Gemeinde Störnstein, Lkr. Neustadt an der Waldnaab

Bebauungsplan "Im Badgarten" Störnstein
und
3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der nach § 3 Abs. 2 (i.V. mit § 4a Abs. 3) und § 4 Abs. 3 BauGB
eingegangenen Stellungnahmen

Beschlussvorlage
zur Gemeinderatssitzung am 15.09.2026
(Bearbeitungsstand 15.09.2026, 09:30)

Mit Mail vom 17.11.2025 wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durch die VG Neustadt/WN auf Basis des Entwurfes vom 11.11.2025 insgesamt 31 Fachstellen (Landratsamt insgesamt als 1 Fachstelle gezählt) gebeten, zur beabsichtigten **3. Änderung des Flächennutzungsplanes** mit **Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Im Badgarten“** bis zum 19.12.2025 Stellung zu beziehen.

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

   - Landratsamt NEW, Facheinheiten techn. Bauamt, Jagdrecht und Abt. 6 Gesundheitswesen.
   - Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Weiden
   - Bay. Landesamt für Denkmalpflege
   - Immobilien Freistaat Bayern
   - IHK Regensburg
   - Handwerkskammer
   - Bund Naturschutz
   - Bundesnetzagentur
   - Landesjagdverband Bayern
   - Stadt Neustadt a. d. Waldnaab
   - Markt Floß

2. **Folgende Träger öffentlicher Belange teilten mit, dass gegen die vorliegenden Bauleitplanungen keine Einwände erhoben werden.**

   - Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 24.11.2025)
   - PLEdoc GmbH (Schreiben vom 17.11.2025)
   - TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 20.11.2025)
   - WZV Steinwaldgruppe (Mail vom 18.11.2025)
   - Bergamt Nordbayern, Bayreuth (Schreiben vom 03.12.2025, per Mail)

- Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (Schreiben vom 03.12.2025)
- Deutsche Telekom (Schreiben vom 01.12.2025)
- Vodafone GmbH (Mail vom 11.12.2025)
- Polizeiinspektion Neustadt a. d. Waldnaab (Mail vom 25.11.2025)
- Luftamt Nordbayern (Mail vom 18.11.2025)
- Gemeinden Püchersreuth, (GR-Beschluss vom 08.12.2025, VG-intern übermittelt)
- Gemeinde Kirchendemenreuth (GR-Beschluss vom 15.12.2025, VG-intern übermittelt)
- Gemeinde Theisseil, (GR-Beschluss vom 15.12.2025, VG-intern übermittelt)

3. Seitens nachfolgend genannter Behörden wurden Einwendungen wie folgt erhoben

Redaktioneller Hinweis: Soweit nachfolgend nicht anders aufgeführt, betreffen die eingegangenen Stellungnahmen sowohl die Flächennutzungsplanänderung als auch die Aufstellung des Bebauungsplanes!

Stellungnahme Landratsamt NEW, Sachgebiet 41 Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 22.12.2025, per Mail)	
Einwände	**Abwägung**
(...) Zur vorliegenden Planung fand im Vorfeld bereits eine Abstimmung mit der Landschaftsplanerin Frau Nißlein statt. Die wichtigsten dabei besprochenen Punkte (Kompensationsumfang und Ortsrandeingrünung wurden in die Unterlagen übernommen, diverse sonstige besprochene kleinere Änderungen finden sich allerdings nicht in den Planunterlagen. Sie sollten daher wie folgt angepasst werden: Zu 14.2 der Festsetzungen • Die festgesetzte und damit verpflichtende Pflanzung eines Baumes pro Parzelle findet sich nicht im zeichnerischen Teil wieder, hier ist nur eine „mögliche Bepflanzung" vorgesehen. Dies ist anzupassen. • Die Pflanzliste enthält nur Obstbaumarten bzw. -sorten. Da auch Laubbäume zulässig sein sollen, sollte an dieser Stelle eine entsprechende Pflanzliste ergänzt werden. Für den Naturraum „Vorderer Oberpfälzer Wald" eignen sich folgende heimische Baumarten: Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Pyrus communis (Holzbirne), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Betula pendula (Sandbirke), Betula pubeszens (Moorbirke), Fagus sylvatica (Rotbuche), Populus tremula (Zitterpappel), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), Ulmus glabra (Bergulme).	Soweit nachfolgend nicht anders beschrieben, wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Zu 14.2 der Festsetzungen • Die Festsetzung zur verpflichtenden Pflanzung erfolgt rein textlich. Eine zeichnerische Festsetzung scheidet aus, da die zeichnerische Festlegung zum derzeitigen Zeitpunkt weder zweckmäßig noch üblich ist. Die im zeichnerischen Teil dargestellte „mögliche Bepflanzung" ändert nichts an der verbindlichen textlichen Festsetzung, an welcher unverändert festgehalten wird. • Die erwähnte Pflanzliste wird um die vorgeschlagenen Arten ergänzt.

Zu 14.3 der Festsetzungen • Wie vorab besprochen, wurde eine Eingrunung des nördlichen Ortsrandes eingeplant. Diese soll durch die Pflanzung von Einzelbäumen auf Privatflächen umgesetzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Eingrünung auf Privatflächen erfahrungsgemaß nicht oder nicht in der vorgesehenen Art und Weise umgesetzt wird. Eine Eingrünung auf öffentlichen Flächen wäre daher wirkungsvoller. • Die Pflanzliste entspricht nicht der Vorabstimmung. Sie ist entsprechend der Liste zu 14.2 zu überarbeiten. Zu 14.4 der Festsetzungen • Bzgl. der Pflege des Regenrückhaltebeckens sollte als Mahdtermin der 15.6. festgehalten werden. • Sowohl für das Regenruckhaltebecken als auch die Ausgleichsflache ist die Verwendung von UG19-Saatgut vorgesehen. Unserer Erfahrung nach ist Regiosaatgut für dieses Ursprungsgebiet derzeit nur schwer verfügbar. Es wäre daher sinnvoll, ein Art „Öffnungsklausel" zu ergänzen, dass, sofern UG19-Saatgut zum Umsetzungszeitpunkt nicht verfügbar ist, nach Rücksprache mit der UNB ggf. auch andere Begrunungsmaßnahmen z.B. Mahd- oder Druschgut-Ubertragung zulassig sind. Zu 15. der Festsetzung i. V. m. dem Umweltbericht • Die Abarbeitung der Eingriffsregelung wurde wie vorab besprochen überarbeitet. Mit der Berechnung sowie Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahme besteht grundsätzlich Einverständnis, es sind lediglich kleinere Anpassungen erforderlich. • Es wird darauf hingewiesen, das Regiosaatgut für das UG 19 schlecht verfügbar ist. Die Verwendung eines anderen Saatguts ist unzulassig. Sollte das UG-19-Saatgut zum gegebenen Zeitpunkt nicht verfügbar sein, kann stattdessen auf das Aufreißen der Grasnarbe und das Einbringen des Saatguts verzichtet werden. Da die künftige Ausgleichsflache bereits als extensive Wiese mit einer gewissen Arten-Grundausstattung ausgeprägt ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche durch den Verzicht auf Dungung sowie die Einhaltung der Mahdtermine den gewünschten Zielzustand langfristig erreicht. Alternativ ware nach Rucksprache mit der UNB auch die Einbringung von Mahd- oder Druschgut denkbar.	Zu 14.3 der Festsetzungen • Der Hinweis wird zunächst zur Kenntnis genommen. Um die Eingrünung wirkungsvoll auf den späteren Privatflächen umzusetzen, wird die Pflanzung im Zuge der Erschließung seitens der Gemeinde selbst realisiert und mit Grundstücksverkauf den späteren Eigentümern der Erhalt dieser Bäume verbindlich auferlegt. • Die erwähnte Pflanzliste wird auch hier um die vorgeschlagenen Arten ergänzt. Zu 14.4 der Festsetzungen • Der Mahdtermin 15.06. wird in den betroffenen Festsetzungen noch ergänzt. • Die Festsetzung wird um die bei mangelnder Verfügbarkeit zulässigen Alternativen ergänzt. Zu 15 der Festsetzungen i. V. m. dem Umweltbericht • Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. • Hinsichtlich des zu verwendenden Saatgutes werden die alternativen Möglichkeiten in den Festsetzungen noch entsprechend aufgenommen.

• Es ist zu ergänzen, das eine Beweidung nur nach Rücksprache mit der UNB und nach deren Vorgaben zulässig ist. • Bzgl. der Anpflanzung von Obstbäumen ist lediglich ein Abstand zwischen den Reihen festgelegt. Es sollte eine Angabe zum Pflanzabstand innerhalb der Reihen oder alternativ eine Mindestanzahl zu pflanzenden Bäume festgesetzt werden. Sämtliche Änderungen sind auch für die entsprechenden Parallelstellen im Flächennutzungsplan, Umweltbericht etc. zu übernehmen. *(...)*	• Die Ergänzung der Festsetzung wird vorgenommen. • Der Abstand zwischen den Einzelbäumen beträgt im Mittel ca. 15 m. Die bisherigen Festsetzungen hierzu werden entsprechend ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

zu FNP 8:5

zu B-PLAN 7:3

Stellungnahme zum Flächennutzungsplan
Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, TIR-WEN (Schreiben vom 19.12.2025, per Mail)

Einwände	Abwägung
(…) ***Flächennutzungsplan:*** ***Bereich Landwirtschaft:*** *Der Bereich Landwirtschaft hat zur frühzeitigen Anhörung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB die landwirtschaftlichen Belange bereits ausführlich dargelegt und bedauert es, dass der Stellungnahme bisher keine Beachtung geschenkt wurde. Trotzdem verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 13.08.2025 (Az. L2-4611-57-4) und bitten die vorgebrachten Belange ernsthaft zu prüfen. Wir legen Wert darauf, dass die Einwände nicht unberücksichtigt bleiben.* *Zudem halten wir es für wenig zielführend, bei der Ausweisung der Bauparzellen in Dörfliches Wohngebiet (MDW) und Allgemeines Wohngebiet (WA) zu unterscheiden, um innerhalb der zulässigen Werte zu bleiben. Unserer Einschätzung und Erfahrung wird der Bauwerber im Neubaugebiet keine Differenzierung zwischen WA und MDW vornehmen, sondern ausschließlich die Beeinträchtigungen durch Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung wahrnehmen.* ***Bereich Forsten*** *s. Stellungnahme vom 13.08.2025 (Az. L2-4611-57-4).* *(…)*	**Flächennutzungsplan:** **Bereich Landwirtschaft:** Die Abwägung der Stellungnahme vom 13.08.2025 hat, nach ernsthafter Prüfung, im Gemeinderat am 16.09.2025 auf sachlicher Ebene in der gebotenen Gründlichkeit stattgefunden. Von der bislang erwogenen, differenzierten Ausweisung unterschiedlich genutzter Wohngebiete wird man im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens, in bereits erfolgter Vorabstimmung mit den zuständigen Fachstellen des Landratsamtes Neustadt a. d. Waldnaab Abstand nehmen. In der Folge soll nun innerhalb des betroffenen Plangebietes auf den hierfür immissionsschutzrechtlich geeigneten Flächen eine einheitliche Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) erfolgen. Die Verträglichkeit zur angrenzenden Landwirtschaft, innerhalb des gesetzlich zulässigen Rahmens, wird über das nochmals aktualisierte immissionsschutzrechtliche Fachgutachten bestätigt. Auf die, aus der im angrenzenden Bereich vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung, einhergehenden Beeinträchtigungen wird im Bebauungsplan bereits entsprechend hingewiesen. Durch die späteren Bauwerber sind diese im üblichen Rahmen hinzunehmen. **Bereich Forsten:** Für den Bereich Forsten wurden bereits in der Stellungnahme keine Einwände gegen die vorliegende Planung erhoben.

Abstimmungsergebnis:

zu FNP 8:5

Stellungnahme zum Bebauungsplan
Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, TIR-WEN (Schreiben vom 19.12.2025, per Mail)

Einwände	Abwägung
Bebauungsplan:	**Bebauungsplan:**
Bereich Landwirtschaft:	**Bereich Landwirtschaft:**
Ausgleichsmaßnahmen: *Für die Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen sollen keine zusätzlichen wertvollen landwirtschaftlich genutzten Flächen beansprucht werden. Das betroffene Grünland wird derzeit über ein Schnittzeitpunktprogramm freiwillig extensiv bewirtschaftet. Es könnte jedoch jederzeit wieder intensiv bewirtschaftet werden. Die Bewertung mit 6 WP anstelle von 3 WP führt daher zu einem höheren Ausgleichsbedarf, was aus landwirtschaftlicher Sicht abzulehnen ist. Die freiwillige Extensivierung des Bewirtschafters darf nicht zu einem Nachteil für die Landwirtschaft führen. Durch die geplante Pflanzung von Obstbäumen wird die Bewirtschaftbarkeit der verbleibenden Restfläche für die Landwirtschaft eingeschränkt. Sollte wider Erwarten keine Reduktion möglich sein, sind die Obstbäume örtlich zusammengefasst zu platzieren, um die Restfläche weiterhin mit üblichen landwirtschaftlichen Geräten nutzen zu können, ohne dabei erhöhte Aufmerksamkeit oder Mehraufwand in der Pflege an den Tag legen zu müssen.*	Ausgleichsmaßnahmen bleiben, soweit möglich, auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. In vorliegendem Fall wurden diese im Einvernehmen mit der hierfür zuständigen Fachstelle (UNB am LRA NEW) inhaltlich abgestimmt und erstrecken sich ausschließlich auf Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Die Bewertung erfolgte hierbei – in Abstimmung mit der UNB – im Gesamtkontext auf niedrigst möglichem Level. Eine Bündelung der Obstbäume widerspricht der Anlage einer „Streuobstwiese". Zwischen den einzelnen Obstbäumen bleibt ein Abstand von ca. 15 m, so dass eine, wenn auch etwas erschwerte Restnutzung mit landwirtschaftlichem Gerät möglich bleibt. Primär handelt es sich bei der betroffenen Fläche um eine Ausgleichsfläche. Insofern ist den damit einhergehenden Umständen entsprechend Vorrang zu geben ist.
Drainagen *Drainagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden bzw. sind nach Ende der Baumaßnahmen wieder ordnungsgemäß herzustellen.*	Die Gemeinde wird im Zuge der späteren Erschließung darauf achten, dass insbesondere Drainagen außerhalb des Plangebietes in Ihrer Funktion ohne Beeinträchtigung bleiben. Innerhalb des Plangebietes werden in gleicher Absicht und Zielsetzung Maßnahmen soweit ergriffen, als dies notwendig wird.
Nutzung solarer Energie *Wir begrüßen die Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie von mindestens 25 % der Dachflächen.*	An der vorliegenden Planung wird aus genannten Gründen festgehalten.
Bereich Forsten *Forstliche Belange nicht berührt.*	**Bereich Forsten:** Es werden keine Einwände vorgebracht.
(...)	

Abstimmungsergebnis: 7 : 3

Stellungnahme Landratsamt NEW, Sachgebiet 42, Bauamt, Recht (Schreiben vom 16.12.2025, per Mail)	
Einwände	**Abwägung**
(...) *Das Sachgebiet 42 nimmt zur vorliegenden Bauleitplanung wie folgt Stellung und erhebt nachfolgend genannte Einwände oder Hinweise:* ***I. Flächennutzungsplan:*** *1. Die Alternativenprüfung unter Nr. 6 ist nach wie vor ungenügend. Auf Nr. 3 unserer Stellungnahme v. 14.08.2025 wird insoweit verwiesen.* ***II. Bebauungsplan:*** *1. Das gegenständliche Bauleitplanverfahren hat durch die notwendige Umstellung infolge der Unwirksamkeit des § 13b BauGB und dem daraufhin zudem gescheiterten Heilungsversuch nach § 215a Abs. 2 BauGB bereits eine komplexe Historie. Der Bebauungsplan „Im Badgarten" sollte ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt und sollte mit Bekanntmachung am 19.01.2023 in Kraft gesetzt werden. Infolge des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 18.07.2023 (Az. 4 CN 3.22), welches die Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Unionsrecht feststellte, sowie der daraufhin erlassenen gesetzlichen Neuregelung (§ 215a BauGB), wurde die Rechtswirksamkeit des Plans in Frage gestellt. Da innerhalb der Jahresfrist (Schreiben vom 25.07.2023) beachtliche Mängel durch Dritte gerügt wurden, war ein ergänzendes Verfahren zur Fehlerheilung erforderlich.* *Die Gemeinde beabsichtigte zunächst eine Heilung gemäß § 215a Abs. 2 BauGB (rückwirkende Inkraftsetzung). Die hierfür durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls (Screening) kam zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen vorlägen, woraufhin der Gemeinderat am 09.07.2024 den Verzicht auf ein erneutes Verfahren feststellte. Diese Vorgehensweise wurde seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde mit Schreiben vom 13.12.2024 beanstandet. Wesentlicher Mangel war die unterbliebene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) im Rahmen der Vorprüfung entgegen § 215a Abs. 3 BauGB. Zudem wies das zugrundeliegende Gutachten inhaltliche Defizite auf (u.a. Nichtberücksichtigung lokaler Tierhaltung/Geruchsimmissionen).*	**Flächennutzungsplan:** Die Alternativenprüfung wird um die detaillierte Darlegung der Prüfung, analog des Bebauungsplanverfahrens, noch ergänzt. **Bebauungsplan:** Die unter Ziffer 1 der Stellungnahme umfangreichen Ausführungen zur Historie des Aufstellungsverfahrens werden zur Kenntnis genommen. **Der Empfehlung des Landratsamtes folgend, wird die Rückkehr zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) angenommen** und in der weiteren Planung, in direkter Abstimmung mit den betroffenen Fachstellen des Landratsamtes, entsprechend umgesetzt. In einem bereits erfolgtem Fachstellengespräch wurden die Einzelheiten hierzu am 11.02.2026 am Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab unter den Beteiligten eingehend besprochen und die wesentlichen Inhalte einer geänderten Planung dahingehend abgestimmt.

