) auf der FINr. 5586/0 an den westlichen bestehenden Campingplatz auf FINr. 5018/2 und 5020/0 und befindet sich Privatwald auf FINr. 5050/0 in Nachbarschaft zum nördlichen bestehenden Campingplatz (FINr. 5052/0) und dem geplanten Kletterwald (FINr. 5051/0).

Für Kommunalwald besteht nach Art. 19 Abs. 1 i. V. m Art. 18 Abs. 1 die Pflicht zur vorbildlichen, für Privatwald nach Art. 14 Abs. 1 zur sachgemäßen Waldbewirtschaftung. Diese darf nicht unnötig behindert oder erschwert werden. Um Konflikte für die Zukunft zu vermeiden und erhöhten Arbeitsaufwand samt Kosten für die Kontrolle von Randbäumen (Verkehrssicherung) und erschwerte Fällung teilweise auszugleichen, wurden Empfehlungen für Maßnahmen bzw. zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan oder Konkretisierung im Bebauungsplan unter „I. Stellungnahme“ gegeben.

Hinweis

Der Baumbestand auf Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ am Ufer des kleinen Rußweiher stellt keinen Wald nach Waldgesetz dar und wird daher in dieser Stellungnahme nicht berücksichtigt. Der Baumbestand besteht größtenteils nur aus einer Baumreihe, die nicht nur durch die Straße, sondern zusätzlich durch einen befestigten Weg für Fußgänger und Radfahrer vom auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegenden Wald getrennt ist. Außerdem befinden sich direkt unter den Bäumen Pfahlbauten. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist weder beabsichtigt noch sinnvoll. Genauso besitzt der Baumbestand am Ufer des im Flächennutzungsplan blau markierten Gewässers (z. B. bei SO WHS und daran anschließendes Teilstück SO CP) aufgrund seiner geringen Breite keine Waldeigenschaft.

Bereich Landwirtschaft

Der Bereich Landwirtschaft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Tirschenreuth-Weiden/OPf. hat die vorgelegte Planung auf die landwirtschaftlichen Belange geprüft. Hierbei verweisen wir auf unsere Ausführungen in der Stellungnahme zum Bebauungsplan (L2-4612-31-8).

Mit freundlichen Grüßen
gez.

Dr. Dobler, FD

Koch, LOI



AELF-TW • St.-Peter-Straße 44 • 95643 Tirschenreuth

via E-Mail: poststelle@eschenbach-opf.de

Verwaltungsgemeinschaft Eschenbach i.d.OPf.

Marienplatz 42

92676 Eschenbach i.d.OPf.

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
21.08.2025

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben
L2-4612-31-8

Name
Philipp Koch
philipp.koch@aelf-tw.bayern.de
Telefon
0961 / 3007-2228

Weiden i. d. OPf., 30.09.2025

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

- Frühzeitige Anhörung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB;
 Anhörung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB;

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie führen eine Bauleitplanung in Ihrem Gemeindegebiet durch. Dazu nimmt das Amt f. Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten Tirschenreuth-Weiden/OPf. wie folgt Stellung:

1.	Gemeinde Stadt Eschenbach
	<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplanentwurf „Kleiner Rußweiher“ <input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan
	<input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
	<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) 30.09.2025

Keine Äußerung

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

siehe unsere Stellungnahme

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

Bereich Forsten

I. Stellungnahme

1. Errichtung eines Kletterwaldes

Die geplante Errichtung eines Kletterwaldes auf der FINr. 5051/0 Gmkg Eschenbach stellt eine Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart (Rodung) nach Art. 9 Abs. 2 Satz 1 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) dar. Es bestehen hierfür walddrechtliche Versagensgründe nach Art. 9 Abs. 5 i. V. m. Art. 6 BayWaldG.

Sofern keine zusätzlichen Versagensgründe aus anderen Rechtsbereichen gegeben sind, die eine Rodung eindeutig ausschließen und an der Beplanung „Kletterwald“ festgehalten wird, müssten zur Abwendung walddrechtlicher Versagensgründe folgende Nebenbestimmungen mit aufgenommen werden bzw. im Bebauungsplan berücksichtigt werden:

- Es muss ein walddrechtlicher Ausgleich geschaffen, d. h. es muss eine Freifläche in gleicher Größe aufgeforstet werden. Die Aufforstung muss in der Lage sein, die Waldfunktion „Lebensraum“ potenziell in vergleichbarer Weise zu erfüllen, wie die für den Kletterwald vorgesehene Fläche.
- Der betreffende Wald bleibt bis zur Realisierung des Kletterwaldes Wald nach Waldgesetz und wird entsprechend bewirtschaftet.
- Nach Aufgabe der Nutzung als Kletterwald wird die Fläche erneut als Wald nach Waldgesetz genutzt. Bauten müssen rückstandslos entfernt werden und die forstliche Bewirtschaftbarkeit vollständig wiederhergestellt werden.

Der zuständige Revierleiter des AELF Tirschenreuth-Weiden i.d.OPf., Revier Eschenbach, sollte bei der Identifizierung einer entsprechenden Aufforstungsfläche und Planung der Aufforstung beteiligt werden.

2. Wald in der Nachbarschaft von Einrichtungen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind

Es befindet sich teilweise Wald in der Nähe von Einrichtungen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen. Dies ist im Süden des westlichen bestehenden Campingplatzes (SO 2), im Norden des östlichen bestehenden Campingplatzes (SO 2), sowie im Norden des geplanten Kletterwaldgebäudes (SO6) und Kletterwaldes (SO7) der Fall.

Um Erschwernisse für die gesetzlich vorgeschriebene Waldbewirtschaftung (Art. 14 und 19 BayWaldG) zu mindern und Konflikte zukünftig zu vermeiden, empfehlen wir folgende Maßnahmen bzw. eine entsprechende Berücksichtigung im Bebauungsplan:

- Eine Haftungsverzichtserklärung der Betreiber der Einrichtungen zu Gunsten der angrenzenden Waldbesitzer und deren Rechtsnachfolgern für Schäden durch umstürzende Bäume und Baumteile, herumliegende Äste, Zweige, Zapfen – auch im Rahmen von sachgemäßer Baumfällung - ohne grob fahrlässige Gefährdung der Einrichtungen;
- Ruhenlassen des Kletterwaldbetriebs während Fällarbeiten in der Nähe, um Gefahren für Nutzer auszuschließen;
- Aufnahme einer Bestimmung zur Duldung von Emissionen und Beeinträchtigungen aus forstwirtschaftlicher Nutzung der benachbarten Wälder (z. B. Maschinenlärm, Pollenflug, Wegsperrung).

II. Begründung und Erläuterung

1. Errichtung eines Kletterwaldes

Auf der für den Kletterwald (SO7) vorgesehenen Fläche am Hotel auf der FINr. 5051/0 Gmkg. Eschenbach befindet sich Wald nach § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 BayWaldG. Es handelt sich um Kommunalwald der Stadt Eschenbach.

Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart (hier: Kletterwald) bedarf gemäß Art. 9 Abs. 2 Satz 1 BayWaldG der Erlaubnis.

Nach Art. 9 Abs. 8 Satz 1 BayWaldG ist in Verfahren zu Satzungen, Planfeststellungsbeschlüssen, Genehmigungen und sonstigen behördlichen Gestattungen eine Rodungserlaubnis nicht notwendig, aber nach Art. 9 Abs. 8 Satz 2 BayWaldG sind die für eine Rodung einschlägigen Absätze 4 bis 7 sinngemäß zu beachten und zu prüfen. Diese Prüfung wird im Folgenden vorgenommen:

Es handelt sich bei der betroffenen Fläche um keinen Schutz-, Bann- oder Erholungswald (Art. 10, 11, 12 BayWaldG). Auch temporärer Sturmschutzwald nach Art. 10 Absatz 2 BayWaldG ist nicht betroffen. Damit liegen keine Versagensgründe im Sinne des Art. 9 Abs. 4 Nr. 1 BayWaldG gegen eine Rodung vor.

Nach Art. 9 Abs. 4 Nr. 2 ist die Erlaubnis zu versagen, sofern Rechtsvorschriften außerhalb des BayWaldG entgegenstehen. Eventuelle naturschutzrechtliche Versagensgründe werden durch die entsprechende Fachbehörde (uNB) geprüft. (Die Kletterwaldfläche liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet.)

Die geplante Rodung widerspricht allerdings Waldfunktionsplänen und ihren Zielen nach Art. 6 BayWaldG. Auf der Fläche liegt die Funktion „Lebensraum, Landschaftsbild“. Auch bei schonen-

der und naturnaher Errichtung des Kletterwaldes hat die erhöhte Präsenz von Menschen Auswirkungen auf die Eignung als Lebensraum für Tiere, Beeinträchtigungen für die Pflanzenwelt sind auch gegeben. Laut Art. 9 Abs. 5 BayWaldG soll in einem solchen Fall (Waldfunktion) die Erlaubnis versagt werden.

Eine Soll-Bestimmung erlaubt nur einen geringen Ermessensspielraum. In diesem Falle beruht die Abwägung auf der Einschätzung der Raumbedeutsamkeit der betroffenen Fläche und der Feststellung, ob atypische Ausnahmegründe vorliegen.

Prüfung auf Raumbedeutsamkeit

Die Waldfunktion betrifft ein zusammenhängende Waldfläche von ca. 7 ha. Die für den Kletterwald vorgesehene Fläche umfasst damit ca. 10 % dieser Fläche. Allerdings ist das Waldstück im Vergleich zur Waldfunktion-Restfläche baumarten- und struktureicher, d. h. für die Lebensraumvielfalt durch aus raumbedeutsam. Im betreffenden Bestand befinden sich neben vereinzelt stehenden Altkiefern vor allem eine Vielzahl an Laubbaumarten wie Eiche, Rotbuche, Kirsche, Roteiche, Bergahorn, Spitzahorn, Robinie, Vogelbeere und der Umbau in einen klimastabilen Laubwald ist fortgeschritten. Der restliche Wald mit dieser Waldfunktion ist ein Altbestand aus Kiefer und teilweise Fichten mit lückigem Zwischen- und Unterstand aus Fichte sowie wenigen Eichen und Birken.

Prüfung auf Vorliegen atypischer Gründe:

Der Kletterwald stellt eine Einrichtung dar, die laut Begründung des Bebauungsplans (Vorentwurf vom 24.07.25, S. 8) eine zusätzliche Attraktion für Besucher sein soll. Es bestehen bereits viele Einrichtungen vor Ort (z. B. Campingplatz, Minigolfanlage, Restaurant, Hotel, Pfahlhäuser, Naturfreibad), die attraktiv für Besucher sind. Zudem wurde 2024 ein Kletterwald bei der Kläranlage Eschenbach aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben. Der angenommene Attraktivitätsgewinn relativiert sich dadurch.

Außerdem werden im Umweltbericht Umweltbildungsaspekte als möglicher Nutzen angeführt. So ist dort auf S. 6 und 7 davon die Rede, dass dadurch der Wald auf einzigartige Weise entdeckt werden kann (aus den Wipfeln der Bäume, statt vom Boden aus) und Informationstafeln und Hinweisschilder dazu beitragen können, Besucher für Naturschutzaspekte zu sensibilisieren und ihr Verhalten positiv zu beeinflussen. In der Umgebung befinden sich mehrere Lehr- und Erlebnispfade, welche der Umweltbildung dienen. Dadurch relativiert sich der zusätzliche Umweltbildungseffekt.

Es sind daher keine ausreichenden atypischen Ausnahmegründe erkennbar, die eine Rodungserlaubnis ohne Auflagen rechtfertigen würden. Gegenüber dem Versagen des Vorhabens ist eine Erlaubnis mit Nebenbestimmungen das mildere Mittel. Die Nebenbestimmungen unter „I: Stellungnahme“ dienen dazu, die Ziele der Waldfunktionsplanung trotz Errichtung des Kletterwalds zu sichern.

Nach Art. 5 Nr. 2 soll die Rodung versagt werden, sofern das öffentliche Interesse am Walderhalt gegenüber den Belangen des Antragstellers überwiegt. Diese Abwägung ist im Rahmen der Abwägung zur Waldfunktion mitberücksichtigt.

2. Wald in Nachbarschaft von für den Aufenthalt von Menschen bestimmten Einrichtungen

Auf Teilen der Ausgleichsfläche im Südwesten des Bebauungsplans befindet sich Wald. Dieser schließt auch teilweise an den dort bestehenden Campingplatz (SO2) an. Des Weiteren befindet sich Wald zwar außerhalb des Bebauungsplangebiets, aber in unmittelbarer Nachbarschaft zu Einrichtungen im Bebauungsplangebiet, die dem Aufenthalt von Menschen dienen.

