

# MARKT STAMSRIED

## 3. FORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

### ZEICHENERKLÄRUNG:



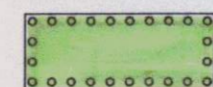
Allgemeines Wohngebiet (Erweiterung) nach § 4 BauNVO



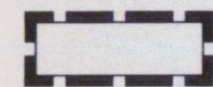
Sondergebiet (Feriendorfgebiet) nach § 10 BauNVO



Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO



Ortsrandeingrünung



Abgrenzung der Änderungsbereiche

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

## STAMSRIED

# DECKBLATT NR. 3

MARKT:  
LANDKREIS:  
REGIERUNGS-BEZIRK:

STAMSRIED  
CHAM  
OBERPFALZ



### 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Stamsried, den 04.02.95



Der Marktgemeinderat Stamsried hat in der Sitzung vom 31.01.1994 die Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 3 nach § 2 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.02.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. FACHSTELLENANHÖRUNG:

Stamsried, den 14.11.94



Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Deckblattes Nr. 3 in der Fassung vom 26.09.1994 eine angemessene Frist vom 15.11.1994 bis 16.12.1994 gesetzt.

### 3. BÜRGERBETEILIGUNG:

Stamsried, den 07.11.94



Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 3 in der Fassung vom 26.09.1994 hat in der Zeit vom 15.11.1994 bis 16.12.1994 stattgefunden.

### 4. AUSLEGUNG:

Stamsried, den 31.03.95



Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 in der Fassung vom 19.01.1995 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.95 bis 12.05.95 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 31.03.95 ortsüblich bekannt gemacht.

### 5. FESTSTELLUNG:

Stamsried, den 30.05.95



Der Markt Stamsried hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 22.05.1995 Nr. 92 das Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 19.01.1995 genehmigt und festgestellt.

### 6. ANZEIGEVERFAHREN:

Landshut, den 22. Sep. 1995



Das Landratsamt Cham hat mit Schreiben vom 19.01.1995 Nr. 80-610-F.Nr. 283 die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 19.01.1995 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

### 7. INKRAFTTRETEN:

Stamsried, den 09.10.95



Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 3 wurde gemäß § 5 BauGB am 09.10.95 ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt mit Erläuterungsbericht wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

### PLANUNG:

Landshut, den 26.09.1994  
Geändert, am 19.01.1995



MAX SAUNSDER  
ARCHITEKT  
STÄDTBAULICHE  
PLANUNGEN  
PUNAIERGASSE 13  
84036 LANDSHUT/BERG  
TEL: 0871-89235/FAX: -25217

### PLANUNTERLAGEN:

Ämtliche Karten i. M. 1 : 5 000. Stand der Vermessung v. Jahre 1980. Nach Angaben des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

F.Nr. 283  
Kotzwinkele  
"09.10.95"  
Sg. G. H. Keller

### NORD



M A S S T A B  
1 : 5 0 0 0



FW 283  
 Ergänzungs  
 Bestandsaufnahme "09.10.85"  
 Nr 6 (Frankfurt)

NO LV 31

# ZEICHENERKLÄRUNG:



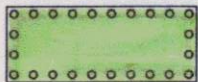
Allgemeines Wohngebiet (Erweiterung) nach § 4 BauNVO



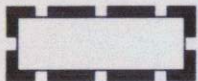
Sondergebiet (Feriendorfgebiet) nach § 10 BauNVO



Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO



Ortsrandeingrünung



Abgrenzung der Änderungsbereiche

## E R L Ä U T E R U N G E N :

Der Markt Stamsried verfügt über einen mit Schreiben der Regierung der Oberpfalz vom 18.02.1983 Nr. 420 - 1191 CHA 28/2 I/83 genehmigten und mit Bekanntmachung des Marktes vom 16.05.1983 in Kraft gesetzten Flächennutzungsplan.

Der Marktgemeinderat beschließt folgende Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Stamsried vom 16.05.1983 in der Fassung der 1. Änderung vom 30.03.1990 und der 2. Änderung vom 29.12.1992:

Lage, Bezeichnung	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan
1 Gewerbegebiet Neunburger Straße	Landwirtschaftliche Fläche	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
2 Baugebiet "Auf der Reserve" Teil West Grdst.FI.-Nrn. 631, 632, 634 teilw., 636	Landwirtschaftliche Fläche	Allgemeines Wohngebiet Gemäß § 4 BauNVO
3 Sondergebiet Feriendorf An der Kürnburgstraße	Landwirtschaftliche Fläche, Wald	Sondergebiet Feriendorf gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO 1990
4 Gewerbegebiet "Süd" An der St. 2040	Landwirtschaftliche Fläche	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

### 1. G E - G e b i e t

Erweiterung des im Flächennutzungsplan enthaltenen Gewerbegebietes an der Neunburger Straße bis zum Weg über den Galgenberg (FI.-Nr. 421) und zum Weg oberhalb des Friedhofes (FI.-Nr. 415) und Weg FI.-Nr. 432. Die straßenmäßige Anbindung wäre hier durch die St 2040 und die geplante und auszubauende Entlastungstrasse (Weg FI.-Nr. 432) möglich. Die Entwässerung dürfte sowohl in Richtung Neunburger Straße wie auch in Richtung künftiges Baugebiet Bremerwiese möglich sein. Auch hinsichtlich der Einbindung in die Landschaft dürfte insbesondere der nach Norden geneigte Bereich an der Neunburger Straße relativ unproblematisch sein. Entsprechende Ortsrandeingrünungen sind in der Änderung dargestellt.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet an der Neunburger Straße ist besonders darauf zu achten, daß die Gebäudehöhen auf der Kuppe städtebaulich verträglich festgelegt werden und die Erschließung des Geländes dem natürlichen Gelände weitgehend anpaßt wird. (Nach LA Cham "eine sehr mäßige Ausbildung der Gebäudehöhen")

Ebenso ist im künftigen Bebauungsplan der Bereich gegenüber dem Friedhof (FI. St. Nr. 426) in der Nutzung so beschränken, daß in einem Umkreis von ca. 70 m schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes ausgeschlossen werden.

2. WA - Gebiet "Auf der Reserve" - West

Im Bebauungsplanentwurf ist die Ausdehnung des Teilgebietes nach Norden bis einschließlich der Grundstücke Fl.-Nrn. 631 und 632 vorgesehen. Im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde von Seiten einer Fachstelle die Reduzierung dieses Teilgebietes bis zur nördlichen Grenze des Grundstückes Fl.-Nr. 637 gefordert und auch vom Marktgemeinderat so akzeptiert, um die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes nicht zu gefährden. In der Zwischenzeit erfolgten bereits Eigentümerwechsel der og. Grundstücke. Es sollte deshalb die Darstellung des Teilgebietes West im Flächennutzungsplan deckungsgleich mit der Ausweisung im Bebauungsplanentwurf festgelegt werden. Ortsrandeingrünungen sind dargestellt.