Da eine erneute, rechtssichere Durchführung der Vorprüfung und Beschlussfassung bis zum Ablauf der gesetzlichen Frist des § 215a BauGB am 31.12.2024 nicht mehr realisierbar war, folgte die Planungsträgerin unserer Empfehlung, das Verfahren im Regelverfahren fortzuführen. Dies wurde am 16.04.2025 bekanntgemacht; die Verfahrensschritte setzen an rangbereiter Stelle (erneute Offenlage) ein. Parallel wurde die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) eingeleitet und der Vorentwurf v. 08.07.2025 bereits offengelegt. *Umso wichtiger ist es unter diesem Hintergrund daher nun, im laufenden Regelverfahren absolute Rechtssicherheit zu gewährleisten. Nach Prüfung der nun vorliegenden Entwurfsfassung bestehen aus unserer Sicht jedoch erhebliche rechtliche Bedenken gegen das aktuelle Plankonzept, die wir Ihnen nachfolgend darlegen. Diese Punkte sind geeignet, die Wirksamkeit der Satzung im Falle einer Normenkontrolle zu gefährden.* *<u>a) Änderung der Art der baulichen Nutzung (WA zu MDW)</u>* *Im Vergleich zum ursprünglichen Entwurf (Stand 01.12.2022), der ein reines Allgemeines Wohngebiet (WA) vorsah, weist der aktuelle Entwurf die Parzellen 15, 16, 22, 23 und 24 nunmehr als dörfliches Wohngebiet (MDW) i.S.v. § 5a BauNVO aus.* *Ein MDW dient gemäß § 5a BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie nicht wesentlich störendem Gewerbe. Eine solche Nutzungsmischung muss im Plangebiet nicht nur rechtlich zulässig, sondern auch tatsächlich möglich sein. Die ausgewiesenen Parzellen verfügen über Grundstücksgrößen zwischen 678 m² und 787 m². Diese Dimensionierung ist für landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen (inkl. Erforderlicher Wirtschaftsgebäude, Lagerflächen und Rangierflächen) faktisch ungeeignet. Erschwerend kommt hinzu, dass das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,35 / GFZ 0,6) deutlich unter den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für ein MDW (GRZ 0,6 / GFZ 1,2) liegt und exakt den Festsetzungen des angrenzenden WA entspricht.* *Dies legt den Schluss nahe, dass die Festsetzung als MDW nicht der städtebaulichen Entwicklung eines Dorfgebietes dient, sondern lediglich gewählt wurde, um die höheren Immissionsrichtwerte des MDW gegenüber der angrenzenden Landwirtschaft in Anspruch nehmen zu können (Umgehungsabsicht). Eine solche Festsetzung ohne realen Willen oder Möglichkeit zur Umsetzung der Gebietstypischen Nutzung ist abwägungsfehlerhaft(„Etikettenschwindel“) und führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.*	

Sollte wider Erwarten auf den Parzellen eine MDW-typische Nutzung (z.B. Kleintierhaltung) realisiert werden, entstünden neue immissionsschutzrechtliche Binnenkonflikte mit der direkt angrenzenden WA-Bebauung innerhalb des Plangebiets. Solche Konflikte wurden in der vorliegenden Abwägung jedoch nicht oder nicht hinreichend berücksichtigt. *<u>b) Wahrung der Planidentität („Aliud")</u>* *Die Umstellung von WA auf MDW stellt eine qualitative Änderung der Planungskonzeption dar. Es bestehen Zweifel, ob bei einer solch wesentlichen Änderung des Gebietscharakters noch von der Wahrung der Planidentität ausgegangen werden kann. Wird das Plankonzept so grundlegend geändert, dass die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) ihre Relevanz für das aktuelle Ergebnis verlieren, ist der Einstieg in das Verfahren an „rangbereiter Stelle" (hier: Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB) verfahrensfehlerhaft.* *<u>c) Fazit</u>* *Angesichts der dargelegten Risiken empfehlen wir dringend folgende Vorgehensweise:* • ***Rückkehr zur Festsetzung als WA:*** *Prüfen Sie bitte vorrangig, ob die immissionsschutzrechtlichen Konflikte auf den Parzellen 15, 16, und 24 durch geringfügige Anpassungen der Baugrenzen bzw. auch Reduzierung des Geltungsbereichs um die Parzellen 22 u. 23 (siehe Vorschlag TU) gelöst werden können. Dies wäre der rechtssicherste Weg, jedoch ist bereits Nr. 2 des Begründungsteils zu entnehmen, dass eine Verkleinerung des Baugebietes städtebaulich, wie ökonomisch grundsätzlich ausscheide. Im Ergebnis wäre somit das gegenständliche Planvorhaben aufzugeben. Bei Fortführung der Planung mit Rückkehr zum WA wäre zunächst noch eine erneute Offenlage im laufenden Bauleitplanverfahren zwingend durchzuführen.* • ***MDW als Alternative:*** *Sollte an der Gebietsart MDW festgehalten werden, wäre Plausibilität herzustellen, d.h. dieser Gebietstyp muss sich im Baugebiet tatsächlich auch entwickeln können. Dies ist, wie bereits dargelegt, aktuell nicht der Fall und würde wohl auch nur dann städtebaulich sinnvoll und allein schon immissionsschutzrechtlich konform umgesetzt werden können, wenn das gesamte Baugebiet als MDW ausgewiesen werden würde. Diesem Planungsansatz dürfte es dann wiederum aber allein schon an der städtebaulichen Relevanz mangeln.*	

Ein unverändertes Festhalten am gegenwärtigen Planungsansatz würde somit zwangsläufig die Versagung der Flächennutzungsplangenehmigung zur Folge haben, da allein hierdurch schon die ursprüngliche Planidentität nicht mehr gewahrt wäre und insgesamt sowohl formelle Verfahrensvorschriften als auch materielle Planungsgrundsätze erheblich verletzt werden würden. *Die vollständige Überplanung als MDW würde einen Neustart des Bauleitplanverfahrens erfordern.*	
2. Der Umweltbericht verweist in seinem Titel auf die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB. Dies wäre redaktionell dringend zu korrigieren.	Die redaktionelle Änderung des Umweltberichtes wird vorgenommen.
3. Unter Nr. 1.1 – 1.10 werden nahezu alle Festsetzungen als Grundzug der Planung definiert. Dies hat zur Folge, dass für alle diese Festsetzungen Befreiungstatbestände i.S.v. § 31 Abs. 2 BauGB grundsätzlich ausgeschlossen wären, was gerade in einem Wohngebiet in Zukunft (ggf. ohne „Bauturbo") durchaus schnell ein neues Planbedürfnis hervorrufen könnte. Sofern dies nicht der planerische Wille sein sollte, wäre dieser Teil der Begründung redaktionell noch zu korrigieren.	In der Begründung werden die Grundzüge der Planung auf das dem planerischen Willen entsprechende Mindestmaß zurückgenommen. Die Ausführungen redaktionell noch entsprechend angepasst.
4. Nach Nr. 1.3 der Begründung sei die Stellung baulicher Anlagen mit vorgegebener Hauptausrichtung von Gebäuden und freier Wahl der Firstrichtung durch Festsetzung geregelt. Dies ist tatsächlich jedoch nicht der Fall. Im Planteil wird das dazu verwendete Planzeichen in der Planzeichenerklärung als „nachrichtliches Planzeichen" definiert, wodurch von diesem Planzeichen unmittelbar keine Rechtswirkung ausgeht. Die Gebäudeausrichtung ist damit nicht festgesetzt, wodurch das weiterhin festgesetzte Planzeichen „GA-F" ins Leere läuft und dem Bestimmtheitsgrundsatz nicht genügt. *(...)*	In der Planzeichnung wird an der bisherigen zeichnerischen Darstellung dahingehend weiter festgehalten. Die entsprechende Bestimmtheit der Festsetzung ergibt sich aus den textlichen Festsetzungen. Diese werden noch entsprechend präzisiert (...ist die Hauptausrichtung auf den jeweiligen Parzellen dargestellten ***möglichen*** Bebauung vorzunehmen.).

Abstimmungsergebnis:

zu FNP 8:5

zu B-PLAN 7:3

Stellungnahme Landratsamt NEW, Sachgebiet 41 Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 05.12.2025, per Mail)	
Einwände	**Abwägung**
(...) *Der aktuell vorliegende Bebauungsplan umfasst gegenüber der bisherigen Planung für die Ausweisung der Gesamtfläche als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" die Ausweisung eines größeren Bereiches als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" sowie zwei kleinere Teilbereiche als "Dörfliches Wohngebiet (MDW)". Letztere betreffen die Parzellen 15 und 16 sowie 22 bis 24.* *Der aktuell zugehörige Flächennutzungsplan sieht für die o.g. Bereiche Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen vor.* *Der vorliegenden Planung liegt ein Immissionsschutz-Gutachten zur Ermittlung der Geruchsbelastung des Ingenieurbüros Koch vom 08.09.2025 bei.* *Im Rahmen des Gutachtens wurden die auf das Baugebiet einwirkenden Geruchsimmissionen aufgrund der im Umfeld der Planung bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und landwirtschaftlichen Nutzungen sowie vorhandenen Tierhaltungen ermittelt.* *Auf die detaillierten Ausführungen des Gutachtens zur Ermittlung der Geruchsbelastung des Ingenieurbüros Koch vom 08.09.2025 wird hingewiesen.* *Die Teilbereiche mit Ausweisung als "Dörfliches Wohngebiet (MDW)" mit den Parzellen 15 und 16 sowie 22 bis 24 stellen Bereiche mit Geruchshäufigkeiten über 10 % dar, wie der nachfolgenden Tabelle entnommen werden kann.* ***Immissions-Gutachten zur Ermittlung der Geruchsbelastung des Ingenieurbüros Koch vom 08.09.2025:*** *Die Ergebnisse der Geruchsbelastung auf Grundlage der durchgeführten Geruchsimmissionsprognose können der nachfolgenden Tabelle (siehe auch Gutachten Seite 26) entnommen werden:*	Die in der Stellungnahme umfangreichen Ausführungen zur Bewertung der bisherigen Planung werden zur Kenntnis genommen. **Die abschließende Forderung des Technischen Umweltschutzes zur Ausweisung des gesamten Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird angenommen.** Die Planung wird, in direkter Abstimmung mit den betroffenen Fachstellen des Landratsamtes, entsprechend angepasst. In einem bereits erfolgtem Fachstellengespräch wurden die Einzelheiten hierzu am 11.02.2026 am Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab unter den Beteiligten eingehend besprochen und die wesentlichen Inhalte einer geänderten Planung dahingehend abgestimmt. Das vorliegende Gutachten des Ingenieurbüros Koch wurde, unter Berücksichtigung der vorgebrachten Ausführungen und in Abstimmung mit dem Sachgebiet 41, Technischer Umweltschutz, bereits entsprechend aktualisiert und wird der geänderten Planung zugrunde gelegt.

Immissionsort	Belästigungsrelevante Kenngröße für die Geruchsbelastung in %		
	Ermittelte Geruchsbelastung		Immissionswert
	Parzelle	Baukörper	
Parzelle 1 bis 12	2 - 9 %	(2 - 9 %)	10 %
Parzelle 13	10 - 11 %	(9 - 10 %)	10 %
Parzelle 14	10 - 12 %	(11 %)	15 %
Parzelle 15 bis 18	3 - 9 %	(4 - 9 %)	10 %
Parzelle 19	11 - 13 %	(11 - 12 %)	15 %
Parzelle 20	11 - 14 %	(12 - 13 %)	15 %
Parzelle 21	4 - 8 %	(5 - 7 %)	10 %
Parzelle 22	7 - 20 %	(11 - 14 %)	15 %
Parzelle 23	6 - 15 %	(7 - 10 %)	10 %
Parzelle 24	7 - 13 %	(9 - 11 %)	15 %

Tabelle: Ergebnisse der Geruchsbelastung (siehe Gutachten Seite 26)

***Anmerkung**:*
Die Werte innerhalb der Klammer stellen die ermittelten Geruchshäufigkeiten an den im Bebauungsplan dargestellten Baukörpern dar. Hierbei handelt es sich um mögliche Gebäude ohne Rechtsverbindlichkeit. Sie geben nicht die vorhandene Geruchsbelastung an den dargestellten Baugrenzen wieder.

***Geruchsbelastung**:*
Der Gutachter kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis (siehe Gutachten Seite 26):

"An den Baukörpern (Baugrenzen) der Parzellen 1 bis 13, 15 bis 18, 21 und 23 kann der für ein Wohngebiet gültige Immissionswert von 10 % eingehalten werden.

An den Parzellen 14, 19, 20, 22 und 24 kann der für ein Dörfliches Wohngebiet gültige Immissionswert von 15 % eingehalten werden."

***Beurteilung**:*
Die in der o.g. Tabelle dargestellten Werte sowie die Zusammenfassung des Gutachters für die Geruchsbelastung (siehe Gutachten Seite 26) entsprechen zum Teil nicht den Werten der Geruchsbelastungen gemäß Graphik (Abbildung 13) auf Seite 27 des Gutachtens.

Diesbezüglich ist das vorliegende Gutachten zu aktualisieren und zu korrigieren (siehe korrigierte Werte). *Die Parzellen 15 und 16 sowie 22 bis 24 stellen Bereiche mit Geruchshäufigkeiten über 10 % dar. Eine Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" stellt sich somit problematisch dar.* *Grundsätzlich erscheint es sinnvoll, Bereiche mit Geruchshäufigkeiten über 10% hinsichtlich einer anderen Nutzungsart zu überplanen (z.B. als Dörfliches Wohngebiet). Die eigentliche Funktion des Baugebietes muss jedoch gewahrt bleiben.* *Im vorliegenden Fall kann einer Ausweisung als "Dörfliches Wohngebiet (MDW)" nicht zugestimmt werden. Dies wird wie folgt begründet:* *Gemäß § 5a Abs. 1 BauNVO dienen Dörfliche Wohngebiete (MDW) dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Möglichkeit einer ausschließlichen Errichtung von Wohngebäuden sieht § 5a Abs. 1 BauNVO nicht vor. Für diesen Fall ist § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete) einschlägig. Im vorliegenden Fall bestehen hinsichtlich einer Ausweisung als "Dörfliches Wohngebiet (MDW)" erhebliche Bedenken, da eine Nutzung als "Dörfliches Wohngebiet (MDW)" mit entsprechenden gebietstypischen Immissionen (Geruch und Lärm) verbunden sein kann. Dies kann an den unmittelbar angrenzenden geplanten Wohngebäuden innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes (WA)" zu unzulässigen Immissionen (Geruch und Lärm) führen.* *Eine Umwidmung der beiden Teilbereiche "Dörfliches Wohngebiet (MDW)" in ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" erscheint somit aus fachlicher Sicht unumgänglich.* *Es wird gebeten, eine abschließende Prüfung aus rechtlicher Sicht in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.* ***Zusammenfassung**:* *Es kann an den geplanten Parzellen innerhalb des Baugebietes mit Ausnahme der nachfolgend genannten Parzellen der zulässige Immissionswert für ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" von 10 % eingehalten werden:*	

1. Parzellen 15 und 16 sowie 24 *An den Baugrenzen der Parzellen 15 und 16 sind Geruchshäufigkeiten von 9 % bis 14 % zu erwarten. An den Baugrenzen der Parzelle 24 sind Geruchshäufigkeiten von 7 % bis 13 % gegeben.* *An den Baugrenzen der Parzellen 15 und 16 sowie 24 erscheinen aus fachlicher Sicht als Ergebnis einer Einzelfallbetrachtung (Angrenzung Außenbereich etc.) zulässige Geruchshäufigkeiten von maximal 12 % als vertretbar. Um dies zu gewährleisten, sind die Baugrenzen entsprechend zu verschieben.* ***2. Parzellen 22 und 23*** *An den Baugrenzen der Parzellen 22 und 23 wurden Geruchshäufigkeiten von 6 % bis 14 % prognostiziert.* *Anders verhält es sich bei den Parzellen 22 und 23. Hier ist eine Verschiebung der Baugrenzen nicht zielführend.* *Aufgrund der hohen Geruchshäufigkeiten von bis zu 14 %, bedingt durch die in südlicher Richtung angrenzende Schafhaltung (Schafstall mit Außenbereich), kann einer Wohnbebauung auf den Parzellen 22 und 23 nicht zugestimmt werden. Diese sind aus der Planung herauszunehmen. Hier kann z.B. ein Kinderspielplatz realisiert werden. Auf unsere bisherigen Stellungnahmen wird Bezug genommen.* ***Weitere Vorgehensweise:*** *- Die Planung ist unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen anzupassen.* *Hierbei hat eine Ausweisung des gesamten Baugebietes "Im Badgarten" als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" zu erfolgen.* *Die beiden Teilbereiche "Dörfliches Wohngebiet (MDW)" sind in ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" umzuwidmen.* *- Das vorliegende Gutachten des Ingenieurbüros Koch vom 08.09.2025 ist unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen zu aktualisieren und zu korrigieren.* *(...)*	

Abstimmungsergebnis: 7 : 3

Stellungnahme Landratsamt NEW, Sachgebiet 45 Bodenschutz und staatliches Abfallrecht (Schreiben vom 20.11.2025, per Mail)	
Einwände	**Abwägung**
(...) *aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird zum Flächennutzungsplan 3. Änderung mit Bebauungsplan "Im Badgarten" - Entwurf 11.11.2025, der Gemeinde Störnstein 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 B-Planes bitten wir folgenden Text einzufügen:* *Im Bereich des Bebauungsplans liegen keine Informationen über Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits angefallener Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.* *Den textlichen Festsetzungen des B-Planes zufolge, sind Auffüllungen und Abgrabungen zulässig. Es wird deshalb empfohlen, 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*	Die mit vorliegender, standardisierter Stellungnahme vorgebrachten Forderungen sind in der bisherigen Planung bereits enthalten. Insofern ergibt sich kein Änderungsbedarf. An vorliegender Planung wird dahingehend unverändert festgehalten.