So grenzt Wald (Kommunalwald) auf der FINr. 5586/0 an den westlichen bestehenden Campingplatz auf FINr. 5018/2 und 5020/0 und befindet sich Privatwald auf FINr. 5050/0 in Nachbarschaft zum nördlichen bestehenden Campingplatz (FINr. 5052/0) und dem geplanten Kletterwald samt Kletterwaldgebäude (FINr. 5051/0).

Für Kommunalwald besteht nach Art. 19 Abs. 1 i. V. m Art. 18 Abs. 1 die Pflicht zur vorbildlichen, für Privatwald nach Art. 14 Abs. 1 zur sachgemäßen Waldbewirtschaftung. Diese darf nicht unnötig behindert oder erschwert werden. Um Konflikte für die Zukunft zu vermeiden und erhöhten Arbeitsaufwand samt Kosten für die Kontrolle von Randbäumen (Verkehrssicherung) und erschwerte Fällung teilweise auszugleichen, wurden Empfehlungen für Maßnahmen bzw. zur Aufnahme in den Bebauungsplan unter „I. Stellungnahme“ gegeben.

Hinweis

Der Baumbestand auf Sondergebiet 8 am Ufer des kleinen Rußweiher stellt keinen Wald nach Waldgesetz dar und wird daher in dieser Stellungnahme nicht berücksichtigt. Der Baumbestand besteht größtenteils nur aus einer Baumreihe, die nicht nur durch die Straße, sondern zusätzlich durch einen befestigten Weg für Fußgänger und Radfahrer vom auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegenden Wald getrennt ist. Außerdem befinden sich direkt unter den Bäumen Pfahlbauten. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist weder beabsichtigt noch sinnvoll. Auch der Baumbestand am Ufer im Sondergebiet 2 und 4 besitzt aufgrund seiner geringen Breite keine Waldeigenschaft.

Bereich Landwirtschaft

Ein Teil der Vorhabensfläche (ca. 0,95 ha) wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Produktionsrichtung Teichwirtschaft. Ebenso grenzen an mehreren Stellen landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an. Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub u. Erschütterungen, soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- u. Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Daraus können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

Langfristig ist eine Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch anzustreben (Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie 2013). Aus agrarstruktureller Sicht ist die Vermeidung von Ausgleichsbedarf im Sinne des Flächensparens von großer Bedeutung. Für die Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen sollen daher keine zusätzlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht werden. Aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht werden produktionsintegrierte Maßnahmen (PIK) nach § 9 BayKompV dieser Anforderung besonders gut gerecht.

Der Bereich Landwirtschaft begrüßt, dass nicht alle Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen geplant sind.

Mit freundlichen Grüßen
gez.

Dr. Dobler, FD

Koch, LOI



**Bayerischer
Bauernverband**

**Geschäftsstelle
Weiden - Tirschenreuth**

Bayerischer Bauernverband · Nikolaus-Otto-Straße 8 · 92637 Weiden

Stadt Eschenbach
Marienplatz 42
92676 Eschenbach

Ansprechpartner: Geschäftsstelle Weiden
Telefon: 0961 40195-10
Telefax: 0961 40195-19
E-Mail: Weiden@
BayerischerBauernVerband.de

Datum: 25.08.2025

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

Bauleitplanung der Stadt Eschenbach i.d.OPf. - Aufstellung BBPL "Kleiner Rußweiher" sowie 16. Flächennutzungsplanänderung - Vollzug des BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahme der Geschäftsstelle des Bayerischen Bauernverbandes in Weiden i. d. OPf.

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der BBV-Geschäftsstelle in Weiden, Körperschaft des öffentlichen Rechts, werden zum oben genannten Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken erhoben.

Grundlegend bitten wir Sie jedoch darauf zu achten, dass nach wie vor, alle umliegenden und angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, weiterhin ungehindert und mit der entsprechenden modernen Technik unserer Landwirte angefahren werden können und keine Bewirtschaftungerschwernisse entstehen.

Ferner bitten wir Sie, zukünftige Grundstückseigentümer rechtzeitig darauf hinzuweisen, dass es bei der Bewirtschaftung der umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen unumgänglich zu arbeitstechnischen Maßnahmen kommen kann, welche von Anwohnern als störend (geruchs- oder lärmbelästigend) empfunden werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Romina Albersdörfer
Fachberaterin

Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts

Nikolaus-Otto-Straße 8 · 92637 Weiden · Telefon 0961 40195-10 · Telefax 0961 40195-19

Weiden@BayerischerBauernVerband.de · www.BayerischerBauernVerband.de · Steuernummer: 143/241/01099

Sparkasse Neustadt · Konto 240 008 227 · BLZ 753 519 60 · IBAN: DE21 7535 1960 0240 0082 27 · BIC: BYLADEM1ESB

Raiffeisenbank Weiden · Konto 6403 700 · BLZ 753 900 00 · IBAN: DE48 7539 0000 0006 4037 00 · BIC: GENODEF1WEV

Bayernwerk Netz GmbH, Moosbürger Str. 15, 92637 Weiden

Verwaltungsgemeinschaft Eschenbach
Marienplatz 42
92676 Eschenbach

**Transformatorstationen, Kabel,
Bauleitplanung der Stadt Eschenbach i.d.OPf. - Aufstellung BBPL "Kleiner Rußweiher"
sowie 16. Flächennutzungsplanänderung - Vollzug des BauGB - Frühzeitige Beteiligung
der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben vom 21.08.2025; Ihr Zeichen: 1/6101.10

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen,
wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beein-
trächtigt werden.

Der Netzbetrieb des Strom-/Gasnetzes liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher neh-
men wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungs-
einrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links
zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Be-
pflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit
eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des
Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt
werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeig-
nete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Bayernwerk Netz GmbH
Kundencenter Weiden
Moosbürger Str. 15
92637 Weiden
www.bayernwerk-netz.de

Ihr Ansprechpartner
Matthias Hanke
Planung, Bauausführung &
Netzkundenbetreuung
T +499614720482
matthias.hanke@bayernwerk.de
Unser Zeichen: TOWP Ha 15374

Datum
25. August 2025

Sitz: Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476

Geschäftsführer
Gudrun Alt
Dr. Joachim Kabs
Dr.-Ing. Nick Seeger

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Datum
25. August 2025

Transformatorstation

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Die Standorte müssen öffentlich zugänglich sein und sollte im Bereich der Flurnummer 5048/6 und 5050/4 eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Freundliche Grüße

i.V.

i.A.

Anlagen:
Lageplan

Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen
Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen
Merkblatt Gefahrenzone und Schutzabstände bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile

Von: Eschenbach VGem <poststelle@eschenbach-opf.de>

Gesendet: Freitag, 19. September 2025 10:08

An: Waugh Nicole <NWaugh@eschenbach-opf.de>

Betreff: WG: Bauleitplanung der Stadt Eschenbach i.d.OPf. - Aufstellung BBPL "Kleiner Rußweiher" sowie 16. Flächennutzungsplanänderung - Vollzug des BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Von: Fischer, Marco <Marco.Fischer2@bundesimmobilien.de>

Gesendet: Freitag, 19. September 2025 09:17

An: Eschenbach VGem <poststelle@eschenbach-opf.de>

Cc: Winschu, Carolin <Carolin.Winschu@bundesimmobilien.de>; Richter, Robert

<Robert.Richter@bundesimmobilien.de>; Vießmann, Michaela <Michaela.Viessmann@bundesimmobilien.de>

Betreff: AW: Bauleitplanung der Stadt Eschenbach i.d.OPf. - Aufstellung BBPL "Kleiner Rußweiher" sowie 16. Flächennutzungsplanänderung - Vollzug des BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Bauleitplanung nehme ich hinsichtlich der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Ich bitte Sie, bei der o. g. Bauleitplanung die Belange der Verteidigung im Hinblick auf den nahe gelegenen US-Truppenübungsplatz Grafenwöhr angemessen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB).

Die Entfernung von der Truppenübungsplatzgrenze beträgt ca. 1,9 km.

Von dem Truppenübungsplatz gehen bekanntlich Emissionen aus, insbesondere Schieß- und Fluglärm und Erschütterungen, die zwangsläufig zu Belastungen der Bevölkerung und der Umwelt führen. Daher ist dieser bestehenden Verteidigungsliegenschaft bei jeder baulichen Entwicklung durch Bauleitpläne in der Weise Rechnung zu tragen, dass einerseits der Verteidigungszweck nicht beeinträchtigt wird und andererseits die Sicherheit und Gesundheit der Bevölkerung nicht gefährdet werden. Ob deshalb im Einzelfall Immissionsschutzvorkehrungen zu treffen sind, liegt nach dem Abwägungsgebot des Baugesetzbuches in Ihrem Verantwortungsbereich.

Die US-Streitkräfte sind aufgrund ihrer besonderen Rechtsstellung nicht verpflichtet, den militärischen Übungsbetrieb zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einzuschränken. Beschwerden und/oder Ersatzansprüche künftiger Eigentümer / Gewerbetreibender des überplanten Bereiches können deshalb weder vom Bund/der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben noch vom Betreiber der Verteidigungsliegenschaft anerkannt werden. Die militärische Entwicklung der Verteidigungsliegenschaft kann auch nicht vorhergesehen werden.

Gegen die Realisierung des Vorhabens bestehen zwar grundsätzlich keine Bedenken.

Es gehört aber zu meinen Aufgaben, einer Entwicklung entgegenzuwirken, bei der die US-Streitkräfte in die Rolle eines Störers gedrängt werden.

Deshalb bitte ich Sie, die Hinweise zu den Emissionen aus der Verteidigungsliegenschaft **im normativen Teil (Satzung) des Bebauungsplans** aufzunehmen und unter dem Abschnitt „**Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**“ wie folgt zu ergänzen:

Lärmemissionen aus dem Truppenübungsplatz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aufgrund seiner Lage durch die Lärmentwicklung (Flug-/Schießlärm, Erschütterungen) aus der Verteidigungsliegenschaft vorbelastet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die US-Streitkräfte nicht verpflichtet sind, den Übungsbetrieb zur Vermeidung von Beeinträchtigungen einzuschränken

oder Ersatzansprüche seitens künftiger Eigentümer und ansässiger Gewerbebetriebe anzuerkennen. Lärmemissionen aus dem Truppenübungsplatz sind entschädigungslos zu dulden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch passive Schallschutzmaßnahmen z.B. Einbau von Schallschutzfenstern, die Geräuscheinwirkung im Gebäude reduziert werden kann.

Am weiteren Verfahren bitte ich mich zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Marco Fischer



Wir machen´s kurz: BundesImmobilien – die neue Wortmarke der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

T +49 761 557 70-268

M +49 174 976 20 26

marco.fischer2@bundesimmobilien.de

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

– Anstalt des öffentlichen Rechts –

Hauptstelle Freiburg – Sparte Portfoliomanagement

Stefan-Meier-Straße 72, 79104 Freiburg

www.bundesimmobilien.de

[Datenschutzerklärung](#)



<https://expo-real.bundesimmobilien.de>

Von: Waugh Nicole <NWaugh@eschenbach-opf.de>

Gesendet: Donnerstag, 21. August 2025 07:27

An: Amt für Landwirtschaft und Forsten <poststelle@aelf-tw.bayern.de>; Bayer. Industrieverband Steine und Erden e.V. <rohstoff@biv.bayern.de>; Bayer. Landesamt für Denkmalpflege <beteiligung@blfd.bayern.de>; Bayerischer Bauernverband <Weiden@BayerischerBauernVerband.de>; Bayernwerk AG <Weiden@bayernwerk.de>; Bund Naturschutz e.V. <neustadt-weiden@bund-naturschutz.de>; TOEB.BY <TOEB.BY@bundesimmobilien.de>; Deutsche Post AG <gksbrief@deutschepost.de>; Deutsche Telekom Technik GmbH <Bautraeger-Telekom-Sued@telekom.de>; Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Abteilung Interessensvertretung <eap@hwkno.de>; Industrie- und Handelskammer <info@regensburg.ihk.de>; Kreisheimatpfleger Hannes Oberndorfer <hm-oberndorfer@t-online.de>; Landesbund für Vogelschutz <infoservices@lbv.de>; Posteingang SG42 Bauleitplanung LRA <bauleitplanung@neustadt.de>; Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde <poststelle@reg-opf.bayern.de>; Regierung von Oberfranken - Bergamt <bergamt@reg-ofr.bayern.de>; Poststelle - Servicestelle Weiden <poststelle@stbaas.bayern.de>; Vermessungsamt Weiden <poststelles@adbv-wen.bayern.de>; Wasserwirtschaftsamt Weiden <poststelle@wwa-wen.bayern.de>

Cc: Wagner Harald <HWagner@eschenbach-opf.de>; Hofmann Pascal <PHofmann@eschenbach-opf.de>

Hans J. Oberndorfer
Kreisheimatpfleger
Zinkenbaumstraße 17, 92676 Eschenbach
Fax: 09645/8449
e-mail: hm-oberndorfer@t-online.de

Hans J. Oberndorfer, Zinkenbaumstraße 17, 92676 Eschenbach

Architekten RSP
Rosestraße 24
95448 Bayreuth

email:
info@rsp-architektur.de

03.09.2025

Stadt Eschenbach

- **16. Änderung des FNP**
- **Bebauungsplan "Kleiner Rußweiher" i. d. F. vom 24.07.2025**
Beteiligung der TÖB 28.08. - 30.09.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgende Anmerkungen gelten für beide Verfahren gleichermaßen:

In und nahe am Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Flurdenkmäler. Diese mögen erfasst und nachgetragen werden. Eine Aufnahme in die Denkmalliste sollte beantragt werden.