Der Markt Stamsried beantragte mit Schreiben vom 09.03.1995 an das Landratsamt Cham die Befreiung von den Bestimmungen der Naturparkverordnung für den Bereich der Grundstücke Fl. St. Nrn. 631, 632, 633, 634 und 636 der Gemarkung Stamsried.

3. SO - Gebiet "Feriendorf Kürnburgstraße"

Die "G. H. Gewerbe- und Wohnbau GmbH, Untermainsbach 17, 93149 Nittenau" beabsichtigt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 963 an der Kürnburgstraße (Größe 8.876 qm) eine Ferienparkanlage mit ca. 25 erdgeschossigen Holzhäusern zu errichten.

Um diese Planungsabsicht verwirklichen zu können, muß der Flächennutzungsplan geändert werden.

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluß Nr. 70/89 vom 21.04.1989 die Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens vorbehalten und auf das Ergebnis der Landesplanerischen Beurteilung im Bescheid der Reg. d. Opf. vom 31.03.1978 Nr. 800 - 8297 - 2 CHA 10 verwiesen, wonach die Errichtung eines Feriendorfes unter den dort genannten Bedingungen den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Dieser Hinweis wurde auch in den Erläuterungsbereich zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Nr. 5 Unterabsatz 4 aufgenommen.

Unter dem Gesichtspunkt, daß Stamsried als Zukunftsperspektive (und auch als Dorferneuerungslitbild) auch im Landesentwicklungsprogramm die Entwicklung zur Wohn- und Erholungsgemeinde zum Ziel hat, ist das Vorhaben "Ferienpark" positiv zu beurteilen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird deshalb vorgenommen.

4. GE - Gebiet "Süd"

Ausweisung eines Gewerbegebietes am südlichen Ortseingang gegenüber dem "Schwarzweiher" zwischen der St 2040, der Straße zum Glocknerhof und der Straße nach Hitzelsberg. Dieser Standort hat eine gute straßenmäßige Anbindung und liegt außerhalb des Ortskernes, so daß eine Beeinträchtigung durch zu- und abfahrenden Verkehr nicht zu befürchten ist. Eine Untersuchung auf die Möglichkeit des Anschlusses an die Kanalisation und Kläranlage zeigte, daß nach den Höhenlinien in den amtlichen Flurkarten, der tiefste Punkt des in Aussicht genommenen Bereiches auf nahezu gleicher Ebene mit dem Standort der Kläranlage, nämlich bei ca. 404 m ü.NN liegt. Eine Entwässerung mit natürlichem Gefälle ist daher nicht möglich. Eine entsprechende Hebeanlage für das gesamte GE-Gebiet ist vorgesehen. Ortsrandeingrünung ist im Süden und Westen geplant.

4.1. Das GE-Gebiet "Süd" entfällt nach Beschluß des Marktgemeinderates Stamsried vom 19.01.1995.

5. **Planungsflächen - Gesamtübersicht Fertigung vom 26.09.1994 (siehe auch Anlage grüne Seiten)**

Ortsteil - Lage	Art der Nutzung und Größe in ha			Ortsrandeingrünung
	GE	WA	SO	
1 Gewerbegebiet Neunburger Straße	8,27	--	--	1,95
2 WA Auf der Reserve	--	0,90	--	0,46
3 SO Feriendorf "An der Kürnburger Straße"	--	--	3,50	--
4 Gewerbegebiet Süd	8,20	--	--	1,40
Gesamt ha	16,47	0,90	3,50	3,81

**Planungsflächen - Gesamtübersicht Fertigung vom 19.01.1995 (siehe auch Anlage blaue Seiten)**

Ortsteil - Lage	Art der Nutzung und Größe in ha			Ortsrandeingrünung
	GE	WA	SO	
1 Gewerbegebiet Neunburger Straße	8,27	--	--	1,95
2 WA Auf der Reserve	--	0,90	--	0,46
3 SO Feriendorf "An der Kürnburger Straße"	--	--	3,50	--
Gesamt ha	8,27	0,90	3,50	2,41

## 6. Verfahrensablauf

### 6.1. Fortschreibung / Änderung

Der Gemeinderat des Marktes Stamsried hat am 31.01.1994 beschlossen, den verbindlichen Flächennutzungsplan nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern.

Der Markt Stamsried hat den Beschluß über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ortsüblich am 04.02.1994 nach § 2 BauGB bekannt gemacht.

### 6.2. Billigung des Vorentwurfes

Der Vorentwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung vom 26.09.1994 wurde mit Beschluß des Marktgemeinderates Stamsried am 27.10.1994 grundsätzlich gebilligt.

### 6.3. Fachstellenanhörung / Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Der Markt Stamsried hat in der Zeit vom 15.11.1994 bis 16.12.1994 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Änderung und die voraussichtlichen Auswirkungen nach § 3 BauGB Abs. 1 öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

#### 6.3.1. Schreiben der Fachstellen:

##### ***Landratsamt Cham, Schreiben von 07.12.1994***

*Zu der 3. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Stamsried wird aus der Sicht des Feuerlöschwesens/Kreisbrandrat mitgeteilt, daß Einwendungen nicht erhoben, sofern die Löschwasserversorgung sichergestellt ist und ausreichende Feuerwehrezufahrten vorgesehen sind.*

*Die ebenfalls in Ablichtung beigefügte Stellungnahme aus der Sicht des Städtebaus vom 30.11.1994 beinhaltet bezüglich des Gewerbegebiets "Süd" eine Ablehnung.*

*Das Sondergebiet "Feriendorf-Kürnburgstraße" soll laut dieser fachlichen Äußerung auf die nördlich des Waldes gelegene Wiesenfläche beschränkt bleiben.*

*Schließlich wird darauf hingewiesen, daß der Erweiterungsbereich für das WA-Gebiet "Auf der Reserve"-West in der Schutzzone nach der Naturparkverordnung liege.*

*Vorbehaltlich der noch folgenden Beurteilungen aus der Sicht des Naturschutzes besteht aus bauplanungsrechtlicher Sicht mit der SO-Gebietsausweisung "Feriendorf Kürnburgstraße" Einverständnis, weil dieser Bereich schon wirksam im Flächennutzungsplan dargestellt war. Eine Änderung der Sach- und Rechtslage wird nicht angenommen.*