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.* *(...)*	

Abstimmungsergebnis: 7:3

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Weiden (Schreiben vom 02.12.2025, per Mail)	
Einwände	**Abwägung**
(…) *mit E-Mail vom 17.11.25 beteiligen Sie uns in o.g. Verfahren, in welchem wir uns bereits mit Schreiben 2-4620-NEW/Sn-24643/2025 vom 25.07.25 ausführlich geäußert haben. Unsere damalige Stellungnahme wurden bei der Planung weitgehend berücksichtigt. Jedoch möchten wir insbesondere die Bedeutung der Nr. 5. unserer damaligen Stellungnahme zu wild abfließendem Wasser nochmals herausstellen.* *Im Ergebnis bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht dann keine Einwendungen gegen o.g. Bauleitplanung, wenn auch die Nr. 5 unserer damaligen Stellungnahme im gebotenen Maße berücksichtigt wird.* *(…)*	Die im Ergebnis positive Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Insbesondere die Hinweise für wild abfließendes Wasser aus der früheren Stellungnahme werden im Zuge der weiteren Planungen entsprechend gewürdigt. Die natürlichen Fließwege des Wassers führen im Norden am Plangebiet vorbei. Soweit notwendig, werden vorhandene Gräben im Zuge der späteren Erschließung entsprechend ertüchtigt.

Abstimmungsergebnis: 7:3

Stellungnahme Staatl. Bauamt Amberg-Sulzbach (Mail vom 18.11.2025)	
Einwände	**Abwägung**
(…) gegen den vorgelegten Bebauungsplan / Flächennutzungsplan in der Fassung vom 11.11.2025 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes, Fachbereich Straßenbau, keine Einwendungen. Nachfolgender Hinweis ist zu beachten: Ein Entschädigungsanspruch gegen den Straßenbaulastträger der Staatsstraße 2395 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. *(…)*	Einwände werden seitens des Staatlichen Bauamtes nicht erhoben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Staatsstraße 2395 führt an der nähesten Stelle noch in einem Abstand von ca. 300 m am künftigen Baugebiet vorbei. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sollten somit ein hinnehmbares Maß nicht überschreiten.

Abstimmungsergebnis: 7:3

Stellungnahme Regierung Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 03.12.2025, per Mail)	
Einwände	**Abwägung**
(…) *Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:* *Gemäß dem Ziel 3.2 „Innentwicklung vor Außenentwicklung" des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Nach Begründung zum LEP sind die Potentiale der Innenentwicklung dann begründet nicht ausreichend, wenn ein über sie hinausgehender Siedlungsflächenbedarf besteht. Dieser ist im Sinne der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung" des StMWi darzulegen.* *Wie in der Stellungnahme ROP-SG24-8314.11-179-2-3 vom 05.08.2025 gefordert, wurde ein entsprechender Bedarfsnachweis erstellt und liegt den Unterlagen als Bedarfsbegründung bei. Die darin getroffenen Annahmen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung, zum Auflockerungsbedarf und zur Aktivierung von Baulücken werden als noch sachgerecht angesehen. Insbesondere wird begrüßt, dass die Gemeinde auch weiterhin ihre Bemühungen zur Aktivierung von Baulücken und Leerständen vorsieht. Auch die angestrebte Erhöhung der Wohnungsdichte im Vergleich zum Bestand wird positiv beurteilt.* *Der so ermittelte Bedarf von 1,32 ha deckt die geplante Neuausweisung im Umfang von ca. 1,65 ha nicht vollständig ab. Positiv für das Vorhaben ist die Lage der geplanten Neuausweisung am Hauptort und die angestrebte verdichtete Bauweise zu sehen. Ferner ist teilweise auch eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen, die besonders flächeneffizient ist und sich eignet, ein breiteres Spektrum der Nachfrage nach Wohnraum abzudecken.* ***Somit kann der Bedarf gerade noch als begründet und mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar angesehen werden.***	Soweit nachfolgend nicht anders beschrieben, wird die insgesamt positive Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde zur Kenntnis genommen.

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG: *Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern, stand 1. Juni 2023, sollen eine nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung und ein sparsamer Umgang mit Fläche verwirklicht werden. Dies findet sich unter anderem im Grundsatz 3.1.1 „Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot": Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Des Weiteren sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Um diesen Grundsätzen Rechnung zu tragen, wird empfohlen entsprechende Festsetzungen zu treffen. Dazu zählen Vorgaben zu hohen energetischen Baustandards, die Nutzungspflicht von Erneuerbaren Energien, die Nutzung recycelter oder regionaler nachwachsender Bau- und Dämmstoffe und eine möglichst geringe Flächenversieglung. Des Weiteren sollte, um die Folgen des demographischen Wandels zu berücksichtigen, auf barrierefreie Wohneinheiten gesetzt werden.* *Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:* *Wir bitten darum, uns zur Aktualisierung des hiesigen Rauminformationssystems (RIS) zeitnah nach Abschluss des Verfahrens eine Endausfertigung des Flächennutzungs- und des Be-bauungsplanes mit Verfahrensvermerken und Begründung zukommen zu lassen (Art. 30 BayLplG) – bevorzugt auf digitalem Weg an folgende E-Mail-Adresse:* *rauminformation@reg-opf.bayern.de* *(...)*	Festsetzungen zur möglichst geringen Flächenversiegelung und Nutzung erneuerbarer Energien finden sich in vorliegender Planung bereits. Darüber hinaus wird seitens der Gemeinde auf verbindliche Festsetzungen zur Verwendung recycelter oder regionaler nachwachsender Bau- und Dämmstoffe und Vorgaben zu hohen energetischen Baustandards, über die gesetzlichen Regelungen hinaus, weiter verzichtet. Empfehlend wird ein entsprechender Hinweis zur Verwendung recycelter oder regionaler nachwachsender Bau- und Dämmstoffe im Bebauungsplan noch aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 7:3

Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH (Schreiben vom 19.11.2025, per Mail)	
Einwände	**Abwägung**
(…) *gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.*	Grundsätzliche Einwände werden seitens Bayernwerk nicht erhoben. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen werden mit vorliegender Planung nicht beeinträchtigt.
Der Netzbetrieb des Stromnetzes liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.	Allgemeingültige Hinweise werden, soweit nachfolgend nicht anders ausgeführt zur Kenntnis genommen und im Zuge der weiteren Planungen entsprechend berücksichtigt.
Mit dem Schreiben vom 01. Juli 2022, TOWP Br 4942, haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.	
Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich 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.	
Gegen das o. g. Bauvorhaben bestehen nach Abbau unserer 20-kV-Freileitung keine Einwände (Abbau voraussichtlich geplant 2027).	Zu vorhandenen Leitungen innerhalb des Geltungsbereichs ist folgendes festzustellen:
Stellungnahme vom 01-07-2022	
gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.	Der Rückbau der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorhandene Freileitung ist bereits begonnen. Erforderliche Ersatzleitungen wurden als Erdleitung bereits verlegt. Nach Inbetriebnahme dieser wird der Rückbau der Freileitung auch abgeschlossen. Dies kann erst nach Abschluss der in dem betroffenen Bereich derzeit seitens TenneT TSO GmbH noch laufenden Arbeiten am Süd-Ost-Link erfolgen. Nach gegenwärtiger Bauablaufplanung ist gesichert davon auszugehen, dass dies noch vor Beginn der Erschließungsbauarbeiten der Fall sein wird.
In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.	
Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass die Anlagen unseres Unternehmens nicht richtig eingezeichnet sind bzw. fehlen. Wir haben zu Ihrer Information einen Übersichtsplan im Maßstab [1:1000] beigelegt.	Insofern wird auf entsprechende Darstellungen und/oder Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet.

Die betroffenen Anlagen sind farblich markiert, weitere Informationen können der Legende entnommen werden. Wir bitten Sie, die Anlagen unseres Unternehmens in den Planungsunterlagen zu berichtigen bzw. zu ergänzen und mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren. *Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonenbereichen 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.* *Wir weisen darauf hin, dass nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt1 "Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV" bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrs-flächen und Badeweihern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhanges sind hier folgende lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten.* *- Bei Spiel-, Sport und Freizeitanlagen mindestens 7,6 m,* *- bei Verkehrsflächen mindestens 7,0 m,* *- bei Badeweihern mindestens 8,6 m.* *Eine Leitungserhöhung im Bereich des Planungsgebietes könnte erforderlich sein. Zur detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, sind uns rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen.* *Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.* *Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.* *Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit*	

zu berücksichtigen ist. 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. *Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes, gewünschte Verkabelung der 20 kV Freileitung 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 so weit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.* *Die im Lageplan dargestellte Kabelleitung (blau) wird nicht von unserem Unternehmen betrieben. Wir bitten Sie, falls dies noch nicht geschehen ist, den Eigentümer am Verfahren zu beteiligen.* *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.* *(...)*	Auch die Umlegung der in den Plänen von Bayernwerk dargestellten Fremdleitungen ist im Zuge der Erschließung vorgesehen. Die Gemeinde wird sich hierzu noch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes mit dem betroffenen Eigentümer im erforderlichen Maße vereinbaren.

Abstimmungsergebnis: 7:3

Stellungnahme Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz (Schreiben vom 28.11.2025)	
Einwände	**Abwägung**
(...) das betreffende Plangebiet grenzt direkt an das Verfahrensgebiet der Flurneuordnung Störnstein 3. Ziel dieses Verfahrens ist es, den Wasserrückhalt und den Erosionsschutz zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang verweisen wir hier auf die Stellungnahme vom 19.01.2023. (...)	Einwände werden nicht vorgebracht. Der Hinweis hinsichtlich Wasserrückhalt und Erosionsschutz wird zur Kenntnis genommen und bei den weiteren Planungen (insbesondere Erschließungsplanung) entsprechend berücksichtigt. Bereits mit Stellungnahme vom 19.01.2023 teilte das ALE Oberpfalz im Voraus gehenden Verfahren mit, dass keine Bedenken und Einwände gegen die Planung bestehen.

Abstimmungsergebnis: 7:3

Stellungnahme Bayerischer Bauernverband (Schreiben vom 18.11.2025 und 03.12.2025)	
Einwände	**Abwägung**
(...) *SN 18.11.2025* für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im engeren und auch weiten Umfeld des geplanten Vorhabens stellt der Flächenverbrauch ein großes Problem dar. Durch den hohen Verbrauch von Projekt – und Ausgleichsflächen entstehen nicht absehbare agrarstrukturelle Verschlechterungen für die dort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe. Grundlegend bitten wir Sie darauf zu achten, dass nach wie vor, alle umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, weiterhin ungehindert und mit der entsprechenden modernen Technik unserer Landwirte angefahren werden können und keine Bewirtschaftungserschwernisse entstehen. Des Weiteren bitten wir Sie, die zukünftigen Eigentümer der Grundstücke darauf hinzuweisen, dass es bei der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen unumgänglich zu kurzzeitigen, arbeitstechnischen Maßnahmen kommen kann, welch von den Anwohnern als störend bzw. geruchs- oder lärmbelästigend empfunden werden können. *SN 03.12.2025* unsere Stellungnahme vom 18.11.2025 möchten wir wie folgt ergänzen: Unmittelbar an das geplante Baugebiet grenzt der Betrieb der Meiler GbR mit der Hofstelle auf der FlurNr. 20, Gem. Störnstein an, die den landw. Betrieb mit Tierhaltung im Vollerwerb betreiben. Mit der Umsetzung des Baugebietes sehen wir den Bestand dieses Vollerwerbsbetriebes akut gefährdet. Die Einstufung des Randbereiches als „MDW" reicht bei weitem nicht aus, den Betrieb ausreichend zu schützen. Auch ist bei der Umsetzung eine weitere Entwicklung des Betriebes nicht mehr möglich. Der Betrieb der Meiler GbR ist bereits mit dem Aufbau eines neuen Betriebes (Aussiedlung) auf der FlurNr. 297, Gem. Störnstein befasst. Auf dieser Fläche wäre auch ein Stallneubau vorgesehen, der sicherlich mit dem neuen Baugebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht dann so nicht mehr möglich wäre. Ein Ausweichen auf angrenzende Flächen ist durch den SüdOstLink nicht mehr möglich. Aus diesen Gründen lehnen wir das Baugebiet in dieser Form ab, da damit der letzten tierhaltende Vollerwerbsbetrieb in der Gemeinde in seinem Bestand und seiner Entwicklungsmöglichkeit gefährdet ist. *(...)*	<u>Stellungnahme vom 18.11.2025:</u> Einwände werden nicht vorgetragen. Der Hinweis zur weiterhin ungehinderten Nutzung umliegend angrenzender land- und forstwirtschaftlichen Flächen wird zur Kenntnis genommen. Es ist davon auszugehen, dass mit der Ausweisung des Baugebietes für die genannten Flächen keine Bewirtschaftungserschwernisse eintreten. Ein entsprechender Hinweis zu landwirtschaftlichen Immissionen ist bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Darüber hinaus besteht kein weiterer Handlungsbedarf. <u>Zur ergänzenden Stellungnahme vom 03.12.2025:</u> U. a. die genannte Hofstelle wurde in dem der Planung zugrundeliegenden Immissionsschutzgutachten berücksichtigt. Im Ergebnis dieses Gutachtens wird die Verträglichkeit des als Allgemeines Wohngebiet WA geplanten Gebietes bestätigt. Vom ursprünglichen Vorhaben, das Gebiet in Teilbereichen als Dörfliches Wohngebiet MDW auszuweisen, wird nach bereits erfolgter Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen des Landratsamtes Neustadt a. d. Waldnaab Abstand genommen. Die Planung wird entsprechend geändert. Auch eine mögliche Erweiterung auf der weiter nördlich gelegenen Flurnummer 297, Gemarkung Störnstein wurde im zwischenzeitlich überarbeiteten Gutachten vom September 2026 berücksichtigt und bliebe demnach immissionsschutzrechtlich weiter möglich. Die bisherigen Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes bleiben insofern auch mit der Ausweisung des Baugebietes erhalten.

Abstimmungsergebnis: 7:3

4. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf zur **3. Änderung des Flächennutzungsplanes** in der Fassung vom 11.11.2025 hat in der Zeit vom 17.11.2025 bis 19.12.2025 stattgefunden.

Für den **Bebauungsplan „Im Badgarten"** in der Fassung vom 11.11.2025 hat diese im selben Zeitraum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB stattgefunden.

Folgende Stellungnahmen gingen ein.