Die vorliegende Planung befasst sich nahezu vollständig mit Bestandsflächen bzw. bestehenden Nutzungen, die sich mit Ausnahme des Ortsbereiches vom Großkotzenreuth (Schafhof) über den zurückliegenden Zeitraum von etwa 75 Jahren mit Genehmigung der Fachstellen und Behörden, entsprechend der Wünsche aus der Eschenbacher Bürgerschaft entwickelt haben. Insofern ist der Zeitpunkt der Planung verwunderlich.

Den allergrößten Raum der Planung nehmen die Untersuchungen zum Natur- und Tierschutz ein; auch diese Tatsache ist bemerkenswert, insbesondere weil nichts festgelegt ist, was den Zulauf von Oberflächenwasser zum Kernpunkt aller Gegebenheiten, dem Rußweiher, beschreibt oder behandelt.

Was die neu ausgewiesene Nutzung der Flächen S01 und S02 anbelangt, so scheint dies für das "Ortsbild" hinnehmbar, wenn eine angemessene Begrünung mit Großbäumen auch innerhalb dieser Flächen sicher gestellt wird.

Die zusätzliche Ausweisung von Camping-Flächen zieht aber auch die Notwendigkeit nach sich, die bereits heute kritische Bereitstellung von Parkplätzen zu überdenken und zu berücksichtigen.

Die Teilflächen S06 und S07 sind vorgesehen für einen Kletterwald (Gebäude und Freiluft-Parcour).

Dabei wäre die Fläche S06 eigentlich prädestiniert als Erweiterungsfläche zum Hotel. Im Hinblick auf einen vielfach benannten Bedarf im Rahmen von Universitätseinrichtungen in nächster Umgebung drängen sich m. E. derartige Überlegungen auf, auch und gerade aus städtebaulicher Sicht.

Auf die Belange von Rettungswegen zum und am Hotel wird sicherlich von anderen Fachstellen eingegangen.

Mit freundlichen Grüßen

Hans J. Oberndorfer,
Kreisheimatpfleger

D/LRA Frau Kreisbaumeisterin Kath. Sauer-Ertl

Landratsamt | Postfach 1260 | 92657 Neustadt an der Waldnaab

Stadt Eschenbach i.d.OPf.
Marienplatz 42
92676 Eschenbach i.d.OPf.

Per E-Mail an:

poststelle@eschenbach-opf.de

Sachgebiet 42 | Bauamt (Recht)

Kontakt Herr Konopka
Zimmer C107
Adresse Am Hohlweg 2
92660 Neustadt a.d. Waldnaab
Telefon 09602 79 4260
Telefax 09602 7997 4242
E-Mail bauleitplanung@neustadt.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Telefonvermittlung

Neustadt an der Waldnaab

42 / 6102-02-03

09602 79 0

07.10.2025

Vollzug der Baugesetze

Hier: Bebauungsplanaufstellung „*Kleiner Rußweiher*“;
Stadt Eschenbach i.d.OPf.
(*Parallelverfahren: Flächennutzungsplanänderung Nr. 16*)

Vorentwurf vom: *24.07.2025*

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

- 1 Stellungnahme SG35 - kommunale Abfallwirtschaft v. 02.09.2025
- 1 Stellungnahme SG41 - Naturschutz v. 30.09.2025
- 1 Stellungnahme SG41 - Technischer Umweltschutz v. 09.09.2025
- 1 Stellungnahme SG43 - Wasserrecht v. 01.09.2025
- 1 Stellungnahme SG 45 - Bodenschutz / staatl. Abfallrecht v. 03.09.2025
- 1 Stellungnahme Abt. 6 - Gesundheitswesen v. 29.08.2025

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Bauleitplanung haben wir die in ihrem Aufgabenbereich berührten Facheinheiten unseres Hauses gehört und denselben amtsintern Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt. Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben beigefügt.

Das Sachgebiet 42 nimmt zur vorliegenden Bauleitplanung wie folgt Stellung und erhebt nachfolgend genannte Einwände oder Hinweise:

I. Flächennutzungsplan:

1. Eine nähere Erläuterung unter Nr. 4.2 zur jeweils angedachten Nutzungsart wäre erforderlich. Beispielsweise gibt allein der Begriff „Tiny-Houses“ nicht hinreichend Auskunft darüber, dass hier beispielsweise eine Nutzungsdurchmischung von Ferienwohnen und Dauerwohnen zulässig sein soll. Auch die Beschreibungen des Kletterwald- oder des Campingplatzgebietes geben keinen Aufschluss darüber, dass dort auch Gebäude errichtet werden dürfen. Zur besseren Zuordenbarkeit der Darstellungen soll die im Bebauungsplan festgesetzte Nummerierung der Baugebiete, sowie auch eine detailliertere Beschreibung der Nutzungsarten mit dem Flächennutzungsplan abgeglichen und im erforderlichen Detaillierungsgrad widerspruchsfrei übernommen werden.

II. Bebauungsplan:

1. Das Baugebiet SO-1 soll gem. § 11 BauNVO lt. Textteil als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „*Fremdenbeherbergung*“ ausgewiesen werden. Weiterhin erfolgt in der Zweckbestimmung lediglich der Zusatz, dass eine gleichwertige Nutzungsdurchmischung mit dem wohl ebenso regelzulässigen Dauerwohnen nicht geboten sei. Zulässig seien nur Wohngebäude.

Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind lediglich solche Gebiete als sonstige Sondergebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Dies scheint mit vorliegender Festsetzung bislang nicht eindeutig der Fall zu sein, da sich das Gebiet dem aktuellen Wortlaut dieser Festsetzung nach beispielsweise allein schon faktisch sowohl als reines Wohngebiet i.S.v. § 3 BauNVO, als auch als ein der Erholung dienendes Sondergebiet gem. § 10 BauNVO entwickeln könnte und damit der vorgegebene Gebietstyp eine ergebnisoffene Mogelpackung wäre, welche dem Konfliktbewältigungsgebot auf Ebene des Bebauungsplans nicht hinreichend gerecht werden würde.

Gem. § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO können grundsätzlich Gebiete mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits und Dauerwohnen andererseits entwickelt werden. Diese spezielle

Zweckbestimmung ist im Bebauungsplan eindeutig festzusetzen und als Grundzug der Planung in der Begründung entsprechend zu erläutern. Es soll vorliegend daher im Textteil entsprechend verdeutlichend ergänzt werden, dass „Fremdenbeherbergung mit Dauerwohnen“ gleichermaßen zulässig sein soll. Weiterhin sei der Festsetzung nach eine gleichwertige Nutzungsdurchmischung nicht vorgesehen. Es unterbleibt jedoch bislang, beispielsweise durch Festsetzung einer höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen je Nutzungsart, die Konkretisierung des zur Wahrung dieses individuellen Gebietscharakters mindestens erforderliche Nutzungsverhältnis. Dies wäre der Abwägung noch entsprechend zuzuführen und festzusetzen.

Nicht zuletzt ist bei Ausweisung von Wohnbauflächen der dazu erforderliche Bedarfsnachweis zur Siedlungsentwicklung mit der Höheren Landesplanungsbehörde abzustimmen und entsprechend in der Begründung zu ergänzen.

2. Im Planteil und der Begründung wird sich hinsichtlich der erforderlichen Erschließung ausschließlich auf die verkehrliche Erschließung beschränkt. Hierzu sollte zunächst deutlich zwischen privaten und öffentlichen Verkehrsflächen unterschieden werden. Weiterhin ist die erforderliche Erschließung von Ferienhausgebieten, sowie insbesondere auch die im SO – 1 zusätzlich auch regelzulässige Dauerwohnnutzung vergleichbar mit der von allgemeinen Wohngebieten. Weitere Aspekte der Erschließung wie Strom, Wasser / Abwasser, etc. wären daher unter Nr. 4.2 der Abwägung ergänzend zuzuführen.
3. Die im Geltungsbereich entlang der Uferlinie im SO-8 vorhandenen Bestandsgebäude sind nach Aktenlage als Bootshäuser ohne Aufenthaltsräume baurechtlich genehmigt. Sofern künftig die Nutzung als Wochenendhäuser erfolgen soll, ist zu gewährleisten, dass die hierfür erforderliche Erschließung, insbesondere eine zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung gesichert ist, bzw. wie dieser Belang ggf. auch auf andere Weise gelöst werden könnte.
4. Die als „*weitere Bestimmungen*“ zu jedem Baugebiet in der Planzeichenerklärung gefassten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zweifelsfrei auch als solche Festsetzungen zum „Maß der baulichen Nutzung“ in der Planstruktur deutlich benannt und hinreichend bestimmt in den Textteil aufgenommen werden. Es empfiehlt sich weiterhin die Verwendung einer Nutzungsschablone als Planzeichen.
5. Im SO 1 wird zum Maß der baulichen Nutzung neben der maximalen Gebäudehöhe, sowohl eine GRZ für das Baugrundstück, als auch eine maximale Grundfläche je Gebäude festgesetzt. Eine Begrenzung der zulässigen Grundfläche muss jedoch ein jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für alle baulichen Anlagen, die beim Maß der

baulichen Nutzung zu Buche schlagen festgesetzt werden. Eine auf einzelne Anlagen bezogene Festsetzung ist nach dem Beschluss des VGH Bayern vom 13.04.2006 1-N-04-3519 nicht zulässig, da ansonsten die Anrechnungsvorschrift des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht vollzogen werden könnte. Es wird daher empfohlen, hier durch eine ergänzende Festsetzung zumindest klarzustellen, dass die Begrenzung der maximalen Grundfläche für Gebäude innerhalb der festgesetzten GRZ erfolgt und keine gesonderte Festsetzung für überbaubare Flächen darstellt. Gleiches gilt im Prinzip auch für das SO-4 und SO-8, wo jedoch noch das Summenmaß mittels GRZ oder GR zu ergänzen wäre.

6. Nach Nr. 2 des Textteils werde für die Baugebiete SO-2, SO-6 und SO-7 gem. § 23 Abs. 4 BauNVO die überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung einer Bebauungstiefe geregelt. Die Festsetzung einer GRZ / GR erfolgt weiterhin bislang nicht.

Gem. § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung entweder eine Grundflächenzahl (GRZ) oder eine Grundfläche (GR) festzusetzen, sowie entweder eine Geschoßflächenzahl (GFZ) oder die maximale Gebäudehöhe (H). Dieser Grundsatz ist vorliegend auf alle ausgewiesenen Baugebiete anzuwenden.

Im SO-2 (Campingplatzgebiet) sollen neben der Campingnutzung, welche grundsätzlich keine Bebauung zulässt, auch Betriebsgebäude und Nebenanlagen regelzulässig sein. Hier wird jedoch weder GRZ / GR noch GFZ / H festgesetzt. Dies ist zu ergänzen, da gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auf die Festsetzung von GRZ / GR auch dann nicht verzichtet werden darf, wenn die überbaubare Grundstücksfläche zudem nach § 23 BauNVO festgesetzt wird. (vgl. BVerwG v. 18.12.1995; 4 NB 36 / 95)

Gleiches gilt sinngemäß auch für das SO-4 und SO-5 und SO-8.