*Bezüglich der Erweiterung des WA-Gebiets "Auf der Reserve"-West wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, beim Landratsamt Cham - Sachgebiet 42 - eine Befreiung von der Naturparkverordnung zu beantragen. Es wird gebeten, dieses Antragschreiben in Abdruck dem Sachgebiet 50 (Bauleitplanung) zu übersenden.*

*Bezüglich der planungsrechtlichen Beurteilung für das Gewerbegebiet "Süd" werden die Stellungnahmen aus der Sicht des Naturschutzes und des Umweltschutzes abgewartet. Beide fachlichen Beurteilungen werden wir alsbald nachreichen.*

##### ***Stellungnahme Städtebau***

##### ***Nr. 1 Gewerbegebiet an der Neunburger Straße***

*Das Gewerbegebiet liegt dem bestehenden Ansatz eines Gewerbegebietes direkt zugeordnet. Auch das Orts- und Landschaftsbild erfährt keine größeren Beeinträchtigungen, sofern im südwestlichen Bereich ca. 1/5 der Fläche wegen der unbefriedigenden Lage auf der Höhenkuppe ausgespart bleibt.*

*Die Erschließung ist nicht unproblematisch, da vermutlich die An- und Abfahrt über den Ortsbereich abgewickelt werden wird. Auch zwingt die Hanglage des Geländes zu*

Terrassierungen, die eine relativ kleinteilige Parzellierung erwarten läßt. Trotz der letztgenannten Schwierigkeiten wird der Ausweisung (bei der Aussparung im Kuppenbereich) zugestimmt.

**Nr. 2 WA-Gebiet "Auf der Reserve" -West**

Das Erweiterungsgebiet liegt in vollem Umfang in der Schutzzone der Naturparkverordnung.

Gravierende städtebauliche Bedenken gegen die Ausweisung bestehen nicht.

**Nr. 3 So-Gebiet "Feriendorf Kürnburgstraße"**

Das geplante Sondergebiet beansprucht zu ca. 2/3 Waldfläche.

Außerdem grenzt es im Südwesten an ein bestehendes Gewerbegebiet. Inwieweit durch diese Nachbarschaft Unverträglichkeiten hervorgerufen werden können (insbesondere bei einem Nutzungswechsel innerhalb des GE-Gebietes) ist durch den Immissionsschutz zu beurteilen.

Der Wald müßte zur Verwirklichung eines Feriendorfes wohl gerodet werden. Das Belassen einzelner "Bauminseln" macht wegen der fehlenden Randbepflanzung wenig Sinn.

Der Beschränkung der Ausweisung auf die nördlich des Waldes gelegene Wiesenfläche wird aus den genannten Gründen eindeutig der Vorzug vor der beabsichtigten Gesamtausweisung gegeben.

**Nr. 4 GE-Gebiet "Süd"**

Das vorgesehene Gewerbegebiet liegt ungünstig zu den ausgewiesenen und größtenteils verwirklichten Sondergebieten am Südrand von Stamsried. (Nach den "Planungshilfen" der Obersten Baubehörde S. 31 Pkt. 5, ist eine Beeinträchtigung des Erholungsaufenthalts zu vermeiden). Außerdem stört es gravierend den bisher reizvollen Blick auf Stamsried bei Annäherung aus südlicher Richtung. Da der vorgelagerte Höhenrücken in die Ausweisung einbezogen wird, wirkt die Beeinträchtigung besonders nachhaltig in die freie Landschaft hinein. Die Anfahrbarkeit und die topografische Eignung für die interne Erschließung sind günstiger zu beurteilen als bei dem beabsichtigten Gewerbegebiet an der Neunburger Straße.

Wegen der gravierenden Nachteile für das Orts- und Landschaftsbild und den zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Sondergebiete wird das Gewerbegebiet nicht befürwortet.

**Landratsamt Cham, Schreiben vom 20.12.1994**

Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes

Die Marktgemeinde Stamsried plant die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

**1. Gewerbegebiet an der Neunburger Straße**

Das Planungsgebiet soll dabei als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden.

Das Gebiet befindet sich im Nordwesten von Stamsried. Im Norden wird das Planungsgebiet durch die Staatsstraße St 2040 begrenzt. Im Osten grenzen Gewerbegebiete und Mischgebiete an. Im Westen befinden sich unbebaute Grundstücke. Im Süden befindet sich der Friedhof von Stamsried. Weiter südlich befindet sich ein allgemeines Wohngebiet.

Die straßenmäßige Anbindung soll über die Staatsstraße St 2040 erfolgen.

Da im Süden des geplanten Gewerbegebietes ein Friedhof vorhanden ist, sollte der südliche Bereich des Gewerbegebietes als nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet dargestellt werden. Die Tiefe dieses nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes soll ca. 70 m betragen. Bei einem nutzungsbeschränkten Gewerbegebiet in einer Tiefe von 70 m sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes im Bereich des Friedhofs und des im Süden angrenzenden allgemeinen Wohngebietes nicht mehr zu erwarten.



Bei Beachtung dieses Punktes bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Einwendungen gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes an der Neunburger Straße.

#### 2. WA-Gebiet "Auf der Reserve"-West

Das geplante allgemeine Wohngebiet befindet sich nördlich von Stamsried. Im Norden und Westen grenzen unbebaute Grundstücke an. Im Süden befinden sich bereits ausgewiesene allgemeine Wohngebiete. Im Osten wird das Planungsgebiet durch eine Kreisstraße begrenzt.

Um die Auswirkungen des Verkehrs auf das allgemeine Wohngebiet feststellen zu können, wurde eine Lärmprognoseberechnung nach der DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 durchgeführt.

Die Berechnung ergab einen Beurteilungspegel von tagsüber 55 dB (A) und nachts 45 dB (A).

Die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet von tagsüber 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) werden somit nicht überschritten.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen somit keine Einwendungen gegen das geplante allgemeine Wohngebiet "Auf der Reserve"-West durch die Marktgemeinde Stamsried.

#### 3. SO-Gebiet "Feriendorf Kürnburgstraße"

Das geplante Feriendorf befindet sich im Nordosten von Stamsried. Im Norden, Osten und Süden befinden sich unbebaute Grundstücke. Im Westen grenzt der Ortsbereich von Stamsried an. Im Südwesten befinden sich dabei ein Gewerbebetrieb (Druckerei). Das geplante Feriendorf grenzt dabei direkt an diesen Gewerbebetrieb an.

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes sollte darauf geachtet werden, daß Ferienhäuser nicht direkt an diese Druckerei herangeführt werden.

Bei Beachtung dieses Punktes ist die Ausweisung des Sondergebietes "Feriendorf Kürnburgstraße" aus Sicht des Immissionsschutzes vertretbar.

