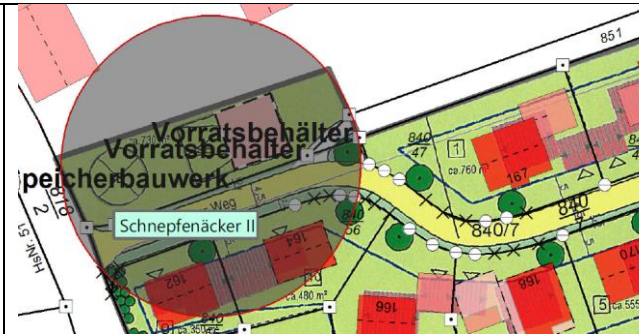


## Gemeinde Theisseil – Aufhebung der Bebauungspläne „Schnepfenäcker“ (I + II)

Regelverfahren, 1. Anhörung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB), Az. 1.3 – 610 AH BP Sch; Anlage zum Protokoll vom 15.12.2025, TOP 09

| Fachstelle   | Einwendung/Anregung/Hinweis   | Abwägung/Bemerkung  | Beschluss                 |
|--|---|---|---------------------------|
| <b>Landratsamt Neustadt/WN, Bauamt (Recht) v. 28.11.2025</b>                                     | Im Planteil sollte das Planzeichen für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebung gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) verwendet und auch mit entsprechender Planzeichenerklärung ergänzt werden.  | Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.  | <b>B</b><br><b>13 : 0</b> |
| <b>Landratsamt Neustadt/WN, Sg. 41 Naturschutz v. 11.11.2025</b>                                 | Den beiden Bebauungsplänen sind keine externen Ausgleichsflächen zugeordnet. Die Problematik, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplans die Sicherung von Ausgleichsflächen entfielen, besteht daher nicht. Gegen die Aufhebung bestehen daher keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung zum Bebauungsplan Schnepfenäcker I unter Punkt 10.3 die Schaffung einer Ortsrandeingrünung entlang der südlichen Baugebietsgrenze vorsieht. Diese wurde nur unzureichend umgesetzt, insbesondere wurden in vielen Fällen Thuja-Hecken angelegt, welche nach Punkt 10.4 neben anderen „fremdländischen Gehölzen“ unzulässig sind.  | Wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Nach Aufhebung der Planwerke ist die Wahl des Gehölzes seitens der Gemeinde nicht mehr beschränkt.   | <b>B</b><br><b>13 : 0</b> |
| <b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Tirschenreuth-Weiden i.d.OPf. v. 11.11.2025</b> | <b><u>Bereich Landwirtschaft:</u></b><br><br>Nach gängiger Rechtsauffassung ist der Außenbereich schutzwürdig und deshalb u.a. mit Bebauungen freizuhalten. Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen und Grundsätze der Raumordnung bei deren Abwägung zu berücksichtigen. Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2020) sollen die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden (5.4.1). Dies findet sich auch im Regionalplan Oberpfalz-Nord wieder: die Landwirtschaft soll erhalten und gestärkt werden (B III, 1). Weiterhin soll in Gebieten mit günstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen auf den Erhalt der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden (B III, 2.1). Ziel der Bayerischen Staatsregierung ist es, den Flächenverbrauch im Freistaat deutlich und dauerhaft | Die Hinweise zur den Grundsätzen der Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan Oberpfalz-Nord), sowie dem Senkungsziel zum Flächenverbrauch werden zur Kenntnis genommen.<br><br>Bei der Fläche an der Nordgrenze Schnepfenäcker II handelt es sich um eine private Teilfläche aus dem Flurstück 646, die als Grünfläche von der Abzweigung der Erschließungsstraße bis zum Abzweig des Feldweges Fl.Nr. 851 reicht. Diese Fläche mit Darstellung Speicherbauwerk (Güllegrube) und Vorratsbehälter (Silo) wurde auf damalige Empfehlung des Landratsamtes in den Geltungsbereich aufgenommen, damit keine „flächenmäßige Verbindung zur übrigen Fläche Fl.Nr. 646 mit der Erschließungsstraße besteht“. |                           |

zu senken. Langfristig ist eine Flächenkreislaufwirtschaft ohne weiteren Flächenneuverbrauch anzustreben (Bayerische Nachhaltigkeitsstrategie 2013).  
**Wir begrüßen daher Maßnahmen zum Entgegenwirken der weiteren Flächenversiegelung. Zunehmende Nutzungsansprüche an den Boden belasten die Agrarstruktur, da landwirtschaftliche Flächen in verstärktem Maß aus ihrer ursprünglichen Nutzung fallen.**  
**Wir möchten darauf hinweisen, dass sich innerhalb des Aufhebungsbereichs (Flurstück 646, Gm. Edeldorf) eine landwirtschaftliche Nutzfläche befindet.** Hier ist einer Flächenversiegelung entgegenzuwirken, da durch die zunehmende Inanspruchnahme von Flächen für andere Nutzungsansprüche bereits eine große Flächenkonkurrenz erwachsen ist.