Stellungnahme Einwand privat 1 (Schreiben vom 17.12.2025, per Mail)	
Einwände	**Abwägung**
(…) wir möchten uns zur Neuaufnahme des Bebauungsplans für das Baugebiet „Im Badgarten" als Anlieger im Lanzerweg äußern und nochmalig unsere Bedenken vorbringen. Unser Schreiben beinhaltet unsere Stellungnahme vom Januar 2023 (siehe unten), auf welche wir uns auch weiterhin beziehen möchten. Wir möchten darum bitten, dass auch diese Bedenken mit einbezogen werden – für uns hat sich an den damals vorgebrachten Bedenken und Sorgen nichts geändert! Zu den aktuell ausgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan von 2025 möchten wir dennoch einige Punkte hinterfragen: - Nachfrage nach Baugrundstücken: Es wird erläutert, dass 24 Interessenten eine positive Rückmeldung abgegeben haben – „erfahrungsgemäß bauen davon 50%" heißt es – dann sind es immer noch „nur" 12 Bauparzellen, die nötig wären, um den Bedarf zu decken – muss dann wirklich in dieser Dimension ein Baugebiet ausgewiesen werden? - Es wird immer wieder davon geschrieben, dass keine anderweitigen gemeindlichen Flächen zur Verfügung stehen/standen – dies möchten wir weiterhin in Frage stellen, da schon Vorgespräche zur Fläche nördlich der Neustädter Straße stattgefunden haben. Wie kann dann pauschal geschrieben werden, dass ein Grunderwerb nicht realisierbar war?	Soweit nachfolgend nicht gesondert aufgeführt, werden die vorgetragenen Ausführungen zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme behandelt und wiederholt grundsätzlich die bereits im bisherigen und vorherigen Verfahren vorgebrachten Einwände. Soweit hier im Einzelfall keine neuen stichhaltigen Argumente ins Feld geführt werden, wird seitens der Gemeinde auf die zurückliegenden Abwägungen verwiesen und auf weitere Ausführungen im Detail verzichtet. Nachfrage nach Baugrundstücken: Der Planung liegt ein fundierter Bedarfsnachweis zugrunde. Dieser wurde im Zuge des aktuell laufenden Verfahrens seitens der hierüber wachenden Höheren Landesplanungsstelle als solcher nicht beanstandet. Alternativenprüfung: Auch diese liegt der Begründung zum Bebauungsplan im erforderlichen Umfang bei und wird seitens der zuständigen Fachbehörden nicht beanstandet.

- Die Erschließung des neuen Baugebiets erfolgt über den Lanzer Weg: Auch hier möchten wir als Anwohner und Eltern von drei Kindern nochmals eindringlich darauf hinweisen, dass der Lanzerweg weder eine ausreichende Breite noch einen Bürgersteig besitzt, dass sich Autos und Fußgänger nicht in die Quere kämen. Die vorgebrachten Argumente, dass die Kinder über den Gartenweg ausweichen könnten sind völlig irrelevant, wenn man einfach mal darüber nachdenken würde, dass Kinder auf dem Weg zur Schule sicherlich keinen Umweg, sondern immer den schnellsten und kürzesten Weg gehen – jeder, der selbst Kinder hat oder mal eins war, müsste das wissen!!! Diese Argumentation ist für uns absolut nicht nachvollziehbar.	Erschließung: Welche Abkürzungen seitens der Schulkinder am Ende genommen oder nicht genommen werden, bleibt am Ende unbeantwortet. Ebenso die Frage, inwieweit der Gartenweg als solcher für die betroffenen Kinder überhaupt als Umweg einzustufen ist. Es ist allerdings schon auch davon auszugehen, dass insbesondere „besorgte Eltern" im Rahmen Ihrer Erziehung am Ende auch dafür sorgen, dass ihre Kinder den vermeintlich „richtigen Weg" finden und auch nehmen. Für die vorliegende Bauleitplanung bleibt dies ohne Auswirkungen.
- Wasserver- und /-entsorgung durch Anschluss ans bestehende Leitungs- und Kanalnetz: Wir möchten NOCHMALS darauf hinweisen, dass VOR eines Anschlusses ans bestehende Netz erstmal der Ist-Zustand verbessert werden muss. Der Wasserdruck im oberen Dorf ist bereits jetzt teils schon grenzwertig und die Rohrleitung im unteren Dorf ist NICHT auf die geplanten anfallenden Wassermengen ausgelegt – die Dimensionen der Rohre (explizit beim Anwesen Beck) sind schlichtweg zu klein!!!	Wasserversorgung: Hinsichtlich Trinkwasserversorgung ergeben sich keine neuen Erkenntnisse. Spätestens im Zuge der Erschließung werden entsprechende Maßnahmen zur Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung ergriffen.
- Leerstände sind in privater Hand und Gemeinde bemüht sich weiterhin um „Reaktivierung der Leerstände": Aus Erfahrung, da wir selbst einen alten vormals leerstehenden Hof saniert haben, können wir davon sprechen, dass dies allein durch unsere eigenen Bemühungen entstanden ist und nicht, weil die Gemeinde „darauf hingewirkt hat". Wie wird das „Hinwirken" in Zukunft aussehen? Könnte die Interessentenzahl für einen Bauplatz auf freier Flur (inkl. Flächenversiegelung) vielleicht reduziert werden, wenn man zeigen würde, dass vielleicht auch Sanierung oder Schaffung von Mehrgenerationenhäusern machbar, nachhaltig und zukunftsweisend ist?	Leerstände: Auch vorhandene Leerstände finden im vorliegenden Bedarfsnachweis entsprechend Berücksichtigung. Aufgrund des Umstandes, dass sich die Leerstände ausnahmslos in Privateigentum befinden, bleiben die Möglichkeiten der Gemeinde hier bislang sehr begrenzt.
- Immissionswerte durch umliegende Tierhaltung: Zunächst möchten wir auch dieses Mal den Datenschutz in Frage stellen – auch wenn die Namen dieses Mal geschwärzt wurden, sollte man beim nächsten mal vielleicht einen Stift verwenden, der tatsächlich deckt. Man kann weiterhin alle Namen der betroffen Landwirte ablesen. Unabhängig zum Datenschutz stellen wir in Frage, wie man vom reinen Wohngebiet „plötzlich" zum „Dörflichen Wohnen" umschwenken kann, damit die Immissionen vom Schafstall nicht mehr relevant sind. Für uns hat es, freundlich formuliert, den Anschein von „was nicht passt, wird passend gemacht"!!!	Immissionswerte durch umliegende Tierhaltung: Das zwischenzeitlich vorliegende, aktuelle Immissionsgutachten wurde im Sinne des Datenschutzes bereits entsprechend anonymisiert.

- Grundwasserstand: im Umweltbericht heißt es, dass auf der Fläche keine hohen Grundwasserstände zu erwarten sind – es ist bekannt, dass Datengrundlagen in verschiedenen Themenkarten teils in einem relativ großmaschigen Raster erfasst werden – anders können wir uns nicht erklären, wie man auf diese Aussage kommt. Auf der Fläche des zukünftigen Baugebiets gibt es ganzjährig feucht/nasse Stellen – mit hohen Grundwasserspiegel. Es ist uns ein Rätsel, warum dies nicht festgestellt wurde. Wir möchten weiterhin betonen, dass wir das Baugebiet nicht verhindern wollen – ABER wir wollen mit unseren Bedenken ernstgenommen werden und auch respektiert werden. Es darf nicht nur um das Wohlbefinden und die Art des Wohnens im neuen Baugebiet gehen, sondern es müssen auch die JETZIGEN Bewohner und Anlieger gehört werden. Im Anschluss befinden sich unsere Einwände von 2023, die sich wie bereits erwähnt, nicht geändert haben und in Teilen noch ausführlicher formuliert sind, wie dieses Schreiben – wir bitten um Einbeziehung!!!	Grundwasserstand: Gemäß vorliegendem Baugrundgutachten IFB Gauer vom 18.10.2022 lagen die in 2022 vorgetroffenen Grund- und Schichtwasserstände an insgesamt 4 von 7 Erkundungspunkten zwischen 2,0 m und 3,0 m unter GOK. Von hohen Grundwasserständen ist insofern nicht auszugehen.
Einwände aus 2023: *Wir möchten hiermit zum zweiten Mal von unserem Recht als betroffene Bürger Gebrauch machen und uns zum Bebauungsplan des Wohnbaugebiets „Im Badgarten" äußern. Unsere Anliegen wurden zwar sowohl in der GR-Sitzung im Juli, als auch im Dezember behandelt – für uns jedoch nicht in ausreichender Form. Es haben sich noch weitere und neue Fragen ergeben, die wir gerne beantwortet bzw. geklärt haben möchten.* ***Wir möchten zu allererst noch einmal klarstellen, dass wir mit unseren Anliegen nicht pauschal ein Baugebiet verhindern wollen** – dennoch möchten wir darum bitten, dass nicht nur auf ein möglichst angenehmes Wohnumfeld im NEUEN Baugebiet geachtet wird, sondern auch die Sorgen und Fragen der alteingesessenen Anwohner ernstgenommen werden sollten. Und dies ist unseres Erachtens in den letzten Sitzungen nicht geschehen. Man kommt sich als „Störer" vor, wenn in der Sitzung immer wieder betont wird „naja, des wiederholt sich halt etz wieder" (Aussage vom Bürgermeister in der Dezembersitzung, wenn verschiedene Sorgen von Bürgern wiederholt in den Einwänden genannt wurden). Wir haben lediglich unser Recht genutzt, uns zum neuen Baugebiet konstruktiv zu äußern. In der Juli Sitzung wurden all unsere Anliegen der Anwohner „zusammengefasst" und erst auf eine Beschwerde unsererseits hin, nochmals im Dezember einzeln behandelt. Allein die Aussage **„dass hier naturgemäß**	Einwände aus 2023: Auf die nachrichtlich übermittelten „unveränderten" Einwände aus dem Jahr 2023 wird im Weiteren nicht mehr eingegangen. Es wird hierzu auf die bisherigen Abwägungen im aktuellen und im vorangegangenen Verfahren verwiesen.

nicht alle Interessen zu 100% gleich berücksichtigt werden können" *(Schreiben an uns, von der Gemeinde vom Dezember 2022; 1.3 -610 Stö WA BGa) verärgert uns ehrlich gesagt sehr. Denn unserer Meinung nach sollte jedes „noch so kleine Anliegen" gleichwertig behandelt werden – und es war in der Dezembersitzung erneut der Fall, dass Einwände der Bürger (z.B. die Problematik der Baumfallgrenze zum neuen Baugebiet hin) überhaupt nicht erwähnt wurden.* *Wir möchten auch hinterfragen, wie sich der Gemeinderat und auch der ausführende Architekt mit den Einwänden der Bürger tiefgehend befassen soll, wenn die Abgabefrist der Einwände am Freitag, 13.1.2023 ist, jedoch die GR-Sitzung mit TOP „Bebauungsplan Im Badgarten – Abwägung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss" bereits am darauffolgenden Dienstag, den 17. Januar stattfindet?! Wir erwarten vom Gemeinderat, dass dieser ausreichend Zeit hat, sich in Unterlagen einzuarbeiten.* *Zu den ausgelegten Akten bzw. dem Bebauungsplan möchten wir verschiedene Einwände erheben und Fragen stellen:* *In der Abwägung vom 1.12.22 schreiben Sie bezüglich des Wohnflächenbedarfs,* ***„Spekulationen über die Bauplatzbewerbungen taugen nicht als Entscheidungsgrundlage"****. Genau dies findet unserer Meinung allerdings statt, wenn die Gemeinde mit einem Bedarf an Wohnflächen rechnet, der* ***vor*** *der derzeitigen Situation (weltweit) erhoben wurde. Auch wenn es hart klingt, war die Welt und die finanzielle Situation vieler Bürger, vor zwei bis drei Jahren noch eine völlig andere. Wir möchten noch einmal hinterfragen, ob es tatsächlich diese ominöse hohe Bewerberzahl von 46 Stück gibt, oder ob dies Bürger sind, die sich in mehreren Gemeinden auf Wartelisten setzen haben lassen. Des Weiteren wissen wir persönlich von zwei Bewerbern, die mittlerweile anderweitig an Baugrund gekommen sind oder ihre Pläne wegen der derzeitigen Finanzlage komplett verworfen haben. Es wäre ein leichtes, einfach den Hörer in die Hand zu nehmen und nochmal nachzufragen, ob denn tatsächlich Bedarf besteht. Wenn ja ist es gut, wenn nein ist es für uns fraglich, ob dann auf „Biegen und Brechen" ein Wohngebiet aus dem Boden gestampft werden muss?!* *Ein weiterer Punkt aus der Abwägung vom 1.12.23 ist die „fehlende UVP":* ***„Umweltrechtliche Belange werden in dem für das vereinfachte Verfahren vorgesehenen Umfang berücksichtigt".*** *Was soll das heißen? Ist dies einfach eine Floskel oder wurden tatsächlich in irgendeiner Weise diese Belange dokumentiert, aufgenommen, beachtet?!? Wir fühlen uns mit dieser Aussage ehrlichgesagt „abgespeist" und möchten zumindest Daten aus dem von Ihnen „vorgesehenen Umfang" dargelegt haben.*	

Thema Verkehrssituation: Bereits in unserem ersten Schreiben vom Dezember 2021 und ebenso in den Einwänden vom Juli 22 erläuterten wir unsere größte Sorge als Eltern von drei kleinen Kindern. Unser Anwesen grenzt mit einem Hoftor direkt an den Lanzerweg. Ja, zurecht, dies ist schon mindestens 150 Jahre so. Und sicherlich haben wir als Eltern das Verhalten unserer Kinder im Straßenverkehr selbst zu verantworten. Dennoch müssen derzeit zwei unserer Kinder und spätestens übernächstes Jahr alle drei Kinder jeden früh ihren Schulweg ohne uns bestreiten. Und zwar auf einer schlecht beleuchteten Straße, die nicht einmal über einen Gehweg verfügt. Die Aussage in der Abwägung ***„Im Ortsbereich werden sich die Verkehrsverhältnisse diesbezüglich nur marginal ändern"****, ist für uns der blanke Hohn!!! Familien, die ihre Kinder in der Früh in den KIGA bringen, werden nicht über Lanz und die Umgehungsstraße in den Kindergarten fahren, sondern wie wir es Ihnen bereits erläutert haben, über den Lanzer- oder Gartenweg. Und dies ist KEINE marginale Änderung. Wir* ***fordern*** *deshalb ein Verkehrsgutachten, das die zukünftige Veränderung des Verkehrs beschreibt (Verkehrsablauf, verkehrstechnische Maßnahmen…). Und wir erbitten uns vom Gemeinderat Lösungsansätze zur Verbesserung der Verkehrssituation. Diese müssen bereits jetzt geplant und festgesetzt werden und nicht erst, wenn es zu spät ist – für die Kinder, aber auch zum Schutz für alle anderen Verkehrsteilnehmer!* *Thema Heckenstreifen: In der Abwägung heißt es lapidar* ***„Auf bestehende Heckenstrukturen wird mit der vorliegenden Planung soweit möglich, Rücksicht genommen."*** *In den veröffentlichten Unterlagen zum Baugebiet ist allerdings kein erhöhter Abstand zum Heckenstreifen ersichtlich?! Es würde uns auch interessieren, wie diesbezüglich mit dem Thema „Baumfallgrenze" umgegangen wird. Dieses Thema wurde bereits in den Einwänden vom Juli 22 angefragt – jedoch wurde in keinster Weise darauf eingegangen.* *Laut Art.16 BayNatschG ist es „verboten, in der freien Natur Hecken (…) Feldgehölze (…) zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen". Die vorhandene Hecke „schrumpfte" bereits im letzten Jahr um einige große Bäume. Wie wird es wohl damit weiter gehen, wenn sich der Gemeinderat auf die Phrase „soweit möglich, Rücksicht genommen" einigt?! Aus rein ökologischer Sicht, möchten wir darum bitten, den Schutzstatus der Hecke klar in den Vordergrund zu stellen und in den neuen Abwägungen zu formulieren, dass die* ***„Heckenstrukturen zwingend zu erhalten sind".*** *Des weiteren liegt uns der Aspekt der Erschließung des Baugebiets am Herzen: Im Baugrundgutachten unter 4.1 heißt es, „Die Erschließungsfläche beträgt*	