#### 4. Gewerbegebiet "Süd"

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich südlich von Stamsried. Im Norden befinden sich zwei Weiher. Im Westen und Süden grenzen unbebaute Grundstücke an. Im Osten wird das Planungsgebiet durch die Staatsstraße 2040 begrenzt.

In der näheren Umgebung des geplanten Gewerbegebietes befinden sich keine Wohngebäude. Mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist somit durch das geplante Gewerbegebiet nicht zu rechnen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen somit keine Einwendungen gegen das geplante Gewerbegebiet "Süd" durch die Marktgemeinde Stamsried.

### **Regierung der Oberpfalz, Schreiben vom 22.12.1994**

Zu den o. a. Vorhaben äußert sich die Regionalplanungsstelle wie folgt:

#### 1. GE-Gebiet

Gegen die Erweiterung des im Flächennutzungsplan enthaltenen Gewerbegebietes an der Neunburger Straße werden aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken vorgebracht.

#### 2. WA-Gebiet "Auf der Reserve"-West"

Es wird angeraten, auf die Ausweisung dieses geplanten WA-Gebietes zu verzichten, zumal die Flächen in der engeren Schutzzone eines Wasserschutzgebietes liegen. Zunächst einmal sollten die großflächig ausgewiesenen und an das Siedlungsgebiet von Stamsried angrenzenden WA-Flächen bebaut werden. Die jetzt zusätzlich geplanten Flächen, die die vorhandene Geländekuppe überspringen und weit über die östlich der Straße vorhandene Bebauung hinausragen, würden eine bandartige Zersiedelung der Landschaft bedeuten.

#### 3. SO-Gebiet "Feriendorf Kürnburgstraße"

Mit der Ausweisung des SO-Gebietes besteht Einverständnis, soweit sich die Fläche auf die in dem Vorhabens- und Erschließungsplan "Feriendorf Kürnburgstraße" dargestellten Grenzen beschränkt. Die dort vorgesehene Größe der Ferienparkanlage mit ca. 25 Häusern erscheint aus-

reichend, zumal im Süden des Marktes bereits eine Reitanlage mit einem vergleichswisen großen Feriendorf besteht.

Einer Ausweitung des SO-Gebietes, wie sie in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt ist, erscheint problematisch, da einerseits Waldrodungen erforderlich wären und es andererseits zu Nutzungskonflikten mit dem dann direkt benachbarten Gewerbegebiet kommen könnte.

#### 4. GE-Gebiet "Süd"

Für den Markt Stamsried sollte vorerst die Ausweisung des großflächigen GE-Gebietes im Westen ausreichen. Zudem erscheint die räumliche Zuordnung zum nordwestlich angrenzenden Feriendorf mit Reitanlage wenig sinnvoll.

Hinzu kommt, daß derzeit von Süden her noch ein reizvolles, vergleichsweise ungestörtes Ortsbild des Marktes Stamsried besteht, das durch ein vorgelagertes Gewerbegebiet empfindlich gestört würde. Da darüber hinaus auch die Abwasserentsorgung nur kostenaufwendig gelöst werden kann, sollte auf die Ausweisung des GE-Gebietes "Süd" verzichtet werden.

Für weitergehenden Fragen steht die Regionalplanungsstelle gern zur Verfügung.

#### **Regierung der Oberpfalz, Schreiben vom 07.12.1994**

Die Regierung der Oberpfalz -Höhere Landesplanungsbehörde- nimmt als Träger öffentlicher Belange der Raumordnung und Landesplanung zu o. a. Vorhaben wie folgt Stellung:

Nach LEP B II 1.3 soll in allen Gemeinden in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden; diese umfaßt im gewerblichen Siedlungsbereich den Bedarf ansässiger Betriebe sowie den Bedarf für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.

Der Bedarf für eine Gewerbefläche von mehr als 16 ha ist gemessen am bisherigen Bestand und an den regionalplanerischen Gemeindefunktionen nicht nachvollziehbar; eine Begründung ist nicht gegeben worden. Unter Vorsorgegesichtspunkten erscheinen ohne nähere Begründung 2 bis 3 ha vertretbar.

Zum geplanten Gewerbegebiet Süd ist unter Hinweis auf LEP B II 1 anzumerken, daß die räumliche Zuordnung zum unmittelbar angrenzenden Sondergebiet Feriendorf weniger sinnvoll erscheint.

Das Wohngebiet An der Reserve ist dann hinnehmbar, wenn die Bebauung hier zum Abschluß gebracht wird.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung der Sondergebiete für die Reitanlage und das Feriendorf im Süden des Ortes Stamsried wurde das Sondergebiet am Kürnberg aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen; die Aufhebung der diesbezüglichen landesplanerischen Beurteilung vom 31.03.1978 Nr. 800-8297-2 CHA 10 wurde auf Wunsch der Gemeinde zurückgestellt, auch deshalb, weil aufgrund der Fremdenverkehrsfunktion der Gemeinde ein späterer, zusätzlicher Bedarf nicht ausgeschlossen werden konnte und eine potentielle Erweiterung des Feriendorfes im Süden des Ortes u. a. aus Gründen der Abwasserbeseitigung problematisch erschien. Gegenwärtig scheinen abwassertechnische Gründe nicht mehr gegen diese Erweiterung zu sprechen.

Gegen die vorgesehenen Gewerbe- und Sondergebietsausweisungen bestehen aus der Sicht der Landesplanung nicht unerhebliche Bedenken.

#### **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Regensburg, Schreiben vom 01.12.1994**

Im Bereich der Planung sind vor- und frühgeschichtliche Geländedenkmäler bisher nicht bekannt. Bei künftigen Bauarbeiten können jedoch archäologische Funde auftreten, die laut § 7 und 8 des Dschges. unter gesetzlichem Schutz stehen. Wir bitten, alle mit der Durchführung des Vorhabens betrauten Stellen und Bauwilligen auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

***Straßenbauamt, Regensburg, Schreiben vom 15.12.1994***

*Es wird darauf hingewiesen, daß bei der Nutzung der künftigen Gewerbegebiete entlang der Staatsstraße 2040 die Baubeschränkungszone im Abstand von 20 m zum Rand der befestigten Fahrbahn einzuhalten sind.*

*Ferner sind zur Bewältigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens Linksabbiegespuren an der Staatsstraße auf Kosten des Marktes Stamsried anzulegen.*

***Wasserwirtschaftsamt, Regensburg, Schreiben vom 30.11.1994***

*Zur o. a. Flächennutzungsplan-Änderung kann wie folgt Stellung genommen werden:*