Beim SO-4 und SO-8 (Wochenendhausgebiete) ist vorliegend gem. § 10 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, ergänzend zur zulässigen GR der einzelnen Gebäude, auch die auf dem Baugrundstück insgesamt zulässige Anzahl von Einzelhäusern festzusetzen und damit auch ein Summenmaß einer GR für das gesamte Baugrundstück zu bilden und festzusetzen. Hierzu könnte zur besseren Übersicht in der Planzeichnung auch eine nummerierte Parzellierung des Grundstücks ergänzt werden. Das im SO-8 aktuell großzügig festgesetzte Baufenster in Verbindung mit einer unbestimmten Anzahl von Gebäuden und einer unregelmäßigen GR für das Baugrundstück würde an dieser Stelle eine weit über die reine Bestandssicherung hinausgehende Bebauung ermöglicht werden.

Auf Grundlage des § 10 Abs. 3 Satz 3 und § 19 Abs. 4 BauNVO ist es zulässig, Festsetzungen jeweils mit einer absoluten Zahl angegebenen zulässigen Grundfläche für die Hauptanlage (Wochenendhaus) und für Nebenanlagen (Terrasse und sonstige Nebenanlagen) zu treffen.

Das Maß der baulichen Nutzung wäre daher jeweils noch entsprechend zu ergänzen, da die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen allein nicht ausreichend das Maß der baulichen Nutzung definiert und damit auch kein qualifizierter Bebauungsplan i.S.v. § 30 Abs. 1 BauGB entwickelt werden würde.

7. Zu den im SO-8 abweichend festgesetzten Abstandsflächen wird vorsorglich auf die dennoch einzuhaltenden Brandabstände i.S.v. Art. 28 BayBO hingewiesen.
8. Das Planzeichen zum SO-7 ist nicht lesbar und sollte daher entsprechend angepasst werden.
9. Die Zweckbestimmung des SO-6 und SO-7 zu zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen wäre grundsätzlich zunächst zu konkretisieren, sowie auch abschließend und hinreichend bestimmt festzusetzen. Nach der aktuellen Festsetzung bliebe die Zweckbestimmung nahezu ergebnisoffen, da Begriffe wie „Kletterwaldgebäude“ oder auch „Kletterwaldparcour“ allein nicht selbsterklärend sind und weder eine gesetzliche Legaldefinition, noch einen unbestimmten Rechtsbegriff darstellen. Die jeweilige Zweckbestimmung wäre daher insbesondere im Hinblick auf zulässige Anlagen und Nutzungen detaillierter zu beschreiben und entsprechend festzusetzen.

Nicht zuletzt ist hierzu auch die Stellungnahme des AELF und der UNB hinsichtlich des Kletterwaldes in besonderem Maße abzuwägen, da durch diese räumliche Erweiterung insbesondere Waldflächen berührt werden.

10. Stellplätze und Garagen sind in SO-Gebieten nach § 11 BauNVO allgemein zulässig. Je nach der Zweckbestimmung des festzusetzenden SO-Gebiets sind nach § 12 Abs. 2 BauNVO nur für den durch die Nutzung tatsächlich verursachten Bedarf zulässig. Ein besonderer Bedarf wäre im Begründungsteil ggf. entsprechend zu erläutern. Sofern keine eigenen Stellplatzzahlen festgesetzt werden, gelten die Stellplatzzahlen gem. Anlage zur GaStellV. Von diesen Zahlen könnte mit örtlicher Bauvorschrift im Bebauungsplan lediglich nach unten abgewichen werden, indem niedrigere Stellplatzzahlen festgesetzt werden. Die Festsetzung höherer Stellplatzzahlen hingegen ist nach neuer Rechtslage nicht mehr möglich.

Nach der textlichen Festsetzung Nr. II. 4. werden zur Gestaltung von Parkflächen wasserdurchlässige Oberflächen als örtliche Bauvorschrift vorgeschrieben. Die Ermächtigungsgrundlage zum Erlass von örtlichen Bauvorschriften über die Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen ist mit Inkrafttreten des Ersten Modernisierungsgesetz Bayern zum 01.10.2025 entfallen. Diese Festsetzung ist daher zu streichen.

Sofern die zulässige Bodenversiegelung innerhalb der festgesetzten GRZ / GR eingeschränkt werden soll, so würde sich stattdessen beispielsweise § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) als Grundlage dafür anbieten.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auch die Pflicht zur Herstellung von Fahrradstellplätzen gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4a) BayBO festgesetzt werden kann.

11. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass vom Baufenster des SO-8 bislang nicht alle Bestandsgebäude (Bootshäuser) vollständig umfasst sind, was zur Folge hätte, dass für dieses Gebäude in Zukunft an gleicher Stelle An- Um- oder Ersatzbauten ausgeschlossen wären.
12. Zur Festsetzung nach Nr. II.1. (Einfriedungen) wird eine hinreichende Bemaßung mit konkretisierten Bezugspunkten empfohlen, da diese Festsetzung ansonsten zu unbestimmt wäre. Zudem erfolgt der Hinweis, dass die Vereinbarkeit der textlichen Festsetzungen insbesondere auch mit den Bestandsbauten innerhalb des MDW sichergestellt sein soll, um ggf. unnötige Befreiungstatbestände zu vermeiden. Letzteres gilt analog auch für alle weiteren allgemeingültigen Festsetzungen unter Nr. I. und Nr. II. insbesondere zu Aufschüttungen / Abgrabungen, Beleuchtung und zulässigen Dacheindeckungen.
13. In der textlichen Festsetzung nach Nr. II.2. (Dacheindeckungen) soll eine abschließende und nicht nur beispielhafte Festsetzung der einschlägigen auswaschbaren Metalle erfolgen, da diese Festsetzung ansonsten zu unbestimmt wäre.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Konopka

Landratsamt | Postfach 1260 | 92657 Neustadt an der Waldnaab

Sachgebiet 35 | Kommunale Abfallwirtschaft

SG 42

im Hause

Kontakt Wolfgang Scharnagl
Zimmer A 209
Besucher- Stadtplatz 36
adresse 92660 Neustadt a.d.Waldnaab
Telefon 09602 79 3560
E-Mail wscharnagl@neustadt.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Telefonvermittlung

Neustadt an der Waldnaab

35-1761.01.02/Sch

09602 79 0

02.09.2025

**Kommunale Abfallwirtschaft;
Stadt Eschenbach i.d.OPf. | BBPL "Kleiner Rußweiher" und 16. Flächennutzungsplanänderung
- Entwurf vom 24.07.2025**

Anlage

Auszug aus der Zeitschrift „Sicherheitspartner“

Sehr geehrte Damen und Herren,

für den Zuständigkeitsbereich des Sachgebietes 35 „Kommunale Abfallwirtschaft“ wird zu der o.g. Bauleitplanung auf folgendes hingewiesen:

1. Allgemeingültige Regelungen und Hinweise

Damit die Abfallentsorgung im Holsystem für anschlusspflichtige Grundstücke an der Grundstücksgrenze erfolgen kann, müssen Straßen in Baugebieten so beschaffen sein, dass ein Befahren mit Abfallentsorgungsfahrzeugen problemlos und zügig möglich ist. Probleme können z. B. Engstellen in Kurven, Bäume mit einer niedrigen und in die Verkehrsfläche hineinragenden Krone u. Ä. sein. Zudem lassen die geltenden Unfallverhütungsvorschriften ein Rückwärtsfahren von Abfallentsorgungsfahrzeugen regelmäßig nicht zu. Sackgassen und Stichstraßen müssen deshalb ausreichend dimensionierte Wendekreise, Wendeschleifen oder Wendehämmer haben (vgl. auch die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen -RASt 06-).

Darüber hinaus ist auch auf eine ausreichende Tragfähigkeit der Straßen zu achten. Derzeit eingesetzte Abfallentsorgungsfahrzeuge haben mittlerweile ein zulässiges Gesamtgewicht von bis zu 32 to!

Die betroffenen Bewohner bzw. Gewerbetreibende und dgl. von nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten anfahrbaren Grundstücken haben ihre Abfallbehältnisse (analog auch den Sperrmüll) selbst zur nächsten vom Abfallentsorgungsfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche zu verbringen (§ 15 Abs. 7 Satz 3 Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Neustadt a.d.Waldnaab vom 04.04.2017 (AWS)).



Nach der Rechtsprechung ist eine Transportstrecke von Abfallbehältnissen bzw. den Sperrmüll von 100 m bis zu einem Bereitstellungsplatz regelmäßig zumutbar. Die Bereitstellung von Abfallbehältnissen hat so zu erfolgen, dass diese ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können; durch die Bereitstellung der Abfallbehältnisse und des Sperrmülls dürfen Fahrzeuge und Fußgänger nicht behindert oder gefährdet werden (§ 14 Abs. 6 Satz 2 und § 15 Abs. 7 Sätze 1 und 4 AWS).

Grundsätzlich nicht befahren werden sog. „Privatstraßen“ oder „Privatplätze“.

Es wird deshalb empfohlen, bei allen Baugebieten grundsätzlich immer darauf zu achten, dass Erschließungs- und Anliegerstraßen, Zufahrten und eventuelle Wendekreise oder Wendehämmer ausreichend dimensioniert, tragfähig und für den öffentlichen Verkehr gewidmet sind, um die direkte Anfahrbarkeit der Grundstücke durch die Entsorgungsfahrzeuge zu gewährleisten.

2. Konkrete Hinweise zur vorgelegten Planung

Bezugnehmend auf unsere E-Mail vom 09.10.2023 an die Stadt Eschenbach i.d.OPf. weisen wir nochmals darauf hin, dass satzungsgemäß auch für Campingplätze, Wochenendhäuser und dgl. eine Anschlusspflicht besteht. Verschiedene Bereiche innerhalb des Bebauungsplanes können aber straßentechnisch vom Abfallentsorgungsfahrzeug nicht befahren werden, weil stellenweise bereits die Mindestbreite im Einbahnverkehr von 3,55 Meter nicht gegeben ist. Demzufolge sind alle abzuholenden Abfälle (darunter fallen derzeit der Rest- und Biomüll, Sperrmüll und der „Gelbe Sack“) stets an den im Bebauungsplan festgelegten „Müllsammelstellen 1 bis 4“ an den Abfuhrtagen zur Abholung bereitzustellen (vgl. Nr. 4.3.1 Bauplanrechtliche Festsetzungen, Flächen für Abfallbeseitigung).

Die Müllsammelstelle Nr. 4 dürfte nach unserer Auffassung für das Gebiet SO 8 sein, nicht wie im Bebauungsplan unter Nr. 5 festgelegt für SO 7. Wir bitten um Überprüfung.

Zur weiteren Information verweisen wir auf die Anlage. Die darin mehrfach erwähnte EAE 85/95 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) ist zwischenzeitlich durch die o.g. RAS 06 ersetzt worden. Die wesentlichen Vorgaben wurden dabei aber unverändert übernommen.

Mit freundlichen Grüßen



Scharnagl Wolfgang
Regierungsinspektor



Nur vorwärts

Entsorgung Straßen müssen bauliche Voraussetzungen erfüllen, damit für die Müllabfuhr kein Rückwärtsfahren erforderlich ist.

FRANK VON DER DELLEN

Rückwärtsfahren mit großen, unübersichtlichen Fahrzeugen ist gefährlich. Wegen der Unübersichtlichkeit der Fahrzeuge und der im Umfeld tätigen Abfallwerker gilt dies in besonderer Weise für die Müllabfuhr. Abfallwerker, aber auch Passanten, besonders Kinder, sind beim Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen erheblich gefährdet. Deshalb sieht § 16 der Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ vor, dass Abfall nur dann abgeholt werden darf, wenn ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Schwere Unfälle machten diese einschneidende Bestimmung erforderlich. Die Forderung wurde ausdrücklich auf Wunsch der Verbände, der Entsorgungsbetriebe und der Arbeitnehmerorganisationen aufgenommen, die an der Erarbei-

tung der UVV beteiligt waren. Dennoch ist auch 24 Jahre nach dem Inkrafttreten der UVV der § 16 dieser Vorschrift immer noch umstritten.

Die Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften erfordert bauliche Voraussetzungen bei der Gestaltung von Straßen. Doch trotz der Eindeutigkeit dieser Forderung gibt es bei Planung und Bau von Neubaugebieten und baulichen Änderungen von Durchgangsstraßen noch immer erhebliche Probleme: Fahrwege werden nicht ausreichend dimensioniert oder durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen entstehen Hindernisse, Wendeanlagen sind zu klein oder sind überhaupt nicht vorhanden. In der Vergangenheit wurden die Unfallverhütungsvorschriften von den Versicherungsträgern hinsichtlich Anfor-

derungen und Beschaffenheit von Straßen und Wendeanlagen unterschiedlich ausgelegt. Um Einheitlichkeit und Rechtssicherheit für Städteplaner und Betreiber von Entsorgungsbetrieben zu schaffen, befasste sich die Fachgruppe „Entsorgung“ mit der Frage, welche Anforderungen an Straßen unter Berücksichtigung der Belange der Abfallentsorgung zu stellen sind.