20.500m² und wird voraussichtlich über die Püchersreuther Straße angeschlossen." Vermutlich ist mit „Erschließung" das Kanalsystem gemeint – ganz klar ist uns dies für uns nicht. Wenn ja, möchten wir NOCHMALS darauf hinweisen, dass die Kanalsituation im unteren Dorf (Püchersreuther Straße) bereits jetzt kritisch zu betrachten ist. Wie kann in der Abwägung folgende Aussage vom Planer getroffen werden, die auch noch von den Gemeinderäten so „verabschiedet" wird: ***„Eine Verschärfung der Hochwasserbedrohung durch die Ausweisung des Baugebietes WIRD NICHT ERFOLGEN."*** *Ist dies nicht ziemlich weit aus dem Fenster gelehnt? Vor allem nach Flutkatastrophen wie z.B. der im Ahrtal!! Wer haftet, wenn sich die Bedrohung entgegen der schriftlich dokumentierten Aussage in den Abwägungen doch verschärft?* *Genauso fahrlässig scheint uns die Aussage in den Abwägungen zur Trinkwasserversorgung:* ***„Negative Auswirkungen auf den Wasserdruck werden (...) ausgeschlossen."*** *Wie kann man so etwas einfach „behaupten", ohne dass irgendwelche Voruntersuchungen oder zumindest Gespräche mit den jetzigen Anwohnern stattgefunden haben, die sicherlich beschreiben könnten, wie schlecht bereits jetzt der Wasserdruck zeitweise ist!?* *Ein weiterer Aspekt des Baugrundgutachtens, der uns fraglich erscheint, ist die Anzahl und auch die Örtlichkeit der Sickerversuche. Im Bodenprofil zu SCH 1 wird Wasser erst auf 2,40 m beschrieben. Tatsächlich ist diese Stelle im Grundstück ganzjährig wasserführend bzw. findet man hier auch im Hochsommer anstehendes Wasser! Kann es sein, dass hier ein Fehler bei der Aufnahme unterlaufen ist? Wir bitten dies zu klären!* *Ein gravierender Fehler, der Auswirkungen auf die Größe des gesamten Baugebiets haben könnte, ist im Immissionsgutachten aufgefallen. Im Gutachten wird der Schafstall der* [redacted] *an völlig falscher Stelle dargestellt. Würde man den Stall dort annehmen, wo er auch tatsächlich ist, würden die Geruchsemissionen die gesamte Häuserreihe am südlichen Rand des Baugebiets betreffen. Wir fordern eine Korrektur dieses Fehlers im Immissionsgutachten und bitten den Gemeinderat bzw. den Planer um die Beachtung etwaiger Änderungen durch die Richtigstellung dieses Fehlers. Einerseits zum Schutz der bestehenden Landwirtschaft – andererseits aber auch zum Schutz der Anwohner im neuen Baugebiet. Sonst könnte man sich solche Gutachten ehrlich gesagt auch sparen!* *Im Gutachten ist auf S.36 auch zu lesen:* ***„Auf Grund der beschriebenen Ortsüblichkeit sind dennoch in der Bestandssituation keine schädlichen Umwelteinwirkungen (...) für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen zu***	

erwarten. In der Planungssituation des Betriebs [redacted] ist dies für die Parzellen 13,14,19,20,23 und 24 allerdings nicht der Fall.“ *In der Sitzung im Juli hieß es einmal, dass beim Bebauungsplan auch zukünftige Maßnahmen der Anlieger beachtet werden (z.B. Betriebserweiterung). Bisher ist dies nicht erfolgt - über die Aussage im Gutachten, dass auf sechs Parzellen, durch eine Betriebserweiterung des Betriebs [redacted], schädliche Umwelteinwirkungen zu erwarten sind, wurde einfach hinweggegangen! Wir bitten darum, diese Ergebnisse des Gutachtens ins weitere Vorgehen einfließen zu lassen!* *Ein letzter Punkt, der uns im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung am Herzen liegt, ist der Datenschutz. Im Geruchsgutachten, werden sämtliche Namen der angrenzenden Landwirte, mit Adressen und Tierzahlen etc. aufgeführt ([redacted] – frei ersichtlich im Internet. Gleichzeitig werden in der GR-Sitzung die Namen der Einwendenden oder auch sonstige sensible Daten geschwärzt. Wir möchten hinterfragen und klargestellt haben, warum die Daten in der Gemeinderatssitzung hochsensibel sind – im Internet, im Rahmen eines Gutachtens allerdings nicht?!* *(…)*	

Abstimmungsergebnis: 7:3

Stellungnahme Einwand privat 2 (Schreiben vom 18.12.2025, per Mail)	
Einwände	**Abwägung**
(…) *Als Erstes und ganz wichtig anzumerken ist, dass wir der Gemeinde (Bürgermeister Markus Ludwig) einen Tausch angeboten haben. Zu einer Ortsbegehung, wo die betreffenden Flurstücke gezeigt worden sind, waren der Bürgermeister Markus Ludwig, [redacted] dabei. Diese Fläche wäre ebenfalls als Baugebiet geeignet und würde nicht an eine Landwirtschaft angrenzen. Es wäre in der Nähe vom Kindergarten und würde somit gut ins Dorfbild passen.* *Auch haben wir mit einem anderen Landwirt verhandelt. Er wäre mit einem Flächentausch einverstanden, wenn die Gemeinde auf ihn zukommen würde und er kein Ackerland verlieren würde. Seine Fläche, die zum Teil schon erschlossen ist, grenzt an das bestehende Baugebiet Steinleite an.* *Auf beide Angebote unsererseits wurde von Seiten der Gemeinde nicht reagiert bzw. wurde nicht darauf eingegangen.* *Die Fläche des Baugebiets weist einerseits einen hohen ökologischen Wert auf und andererseits grenzt sie direkt an wassersensible Bereiche im Püchersreuther Weg/ Bühlweg an. Die Fläche, auf der das Baugebiet entstehen soll, puffert derzeit als Dauergrünland die Niederschläge von Starkregenereignissen ab, die so nicht in Massen ins „Unterdorf" gelangen. Durch die Ausweisung der Fläche als Baugebiet wird sowohl die ökologische Funktion der Wiese als auch die Funktion bzgl. Hochwasserschutz unwiderbringbar zerstört. Laut Handlungsempfehlung zum gekippten §13b BauGB (beschleunigtes Verfahren), ist eine Überprüfung der Umweltauswirkungen und ggf. eine Umweltprüfung erforderlich. Zusätzlich fordern wir eine Prüfung der Bebaubarkeit der Fläche, aufgrund des erhöhten Grundwasserspiegels (komplette Drainage der nördlichen Fläche), und ein Bodengutachten von einer neutralen Person. Ebenso ein Lärmgutachten, ein Immissionsgutachten von allen umliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben, sowie die geforderte Umweltprüfung.* *Unsere Familie führt im Dorf Störnstein den letzten landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung als Haupterwerb. Auf unserem Hof wohnen 3 Generationen: [redacted]. Wir haben 100ha Ackerland, 15 ha*	Die Stellungnahme ist im Wortlaut gleich der Stellungnahme vom 13.08.2025 welche im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zur FNP-Änderung bereits abgegeben wurde. Insofern wird im vollen Umfang auf die hierzu am 16.09.2025 vorgenommene Abwägung verwiesen, an welcher seitens der Gemeinde vollumfänglich festgehalten wird. Weitere Ausführungen hierzu erübrigen sich somit.

Grünland und 18ha Wald. Derzeit leben auf unserem Hof 60 Milchkühe, 30 Kälber, 45 weibliche Jungrinder, 800 Hühner und 6 Ziegen. Das Wohnbaugebiet grenzt dann direkt an unseren Betrieb an. *Wir haben große Bedenken, wie in der Zukunft das Zusammenspiel zwischen landwirtschaftlichen Betrieb und Neubaugebiet funktionieren soll, da in den Medien vor allem in letzter Zeit immer wieder von Gerichtsurteilen wegen krähenden Hähnen oder stinkenden Kühen zu lesen ist. Am Püchersreuther Weg befindet sich unsere zweite Hofstelle mit dem Jungviehstall, den Silos und Heu- und Strohlagern. Auch die Hofstelle wird für uns zukünftig zur Betriebserweiterung nicht möglich sein. Wir sind auch dort zu nah am Baugebiet (Immissionen etc.) und werden von der anderen Straßenseite her von der Südostlink-Trasse berührt. Für uns stellt sich die Frage, ob unser Betrieb weiterhin Zukunft hat, wenn überhaupt keine Aussicht mehr auf Erweiterung und Ausbau besteht. Auch wenn unser Familienbetrieb seit mehreren hundert Jahren hier angesiedelt ist, werden in Zukunft wohl sicher die Belange der Anwohner im Baugebiet über den unseren stehen. Denn was an Lärm, Geruch und ganz normalem Leben auf dem Bauernhof ist denn genau für die Anwohner, wie im Bebauungsplan beschrieben, zumutbar?* *Es kann nicht sein, dass unser Betrieb gefährdet ist, weil die Belange der Anwohner im neuen, angrenzenden Baugebiet zukünftig über unseren Belangen mit einer Landwirtschaft stehen könnten. Andernorts gibt es Gerichtsurteile, in denen es ganz klar heißt, dass es zu den Belangen der Landwirtschaft gehöre, vom „Heranrücken einer Bebauung verschont zu bleiben, die eine zukünftige Betriebsführung gefährden könnte." (Normenkontrollverfahren beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof bzgl. Bebauungsplan im Ort Nidda/ Wetteraukreis).* *Wir möchten Ihnen gerne beschreiben, was derzeit auf unserem Betrieb „Alltag" ist und BISHER von allen Nachbarn als „zumutbar" mitgetragen wird. Wird dies auch mit den neuen Nachbarn so sein?* *-Geruch: Güllegrube ohne Deckel Abluft über Dunstkamine Rindergülle, die je nach Wetterlage intensiv ausgast Hühnerkot mit hohem Ammoniakanteil und einem dadurch sehr penetranten Geruch* *-Lärm: Zweimalige Fütterung der Kühe mit dem Traktor und dem Futtermischwagen (auch an Sonn- und Feiertagen)* *Morgens und abends Melkmaschine – drei Stunden pro Melkdurchgang – 7 Tage die Woche, auch an Sonn- und Feiertagen.*	

Milchkühlung läuft je nach Bedarf – da das Milchauto nur jeden 2. Tag die Milch holt und eine gewisse Temperatur verpflichtend erreicht werden muss, kann es auch sein, dass die Kühlung 24 Stunden durchläuft. *Jeden zweiten Tag kommt das Milchauto in den Hof gefahren und pumpt dort die Milch ab. Ventilatorenbetrieb an heißen Tagen- 24 Stunden lang- als Tierwohlgründen und vorgeschriebenen Belüftung des Kuh- und Hühnerstalls.* *Getreideanlage- läuft ca. 8 Wochen im Jahr, an schönen sonnigen Tagen und Nächten- unterm Tag während der Getreideeinfuhr und nachts zur Kühlung; auch im Winter kann es sein, dass die Getreideanlage laufen muss, um das eingelagerte Getreide zu Belüften bzw. zu kühlen. Zu der Getreideanlage gehört auch eine Reinigungsanlage, bei der neben dem Lärm auch noch Schmutz und Staub austritt, der je nach Windrichtung verweht wird.* *Mobile Schrotanlage, der alle 3 Wochen ca. 1 Stunde lang das Hühnerfutter schrotet.* *Gülleausbringung ca. 5x pro Jahr – durch überbetriebliche Lohnunternehmer kann dies auch bis in die Nacht erfolgen, da nicht bei jeder Witterung Gülle ausgebracht werden kann.* *Ernte in den Sommer/ Herbstmonaten – bei entsprechendem Wetter wird oft auch die ganze Nacht lang die Ernte eingefahren. Durch den Klimawandel und die dadurch vorherrschende trockene Witterung, die wenn überhaupt von Starkregenereignissen abgelöst wird, sind wir manchmal dazu gezwungen gleichzeitig zu silieren, zu dreschen und Heu einzufahren. Das Baugebiet würde genau zwischen den zwei Hofstellen liegen, auf denen dann Hochbetrieb herrscht. Das bedeutet, dass auch in der Nacht noch der Radlader, Mähdrescher oder die Traktoren mit den Abschiebern fahren müssen um die Ernte einzubringen.* *Tiere – auch wenn es vielleicht lächerlich klingt, möchten wir darauf hinweisen, dass Kühe muhen, Ziegen meckern, Hühner gackern und der Hofhund vielleicht auch mal bellt. Dies geschieht nicht nur ab 8 Uhr in der Früh, sondern je nach Jahreszeit auch schon ab 4.30 Uhr, wenn die Sonne aufgeht.* *Für uns ist dies alles die Normalität und „typisch Landleben", doch sehen die auch unsere neuen Nachbarn im Baugebiet so? Denn einerseits will jeder Tierwohl und idyllisches Landleben, doch was ist, wenn es stinkt und Tiere Lärm verursachen? Im alten Dorfkern ist dies alles akzeptiert- wie wird es gehandhabt,*	

dass an den landwirtschaftlich geprägten Dorfkern (Mischgebiet) ein reines Baugebiet, beim Anwesen [redacted] sogar direkt Zaun an Zaun, angrenzt? Konflikte sind unserer Meinung nach auf jeden Fall voraussehbar – und sei es der krähende Hahn in der Früh oder die Geruchsbelästigung, da die neuen Luftfilteranlagen in den Häusern auch den Gestank mit aufsaugen. *Auch der Feldweg, der an der einen Seite der Häuser vom Neubaugebiet entlang geht, ist einer unserer Hauptzuwege zu unseren Feldern. Den Bewohnern muss bewusst sein, dass da Staub aufgewirbelt wird. Auch der „Lärm" der Traktoren, die dann direkt am Haus vorbeifahren.* *Ebenso haben wir Bedenken, ob unsere hintere Zufahrt zum Betrieb (Abfahrt Püchersreuther Weg) eventuell für den Baustellenverkehr genutzt wird, da sich unter der Zufahrt Felsenkeller befinden.* *Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass derzeit die Wasserleitung für das Oberdorf quer durch das geplante Baugebiet führt. Diese Leitung stellt die Löschwasserversorgung für das Oberdorf sicher. Wie wird dies vor allem während der Bauphase gewährleistet? Kann es sein, dass bei Bränden nicht ausreichend Wasser zur Verfügung steht?* *Wir bitten um Behandlung all unserer vorgebrachten Punkte! Ebenfalls bitten wir, dass unser Betriebsentwicklungsplan in Zusammenarbeit mit dem Landwirtschaftsamt und dem Bauernverband in allen Bereichen und Gutachten berücksichtigt wird. Und um Rückmeldung, dass dieses Schreiben auch angekommen ist.* *(…)*	

Abstimmungsergebnis: 7:3

Stellungnahme Anwalt Einwand privat 2 (Schreiben vom 12.01.2023, per Mail)	
Einwände	**Abwägung**
(…) *Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft erheben wir nachfolgende* ***Einwendungen*** *gegen den Entwurf des Bebauungsplans der Gemeinde Störnstein „Im Badgarten" (Az. 1.3 - 610 Stö WA BGa) gem. § 13b BauGB.* *Der Entwurf des Bebauungsplans sieht die Ausweisung einer Wohnbaufläche mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, einer Ausgleichsfläche (öffentliche Grünfläche) und einer Fläche für die Regenwasserrückhaltung vor.* ***I. Situation des Einwenders*** *Der Einwender betreibt am Standort „Im Dorf 15, 92721 Störnstein", d.h. auf dem Flurstück Nr. 20, unmittelbar angrenzend an den geplanten Bebauungsplan einen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb. Darüber hinaus sind die Eheleute [redacted] Eigentümer dieses Grundstücks.* *Der Landwirtschaftsbetrieb als Haupterwerbsbetrieb verfügt über 80ha Ackerland, 15ha Grünland und 18 ha Wald. Darüber hinaus leben auf dem Hof aktuell 60 Milchkühe, 30 Kälber, 45 weibliche Jungrinder, 800 Hühner und 16 Ziegen.* *Um den Landwirtschaftsbetrieb auch zukünftig wirtschaftlich führen zu können, beabsichtigt unser Mandant seit längerem eine Erweiterung seines Betriebes. Hierfür hat er bereits am 21.02.2022, d.h. ungefähr zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Störnstein (Bekanntmachung vom 16.02.2022), beim Landratsamt Neustadt an d. Waldnaab eine Bauvoranfrage gestellt. Inhalt dieser Betriebserweiterung ist eine Anpassung an die aktuellen rechtlichen Vorgaben zum Tierwohl, so dass ein Laufhof im Umfang von 415m² errichtet werden soll, den die Kühe nutzen sollen. Darüber hinaus soll die alte Pferdeweide (Umfang 700m²) zukünftig den Kühen zur Verfügung stehen. Die Planung ist im westlichen Teil des Grundstücks vorgesehen, der unmittelbar an das hier Verfahrensgegenständliche Vorhaben angrenzt. Die Bauvoranfrage wird beim Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab unter dem Aktenzeichen 42-V-489-2022 geführt. Wie sich insbesondere aus dem Geruchsimmissionsschutzgutachten ergibt, ist der Gemeinde diese konkretisierte Planung bereits bekannt.*	Das anwaltliche Schreiben vom 12.01.2023 bezieht sich auf einen Planungsstand, welcher der aktuellen Beteiligung der Öffentlichkeit nicht mehr zugrunde liegt. Insofern ist dieses Schreiben als irrelevant einzustufen. Abgebeben wurde dieses im Anhang der separat eingegangenen Stellungnahme der betroffenen Familie. Einer nochmaligen Behandlung der im anwaltlichen Schreiben aufgeführten Punkte bedarf es aufgrund vorheriger Würdigung nicht.