*1.*

*die Wasserversorgung ist durch einen Anschluß des Baugebietes an die zentrale Anlage des Marktes sicherzustellen.*

*2.*

*Zur schadlosen Abwasserbeseitigung aus dem Baugebiet hat der Anschluß dieses Gebietes an die zentrale Abwasseranlage des Marktes zu erfolgen.*

*Es ist jedoch der Nachweis zu erbringen, ob die Rohrdimensionen des Kanalnetzes und die Regenwasserbehandlung in ihrer Größe noch ausreichend sind.*

*Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung der unverschmutzten Niederschlagswässer anzustreben.*

*Ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist hierzu erforderlich.*

*Bei Berücksichtigung der vorgenannten Hinweise bestehen gegen das geplante Baugebiet in wasserwirtschaftlicher Hinsicht keine weiteren Einwendungen.*

***OBAG - Regensburg, Schreiben vom 22.12.1994***

*Sie teilen uns mit, daß der FNP zum Zwecke der Ausweisung verschiedener Nutzungsflächen geändert werden soll.*

*Den aus dem wirksamen FNP übernommenen alten Bestand und überholte Planungen von Versorgungsanlagen haben wir mit gelbem Farbstrich gekennzeichnet.*

*Die gewerbliche Baufläche Nr. 1 kann nun unbelastet von elektrischen Anlageteilen beplant werden.*

*Die Versorgungssicherheit ist für die Planungsflächen gegeben. Art und Umfang der elektrischen Erschließungsaufwendungen, insbesondere für die gewerblichen Ansiedlungen, kann erst bei Vorlage der eigentlichen Bauleitpläne festgestellt und beurteilt werden.*

*Mit den Nutzungsänderungen besteht Einverständnis.*

***Bayerisches Forstamt, Roding, Schreiben vom 07.12.1994***

*1. Sondergebiet "Feriendorf Kürnburgstraße"*

*Die Planungen für das Feriendorf Kürnburgstraße sehen die Miteinbeziehung von Waldflächen im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) vor. Es handelt sich hierbei jeweils um Teilflächen der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Grundstücke FINrn. 963 und 964 sowie des Waldgrundstücks FINr. 675 der Gemarkung Stamsried. Voraussetzung für deren Bebaubarkeit ist demzufolge die Rodung der betreffenden Waldflächen.*

*Die Vereinbarkeit des o. g. Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde bereits in den Jahren 1977 und 78 im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens geprüft. Das anschließend eingeleitete Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Feriendorf wurde jedoch - wegen der Nichtbeachtung von wesentlichen Maßgaben der landesplanerischen Beurteilung vom 31.03.1978 bei der Erstellung des Bebauungsplanes - nicht abgeschlossen, so daß ein rechtskräftiger Bebauungsplan für dieses Sondergebiet nicht existiert.*

Der Flächenbedarf für das geplante Feriendorf Kürnburgstraße geht deutlich über den der landesplanerischen Beurteilung vom 31.03.1978 zugrundegelegten Flächenumfang hinaus. Eine wesentliche Bedingung der seinerzeitigen landesplanerischen Beurteilung, wonach im Westen des geplanten Feriendorfes ein mindestens 40 m breiter Waldstreifen zu erhalten und zu unterpflanzen ist, ist nicht mehr realisierbar, da größere Teile dieses Waldstreifens im Zuge von Betriebserweiterungen der Fa. Vögel gerodet wurden. Da sich zudem auch die gesetzlichen Grundlagen (Regionalplan, LEP, Waldaktionsplan) geändert haben, ist nach unserer Auffassung die seinerzeitige landesplanerische Beurteilung als Entscheidungsgrundlage und -hilfe für das Feriendorf Kürnburgstraße nicht mehr geeignet. Vielmehr ist aufgrund der geänderten Sach- und Rechtslage eine Neuurteilung des Vorhabens erforderlich.

Im Waldaktionsplan für die Regierungsbezirke Oberpfalz und Niederbayern, Teilabschnitt Regensburg, sind die betreffenden Waldflächen als Erholungswald (Intensitätsstufe II) und Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild ausgewiesen.

Teilflächen des Waldes im Norden des geplanten Feriendorfes liegen nach dem Waldaktionsplan innerhalb eines amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Laut dem Regionalplan für die Region Regensburg vom 1. März 1988 liegen die geplanten Waldflächen im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet "Südabfall des Vorderen Oberpfälzer Waldes (zwischen Rötz und Cham)". "Neue Nutzungen oder landschaftsverändernde Maßnahmen sollen hier sorgfältig geprüft werden." (Bl 2)

Die am 1. März 1994 in Kraft getretene Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) enthält für das betroffene Waldgebiet folgende einschlägigen Ziele:

"Der Wald soll im Hinblick auf seine allgemeine Bedeutung für den Klima-, Gewässer- und Bodenschutz, den ökologischen Ausgleich, die Erholung, als Lebensraum für einheimische Pflanzen und Tiere sowie als Grundlage einer umweltfreundlichen Rohstoffversorgung in seinem Umfang möglichst erhalten und in seiner genetischen Vielfalt erhalten und verbessert werden. Der Wald soll insbesondere in siedlungsnahen Bereichen, in agrarisch intensiv genutzten und sonstigen waldarmen Gebieten möglichst vermehrt werden." (B III 4)

Diese für alle öffentlichen Planungsträger rechtsverbindlichen Vorgaben (§ 5 Abs. 4 ROG) werden durch folgende, im Waldaktionsplan für die Regierungsbezirke Oberpfalz und Niederbayern, Teilabschnitt Regensburg, vom 1. März 1992, formulierten Ziele weiter konkretisiert:

"Die Waldfläche im Planungsgebiet soll nach Umfang und räumlicher Verteilung erhalten werden. Dies gilt insbesondere für Wälder mit Schutz-, Erholungs- und Sonderfunktionen. (1.1)

Die Waldränder sollen vor allem in den Randzonen von Wäldern auf herausragenden und von weitem einsehbaren Landschaftsteilen, wie Höhenzügen und Bergkuppen, insbesondere im Jura und in den grenznahen Mittelgebirgen oder von Wäldern in waldarmen Gebieten von Bebauung freigehalten werden. (1.1.3)

Wälder im Bereich von Wasserschutzgebieten, Wassereinzugsgebieten und wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten sollen so gepflegt werden, daß

- die Reinheit des Grund- und Oberflächenwassers nicht beeinträchtigt,
- die abflußregulierende Wirkung des Waldes gesichert,
- der Beitrag des Waldes zur Grundwassererneuerung nach Möglichkeit gesteigert werden. (3.1)

Wälder mit besonderer Bedeutung für die Erholung sollen möglichst besucherfreundlich gepflegt und vor Beeinträchtigungen, die ihren Erholungswert mindern, bewahrt werden. (4.1)

Wälder bzw. Waldränder und Gehölzgruppen, die das Landschaftsbild in besonderem Maße prägen und Wälder, die optisch Siedlungsbereichen, viel befahrenen Verkehrseinrichtungen oder speziellen Natur- und Kulturdenkmälern zugeordnet sind, sollen vor Eingriffen, die ihren landschaftsgestalterischen Aufgaben entgegenstehen, bewahrt werden.