Grundlage für die Anforderungen an Straßen ist die EAE 85/95 „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ in der ergänzten Fassung von 1995, herausgegeben von der Arbeitsgruppe Straßentwurf der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Seit 1995 haben sich aber Stand der Fahrzeugtechnik und Abmessungen der Abfallsammelfahrzeuge geändert. Diese Änderungen wurden bei der aktuellen Diskussion in der Fachgruppe „Entsorgung“ berücksichtigt. Um zu realistischen Lösungen zu kommen, wurden Messungen im praktischen Versuch durchgeführt und die Herstellerangaben über Wenderadien der verschiedenen Fahrzeuge berücksichtigt. **Die Fachgruppe empfiehlt daher Abweichungen zur EAE 85/95, besonders bei den Abmessungen von Wendeanlagen. Die festgelegten Anforderungen betreffen alle zukünftigen Baumaßnahmen. Der Altbestand ist davon nicht berührt.** Hier gelten die Maßnahmen, die in Problemstraßen gemeinsam mit Städten und Gemeinden sowie den Betreibern in Absprache mit der Berufsgenossenschaft getroffen wurden.

Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen

Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. Paragraph 45 Absatz 1 UVV "Fahrzeuge" (BGV D 29, bisherige VBG 12, GUV 5.1). Das bedeutet:

- Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (**zulässiges Gesamtgewicht von Abfallsammelfahrzeugen beträgt max. 26 t**).
- Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.
- Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende

de Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung ohne Kurven haben. Dieses Maß ergibt sich aus Fahrzeugbreite (2,55 m) und beidseitigem Sicherheitsabstand von je 0,5 m.

- Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei kurviger Streckenführung (90-Grad-Kurve) haben. Dabei ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10,30 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug. Für größere Fahrzeuge ist entsprechend Fahrzeuglängen, Wenderadien und Überhängen ein vermehrter Platzbedarf zu berücksichtigen.
- Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben und so angelegt sein, dass bei Ein-, Ausfahrten und Einmündungen von Straßen und Verschwenkungen der Fahrbahn zum Beispiel an Pflanzinseln, ausgewie-

Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichttraumprofil ragen).

- Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501-1 „Hecklader“ 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang zu berücksichtigen). Maß nach EAE 85/95: < 250 mm.

Stichstraßen und -wege

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist (§ 16 UVV „Müllbeseitigung“). Für Stichstraßen und -wege, die nach dem Erlass der UVV „Müllbeseitigung“ geplant und gebaut sind, gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt sein.

Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen **Minstdurchmesser von 22,00 m** einschließlich der Überhänge haben. Dabei muss der Wendepattenrand von Hindernissen wie Schaltschänken, Telekommunikationsanlagen, Lichtmasten und sonstige Einrichtungen von Elektrizitätsversorgern usw. frei sein.

Wendeschleifen: Bei Errichtung von Grüninseln in der Wendeanlage ist ein **Plattformdurchmesser von mindestens 25,00 m** erforderlich. Dabei darf die Grüninsel einen Durchmesser von 6,00 m nicht überschreiten (EAE 85/95).

Wendehämmer: Da in der Praxis der Platzbedarf für Wendekreise mit 22,00 m oft nicht zu realisieren ist, sind auch andere Bauformen wie zum Beispiel Wendehämmer möglich. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist. **Ein ein- bis zweimaliges Zurückstoßen gilt nicht als Rückwärtsfahren im Sinne der UVV.** Wendehämmer sind geeignet, wenn sie den Bauformen der EAE 85/95 entsprechen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass wie oben beschrieben einige Fahrzeugausführungen größere Dimensionierungen erforderlich machen.

Änderung von Durchfahrtsstraßen: Die Beschaffenheitsanforderungen gelten in gleicher Weise auch für Durchgangsstraßen, bei denen durch Einbau von Hindernissen im Rahmen von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen oder Rückbau zwei Stichstraßen entstehen und eine Durchfahrt nicht mehr möglich ist.

Wegen der Gefährdung von Abfallwerkern dürfen die Kraftfahrer durch den Verzicht auf Wendemöglichkeiten nicht gezwungen werden, eine Stichstraße oder einen Stichweg rückwärts zu befahren. Können für Abfallsammelfahrzeuge keine Wendeanlagen geschaffen werden, so sollen Durchfahrten zum Beispiel mit Steckpfosten, Senkpfosten oder mit Schleusen ermöglicht werden.

Wenn keine geeignete Wendeanlage vorhanden ist, darf das Abfallsammelfahrzeug grundsätzlich aus sicherheitstechnischer Sicht die Stichstraße oder den Stichweg nicht befahren. Die Abfallsammelgefäße sowie alle anderen Abfälle müssen dann an der nächsten für das Sammelfahrzeug anfahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden. ■



Nicht immer reicht das Fahrgeschick der Fahrer aus, um Kurven und Engpässe zu nehmen. Manchmal reicht der Platz einfach nicht.



senen Parkplätzen und Bäumen die Schleppkurven von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt werden. Dabei sind mindestens die Schleppkurvenschablonen der EAE 85/95 anzuwenden. Es ist zu berücksichtigen, dass diese in der Praxis bei bestimmten Fahrzeugausführungen nicht ausreichen.

- Die Straße muss eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume,

Landratsamt | Postfach 1260 | 92657 Neustadt an der Waldnaab

Sachgebiet 42 -Bauamt-
Herr Konopka

im Hause

Sachgebiet 41 | Naturschutz

Kontakt Herr Wall
Zimmer C 004
Adresse Am Hohlweg 2
92660 Neustadt a.d. Waldnaab
Telefon 09602 79 4190
E-Mail swall@neustadt.de

Bitte vereinbaren Sie einen Termin

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

/ 29.08.2025

Unser Zeichen

41-173/40 sw/1074-2025

Telefonvermittlung

09602 79 0

Neustadt an der Waldnaab

30.09.2025

**Vollzug des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – und des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG;
BBPL "Kleiner Rußweiher" und 16. Flächennutzungsplanänderung
, Gemarkung Eschenbach i.d.OPf.
Antragsteller: Stadt Eschenbach**

Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde

Vorhaben

Die Gemeinde plant die Legalisierung diverser baulicher Anlagen im Uferbereich des kleinen Rußweiher. Zudem ist die Erweiterung der bisherigen Freizeitanlagen um eine Tiny-House-Siedlung, Campingfässer und eines Kletterwaldes geplant.

Bisherige Vorabstimmung

Am 13.03.2024 fand ein örtlicher Scoping-Termin (inkl. Protokoll) statt. Teilnehmerkreis waren uNB (Fr. Wittmann, zuständige Naturschutzfachkraft bis 2025), Kreisbauamt (Hr. Konopka), Gemeinde (Hr. Gradl, 1. BGM) sowie Stadtplaner RSP Architektur + Stadtplanung (Hr. Stadter, Hr. Müller). Im Rahmen des Scoping-Termins wurden die - für eine Bauleitplanung - erforderlichen naturschutzfachlichen Unterlagen abgestimmt.

In der Zwischenzeit erreichten die uNB vermehrt Bürgeranfragen zu dem Planungsfortschritt. Zu prüfende Unterlagen oder eine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange lagen bis dato nicht vor. Ab 2025 erfolgte zudem ein Zuständigkeitswechsel bei der uNB.



Im Frühjahr 2025 wurde das Landschaftsplanungsbüro Sack mit der Erstellung des Umweltberichts beauftragt.

Am 26.03.2025 wurden der uNB zur Vorabstimmung der Vorabzug B-Plan, die FFH-Einschätzung und ein Artenschutzfachbeitrag vorgelegt.

Am 19.05.2025 folgte ein zweiter Ortstermin. Teilnehmerkreis waren Landschaftsplaner (Hr. Sack), uNB (Hr. Wall, zuständige Naturschutzfachkraft ab 2025), Gemeinde (Hr. Gradl, 1. BGM) sowie Stadtplaner RSP Architektur + Stadtplanung (Hr. Stadter, Hr. Müller). Es wurde festgestellt, dass noch nicht alle im Scoping-Termin abgestimmten Angaben vorliegen. U. a. wurde gefordert, auf die Kartierung der Biotop-/Nutzungstypen zu verzichten (Hr. Sack, Landschaftsplaner). Im Rahmens des Termins (inkl. Mail v. 27.05.2025) wurden die fehlenden Informationen erneut nachgefordert.

Am 18.07.2025 erfolgten zu dem Umweltbericht (Vorentwurf v. 09.07.2025) ausführliche Hinweise durch die uNB. Auch zur – nur teilweise überarbeiteten - Fassung v. 24.07.2025 erfolgten am 12.08.2025 Hinweise.

Beurteilung

1.0 Eingriffsregelung

1.1 Externe Kompensationsfläche

Es wurde mitgeteilt (u. a. Mail v. 12.08.2025), dass einem Vorhaben im Ökoflächenkataster eine konkrete Kompensationsfläche zugewiesen werden muss. Da nur eine Teilfläche der Ökokontofläche in Anspruch genommen werden soll, muss den Festsetzungen ein Lageplan beigelegt werden. Dieser muss zwingend darstellen welche Teilfläche der Ökokontofläche auf FINr. 650, Gmk. Tremmersdorf als externe Kompensationsfläche für den Bebauungsplan in Anspruch genommen werden soll (siehe Nachforderungen).

2.0 Naturschutzrechtlich geschützte Flächen

2.1 Gesetzlich geschützte Biotop und Landschaftsbestandteile

Amtl. kartierte Biotop wurden nachrichtlich korrekt übernommen. Darüber hinaus treten vereinzelt weitere gesetzlich geschützte Biotop i. S. d. § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG sowie geschützte Landschaftsbestandteile i. S. d. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG auf. Dies betrifft primär die unverbauten, naturnahen Uferbereiche des kleinen Rußweihers (vgl. § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG i. V. m. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG) sowie Feuchtgebüsch (vgl. § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG) und Landröhrichte (vgl. Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG) auf den Grundstücken FINrn. 5018/0, 5020/3 und 5020/12 Gmk. Eschenbach i. d. Oberpfalz.

Mit der vorgelegten Planung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotop i. S. d. § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG oder geschützter Landschaftsbestandteile i. S. d. Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG.

2.2 FFH-Gebiet

Ca. 130 m nord-westlich grenzt das FFH-Gebiet Nr. 6237-371 „Heidenaab, Creussenaue und Weihergebiet nordwestlich Eschenbach“ an. Im Sinne des §§ 33 – 34 BNatSchG sind auch indirekte Beeinträchtigungen zu prüfen. Es wurde eine Voreinschätzung zur FFH-Verträglichkeit (Fassung v. 10.02.2025) vorgelegt. Mit der getroffenen Einschätzung besteht Einverständnis. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen i. S. d. §§ 33 – 34 BNatSchG zu erwarten.

2.3 Landschaftsschutzgebiet „Oberpfälzer Hügelland im westlichen Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab“

2.3.1 Überschneidung mit SO 1 - Sonstiges Sondergebiet „Tiny-House“

Auf den Grundstücken FINrn. 5018/0, 5020/3 und 5020/12 Gmk. Eschenbach i. d. Oberpfalz ist eine Überschneidung des SO Tiny-House mit o. g. Schutzgebietskulisse geplant. Im Rahmen der Vorgespräche wurde mit dem beauftragten Architekturbüro RSP Architekten + Stadtplaner Hr. Müller abgestimmt, dass die geplante Überschneidung mit dem Sondergebiet vereinbar ist, sofern es sich dabei um teilbegrünte Verkehrsflächen (z. B. Rasengittersteine) handelt.

2.3.2 Überschneidung mit SO 6 – Sonstiges Sondergebiet „Kletterwald“

Auf Grundstück FINr. 5051 Gmk. Eschenbach i. d. Oberpfalz ist die Anlage eines Kletterwaldes geplant. Im Rahmen des Scoping-Termins wurde angegeben, dass der Kletterwald im Falle einer naturnahen Gestaltung und Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach der baurechtlichen Eingriffsregelung mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets vereinbar ist (siehe Protokoll Scoping-Termin v. 13.03.2024 sowie Mails uNB v. 27.05.2025, 18.07.2025 und 12.08.2025). Die In-Aussicht-Stellung einer Gestattung nach LSG-VO konnte bisher noch nicht erteilt werden, da die Angaben zur konkreten Ausgestaltung unvollständig sind.