Unser Mandant hat bereits mit Schreiben vom 06.07.2022 seine Situation ausführlich geschildert, so wie seine Betroffenheit und Befürchtungen umfänglich dargelegt. Auf diese Äußerungen wird ergänzend verwiesen. *Insgesamt sei darauf hingewiesen, dass sich der Einwender nicht insgesamt gegen die Ausweisung eines Wohngebietes wehrt, sondern mit der nachfolgenden Einwendung die Berücksichtigung seiner Belange einfordert, die insbesondere in der wirtschaftlichen Fortführung seines Landwirtschaftsbetriebes begründet sind, sowie in der Absicht, bereits jetzt absehbare Konflikte hinsichtlich Lärm und Gerüchen seines Landwirtschaftsbetriebes mit der späteren Nachbarschaft zu vermeiden.* ***II. Verfahrensfehler*** *Das Verfahren wurde fehlerhaft durchgeführt. Dies betrifft zum einen die fehlerhafte Bekanntmachung der wiederholten Öffentlichkeitsbeteiligung (**1**.), zum anderen die Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB (**2**.).Darüber hinaus wurden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bislang zu Unrecht nicht betrachtet (**3**.).* ***1. Fehlerhafte Bekanntmachung, § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB*** *Das Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nach §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB er folgte formell fehlerhaft. Auch bei einer wiederholten Öffentlichkeitsbeteiligung richten sich die Anforderungen an die Auslegung der Unterlagen und die Hinweise in der öffentlichen Bekanntmachung grundsätzlich nach den Vorgaben des § 3 Abs. 2 BauGB.* *§ 3 Abs. 2 BauGB bestimmt:* *„(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt*	

bleiben können. Die nach § 4 Absatz 2 Beteiligten sollen von der Auslegung benachrichtigt werden. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich bekannt zu machen." *Formell fehlerhaft ist im vorliegenden Fall, dass die öffentliche Bekanntmachung vom 02.12.2022 (Az.1.3 - 610 Stö WA BGa) nicht den nach § 3 Abs. 2 S. 2 HS. 2 BauGB erforderlichen Hinweis enthält, ,,dass Stellungnahmen während der Auslegefrist abgegeben werden können". Damit fehlt es an der erforderlichen Mitteilung der Einwendungsfrist.* *Darüber hinaus fehlt auch die Information wo die Stellungnahmen abgegeben werden können. Der Hinweis: ,,Neben einer Rückmeldung auf dem digitalen Weg auf dem Posteingangsfach bauamt@vgem-neustadt.de ist auch eine Äußerung in Papierform möglich" steht unter der Überschrift ,,Möglichkeit der Einsichtnahme" und stellt keinen Bezug zu etwaigen Einwendungen oder Stellungnahmen dar. Ebenso fehlt eine Mitteilung, unter welcher Anschrift ,,Äußerungen in Papierform" abgegeben werden können.* *Damit liegt bereits ein formeller Fehler vor, der im Falle der Unterlassung einer Durchführung eines erneuten formellen Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB auch i.S.v, § 214 Abs. 1 S, 1 Nr. 2 BauGB beachtlich ist.* *Darüber hinaus enthält die öffentliche Bekanntmachung einen unzulässigen Hinweis, der die Rechte der Einwender unrechtmäßig verkürzt bzw. irreführend ist, da er suggeriert, eine Normenkontrolle könne nur und soweit erhoben werden, wie Einwendungen im Verfahren vorgetragen wurden. Der Text der öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung beinhaltet Folgendes:* *„Ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (Normenkontrollantrag) ist unzulässig, wenn die mit ihm geltend gemachten Einwendungen nicht im Rahmen dieser Auslegung oder verspätet erfolgen, obwohl dies möglich gewesen wäre."* *Der Hinweis auf die Präklusionsvorschriften ist nicht gesetzeskonform. Die aufgrund des Gesetzes zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben am 02.06.2017*	

in Kraft getretene Änderung sowohl des Baugesetzbuchs als auch der Verwaltungsgerichtsordnung haben zur Folge, dass eine Präklusion bei Bebauungsplänen nunmehr gänzlich ausgeschlossen wird (§ 47 Abs. 2a VwGO wurde ersatzlos gestrichen, § 3 Abs. 2 S. 2 Halbsatz 2 BauGB entsprechend geändert). *Es wird daher* ***b e a n t r a g t,*** *die Öffentlichkeitsbeteiligung ordnungsgemäß zu wiederholen.* ***2. Die Voraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten bzw. beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 b BauGB liegen nicht vor.*** *Gemäß § 13b Abs. 1 BauGB ist die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens unter folgenden Voraussetzungen zulässig:* *„Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen."* *Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt.* *Mit § 13b BauGB eröffnet der Gesetzgeber die Möglichkeit, Bebauungspläne aufzustellen, die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründen. Nach der Intention des Gesetzgebers sollte hiermit ein Instrument geschaffen werden, um dem Wohnraummangel entgegenzutreten. Im Ausschussbericht des Bundestages diene § 13b BauGB der Wohnbaulandmobilisierung und komme nur in den Fällen zur Anwendung, in denen die Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft oder nicht generierbar seien (Ausschussbericht BT-Drs. 18/11439).* *Dem Wortlaut nach dürfen in den Bebauungsplänen nach § 13b BauGB nur Wohnnutzungen zugelassen werden. Im Zusammenhang mit dem Zweck des Gesetzes, dem Wohnraummangel entgegenzutreten, dürfte nur eine enge Auslegung des Begriffs „Wohnnutzung" in Betracht kommen. Folglich dürfen nur Wohngebäude einschließlich wohnähnlicher Betreuungseinrichtungen sowie die damit zusammenhängende technische Infrastruktur in den entsprechenden Bebauungsplänen zugelassen werden (vgl. Hofmeister/Mayer, ZfBR 2017, Seite 551 ff.).*	

Die Rechtsprechung zu § 13a BauGB kann im vorliegenden Fall als Orientierungshilfe herangezogen werden. Im Falle des § 13a BauGB gehen die Gerichte von einer restriktiven Auslegung des Begriffs der Innenentwicklung aus, Dies folge aus der Gesetzessystematik, dem Sinn und Zweck der Vorschrift und der Gesetzesbegründung. Mit dem beschleunigten Verfahren wolle der Gesetzgeber einen Anreiz dafür schaffen, dass Gemeinden von einer Überplanung von Außenbereichsflächen absehen (vgl. BayVGH, Beschluss vom 04.07.2017, Az.2 NE 17.989). Im Fall des § 13b BauGB will der Gesetzgeber den Gemeinden die Möglichkeit eröffnen, in Zeiten der Wohnungsknappheit zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dieses Ziel kann nur dann erreicht werden, wenn die im Verfahren nach § 13b überplanten Flächen tatsächlich vollumfänglich für die Wohnnutzung zur Verfügung stehen und nicht darüber hinaus in anderer Art und Weise genutzt werden dürfen. Nur im Falle der Schaffung von Wohnraum hat der Gesetzgeber bestimmt, dass die erleichterten Verfahrensvoraussetzungen gelten und von einer Umweltprüfung abgesehen werden darf. *Im Ergebnis ist - ebenso wie bei § 13a BauGB - eine restriktive Auslegung des § 13b BauGB geboten. Folglich dürfen nur solche Baugebietstypen festgesetzt werden, die ausschließlich dem Wohnen dienen.* *Der BayVGH hat hierzu in seinem Beschluss vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382, Folgendes ausgeführt:* *„Der Gesetzgeber hat in § 13b BauGB eine Legaldefinition des Begriffs der „Wohnnutzungen" unterlassen, sodass dieser durch Auslegung zu klären ist. Die Gesetzesbegründung (vgl. BT-Drs. 18/10942 S. 47) gibt auch diesbezüglich keine über den Gesetzeswortlaut hinausgehenden Hinweise über die Regelungsvorstellungen des Gesetzgebers. Der Wortlaut spricht für ein eher restriktives Verständnis des Tatbestandsmerkmals (Hofmeister/Mayer, ZfBR 2017, 551/552); hiernach dürften von § 13b BauGB jedenfalls Gebietsartfestsetzungen umfasst sein, nach denen Wohngebäude, wohnähnliche Betreuungseinrichtungen (insbes. für Kinder, Jugendliche, Senioren und behinderte Menschen) und eine damit unmittelbar zusammenhängende technische Infrastruktur (z. B. Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen, Anlagen der Wasser- und Energieversorgung) zulässig sind. Der Senat kann vorliegend dahinstehen lassen, ob auch Einrichtungen mit Versorgungsfunktion in Bezug auf die Wohnnutzung (vgl.§ 3 Abs. 3 Nr. 1, § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (ggf. differenziert danach, ob sie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen oder nicht, § 3Abs. 3 Nr.2, § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie Räume oder Gebäude für die Ausübung freier Berufe (vgl. § 13 BauNVO) vom Wohnnutzungsbegriff des § 13b BauGB umfasst sind*	

(restriktiv Hofmeister/Mayer, ZfBR 2017, 551/552 f.; großzügiger Arndt/Mitschang, ZfBR 2017, 738/740; vermittelnd Krautzberger, ZfBR 2017, 644/646), Ebenso bedarf es vorliegend keiner abschließenden Bewertung, ob mit Blick auf die Nutzungsmöglichkeiten gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB grundsätzlich festgesetzt werden können (bejahend: BattislMitschanglReidt, NVwZ 2017, 817/819; Petersen, KommunalPraxis BY 2018, 86/87; Seite 3 des Rundschreibens des Bayer. Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr vom 13.12.2017 – IIB5- 4082.30-002/17; zurückhaltend/verneinend: Hofmeister/Mayer a.a.O.; Krautzberger a.a.O,), Soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im vereinfachten Verfahren eröffnen sollte, ist die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können (vgl. insofern auch - mit etwas anderem Hintergrund - die Empfehlung bei Petersen, KommunalPraxis BY 2018, 86/87 unter Rekurs auf das o.g. ministerielle Rundschreiben vom 13.12.2017). Denn Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewebebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen können auch im weitesten Wortsinnverständnis nicht vom Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzungen“ als gedeckt angesehen werden. Da in § 13b BauGB eine Bezugnahme auf § 9a BauGB bzw. auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) fehlt, kann insbesondere nicht darauf geschlossen werden, dass Festsetzungen von als Wohngebieten gem. § 1 Abs. 2, § 4, § 4a BauNVO bezeichneten Baugebieten mit (grundsätzlich oder ausnahmsweise zulässigen) Nutzungen, die keinen unmittelbaren Bezug zur Wohnnutzung haben, generell vom sachlichen Anwendungsbereich des § 13b BauGB umfasst sind. Eine solche Regelung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ist vorliegend für den angegriffenen Bebauungsplan unterblieben. Nach Nr. 2.1 der textlichen Festsetzungen wurde ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ohne jegliche Einschränkungen und Ausschlüsse festgesetzt. Jedenfalls deshalb handelt es sich nicht um einen Bebauungsplan, der sich hinsichtlich der Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung auf „Wohnnutzungen" i.S. von § 13b BauGB beschränkt." *Im Bebauungsplanentwurf werden zwar Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Darüber hinaus findet aber ebenso wie in der zitierten Entscheidung des VGH München keine Einschränkung in Form einer Regelung nach 3 1 Abs. 5 BauNVO statt, wonach bspw. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen wären. Dies ist jedoch erforderlich, um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauNVO durchführen zu können.*	

Darüber hinaus werden auch in nicht unerheblichem Umfang (über ein Drittel der Fläche) Flächen für grünordnerische Festsetzungen vorgesehen. Diese Flächen dienen ebenfalls nicht der „Wohnnutzung" i.S.v. § 13b BauGB, so dass äußerst fraglich ist, ob diese Festsetzungen von der Regelung in § 13b BauGB gedeckt sind. *Im Ergebnis gehen wir davon aus, dass der im Entwurf vorgelegte Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB erlassen werden darf. Der beabsichtigte Bebauungsplan würde sich als verfahrensfehlerhaft erweisen, weil zu Unrecht gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wurde. Die Wahl des beschleunigten Verfahrens anstelle des Regelverfahrens unter Verstoß gegen § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB führt zu Folgefehlern. Das Unterlassen der Umweltprüfung im Sinn des § 2 Abs. 4 BauGB und des Umweltberichts nach § 2a Satz 2 Nr.2 BauGB, der als Teil der Begründung (§ 2a Satz 3 BauGB) nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf öffentlich auszulegen und nach § 9 Abs. 8 BauGB der Begründung beizufügen gewesen wäre, führt gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu beachtlichen Verfahrensfehlern (vgl. BayVGH, Beschluss vom 04.07.2017, Az. 2 NE 17.989, Rn. 25, juris). Ebenso führt ein Verstoß gegen § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB (Angabe von verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen) gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 2 b) BauGB zu einem beachtlichen Verfahrensfehler.* ***3. Unzureichende Ermittlung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege*** *Es liegt ein Ermittlungsdefizit gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 3 BauGB vor, weil die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht ordnungsgemäß ermittelt wurden.* *Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wozu insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt gehören (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB), wurden nicht bzw. völlig unzureichend ermittelt.* *Unabhängig von der Frage, ob vorliegend überhaupt auf ein beschleunigtes Verfahren zurückgegriffen werden durfte, greift die Pflicht des § 2 Abs. 3 BauGB,*	

die Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB in der Abwägung nach § 1Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, auch im beschleunigten Verfahren nach §§ 13 b, 13 a BauGB. In einer aktuellen Entscheidung führt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof aus (BayVGH, U. v. 18.01.2017 , Az: 15 N 14.2033, hier zu § 13 a BauGB): *„Belange i.S. von § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB hat die planende Gemeinde auch im Verfahren nach § 13a BauGB gemäß § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7, Abs. 8 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Die Ermittlungs- und Bewertungspflicht gem. § 2 Abs. 3 BauGB in Bezug auf naturschutzfachlich bzw. naturschutzrechtlich relevante Auswirkungen des Planungsvorhabens entfällt insbesondere nicht aufgrund von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, der in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt, dass Eingriffe, die Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB ... vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Diese Regelung befreit die Gemeinde nur von der Kompensationspflicht nach § 1a Abs. 3 BauGB. Im Übrigen bleibt es jedoch bei der - uneingeschränkten - Beachtung der Belange des Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB) im Rahmen der planerischen Abwägung… auch etwa im Bezug auf das Minimierungsgebot (Schrödter in Schrödter, BauGB, 8, Aufl. 2015, § 13 a Rn. 49, 50). Diesen Anforderungen an die Abwägung sowie (im Vorfeld) an die Ermittlung gelten auch unabhängig davon, ob eine förmliche Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) vorgenommen werden muss oder ob diese im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren nach § 13 bzw. § 13a BauGB entfällt ... Die Antragsgegnerin hatte mithin bei Aufstellung des Bauleitplans im Verfahren nach § 13a BauGB die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes hinreichend zu prüfen und die Ergebnisse dieser Prüfung in ihre Abwägungsentscheidung einzubeziehen."* *Einziger Hinweis darauf, dass Umweltbelange überhaupt als abwägungsrelevant erkannt wurden, liefern die lediglich vier Sätze unter Ziff. B) der Entwurfsbegründung. Hier ist zum einen festzustellen, dass nicht alle Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB genannt werden. So fehlt es beispielsweise an der Nennung des Schutzgutes Fläche, obgleich offensichtlich ist, dass es durch die Bebauung zu einer erheblichen Flächenversiegelung kommen wird. Auch fehlt eine Erwähnung der biologischen Vielfalt.* *Insoweit ist auch der Hinweis auf Seite 15 im Abwägungsprotokoll Teil 2 vom 01.12.2022 nicht nachvollziehbar, es würden umweltrechtliche Belange „in dem für das vereinfachte Verfahren vorgesehenen Umfang berücksichtigt". Es liegt weder eine Ermittlung der betroffenen Umweltbelange vor, noch ist ersichtlich,*	

dass und aufgrund welcher Datengrundlage sich die Verwaltung mit den betroffenen Umweltbelangen befasst hätte. *Es ist darüber hinaus unzutreffend, dass die Flächen des Plangebietes „bisher einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung" unterliegen. Vielmehr ist das Plangebiet seit einiger Zeit eine Biowiese mit eingeschränkter Düngung. Dieser Umstand führt dazu, dass davon auszugehen ist, dass sich auf den Flächen geschützte Arten nach Anhang I und IV der FFH-RL befinden bzw. ohne nähere Untersuchung nicht ausgeschlossen werden kann, dass geschützte Arten dort vorhanden sind.* *Aufgrund dieser tatsächlichen Gegebenheiten muss eine entsprechende Ermittlung des Abwägungsmaterials stattfinden. Die Entbehrlichkeit einer Umweltprüfung nach § 13 a BauGB führt - wie oben dargestellt - nicht dazu, dass naturschutzfachliche Belange außer Acht gelassen werden können. Vielmehr gehören diese Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zum notwendigen Abwägungsmaterial (vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 06.05.2011, Az. 5 S 1670/09; Bayerischer Verfassungsgerichtshof, Entscheidung vom 13. Juli 2009, Az. Vf. 3-VII-09; BayVGH U. v. 18.01.2017, Az: 15 N 14.2033).* *Ein Ermittlungs- und Bewertungsmangelgemäß § 2 Abs. 3 BauGB führt mangels einer entsprechenden Regelung in den Planerhaltungsvorschriften auch bei im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplänen gemäß den Kriterien des § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB zur (ggf. Teil-)Unwirksamkeit des Plans.* *Die Nichtermittlung bzw. nur unzureichende Ermittlung naturschutzfachlicher Belange führt demgemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu einem erheblichen Verfahrensfehler, da dieser Mangel mit Sicherheit Einfluss auf das Ergebnis des Verfahrens haben wird. Naturschutzfachliche Belange sind vollständig zu ermitteln und zu bewerten. Anschließend ist die Öffentlichkeit erneut zu beteiligen.* ***III. Verstoß gegen § 8 Abs. 2 BauGB*** *Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.* *Im vorliegenden Fall sollen die im Flächennutzungsplan aktuell ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen zukünftig als allgemeines Wohngebiet genutzt werden. Die Entwurfsbegründung führt diesbezüglich auf Seite 18 unter Ziff. 8 aus:* *„Bislang sind im Flächennutzungsplan im betroffenen Planbereich ausnahmslos landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.*	