*Dies gilt insbesondere für*

*- landschaftsbestimmende Waldränder im Sichtbereich von Siedlungen, Verkehrsachsen und Erholungsschwerpunkten (5.2)."*

*Eine Rodung dieser Waldflächen ist mit den vorstehend beschriebenen, rechtsverbindlichen landesplanerischen Zielen und Vorgaben nicht vereinbar. Von einer Einbeziehung dieser Waldflächen in das geplante Sondergebiet Feriendorf Kürnburgstraße sollte deshalb Abstand genommen werden.*

*Die Bestockung der zur Ausweisung als Feriendorf vorgesehenen Waldflächen besteht überwiegend aus mittelalten und älteren Kiefern/Lärchen-Mischbeständen mit einzelnen Fichten und zahlreichen, vor allem im nördlichen und westlichen Waldrandbereich konzentrierten Buchen, Eichen und Birken sowie einer stellenweise üppigen Naturverjüngung der genannten Baumarten. Die im Falle einer Rodung dieser Flächen südlich des Feriendorfes verbleibenden Bestände erscheinen aufgrund der gegebenen Standorts- (mäßig trockene lehmige Gruse) und Bestockungsverhältnisse (Kiefer, Lärche) ausreichend stabil. Demgegenüber sind bei den nördlich angrenzenden Waldflächen (mittelalte Kiefern/ Fichten / Lärchen-Mischbestände mit zahlreichen Buchen und Birken), trotz gleicher Standortsbedingungen, wegen der hier gegebenen Fichtenbeteiligung, Windwurfschäden als Folge der Rodung der westlich vorgelagerten Bestände nicht auszuschließen, da durch die Rodung die im Oberhangbereich dieses mäßig steilen Westhangs noch geschlossene Bestockung aufgerissen und dadurch ein offener, deutlich exponierter neuer Westrand entstehen würde. Des weiteren nicht auszuschließen sind Schäden an den geplanten Ferienhäusern durch infolge Windeinwirkung oder Schneebruch umstürzende Bäume oder herabfallende Baumteile, sofern ein der in den Nachbarbeständen maximal erreichbaren Baumhöhe entsprechender Sicherheitsabstand zwischen Waldrand und Ferienhäusern von 25 Metern nicht eingehalten wird. Auch aus diesen Gründen sollte auf eine Ausweisung dieser Waldflächen als Sondergebiet verzichtet werden.*

#### *2. Gewerbegebiet "Süd" an der St 2040*

*An das geplante Gewerbegebiet grenzt im Norden eine Erstaufforstungsfläche (FINr. 259).*

*Wenngleich aufgrund der Bestockungsverhältnisse (Esche, Roterle) und der Lage der Waldfläche zum geplanten Gewerbegebiet (nördlich angrenzend) Schäden an innerhalb des Gewerbegebiet liegenden Gebäuden durch infolge Windwurf oder Schneebruch umstürzende Bäume und herabfallende Baumteile wenig wahrscheinlich erscheinen, so sind sie wegen der gegebenen Standortverhältnisse (Naßboden) dennoch nicht völlig auszuschließen. Auf einen in diesem Bereich vorsorglich einzuhaltenden Sicherheitsabstand zwischen Waldrand und Bebauung von mindestens 25 Metern sollte deshalb in den Erläuterungen zum Flächennutzungsplan hingewiesen werden.*

#### *3. Gewerbegebiet "Neunburger Straße" und Baugebiet "Auf der Reserve"*

*Durch die oben genannten Planungen werden forstliche Belange nicht berührt.*

#### **Telekom, Regensburg, Schreiben vom 30.11.1994**

*Wir bitten Sie, in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan einen Hinweis aufzunehmen, daß bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen werden.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldeernetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Regensburg, Postfach 10 00 02, in 93041 Regensburg, Dieststelle PIL 6, Telefon (0941) 707 - 61 06, so früh wie möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.*

6.3.2. In der Sitzung des Marktgemeinderates am 19.01.1995 wurden die Bedenken und Anregungen der Fachstellen behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Im Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 15.11.1994 - 16.12.1994 die Bürgerbeteiligung, die Anhörung der Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gem. §§ 2 Abs. 3, 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen oder Bedenken gegen die Planung vorgebracht, ebenso haben die Stadt Rötz und die Gemeinden Pemfling und Pösing keine Einwendungen erhoben. Die Stadt Roding und der Markt Neukirchen-Balbini haben keine Stellungnahme abgegeben. Folgende Träger öffentlicher Belange wurden angehört:

- a) Landratsamt Cham
- b) Regierung der Oberpfalz
- c) Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- d) Vermessungsamt Cham
- e) Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- f) Regionaler Planungsverband
- g) Straßenbauamt Regensburg
- h) Staatl. Forstamt Roding
- i) Amt für Landwirtschaft Cham
- j) Direktion für Ländliche Entwicklung
- k) OBAG Regensburg
- l) Telekom Regensburg

Der Regionale Planungsverband hat keine Stellungnahme abgegeben, das Vermessungsamt Cham, das Amt für Landwirtschaft und die Direktion für Ländliche Entwicklung haben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Zu den Hinweisen, Anregungen, Einwendungen und Bedenken der übrigen Träger öffentlicher Belange nimmt der Marktgemeinderat Stellung und beschließt wie folgt.

#### **Landratsamt Cham, Schreiben vom 07.12.1994**

Feuerlöschwesen und Kreisbrandrat: die Hinweise werden bei der Aufstellung der Bebauungspläne beachtet.