Eine In-Aussicht-Stellung erfolgte bisher noch nicht. Dennoch wurde in der Begründung Punkt 3.3 folgende Aussage getroffen:

„Eine weitere Befreiung von der Verordnung des Landschaftsschutzgebiets wurde seitens unterer Naturschutzbehörde für den Bereich des Kletterwalds in Aussicht gestellt. Somit wird in die Befreiungslage geplant.“

Mit der Begründung Punkt 4.3.2. „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“ wurde erstmals eine ausführlichere Beschreibung vorgelegt. Es wird gebeten die erforderlichen Angaben nachzureichen (siehe Nachforderungen).

3.0 Artenschutz

Zur Beurteilung wurde ein Artenschutzfachbeitrag zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (Fassung v. 13.02.2025) vorgelegt. Mit den Inhalten besteht Einverständnis.

4.0 Sonstige Belange; hier: Freihaltung von Gewässern und Uferzonen

Gem. § 61 Abs. 1 BNatSchG dürfen an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden.

Von dem Verbot des Absatzes 1 kann gem. § 61 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts geringfügig sind oder dies durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden kann. Mit den im Umweltbericht (Fassung v. 24.07.2025) getroffenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die Voraussetzungen des Abs. 2 erfüllt.

Zusammenfassung

Mit dem Vorhaben besteht seitens unterer Naturschutzbehörde grundsätzlich Einverständnis. Zur abschließenden Beurteilung sind jedoch folgende Angaben nachzureichen.

Nachforderungen unterer Naturschutzbehörde:

1. Im Allgemeinen wird darum gebeten, die Hinweise unserer Mail v. 12.08.2025 vollständig zu übernehmen.
2. Die untere Naturschutzbehörde benötigt für die In-Aussicht-Stellung einer Gestattung nach LSG-VO konkretere Angaben zur Ausgestaltung des Kletterwaldes. D. h. es müssen weitere Angaben zur Gestaltung und Vermeidungsmaßnahmen gemacht werden (u. a. Verzicht den Waldboden großflächig mit Rindenmulch zu bedecken, Integration von Biotopbäumen, Integration Totholz, Anlage naturnaher Strukturen wie Reisig- und Steinhäufen als Lebensraum etc.)“. Die erforderlichen Angaben sind nachzureichen.
3. Da nur eine Teilfläche der Ökokontofläche in Anspruch genommen werden soll, muss den Festsetzungen ein Lageplan beigefügt werden. Dieser muss zwingend darstellen welcher Teil der Ökokontofläche auf FINr. 650, Gmk. Tremmersdorf als externe Kompensationsfläche für den Bebauungsplan in Anspruch genommen werden soll.

Hinweise untere Naturschutzbehörde

- Bei dem Ortstermin vom 19.05.2025 wurde seitens unterer Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass am Standort Kletterwald voraussichtlich walddrechtliche Belange betroffen sind (hier: Nutzungsänderung Forstwirtschaft zu Kletteranlage). Es wurde eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Forstamt empfohlen.
- Die Hinweise zur Gestaltung des Kletterwaldes erfolgen vorbehaltlich walddrechtlicher Belange.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

—
Wall

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig.

Landratsamt | Postfach 1260 | 92657 Neustadt an der Waldnaab

Sachgebiet 42
Herrn Konopka

im Hause

Sachgebiet 41 | Umweltschutz
Technischer Umweltschutz
Kontakt Thomas Kurzka
Zimmer C 013
Adresse Am Hohlweg 2
92660 Neustadt a. d. Waldnaab
Telefon 09602 79 4140
E-Mail tkurzka@neustadt.de

Bitte vereinbaren Sie einen Termin

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

42 – 6100 / 29.08.2025

Unser Zeichen

41 TU – 170 - Ku-375-2025

Telefonvermittlung

09602 79 0

Neustadt an der Waldnaab

09.09.2025

Vollzug der Baugesetze;

16. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan "Kleiner Rußweiher" der Stadt Eschenbach i.d.OPf.

Entwurfsversion vom 24.07.2025

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zum vorliegenden Bebauungsplan "Kleiner Rußweiher" in der Entwurfsversion vom 24.07.2025 in Verbindung mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eschenbach in der Entwurfsversion vom 24.07.2025 wird aus der Sicht des Technischen Umweltschutzes wie folgt Stellung genommen:

Aus fachlicher Sicht besteht zur vorliegenden Planung Einverständnis.

Mit freundlichen Grüßen
I.A.

Thomas Kurzka
Umweltingenieur
Dipl.-Ing. (FH)



Landratsamt | Postfach 1260 | 92657 Neustadt an der Waldnaab

Sachgebiet 43 | Wasserrecht

Per E-Mail an:

Kontakt Frau Gradl
Zimmer 2.16, 2. Stock Dienstgebäude Felixalle 9
Adresse Am Hohlweg 2
92660 Neustadt a.d. Waldnaab
Telefon 09602 79 4300
E-Mail ggradl@neustadt.de

SG 42

bauleitplanung@neustadt.de

Im Hause

Bitte vereinbaren Sie einen Termin

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Telefonvermittlung

Neustadt an der Waldnaab

43-6405.01/Eschenbach

09602 79 0

01.09.2025

**Vollzug des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG);
Stadt Eschenbach i.d.OPf. | BBPL "Kleiner Rußweiher" und 16. Flächennutzungsplanänderung Entwurf vom 24.07.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. a. Verfahren teilen wir aus wasserrechtlicher Sicht folgendes mit:

In der Begründung zum Bebauungsplan sind verschiedene Sondergebiete beschrieben, bei denen aufgrund der Nutzung die Versorgung mit Trinkwasser erforderlich ist und mit Abwasseranfall zu rechnen ist.

Es sind jedoch keine Angaben zur Erschließung mit Trinkwasser und zur Abwasserbeseitigung enthalten. Diesbezüglich sollte eine Ergänzung erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Gabriele Gradl
Regierungsrätin

Dieses Schreiben wurde digital freigegeben und ist ohne Unterschrift gültig.



Landratsamt | Postfach 1260 | 92657 Neustadt an der Waldnaab

bauleitplanung@neustadt.de

Sachgebiet SG45 | Bodenschutz und staatliches Abfallrecht
Kontakt Sonja Landgraf
Zimmer C 006
Adresse Am Hohlweg 2
92660 Neustadt an der Waldnaab
Telefon 09602 79 4510
E-Mail slandgraf@neustadt.de

Bitte vereinbaren Sie einen Termin

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Telefonvermittlung

Neustadt an der Waldnaab

45/1783.16/Eschenbach

09602 79 0

03.09.2025

**Stadt Eschenbach;
Bebauungsplan "Kleiner Rußweiher" und 16. Flächennutzungsplanänderung - Entwurf vom 24.07.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird zum Bebauungsplan „Kleiner Rußweiher“ und zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Entwurf vom 24.07.2025 der Stadt Eschenbach 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.

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.

Bei vorgefundenen optischen oder organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens sind die Arbeiten zu unterbrechen

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



Sind **Auffüllungen/Aufschüttungen** und der gleichen zulässig wird empfohlen, in den **textlichen Festsetzungen** des B-Planes, die Bauherren 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.

— Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen der LAGA M20 (1997) durch die am 01.08.2023 in Kraft getretene Mantelverordnung abgelöst wurde. Ggf. sind die Formulierungen dahingehend zu überarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

Sonja Landgraf

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist deshalb ohne Unterschrift gültig.

—

The logo consists of the word "NEW" in a bold, blue, sans-serif font. The letters are slightly tilted and have a white outline, giving it a three-dimensional or stamped appearance.

Per E-Mail

Stadt Eschenbach i.d.OPf.
Marienplatz 42
92676 Eschenbach i.d.OPf.

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht
E-Mail vom 21.08.2025

Unser Zeichen
ROP-SG24-8314.11-43-6-5
E-Mail
Melanie.Gloetzl@reg-opf.bayern.de

Bearbeiter(in)
Frau Glötzl
Telefon
(0941) 5680-1814

Regensburg
26.09.2025
Zimmer-Nr.
D 219

Stadt Eschenbach i.d.OPf., Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab
16. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleiner Rußweiher“; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB
hier: landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 21.08.2025 haben sie die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde um Stellungnahme zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleiner Rußweiher“ gebeten.

Mit dem Vorhaben soll ein Naherholungsgebiet planungsrechtlich gesichert und städtebaulich im Stadtgebiet verankert werden. Bestehende Gebäude sollen einer eindeutigen Rechtsgrundlage zugeführt werden. Des Weiteren soll eine Erweiterung um Tiny-Häuser, Schlaffässer und einen Kletterwald erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich der 16. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 4358 TF, 4359, 4359/1, 4360 TF, 5010/2, 5018, 5018/4, 5020, 5020/3, 5020/12, 5020/13 TF, 5020/14 TF, 5020/15, 5020/16 TF, 5020/18, 5028, 5050/2, 5050/3, 5050/4, 5050/5 TF, 5051, 5052, 5584, 5585 TF und 5586 TF jeweils Gemarkung Eschenbach i. d. OPf. Der gesamte Geltungsbereich umfasst dabei eine Fläche von ca. 13,57 ha. Folgende Sondergebiete sollen ausgewiesen werden:

- Sonstige Sondergebiete "Tiny-House-Siedlung"
- Sondergebiet "Campingplatzgebiet"
- Sonstige Sondergebiete "Campingplatzverwaltung"
- Sondergebiet "Wochenendhausgebiet Schlaffässer"
- Sonstige Sondergebiete "Hotel"
- Sonstige Sondergebiete "Kletterwald"

- Sondergebiet "Wochenendhausgebiet"

Desweiteren soll ein Dörfliches Wohngebiet ausgewiesen werden.

Bewertungsmaßstab

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).

Den Bewertungsmaßstab mit Zielen (Z) und Grundsätzen (G) stellt das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023 dar. Des Weiteren ist der Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord zu beachten.

Insbesondere sind nachfolgende Ziele und Grundsätze im LEP heranzuziehen:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung [...] der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität [...], soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten aus-

zuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangieren- der Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist, [...]
- in einer Tourismusgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Ver- gangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Be- herbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforder- ungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Ein- klang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.

Prüfergebnis

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht vereinbar.

Grundsätzlich wird das Ansinnen einer geordneten und geplanten Entwicklung des Freizeitangebots sowie der Beherbergungs- und Campingangebote im Bereich des kleinen Rußweihers begrüßt ((G) 5.1).

Allerdings sind neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten anzubinden, was einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung darstellt (vgl. LEP Begründung zu 3.3). Der Ortsteil Oberkotzau ist jedoch im Hinblick auf Größe, Erschließung und Lage im Gemeindegebiet und der Ausstattung an Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung nicht als geeignete Siedlungseinheit für eine weitere Siedlungsentwicklung zu werten. Die vorgesehenen Neuausweisungen sind vielmehr geeignet, die im Außenbereich gelegene Splittersiedlung zu verfestigen, Ansatzpunkte für eine weitere Besiedlung im Außenbereich zu bilden und damit die Funktionsfähigkeit der Freiräume einzuschränken (vgl. insbesondere LEP-Begründung zu 3.3). Das Vorhaben erfüllt somit das Anbindegebot ((Z) 3.3 LEP) nicht. Die oben aufgeführten Ausnahmen kommen im vorliegenden Fall – soweit erkennbar – nicht zu tragen.

Des Weiteren befindet sich der Vorhabensbereich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Eschenbacher Hügelland gemäß Regionalplan Oberpfalz-Nord/RP 6 (B I Natur und Landschaft 2.2, i.v.B.m. Karte 3 "Landschaft und Erholung"), in welchem den Belangen des Naturschutzes und der

Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt (RP 6 B I 2,1), und grenzt direkt an ein Landschaftschutzgebiet sowie an den unter Naturschutz stehenden Großen Rußweiher an. Der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberpfalz-Nord sowie den für Natur- und Landschaftsschutz zuständigen Fachstellen kommt daher besondere Bedeutung zu.