Hintergrund war die Sicherung der Erschließung, da der Straßenabschnitt bis zum Weg Fl.Nr. 851 eine Doppelfunktion als Zufahrt zum Wohngebiet und Durchfahrt mit größerem landwirtschaftlichem Gerät erfüllt. Auf diese Weise konnte eine „Umweglösung“ nördlich Güllegrube/Silo vermieden werden. Letztere hätte die Grundfläche Fl.Nr. 646 durchschnitten und Mehrkosten wegen Neuerrichtung des Feldweges bedeutet, die die Erschließungskosten für das Baugebiet unnötig verteuert hätten.

Darüber hinaus wäre der Eigentümer der Fl.Nr. 646 zur Beitragsveranlagung für diesen Streckenabschnitt heranzuziehen gewesen, was er als Voreigentümer der Baufläche Schnepfenäcker II abgelehnt hätte und die Fläche somit nicht für ein Bebauungsplanverfahren in Frage gekommen wäre. Die bauliche Lücke wäre folglich nicht zu schließen gewesen.

Bei Aufhebung des Geltungsbereichs entsteht dem Eigentümer der Fl.Nr. 646 kein Nachteil, da die Erschließungsstraße als Zuwegung für Anwohner und Durchfahrt für die Landwirtschaft seine Funktion schon erfüllt und auch gewidmet ist. Da die Hofstelle nach damaliger Zusicherung des Eigentümers des Flurstücks 646 aufgegeben ist, würde die Zweckbindung auf seiner Grünfläche entfallen, so dass er sogar mehr Nutzungsmöglichkeiten als derzeit hätte (z.B. Abbruch der Bauten und anderweitige Nutzung). Das Abstandsflächenrecht für Neubauten auf der Fläche bleibt unberührt (bis zur Fahrbahnmitte gem. Art. 6 BayBO).

**B**

**13 : 0**

|  |  |   |                           |
|--|--|---|---------------------------|
|  | <b>Bereich Forsten:</b><br>Waldrechtliche und forstfachliche Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt. Insofern bestehen von forstlicher Seite keine Einwände.  | Die Äußerung des Bereichs Forsten wird zur Kenntnis genommen.   |                           |
| <b>Bayernwerk Netz GmbH v. 20.11.2025</b>                                  | Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Der Netzbetrieb des Stromnetzes liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <a href="http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kunden-service/planauskunftsportal.html">www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kunden-service/planauskunftsportal.html</a> . 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. | Wird zur Kenntnis genommen.   | ---                       |
| <b>Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde v. 27.11.2025</b> | Keine Bedenken. Bitte dem hiesigen Rauminformationssystem zeitnah nach Abschluss des Verfahrens eine Endausfertigung des Bebauungsplans mit Verfahrensvermerken und Begründung zukommen lassen – bevorzugt auf digitalem Weg.  | Wird zur Kenntnis genommen. Weiterleitung erfolgt über Landratsamt und per E-Mail an <a href="mailto:rauminformation@reg-opf.bayern.de">rauminformation@reg-opf.bayern.de</a> | <b>B</b><br><b>13 : 0</b> |

**Folgende Träger öffentlicher Belange teilen mit, dass gegen die beabsichtigte Aufhebung der Bebauungspläne keine Einwände erhoben werden:**

- ☐ Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab, Facheinheiten techn. Umweltschutz, Bodenschutz/Abfallrecht
- ☐ Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord
- ☐ Staatliches Bauamt Amberg-Weizsäcker
- ☐ Wasserwirtschaftsamt Weiden
- ☐ PLEdoc GmbH
- ☐ Deutsche Telekom Technik
- ☐ Bayerischer Bauernverband
- ☐ *Städte Weiden i.d.OPf. und Neustadt a.d.Waldnaab*
- ☐ *Marktgemeinden Floß und Waldthurn*
- ☐ Gemeinde Störnstein

**Keine Rückmeldung ging von folgenden Behörden, Institutionen, bzw. Fachstellen ein:**

- ☐ ADBV (Vermessungsamt Weiden)
- ☐ Amt für Ländliche Entwicklung
- ☐ Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Von Bürgerseite (inklusive Anwohner/Grundstückseigentümer) gingen keine Stellungnahmen zur Anhörung ein.

Aufgestellt:

Verwaltungsgemeinschaft Neustadt a.d.Waldnaab, Sg. 1.3

Gez.

Krey