Stellungnahme Städtebau:

zu Nr. 1 Gewerbegebiet Neunburger Straße: die verlangte Aussparung im Südwesten ist eilweise nicht verständlich, ihr wird im Zusammenhang mit der nachfolgenden Stellungnahme des Sachgebietes dadurch Rechnung getragen, daß der Bereich unmittelbar gegenüber dem Friedhof als nutzungsbeschränktes Gebiet dargestellt wird.

zu Nr. 2 WA-Gebiet "Auf der Reserve": die erforderliche Ausnahmegenehmigung von der Naturparkverordnung wird beim Landratsamt Cham beantragt.

zu 3: "Feriendorf Kürnburgstraße": Hierzu weist der Marktgemeinderat mit Geltung für die Einwendungen aller betroffenen Träger öffentlicher Belange darauf hin, daß das gesamte Ferienortgebiet bereits bei der Aufstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes dargestellt und auch landesplanerisch positiv beurteilt war. Die Nutzungsdarstellung wurde lediglich bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes auf Anforderung geändert, um das Feriengebiet Glocknerhof zu ermöglichen. Der Markt hat aber in diesem Zusammenhang bereits damals unzweifelhaft darauf hingewiesen, daß er sich bei Bedarf vorbehält, die bereits einmal rechtswirksam dargestellte Nutzung wieder in den Flächennutzungsplan aufzunehmen (s. Begründung Nr. 5 zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.) Damit erübrigt sich nach Ansicht des Marktgemeinderates ein näheres Eingehen auf die insoweit vorgebrachten Bedenken.

#### **Aktenvermerk vom 20.03.1995**

Gespräch mit Vertretern des Landratsamtes Cham am 23.02.1995.

Herr BD v. Armannsparg, Herr RAR Schmidbauer, Herr TA Stelzer, alle Landratsamt Cham.

Mit den genannten Mitarbeitern des LRA Cham wurde das Ergebnis der Fachstellenanhörung im Zuge des Änderungsverfahrens und die beschlußmäßige Behandlung durch den Marktgemeinderat erörtert. Dabei konnten folgende Klarstellungen und Präzisierungen erreicht werden:

- statt der in der Stellungnahme "Städtebau" zu Nr. 1 vom 20.11.1994 geforderten Streichung von 1/5 der Planungsfläche für das Gewerbegebiet an der Neunburger Straße soll im Erläuterungsbericht ein Hinweis aufgenommen werden, daß in den später aufzustellenden Bebauungsplan eine Bauvorschrift enthalten sein wird, wonach im Bereich der Höhenkuppe eine (sehr) mäßige Ausbildung der Gebäudehöhen einzuhalten ist.
- die in der Stellungnahme des Sachgebietes "Immissionsschutz" vom 07.12.1994 unter Nr. 1 empfohlene Ausweisung eines nutzungsbeschränkten Teilgebietes gegenüber dem Friedhof wird konkret auf die Fläche des Grundstücks Fl. Nr. 426 beschränkt.
- die von der Regionalplanungsstelle getroffene Aussage zum WA-Gebiet "Auf der Reserve" zum Wasserschutzgebiet ist unzutreffend, es handelt sich um eine weitere und nicht um eine engere Schutzzone. Abschließende Klärung über die weitere Vefahrensweise (Ausnahme von der Schutzgebietsverordnung oder deren Änderung) erfolgt im Einvernehmen mit der Abteilung Wasserrecht im Landratamt.
- Naturparkverordnung: Der Markt stellt einen Antrag an das Landratsamt auf Erteilung einer Befreiung von den Bestimmungen der Verordnung.

#### 6.4. Öffentliche Auslegung

6.4.1. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 vom 26.09.1994 i. d. F. vom 19.01.1995 mit Erläuterungsbericht wurde am 27.03.1995 vom Marktgemeinderat Stamsried zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

6.4.2. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 vom 26.09.1994 i. d. F. vom 19.01.1995 mit Erläuterungsbericht wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.04.1995 bis 12.05.1995 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 31.03.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

#### 6.5. Behandlung der Bedenken und Anregungen zur öffentlichen Auslegung

Dem Marktgemeinderat wurde berichtet, daß von Herrn Ernst Vögel jun. zur Niederschrift der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Stamsried vom 16.03.1995 gegen die Flächennutzungsplanänderung insoweit Einwendungen vorgebracht wurden, als sich die Änderung auf die Wiederaufnahme des Feriendorfes in den Flächennutzungsplan bezieht. Herr Vögel befürchtet immissionsschutzrechtliche Einschränkungen für seinen Betrieb, falls sich spätere Nutzer des Feriendorfes durch die Geräusentwicklung im Zusammenhang mit dem gesamten Betriebsablauf gestört fühlten. Im gleichen Sinne hat sich die Handwerkskammer Ndb./Opf. im Schreiben vom 17.03.1995 geäußert.

Ferner wurde dem Marktgemeinderat berichtet, daß in der Zeit vom 10.04. bis 12.05.1995 die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wurde und daß mit Schreiben vom 31.03.1995 folgende Träger öffentlicher Belange von der Auslegung benachrichtigt wurden:

1. Regierung der Oberpfalz, Landesplanungsstelle
2. Regierung der Oberpfalz, Regionalplanungsstelle
3. Wasserwirtschaftsamt Regensburg
4. Vermessungsamt Cham
5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
6. Regionaler Planungsverband
7. Straßenbauamt Regensburg
8. Bayer. Forstamt Roding
9. Amt für Landwirtschaft Cham
10. Direktion für ländliche Entwicklung
11. OBAG Regensburg
12. Deutsche Bundespost, Telekom, Regensburg
13. Handwerkskammer Ndb./Opf. Regensburg
14. Landratsamt Cham mit den Abteilungen und Sachgebieten
  - Bauabteilung
  - Technische Abteilung
  - Immissionsschutz
  - Wirtschaftsförderung
  - Naturschutz
  - Kreisheimatpfleger

Keine Antwort auf die Benachrichtigung haben die Fachstellen Nrn. 1, 6, 9 und 11 abgegeben.

Ohne Stellungnahmen haben geantwortet die Fachstellen unter den Nrn. 4, 5, 7, 10 und LRA, Sachgeb. Wirtschaftsförderung.

Auf die früheren Stellungnahmen bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange während der Planaufstellung haben verwiesen die Fachstellen

Wasserwirtschaftsamt Rgbg.	Schreiben vom 30.11.1994
Bayer. Forstamt Roding	Schreiben vom 07.12.1994
Dt. Bundespost, Telekom	Schreiben vom 30.11.1994
LRA, technische Abteilung (teilweise)	Schreiben vom 30.11.1994

Diese Stellungnahmen wurden bereits mit Beschluß des Marktgemeinderates Nr. 12/95 vom 19.01.1995 behandelt, deshalb braucht nicht erneut darauf eingegangen zu werden.

Vor Bürgern wurden während der Auslegung **keine** Stellungnahmen abgegeben oder Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Zu den vorliegenden Einwendungen, Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen nimmt der Marktgemeinderat Stellung und beschließt wie folgt:

1. Zu den Einwendungen von Herrn Vögel zur Niederschrift vom 16.03.1995 und zu den Schreiben der Handwerkskammer Ndb./Opf. vom 17.03. und 07.04.1995.