Des Weiteren sind die oben aufgeführten Ziele und Grundsätze einer nachhaltigen Raum- und Siedlungsentwicklung und der Freihaltung von Landschaftsbereichen jeder Planung zu Grunde zu legen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Melanie Glötzl

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

A. Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt	Stadt Eschenbach i.d.Opf., Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht	E-Mail vom 29.08.2025
<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan	16. Änderung
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan	Aufstellung „Kleiner Rußweiher“
<input type="checkbox"/> vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)	
<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	
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord	
Absender	
Arbeitsbereich Regionalplanung bei der Regierung der Oberpfalz, 93039 Regensburg	
E-Mail	Telefon/Telefax
regionalplanung@reg-opf.bayern.de	(0941) 5680-1814/- 91814
Bearbeiter(in)	
Frau Glötzl	
<input type="checkbox"/> Keine Äußerung	
<input checked="" type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:	
<p>Hinsichtlich der Bedarfsbegründung für die Ausweisung von Bauland und der Beachtung des Anbindegebots zur Vermeidung von Zersiedlung wird auf die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde verwiesen.</p>	

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

Gemäß Regionalplan **Oberpfalz-Nord (RP 6) B II 1.1 Siedlungswesen**, soll die Siedlungsentwicklung in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden. **Gemäß B II 3 Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätzen** soll dem Bedarf an Freizeitwohngelegenheiten vor allem in den für Erholung besonders geeigneten Gebieten Rechnung getragen werden. In der Begründung dazu wird ausgeführt, dass der Bestand an touristisch genutzten Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätzen in der Region vergleichsweise gering ist und bislang keine Räume erkennbar sind, in denen eine wesentliche Beeinträchtigung des Erholungswertes der Landschaft zu befürchten ist. Lage und Größe von Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätzen können auch zu Belastungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie erhöhten Aufwendungen für die Vorhaltung kommunaler Infrastruktur führen. Daher ist eine sorgfältige Prüfung dieser Vorhaben geboten.

Das Vorhaben liegt überwiegend im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Eschenbacher Hügelland (**RP 6 B I Natur und Landschaft 2.2, i.v.B.m. Karte 3 "Landschaft und Erholung"**).

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete können durch angemessene Erholungseinrichtungen bereichert und ergänzt werden.

Das Gebiet der Eschenbacher Weiherplatte mit dem Häuslweiher, dem Kleinen und dem Großen Rußweiher zählt gemäß Begründung zu den schönsten Landstrichen der Oberpfalz und ist floristisch und ornithologisch von großer Bedeutung. Der Große Rußweiher ist als Vogelfreistätte unter Naturschutz gestellt.

Ferner soll entsprechend **B I Natur und Landschaft, 1 Landschaftliches Leitbild, 1.3** im Oberpfälzer Bruchschollenland durch die Sicherung naturnaher Landschaftsbestandteile und weiterer Maßnahmen auf eine Stärkung des Naturhaushaltes hingewirkt werden. Dazu sollen laut Begründung vor allem die Weihergebiete bei bei Bruck i.d.OPf., Bodenwöhr, Schwarzenfeld, Hirschau, Freihung, Eschenbach i.d.OPf. erhalten bleiben.

Zur Freiraumsicherung (**RP 6, B I Natur und Landschaft, 7**) sollen die regionalen Landschaftsräume mit besonderer Bedeutung für die Erholung unter Berücksichtigung ihrer landschaftlichen Potenziale und des Naturhaushaltes als Erholungsgebiete für die landschaftsbezogene ungestörte Erholung entsprechend ihrem besonderen Charakter gesichert und entwickelt werden.

Insgesamt kann das Vorhaben dazu beitragen die Ausstattung mit Freizeiteinrichtungen und den Bedarf an Erholungsgebieten zu sichern. Dabei muss aber dem Naturhaushalt und dem besonderen Charakter des Gebietes Rechnung getragen werden. Der Stellungnahme der Fachstelle des Natur- und Landschaftsschutzes kommt daher besondere Bedeutung zu.

- 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:

Regensburg, 25.09.2025, gez. Melanie Glötzl

Ort, Datum, Unterschrift

Von: Deeg, Alexander (StBA Amberg-Sulzbach) <Alexander.Deeg@stbaas.bayern.de>

Gesendet: Donnerstag, 21. August 2025 12:54

An: Waugh Nicole <NWaugh@eschenbach-opf.de>

Betreff: AW: Bauleitplanung der Stadt Eschenbach i.d.OPf. - Aufstellung BBPL "Kleiner Rußweiher" sowie 16. Flächennutzungsplanänderung - Vollzug des BauGB – Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleiner Rußweiher“ in Eschenbach und gleichzeitige 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

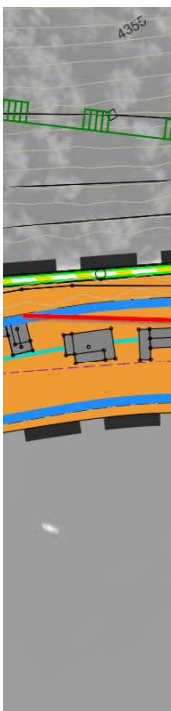
gegen den vorgelegten Bebauungsplan / Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.07.2025 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes, Fachbereich Straßenbau, keine Einwendungen, wenn nachfolgende Auflagen in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden und/bzw. in den Bauleitplan nebst Legende/Erläuterungsbericht aufgenommen werden:

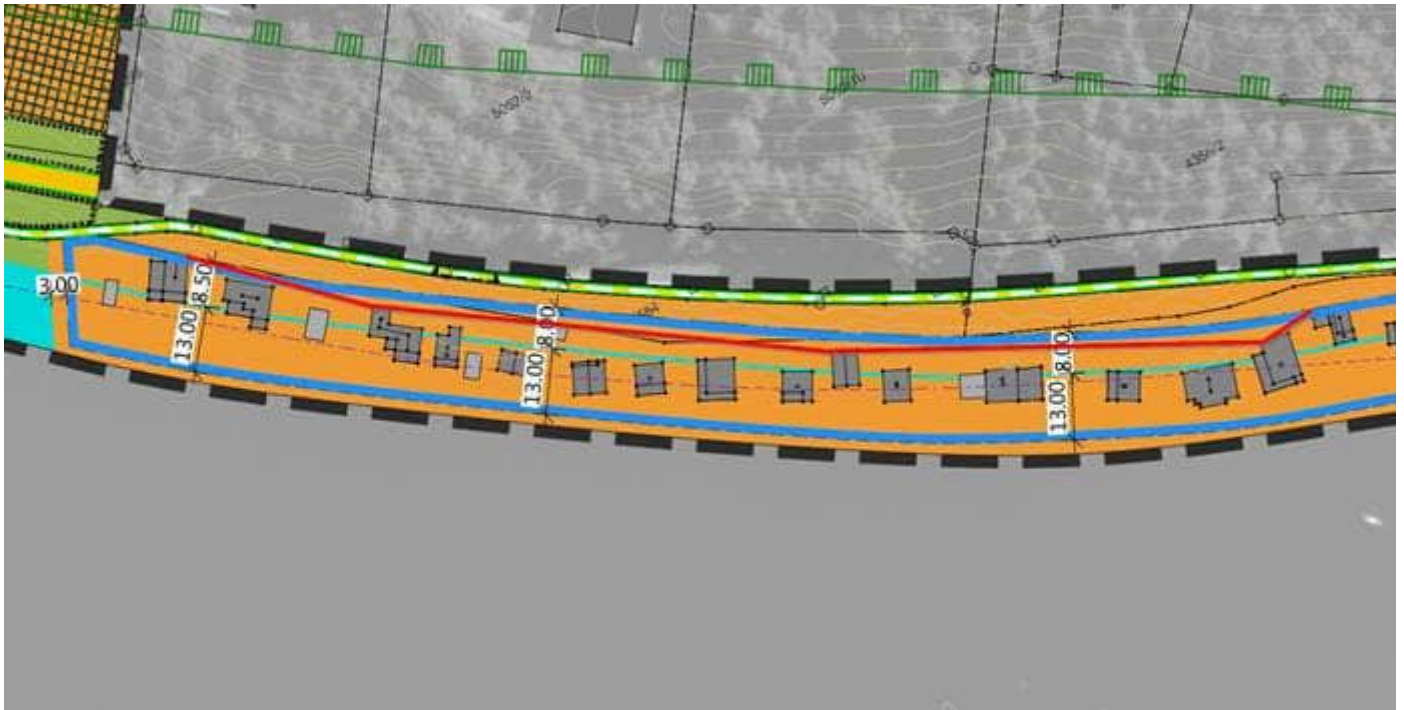
1

Das Grundstück der im Bereich des Bebauungsplans verlaufenden Staatsstraße 2122 ist aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen, um einer evtl. in Zukunft angedachten Verbreiterung der Staatsstraße nicht entgegenzustehen.

2

Für die im Bestand vorhandene Bebauung wird eine Ausnahmegenehmigung vom 20 m-Bauverbot vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Staatsstraße erteilt. Für evtl. Erweiterungen im SO 8 (Bootshäuser) ist die zur Staatsstraße verlaufende Baugrenze wie folgt abzuändern (rote Linie), um eine näher an die Staatsstraße heranrückende Bebauung zu verhindern:





3

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen jeglicher Art ist zunächst, unabhängig von deren Standort, anhand § 33 StVO im Einzelfall von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde zu beurteilen.

Eventuelle Hinweisschilder sind gesondert zu beantragen.

4

Mit der Anbindung des SO 1 (TinyH) an die Staatsstraße bei Abschnitt 140, Station 2,105 rechts über die vorhandene Zufahrt besteht grundsätzlich Einverständnis. Da die vorhandene Zufahrt augenscheinlich eine zu geringe Breite aufweist, um Begegnungsverkehr beim Ein- und Ausfahren zuzulassen, behält sich die Straßenbauverwaltung ausdrücklich die Forderung nach einer Verbreiterung der Zufahrt vor, sollten es die Verkehrsverhältnisse erfordern.

5

Da für das SO 4 (Schlaffässer) keine Erschließung mit motorisierten Fahrzeugen angedacht ist, ist sicherzustellen, dass für die Gäste der Fässer im Campingplatzareal ausreichend Parkmöglichkeiten geschaffen werden, um ein Parken auf der Staatsstraße zu verhindern.

6

Außerhalb der Ortstafel (VZ 310) müssen feststehende Hindernisse (z.B. Stahlrohre mit einem Durchmesser $\geq 76,1$ mm und einer Wandstärke $> 2,9$ mm zur Zaunbefestigung, Bäume etc.) den gemäß den RPS 2009 in Abhängigkeit der Böschungshöhe geltenden Mindestabstand vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße aufweisen.

Bei Ergänzung der vorhandenen Vegetation auf den im Plan festgesetzten Grünflächen sowie der Anlage der Ausgleichsfläche A1 westlich des südlichen Campingplatzes sind diese Vorgaben zu beachten.

7

Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr der Staatsstraße sowie auf den Geh- und Radweg an der westlichsten Zufahrt der Haus-Nr. 4 in die Staatsstraße darf durch die Anlage der geplanten Ausgleichsfläche A1 gegenüber dem Bestand nicht verschlechtert werden.



8

Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen (hierzu zählt auch der Straßengraben) der Staatsstraße dürfen Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

9

Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße wegen Lärm und anderen von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.

Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.

10

Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

11

Eine eventuelle Beleuchtung ist so anzubringen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße ausgeschlossen ist.

Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

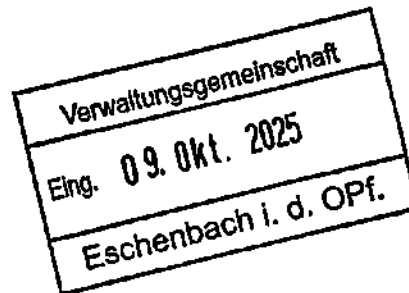
Der rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen

Alexander Deeg

Eschenbach, 27.09.25

Stadt Eschenbach
Bauamt
Marienplatz 42
92676 Eschenbach



Stellungnahme zur ersten Auslegung des Bebauungsplans „kleiner Rußweiher“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bin Eigentümer des Grundstücks Großkotzenreuth 4, FlNr. 5018/4. Zu den ausgelegten Planungen habe ich folgende Anmerkungen.

1. Baugrenzen auf der FlNr. 5018/4

Im Zuge der Bauleitplanung wurden auf dem o.g. Grundstück Baugrenzen festgelegt. Diese Baugrenze wurde eng am Bestand geführt. Es wurde nicht berücksichtigt, dass ich auch Eigentümer der FlNr. 5020/18 bin.

Um künftige eine bauliche Entwicklung möglich zu machen, sollte die Baugrenze das Grundstück 5020/18 miteinschließen. Faktisch handelt es sich bei meinen beiden Grundstücken um eine Bewirtschaftungseinheit.