Die für den aktuell betroffenen Planbereich erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird aufgrund des vereinfachten Verfahrens nachgängig zur hier behandelten Bauleitplanung im erforderlichen Maße vorgenommen. Im Zuge des hier behandelten Verfahrens erfolgt lediglich die Berichtigung entsprechend § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB. Diese wird im zeichnerischen Teil nachrichtlich entsprechend dargestellt." *Damit geht die Gemeinde Störnstein davon aus, dass aufgrund der Anwendung des § 13b BauGB eine verbindliche Bindung an die Grenzen des Flächennutzungsplans nicht gegeben sei. Diese Annahme ist so allerdings nicht zutreffend.* *Gemäß § 13b BauGB sind die Regelungen in § 13a BauGB entsprechend anwendbar. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Ob im vorliegenden Fall die geordnete städtebauliche Entwicklung infolge der Abweichung vom Flächennutzungsplan beeinträchtigt wird, wurde nicht untersucht.* *Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat in seinem Urteil vom 19. Oktober 2010, Az. OVG 2 A 15.09, zum Merkmal der geordneten städtebaulichen Entwicklung ausgeführt:* *„Für die Frage, ob die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt wird, ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu der gleichlautenden Formulierung in der Planerhaltungsvorschrift des § 214 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die planerische Konzeption des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet oder einen über das Bebauungsplangebiet hinausreichenden Ortsteil in den Blick zu nehmen. Zu fragen ist also, ob die über den Bereich des Bebauungsplans hinausgehenden, übergeordneten Darstellungen des Flächennutzungsplans beeinträchtigt werden. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, welches Gewicht der planerischen Abweichung vom Flächennutzungsplan im Rahmen der Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans zukommt. Maßgeblich ist, ob der Flächennutzungsplan seine Bedeutung als kommunales Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung im „großen und ganzen" behalten oder verloren hat (vgl. BVerwG, Urteil vom 26. Februar 1999 – 4 CN 6.98 -, BRS 62 Nr. 48)."*	

Der Bebauungsplan hätte sich folglich mit der Frage auseinandersetzen müssen, ob die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch das Bauvorhaben beeinträchtigt wird. Der Bebauungsplan muss sich mit den vom Flächennutzungsplan vorgegebenen Grundzügen der Planung auseinandersetzen. Er kann vom Flächennutzungsplan abweichen, aber er muss sich mit der vorgefundenen und im Flächennutzungsplan vorgegebenen Entwicklungslinie auseinandersetzen und die Abweichung begründen. Das gilt auch für die Aussagen des Flächennutzugsplans aufgrund dessen Umweltprüfung oder der Darstellungen für Ausgleichsflächen, Das Ordnungssystem des Flächennutzungsplans muss in die Abwägung einbezogen werden, Abweichungen müssten auch bei einer Änderung des Flächennutzungsplans planbar sein (Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg, BauGB § 13a, Rn. 74). *Eine Auseinandersetzung mit den Grundzügen der Flächennutzungsplanung erfolgte bislang im hiesigen Bauleitplanverfahren nicht.* *Dabei wäre nicht nur eine Auseinandersetzung mit der städtebaulichen Entwicklung des neuen Plangebiets erforderlich, sondern mit Blick auf den Einwender auch eine Auseinandersetzung mit der zukünftigen direkten Nachbarschaft von bestehendem Dorfgebiet und zukünftigem allgemeinem Wohngebiet. Wie sich aus dem Flächennutzungsplan ergibt, sind das Dorfgebiet im Altort und die allgemeinen Wohngebiete im Südosten und Südwesten des Gemeindegebietes bislang getrennt. Der nunmehr geplante unmittelbare Anbau des Wohngebiets an das bestehende Wohngebiet führt bereits aufgrund unterschiedlicher Immissionsrichtwerte der Gebiete dazu, dass diese nicht ohne nähere Prüfung konfliktfrei nebeneinander (fort-)bestehen bzw. sich weiterentwickeln können. So gelten bspw. im allgemeinen Wohngebiet Lärmimmissionsrichtwerte nach Ziff. 6.1 der TA-Lärm in Höhe von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A), während im Dorfgebiet tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) erreicht werden dürfen.* *Dieser Umstand ist speziell für unsere Mandantschaft relevant, die unmittelbar angrenzend an das geplante allgemeine Wohngebiet ihren landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb führt und diesen auch für die nachfolgenden Generationen beibehalten und sofern wirtschaftlich sinnvoll bzw. notwendig entsprechend erweitern möchte (hierzu bereits ausführlich unter Ziff. II.).* *Es ist daher davon auszugehen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die hiesige Planung beeinträchtigt wird, weswegen das Anpassungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu beachten ist.*	

IV. Verstoß gegen § 50 S. 1 BImSchG *Die bisherige Planung verstößt auch gegen § 50 S. 1 BImSchG. Nach dieser Vorschrift sind* *„bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen [...] die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden."* *Der Entwurfsbegründung (S. 19, Ziff. 10.) ist zwar insoweit zuzustimmen, dass keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass „Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind", allerdings verkennt die Entwurfsbegründung, dass das immissionsschutzrechtliche Trennungsgebot auch im Verhältnis von allgemeinen Wohngebieten zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und landwirtschaftlichen Betrieben. Denn, wie sich aus § 50 ergibt (s.o.) müssen Bauflächen einander so zugeordnet werden, dass „schädliche Umwelteinwirkungen auf [...] ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete (…) so weit wie möglich vermieden werden."* *Als schädliche Umweltauswirkungen sind vorliegend insbesondere Geruchsimmissionen und Lärmimmissionen zu beachten. Wie bereits vorgehend unter Ziff. III. dargelegt, soll sich das zukünftige Allgemeine Wohngebiet zwischen bestehende landwirtschaftliche Flächen und das Dorfgebiet im Altort einfügen. Die Ausdehnung des allgemeinen Wohngebiets ist eher schmal, so dass dieses letztlich rundum von Nutzungen „eingeschlossen" ist, die deutlich lärmintensiver sind als dies in einem allgemeinen Wohngebiet üblich und zulässig ist. Auf die im Dorfgebiet grundsätzlich zulässigen höheren Lärmrichtwerte nach der TA-Lärm wurde bereits hingewiesen. Darüber hinaus ist das Wohngebiet auch den erhöhten Lärmbelastungen im nördlichen Bereich durch die landwirtschaftliche Außenbereichsnutzung ausgesetzt. Ebenso gelten höhere Zumutbarkeitsschwellen für Geruchsbelästigungen im Dorfgebiet und im Außenbereich im Vergleich zu einem allgemeinen Wohngebiet (siehe Tabelle 22 des Anhangs 7 zur TA Luft).*	

Das Bundesverwaltungsgericht hat insoweit klargestellt, dass der Trennungsgrundsatz für das nebeneinander von Wohnnutzung und Landwirtschaft gilt und dass die Gemeinde kein Allgemeines Wohngebiet in einen störempfindlichen Bereich hineinplanen darf, wenn die Grenzwerte für ein allgemeinen Wohngebietes nicht eingehalten werden können (BVerwG, Beschluss vom 22. Juni 2006 - 4 BN 17/06 -, juris Rn. 5): *„Dass der Trennungsgrundsatz nicht nur im Verhältnis von Wohngebieten zu Gewerbe- und Industriegebieten Geltung beansprucht, sondern auch bei einem Nebeneinander von Wohngebieten und landwirtschaftlichen Nutzflächen, versteht sich von selbst und bedarf nicht der Bekräftigung in einem Revisionsverfahren. Der Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von unverträglichen Nutzungen ist ein wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung und damit ein elementares Prinzip städtebaulicher Planung. Anders als bei einer durch ein bereits vorhandenes Nebeneinander konfliktträchtiger Nutzungen geprägten Gemengelage darf die Gemeinde deshalb nicht ohne zwingenden Grund selbst die Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Vorbelastungen dadurch schaffen, dass sie in einen durch ein erhöhtes Immissionspotenzial gekennzeichneten Bereich ein störempfindliches Wohngebiet hineinplant und damit aus einem Wohngebiet in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht in Wahrheit ein Dorf- oder Mischgebiet macht (vgl. BVerwG, Beschluss vom 6. Februar 2003 - BVerwG 4 BN 5.03 - Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 116).'* *Das Immissionsschutzgutachten verdeutlicht jedoch, dass es nicht von den Werten für ein Allgemeines Wohngebiet ausgeht, sondern gerade in unzulässiger Weise einen Mischwert bildet, der letztlich zu einem Mischgebiet bzw. Dorfgebiet führt, weil andernfalls die Grenzwerte nach TA-Luft nicht eingehalten werden können:* *„Auf Grund der geplanten Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird der im Anhang 7 der TA Luft genannte Immissionswert eines Wohngebiets von 10 % herangezogen (vgl. Kapitel3). Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass das geplante allgemeine Wohngebiet an landwirtschaftlich geprägte bestehende Wohnbebauung mit Dorfgebietscharakter im Westen, Süden und Osten und an den Außenbereich im Norden angrenzt. Aus fachlicher Praxis und in Bezug auf den vorhergehenden Absatz sind in diesem Fall durchaus höhere Immissionswerte als die angegebenen 10 % für ein Wohngebiet zulässig (z. B, Zwischenwertbildung bis 12 %).“* *Diese Werte sind zwar fachlich dann zulässig, wenn Einzelvorhaben innerhalb bereits zugeordneter Gebiete zugelassen werden sollen. Eine solche Zuordnung*	

der Gebiete ist aber bei einer Neuplanung nach § 50 BImSchG unzulässig, wie das Bundesverwaltungsgericht in der zitierten Entscheidung explizit klargestellt hat. *An diese Rechtsprechung anknüpfend hat insoweit auch das Oberverwaltungsgericht für das Land Schleswig-Holstein in einem Urteil vom 28. Mai 2014 (Az. 1 KN 3/12, juris Rn. 40 ff.) ausgeführt, dass die Auswirkungen der im Plangebiet an das Grundstück des eines landwirtschaftlichen Betriebes „heranrückende" Wohnbebauung „auf die künftige Nutzung und die - zu berücksichtigende - Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs" zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen sind (Hervorhebung nicht im Original).* *Das Gericht führt weiter aus (a.a.O. juris Rn. 41):* *„Die planende Gemeinde hat im Zusammenhang mit dem vorbeugenden Immissionsschutz nach § 50 BImSchG nicht (nur) „schädliche" Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG in die Abwägung einzustellen, sondern (schon) unzumutbar beeinträchtigende Immissionen (vgl. BVerwG, Beschl. vom 08.06.2004, 4 BN 19.04, BRS 67 Nr. 19 [Juris, Rn. 6]; zum Verkehrslärm). Die Abwägungsrelevanz entfällt erst bei objektiv geringfügigen Beeinträchtigungen, die keinen nennenswerten Umfang haben. Das ist - etwa - der Fall, wenn ein Wohngebiet an eine zum Gemüse- und Getreideanbau genutzte Ackerfläche herangeplant wird; eine solche Fläche, auf der nur an wenigen Tagen im Jahr Arbeiten stattfinden und ansonsten Ruhe herrscht, ist wohngebietsverträglich (vgl. OVG Münster, Urt. v. 18.03.2011, 7 D 29/10.NE, Juris Rn. 84, 85). Allerdings kann sich auch in solchen Fällen - aus besonderen Gründen - Anlass zur Prüfung einer konfliktmindernden Trennung ergeben, wenn im Rahmen einer „normalen Entwicklung" und bei realistischer Betrachtung Belästigungen der geplanten Wohnbebauung zu erwarten sind. Selbst wenn bei der gegenwärtigen landwirtschaftlichen Betriebsweise nicht mit erheblichen Belästigungen zu rechnen ist, gehört das Interesse, die Umgebung eines landwirtschaftlichen Betriebs von Wohnbebauung freizuhalten, zu den Belangen, die bei der Abwägung über einen Bebauungsplan zu berücksichtigen sind (vgl. dazu OVG Berlin-Brb., Urt. v. 14.02.2006, 2 A 16.06. BRS 70 Nr. 14 [bei Juris Rn. 51])."* *Vorliegend grenzt das Plangebiet mit einem Allgemeinen Wohngebiet und insbesondere mit den Wohnflächen unmittelbar an das Grundstück Fl.-Nr. 20 und damit unmittelbar an den landwirtschaftlichen Betrieb unserer Mandantschaft an.* *Ausgehend von der oben genannten Rechtsprechung erfordert die Zuordnung von Flächen nach § 50 BImSchG die Berücksichtigung der „Entwicklung des*	

landwirtschaftlichen Betriebs". Insoweit werden wir im Folgenden auf die bereits konkretisierten Planungsabsichten in Form der bereits beim Landratsam am 21.02.2022 eingereichten Betriebserweiterung abstellen und nicht auf den aktuellen Ist-Zustand. *Das Immissionsschutzgutachten verkennt, dass die zukünftige Nutzung in Form eines allgemeinen Wohngebietes anders zu bewerten ist als das bisherige Wohngebiet, wenn es auf Seite 35 ausführt:* *„Bzgl. der geplanten Erweiterungsabsichten des Betriebs [redacted] (Laufhof mit terminierter Weidefläche und Erhöhung der Tierzahlen Fl. Nr. 20) ist durch das neu geplante Wohngebiet nicht zwangsweise mit einer stärkeren Einschränkung zu rechnen, als sie durch bereits bestehende Wohnbebauung im Dorfgebiet von Störnstein besteht."* *Diese Aussage ist falsch, da die Zumutbarkeit von Gerüchen für Wohnnutzung im Dorfgebiet nach der TA-Luft höher anzusetzen ist als diejenige für Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet, Die Immissionswerte unterscheiden sich hier mit 0,10 im Vergleich zu 0,15 erheblich. Insoweit hat auch ein Vergleich der Erhöhung im Dorfgebiet zwischen der Wohnnutzung am Wohngebäude Lanzer Weg 4 und der prozentualen Erhöhung im Allgemeinen Wohngebiet keine Aussagekraft.* *Vielmehr muss die Gemeinde aufgrund der aktuellen Planung „auf der grünen Wiese" nach § 50 BImSchG bereits durch die Zuordnung des künftigen Allgemeinen Wohngebietes dafür Sorge tragen, dass es auch bei einer geplanten Betriebserweiterung des Einwenders im Allgemeinen Wohngebiet bei der Einhaltung der Grenzwerte nach TA-Luft bleibt.* *Dies ist vorliegend nicht sichergestellt, weil das Immissionsschutzgutachten dies zum einen nicht untersucht hat und hierzu auch keine Aussage trifft (lediglich hinsichtlich der Bestandssituation) und zum anderen verkennt, dass kein Mischwert von 12% gebildet werden darf, da § 50 BImSchG ausgehend von der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts erfordert, dass ein Allgemeines Wohngebiet die für dieses Gebiet erforderlichen Grenzwerte im Falle einer Neuplanung einhält und nicht als faktisches Dorfgebiet oder Mischgebiet ausgestaltet wird (siehe BVerwG a.a.O juris Rn. 5).* *Damit verstößt die Planung aktuell gegen § 50 BImSchG. Darüber hinaus liegen auch die notwendigen Unterlagen bislang nicht vor, um eine sachgerechte Zuordnung der Plangebiete vornehmen zu können (siehe sogleich Ziff. V.).*	

V. Fehlerhaftes Immissionsgutachten und unzureichende Ermittlung der Immissionen

*Das im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung ausgelegte „Immissionsschutztechnische Gutachten zur Luftreinhaltung ist fehlerhaft, weil es von falschen tatsächlichen Voraussetzungen ausgeht (**1**.).*

*Des Weiteren fehlt es an einem immissionsschutztechnischen Gutachten zum Lärm, welches aufgrund der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung rund um das allgemeine Wohngebiet herum zwingend notwendig ist (**2**.).*

1. Fehlerhaftes immissionsschutztechnisches Gutachten zur Luftreinhaltung

Die von der Firma Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure vorgelegte Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geruchseinwirkungen ist nicht geeignet, die im Plangebiet zu erwartenden Geruchsimmissionen sachgerecht abzubilden, da sie sich in weiten Teilen auf einen falschen Sachverhalt stützt. Dies betrifft im Einzelnen:

***S.3 Abs.I.2:** „östlich und südwestlich des Plangebiets ist Hobbytierhaltung ansässig“*

=> Dies stimmt so nicht, da die erwähnten [redacted] (Freilandgeflügel-Tauben, Enten, Gänse, Hühner, Schafe und Pferde) und [redacted] (Freilandgeflügel - Tauben, Enten, Hühner und Milchschafe) aktiv Landwirtschaft betreiben.