Auf Antrag des Marktes Stamsried im Schreiben vom 20.03.1995 führte das Landratsamt Cham am 05.04.1995 eine Schallpegelmessung durch. Das Ergebnis wurde im Schreiben vom 12.04.1995 Nr. 41 - 824 mitgeteilt. Daraus geht im Wesentlichen hervor, daß sich an der Meßstelle am Rande des geplanten Sondergebietes bei einem Fahrverkehr bis zu zwei Stunden auf dem Betriebshof der Firma Vögel keine, bei einer Einwirkungszeit von vier Stunden eine geringe Überschreitung von 3 dB (A) ergibt. Diese kann auf Vorschlag des Landratsamtes durch ein entsprechendes Zurücksetzen der untersten Ferienhäuser ausgeglichen werden. Der Marktgemeinderat beschließt diesem Vorschlag zu folgen und die Anregung bei einer etwaigen Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.



2. Zum Schreiben der Regionalplanungsstelle bei der Reg. d. Opf. vom 10.04.1995, WA - Gebiet "Auf der Reserve West", zum einen ist klarzustellen, daß die Flächen **nicht in der engeren Schutzzone des Wasserschutzgebietes** liegen, wie auch aus dem Schreiben des Landratsamtes Cham vom 11.04.1995 Nr. 50-610-F.Nr.28.3 hervorgeht. Zum anderen wird durch die Planänderung nur wieder ein Zustand hergestellt, der in erster Fassung des Flächennutzungsplanes sowie im Entwurf des Bebauungsplanes "Auf der Reserve" bereits enthalten war. Unklar erscheint die Formulierung der "großflächig ausgewiesenen und an das Siedlungsgebiet ... angrenzenden WA-Flächen". Soweit damit der Bebauungsplan "Hofgarten" gemeint sein sollte, so dürfte dieses Wohnflächenangebot in Kürze aufgebraucht sein. Soweit der gesamte Teil "Auf der Reserve-West" gemeint ist, so schließt sich die geringfügige Erweiterung an die bestehende Planung an, die Gefahr einer "bandartigen Zersiedelung der Landschaft" kann der Marktgemeinderat nicht erkennen. Die Einwände werden deshalb zurückgewiesen.

Zu den Anmerkungen zum SO-Gebiet Feriendorf wurde bereits im Beschluß Nr. 12/95 vom 19.01.1995 darauf hingewiesen, daß mit der Wiederaufnahme nur die Option genutzt wird, die sich der Markt bei der Herausnahme aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan offengehalten hatte.

3. Schreiben des Landratsamtes Cham vom 11.05.1995 Nr. 50-610-F.Nr. 28.3

**Immissionsschutz:** die Anregung bezüglich des Gewerbegebietes An de Neunburger Straße wurde insoweit bereits aufgegriffen, als im Erläuterungsbericht in der Fassung vom 21.03.1995 die Nutzungsbeschränkung für das Grundstück Fl.Nr. 426 aufgenommen wurde.

**Technische Abteilung -Städtebau-**, zu den Bedenken gegen das "Sondergebiet Feriendorf" wurde bereits mit Beschluß Nr. 12/95 vom 19.01.1995 grundsätzlich Stellung genommen. Die Bedenken zur etwaigen Unverträglichkeit mit dem angrenzenden Gewerbegebiet wurden durch das Sachgebiet Immissionsschutz ausgeräumt (s. oben), den Bedenken wegen einer erforderlichen Rodung bei einer Verwirklichung des Feriendorfes im gesamten Umfang kann durch eine gezielte und zweckmäßige Randbepflanzung und Eingrünung des gesamten Gebietes im Rahmen eines Bebauungsplanes Rechnung getragen werden. Auf entsprechend vergleichbare Einrichtungen in benachbarten Gemeinden (z. Beisp. ADAC-Feriendorf Neubäu) wird dabei verwiesen.

**Naturschutz**, dem Antrag des Marktes Stamsried vom 07.03.1995 auf Erteilung einer Befreiung von den Bestimmungen der Naturparkverordnung für das WA "Auf der Reserve-West" wurde mit LS vom 16.05.1995 Nr. 42-173 stattgegeben.

## 6.6. F e s t s t e l l u n g s b e s c h l u ß

Der Marktgemeinderat stellt das Deckblatt zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 19.01.1995 mit dem Erläuterungsberichtes i. d. F. vom 21.03.1995 nach Maßgabe der im vorhergehenden Beschluß entschiedenen Ergänzungen fest.

Landshut, den 26.09.1994  
geändert, den 19.01.1995  
Bericht ergänzt, 21.03.1995



MAX ZAUNSEDER  
ARCHITEKT  
STÄDTEBAULICHE  
PLANUNGEN

PÖNAIERGASSE 13  
84036 LANDSHUT/BERG  
TEL. 0871 - 89235 /FAX - 25217



Bericht ergänzt 05.07.1995

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:  
Stamsried, den ...04.12.94.....

1. Bürgermeister



Der Marktgemeinderat Stamsried hat in der Sitzung vom 31.01.1994 die Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Deckblatt Nr. 3 nach § 2 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 04.02.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:  
Stamsried, den .....14.11.94.....

1. Bürgermeister



Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Deckblattes Nr. 3 in der Fassung vom 26.09.1994 eine angemessene Frist vom 15.11.1994 bis 16.12.1994 gesetzt.

3. BÜRGERBETEILIGUNG:  
Stamsried, den ...07.11.94.....

1. Bürgermeister



Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 3 in der Fassung vom 26.09.1994 hat in der Zeit vom 15.11.1994 bis 16.12.1994 stattgefunden.

4. AUSLEGUNG:  
Stamsried, den ...31.03.95.....

1. Bürgermeister



Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 in der Fassung vom 19.01.1995 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.95 bis 12.05.95 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 31.03.95 ortsüblich bekannt gemacht.

5. FESTSTELLUNG:  
Stamsried, den ...30.05.95.....

1. Bürgermeister



Der Markt Stamsried hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 22.05.1995 Nr. 92 das Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 19.01.1995 gebilligt und festgestellt.

6. ANZEIGEVERFAHREN:  
C h a m, den 22. Sep. 1995

Altman  
Reg. Räum



Das Landratsamt C h a m hat mit Schreiben vom 22. Sep. 1995 Nr. 50-610-F.Nr. 28.3. die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 19.01.1995 gemäß § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

7. INKRAFTTRETEN:  
Stamsried, den ...09.10.95.....

1. Bürgermeister



Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 3 wurde gemäß § 5 BauGB am 09.10.95 ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt mit Erläuterungsbericht wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.