Die Erweiterung der Baumöglichkeit auf die FlNr. 5020/18 entspricht auch der in anderen Bereichen des Bebauungsplans vorhandenen Festlegung der Baugrenzen. Auch hier wurden die Baugrenzen insgesamt außen um den gesamten Ortsteil geführt.

Wir beantragen für das Grundstück 5020/18 ein Baufenster vorzusehen, die Baugrenzen sollen auf die Grundstücksgrenzen gelegt werden.

2. Wegeführung zum künftigen Sondergebiet 1, Tinyhaus-Siedlung

Die im Plan dargestellte Wegeführung lehnen wir ab. Aus unserer Sicht ist diese Wegeführung in der vorgesehenen Art nicht möglich.

Zum einen ist der Weg an der schmalsten Stelle deutlich weniger als 5 Meter breit. In der Wegeführung ist ein 90°-Knick vorgesehen, der zusätzlich noch direkt neben der engsten Stelle des Weges liegt. Eine Zufahrt ist z.B. für die Feuerwehr an dieser Stelle aus unserer Sicht nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich. Dies betrifft im Grunde auch alle anderen Fahrzeuge.

Weiterhin wird der Weg nahezu direkt an meiner Bestandsbebauung vorbeigeführt. Unter Punkt 4.2 der Begründung zum Bebauungsplan ist folgendes ausgeführt: „Neue Erschließungsstraßen sind lediglich im Bereich der geplanten Tiny-House-Siedlung vorgesehen.“

Der Bau einer Erschließungsstraße ist mit einem gewissen Standard an Unterbau, Straßenentwässerung usw. verbunden. Die dafür notwendigen Auskofferungsarbeiten werden direkt an meinen Bestandsbauten durchgeführt, wodurch eine Beeinträchtigung bis hin zu Schäden durch Absinken oder ähnliches zu befürchten ist.

3. Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Aus unserer Sicht müsste diese Fläche als private Verkehrsfläche festgesetzt und dargestellt werden. Laut Begründung zum B-Plan ist die Zuwegung nur für Nutzer der Tinyhaus-Siedlung gedacht und soll nicht dem öffentlichen Verkehr dienen. Dies geht aus der zeichnerischen Darstellung nicht hervor und auch die bisherige Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sagt das nicht aus. Weiterhin ist unklar, wer für den Bau der Erschließungsstraße zuständig ist und wer Straßenbaulastträger ist.

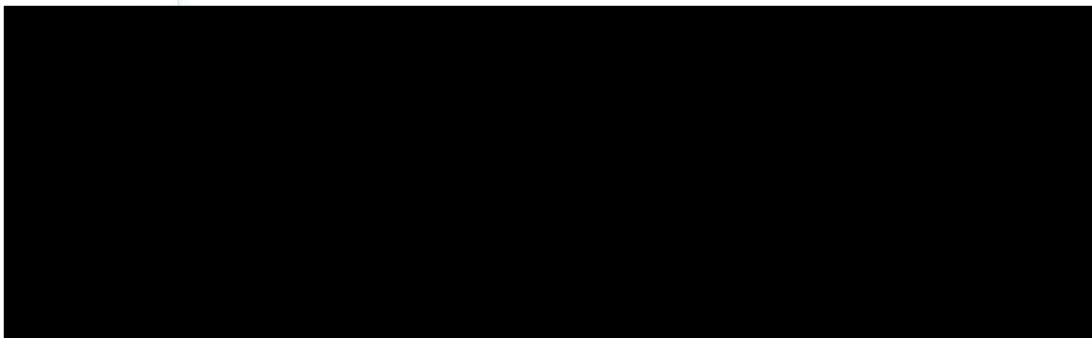
Ebenso ist nicht erkennbar, ob es sich bei den Parkplatzflächen um öffentliche Parkplätze oder private Parkplätze für die Tinyhaus-Siedlung handelt. Weiterhin befinden sich die Parkflächen für die Tinyhaus-Siedlung auf städtischem Grund und Boden. Die vorgesehene Tinyhaus-Siedlung hingegen befindet sich auf Privatgrund.

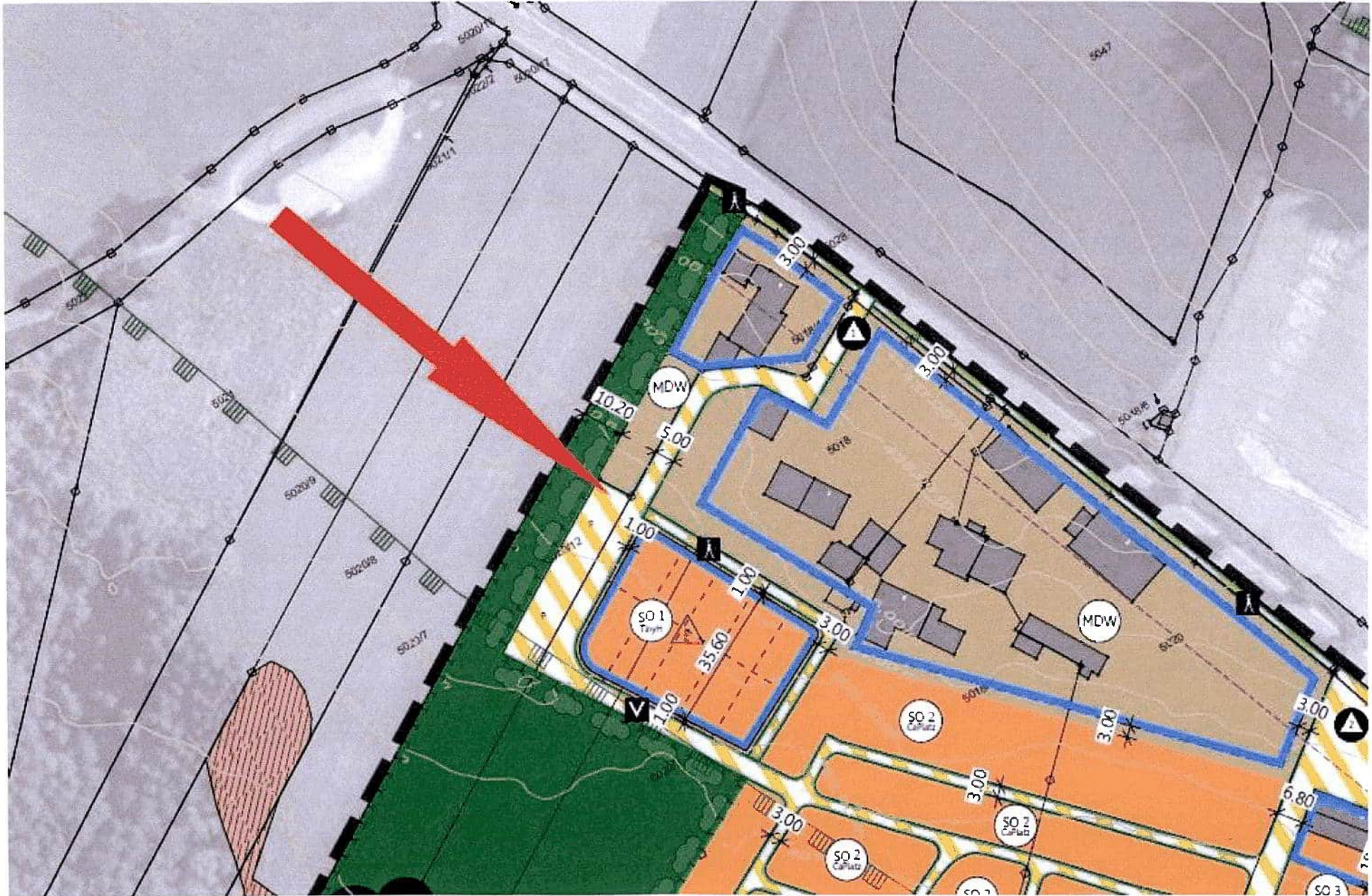
Wir beantragen die Festsetzung für die Zuwegung zur Tinyhaus-Siedlung und den Parkplatz auf „private Verkehrsflächen“ zu ändern.

Wir regen außerdem noch an, die Wegeführung vom bestehenden Parkplatz auf der FlNr. 5021 von Westen her zum neuen Parkplatz und der Tinyhaus-Siedlung einzuplanen (siehe Anlage_1_Zufahrt_Parkplatz).

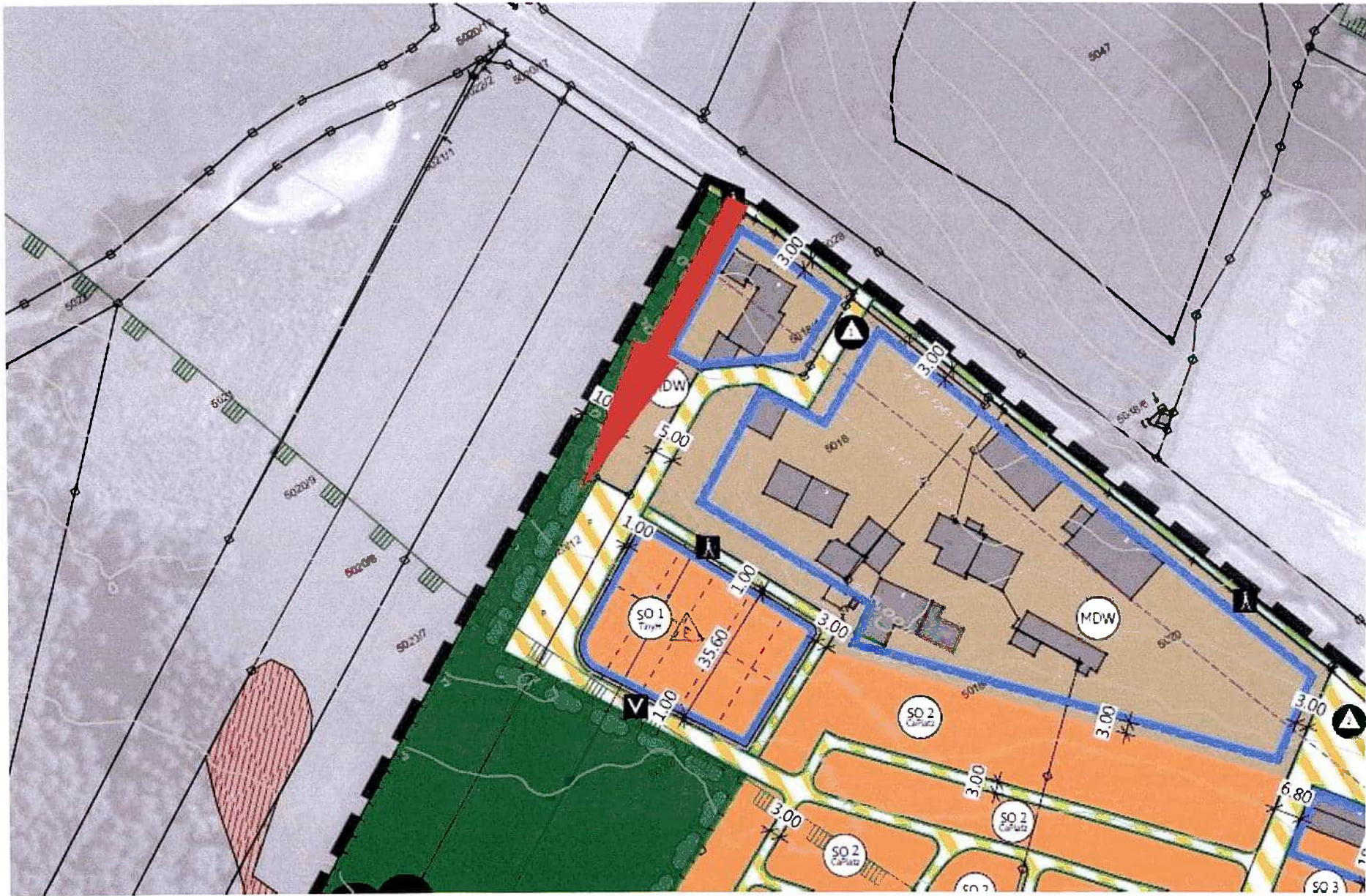
Alternativ wäre die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge von der Staatsstraße über die FlNr. 5020/12 für uns vorstellbar (siehe Anlage_2_Zufahrt_Staatsstraße).

Durch o. g. Alternativen wären die Beeinträchtigungen innerorts gelöst und die Zuwegung ist auch für Rettungsfahrzeuge ohne Probleme möglich. Diese letztgenannten Vorschläge sind aus unserer Sicht auch die sinnvollste Lösung.





Anlage_1_Zufahrt_Parkplatz



Anlage_2_Zufahrt_Staatsstraße