=> Gar nicht berücksichtig wurden die Weiden und Hühnergärten der Familien [redacted] Es werden dort Alpakas und Hühner gehalten.

***S.9 Abbildung 4:** Der Ziegenstall befindet sich nicht an der im Luftbild markierten Stelle, sondern westlich davon unter dem großen Baum, der auf dem Luftbild zu erkennen ist.*

***S.9** „Legehennenstall mit zwei Abteilen . . . auf jeweils 450 Tierplätze ausgelegt; in der Regel ist immer nur ein Abteil dauerhaft belegt...“*

=> Dies ist unzutreffend. Tatsächlich ist jedes der zwei Abteile auf über 500 Plätze ausgelegt und jedes dieser Abteile dauerhaft belegt. Lediglich an den Tagen der Ausstallung ist nur ein Abteil belegt. ***S.10 „Kälberaufzuchtstall"*** *=> es werden dort bis zu 30 Tiere gehalten, die entgegen der Angaben im Text, auch über 6 Monate alt und nicht nur weibliches Jungvieh sind. Dadurch erhöht sich die in der Prognose anzusetzende Anzahl an Großvieheinheiten.* ***S.13.** Schafhaltung [redacted] Auf der Abbildung 8 ist der Schafstall nicht richtig eingezeichnet. Tatsächlich werden die Schafe nördlich der rot markierten Fläche gehalten (um dieses Gebäude ist auf dem Luftbild noch der Rohboden zu erkennen). Dadurch ändert sich der maßgebliche Immissionsort.* ***S. 15** Abbildung 9: Auch hier ist der Schafstall [redacted] falsch eingezeichnet. Die tatsächliche Lage befindet sich im Norden der Markierung, direkt an die geplante Wohnbebauung angrenzend. Auch der Stall 5 (Ziegenstall [redacted] befindet sich nicht an der markierten Stelle, sondern westlich davon unter dem großen Laubbaum. Auf dieser Abbildung ist ebenso ersichtlich, dass die bereits oben genannten Tierhaltungen der Betriebe [redacted] (unterer Bildrand) und [redacted] (rechter Bildrand) gar nicht oder nur teilweise eingezeichnet sind.* ***S. 16 Ziff. 5.2** Berechnung der Großvieheinheiten: In der Tabelle werden bei den Kälbern bis 6 Monate 5,7 GV berechnet, weil mit dem Faktor 0,19 multipliziert wurde. Da aber tatsächlich auch ältere Kälber im Stall gehalten werden, müsste mit dem Faktor 0,3 gerechnet werden, was zu einer Erhöhung der Großvieheinheiten führt.* *Ebenso verhält es sich in der Tabelle **S. 17 zum Betrieb [redacted] Planung**.* ***S. 19** Lüftungsanlagen. Tatsächlich wird der Kuh- und Hühnerstall über die Dunstabzugsrohre am Dachfirst entlüftet. Dies wird im Gutachten allerdings nicht beschrieben. Lediglich für den geplanten Masthähnchenstall werden Giebellüfter angenommen. Hier ist daher fraglich, ob im Gutachten der richtige Emissionsort angesetzt wurde.* *Nach alledem ist das Gutachten der Geruchsimmissionen entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten zu überarbeiten und dieses der Planung zugrunde zu legen. Hierbei sind für die weitere Planung des Baugebiets auch die bereits konkretisierten Planungsabsichten und Erweiterungsabsichten der Landwirte*	

mit einzubeziehen. Dies gilt insbesondere für unseren Mandanten, der bereits am 21.02.2022 eine Bauvoranfrage für eine Betriebserweiterung eingereicht hat (siehe oben Ziff. I.). *Insoweit müsste für den Fortgang der Planung und der Bewertung der Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen im zukünftigen allgemeinen Wohngebiet auf die zu erwartende Planungssituation abgestellt werden. Die Unterschiede zeigen sich bereits eindrücklich in den* ***Abbildungen 20 und 21 auf Seite 34*** *des Immissionsgutachtens. Legt man die zu erwartende Situation infolge der Betriebserweiterung unserer Mandantschaft zugrunde, so wären die Wohneinheiten im Bereich der Nummern 23, 24, 20, 19, 14 und 13 erheblichen Geruchsbelästigungen ausgesetzt, so dass davon auszugehen ist, dass in diesen Bereichen auf eine Wohnbebauung verzichtet werden müsste.* *Im Ergebnis ist das Immissionsgutachten nachzubessern und das Ergebnis im Wege eines erneuten Beteiligungsverfahrens nochmals auszulegen. Das vorgelegte Gutachten bietet wegen der aufgezeigten Mängel keine geeignete Grundlage für eine ordnungsgemäße Abwägungsentscheidung des Gemeinderats.* ***2. Notwendigkeit einer Lärmprognose, fehlendes Lärmgutachten*** *Die Gemeinde hat bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dafür Sorge zu tragen, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen wird. Insoweit verlangt § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB* *„für die Lärmvorsorge die Berücksichtigung von Lärmbelastungen insbesondere im Rahmen des in die Zukunft gerichteten planerischen Gestaltungsauftrags der Bauleitplanung. Bei der Planung von Neubaugebieten ist im Regelfall der Trennungsgrundsatz (s. hierzu im Einzelnen nachfolgend 7. (2)) anzuwenden. Grundsätzlich gilt, dass die betroffenen Nachbarn vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen sind."* *(Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, Rundschreiben vom 25.07.2014, „Lärmschutz in der Bauleitplanung", S. 5-7, online abrufbar unter:* *https://www.stmb.bavern.de/assets/stmi/buw/baurechtundtechnik/l%C3%A4rmschutz_in_der_bauleitplanung.pdf).* *Um eine Lärmvorsorge treffen zu können, bedürfte es zunächst einer Ermittlung und Bewertung des im allgemeinen Wohngebiet zu erwartenden Lärms. Eine solche Immissionsprognose wurde bislang nicht erstellt, ist aber aufgrund der*	

besonderen Lage des allgemeinen Wohngebiets (umringt von Außenbereich und Dorfgebiet) und angesichts der im Allgemeinen Wohngebiet geltenden geringeren Grenzwerte nach TA-Lärm zwingend notwendig. *Es wird daher **b e a n t r a g t**, ein Lärmschutzgutachten zu erstellen und der Planung sowohl zugrunde zu legen, als auch die gutachterliche Feststellung in einem weiteren Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Einsicht und Stellungnahme auszulegen.* *Diesbezüglich sei darauf hingewiesen, dass unsere Mandantschaft bereits in ihrem Schreiben vom 06.07.2022 auf die Lärmproblematik hingewiesen hatte, hierzu jedoch keinerlei Ausführungen in der Abwägungstabelle enthalten sind.* ***VI. Verstoß gegen das Abwägungsgebot und das Gebot der Konfliktbewältigung*** *Der Bebauungsplan verstößt gegen Planungsleitlinien, das Abwägungsgebot und das Gebot der Konfliktbewältigung* ***1. Allgemeine Grundsätze*** *Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Des Weiteren sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.* *Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. insbesondere zu berücksichtigen:* • *die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,*	

• *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,* • *die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,* • *die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,* • *die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,* • *die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,* • *die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.* *Die ausgelegten Unterlagen lassen erkennen, dass die vorgenannten Planungsleitlinien und Optimierungsgebote gar nicht oder nur unzureichend berücksichtigt wurden. Ausführungen hierzu finden sich in der Entwurfsbegründung nicht. Dementsprechend kann die gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geforderte gerechte Abwägung nicht oder nur unzulänglich stattfinden. Damit wäre der Bebauungsplan rechtswidrig und gerichtlich angreifbar.* *Gerade aus dem Abwägungsgrundsatz ergeben sich Pflichten der Gemeinde für die inhaltliche Gestaltung von Festsetzungen, wie auch aus dem Gebot der Konfliktbewältigung. Das Abwägungsgebot ist Ausfluss des Rechtsstaatsprinzips und ist damit an die darin enthaltenen Anforderungen rechtsstaatlichen Handelns (Erforderlichkeit, Geeignetheit, Verhältnismäßigkeit) gebunden. Es bestimmt das gerechte Abwägen in mehrfacher Hinsicht.*	

Von wesentlicher Bedeutung ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Aufgabe des Abwägungsgebotes ist es, einen dem Einzelfall gerecht werdenden Interessenausgleich unter maßgeblicher Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit zu erreichen. Die schutzwürdigen Interessen der Betroffenen müssen in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 30.1 1 .1988 - Az: 1 BvR 1301.84). ***2. Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung*** *Der Bebauungsplanentwurf verstößt gegen das Gebot der Konfliktbewältigung. Bereits die Zuordnung des Baugebiets zur bisherigen Umgebungsnutzung führt zu unvermeidlichen Konflikten zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und zukünftiger reiner Wohnnutzung (siehe bereits unter Ziff.* ***IV.****).* *Speziell für unsere Mandantschaft besteht daher zu befürchten, dass aufgrund der Näher des Wohngebietes zu ihrem landwirtschaftlichen Hof zukünftig mit zahlreichen Konflikten mit den Anwohnern des Wohngebiets zu rechnen ist. Darüber hinaus deutet auch das Immissionsschutzgutachten der Geruchsimmissionen darauf hin, dass bei Fortführung der aktuellen Planung eine Betriebserweiterung - wie bereits beantragt - nicht mehr möglich sein wird und dadurch der Landwirtschaftsbetrieb nicht mehr erweitert werden könnte. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in die Berufsfreiheit (Art. 12 GG) und das Recht am eingerichteten und ausgeübten Landwirtschaftsbetrieb (Art. 14 Abs. 1 GG) dar.* *Bereits die Abbildungen 20 und 21 des Immissionsschutzgutachtens verdeutlichen, dass die zukünftigen Bewohner des Allgemeinen Wohngebiets einer erheblichen Geruchsbelastung ausgesetzt sein werden. Gleiches ist hinsichtlich einer Lärmbelastung zu erwarten, zumal Arbeiten bei der Tierhaltung oftmals auch zu den Nachtzeiten (nach 22.00 Uhr und vor 06.00 Uhr) erforderlich sind.* *Diese Konflikte wären vermeidbar, wenn das Wohngebiet entweder reduziert oder entsprechend so umgeplant wird, dass erheblich größere Abstände zwischen der Wohnbebauung und dem Landwirtschaftsbetrieb unserer Mandantschaft hergestellt werden. Vor dem Hintergrund, dass auch die Regierung der Oberpfalz in ihrer Stellungnahme den ermittelten zukünftigen Wohnbedarf als nicht belastbar begründet bzw. hergeleitet bewertet hat, ist davon auszugehen, dass der Wohnraumbedarf der Gemeinde Störnstein auch mit einer geringeren Anzahl von Einheiten gedeckt werden kann. Die reine Prognoseschätzung mag zwar - wie von der Regierung der Oberpfalz bewertet – „noch im Einklang mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung" stehen (siehe Stellungnahme vom 06.07.2022), sie ist jedoch nicht ausreichend, um Eingriffe in*	

Grundrechte Dritter zu begründen, wie sie vorliegend in die Rechte unserer Mandantschaft (Art. 12 und 14 Abs. 1 GG) bei Ausweisung des Plangebiets vorliegen würden. *Insoweit wird die Gemeinde aufgefordert, die Planung so anzupassen, dass bereits durch die Zuordnung des Plangebiets und die Zuordnung der Wohneinheiten sichergestellt ist, dass Konflikte zwischen Wohnnutzung und dem Landwirtschaftsbetrieb unserer Mandantschaft gar nicht erst entstehen. Selbst wenn also die Planung weitergeführt werden soll, sind sowohl erweiterte Abstände als auch ergänzende Schutzfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für unsere Mandantschaft vorzusehen. Diese sind in die Abwägung einzustellen und dürfen nicht dem Planvollzug überlassen werden (Oberverwaltungsgericht für das Land Schleswig-Holstein, Urteil vom 28. Mai 2014 - 1 KN 3/12-, juris Rn, 51).* ***3. Abwägungsgebot*** *Würde die Planung in der nun ausgelegten Form unverändert umgesetzt, lässt sich bereits jetzt ein erheblicher Verstoß gegen das Abwägungsgebot erkennen.* *Die vorstehend dargestellten Aspekte wurden weder hinreichend untersucht, noch bewertet. Somit können all diese Belange nicht in die Abwägungsentscheidung des Gemeinderats mit ihrem nötigen Gewicht einfließen. Ein so erlassener Bebauungsplan ist eindeutig abwägungsfehlerhaft und damit insgesamt unwirksam. Nach Durchführung der erforderlichen Ermittlungen und Bewertung der Untersuchungsergebnisse ist die Öffentlichkeit erneut zu beteiligen.* ***VII. Ergebnis*** *Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass derzeit absehbar ist, dass bereits erhebliche und nicht heilbare Verfahrensfehler zur Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führen würden. Auch in materieller Hinsicht ist festzustellen, dass ein Bebauungsplan mit diesem Inhalt gegen das Abwägungsgebot verstoßen würde. Maßgebliche Planungsleitlinien wurden missachtet. Das Vorhaben verstößt gegen Belange des Umweltschutzes und beeinträchtigt die Lebens- und Wohnqualität der Anwohner des geplanten Gebietes. Darüber hinaus sind mit der Planung erhebliche Grundrechtseingriffe unserer Mandantschaft verbunden, sowie unvermeidbare Konflikte zwischen der aktuellen Nutzung und der zukünftigen Nutzung zu erwarten. Mit der übergeordneten Planung ist die beabsichtigte Bauleitplanung nicht vereinbar, gegen das Anpassungsgebot wird verstoßen, ebenso gegen den Trennungsgrundsatz.*	

Der Bebauungsplan kann nicht im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die Voraussetzungen hierfür nicht gegeben sind. Vielmehr ist ein erneutes Verfahren einzuleiten, die Unterlagen sind grundlegend zu überarbeiten und die Öffentlichkeit ist erneut zu beteiligen. *(…)*	

Abstimmungsergebnis: 7:3

Stellungnahme Einwand privat 3 (Mail vom 19.12.2025)	
Einwände	**Abwägung**
(…) *hiermit möchten wir zum Baugebiet „Am Badgarten" folgende Einwände vorbringen:* *Im Bereich des vom Badeweiher kommenden Bachs besteht eine seit Jahren bekannte ungelöste Hochwasserproblematik. Der Bach ist ab dem Anwesen Beck verrohrt; der Durchmesser des Rohrs beträgt lediglich 40 cm. Aufgrund dieses Umstands ist es in der Vergangenheit bereits mehrmals zu Hochwasser im unteren Dorf gekommen - zuletzt im Juni 2008.* *Der Gemeinde ist dieses Problem bekannt. Es wurde die Teilnahme am Projekt Boden:ständig des Amts für ländliche Entwicklung initiiert. Das Programm läuft seit über 3 Jahren und befindet sich noch in der Planungsphase. Die Umsetzung ist nicht absehbarer Zeit zu erwarten.* *Das geplante Baugebiet liegt am Hang, sämtliches Wasser läuft in Richtung des Nadelöhrs an der Püchersreuther Straße. Im Moment ist das Baugebiet Grünland. Grünland ist als aktiver natürlicher Hochwasserschutz anzusehen; Niederschläge gelangen zeitverzögert in Bäche und Flüsse. Versuche, dieses im neuen Baugebiet auszugleichen werden nie so gut sein wie der jetzige Zustand.* *Im übrigen verweisen wir auf die Einwände im vorangegangenen Verfahren.* *(…)*	Die Stellungnahme wird als solche zur Kenntnis genommen. Neue Aspekte oder Argumente werden nicht ins Feld geführt. Insofern wird auf die Abwägung im bisherigen Verfahren verwiesen und dieser unverändert festgehalten.

Abstimmungsergebnis: 7 : 3

Aufgestellt: Grafenwöhr, 15.09.2026

Architektur- & Ingenieurbüro
Schultes GmbH

Michael Wagner

Neustadt a.d.Waldnaab, 16. Sep. 2026
Verwaltungsgemeinschaft
Neustadt a.d. Waldnaab

Verwaltungsgemeinschaft
Neustadt a.d. Waldnaab
Naabstraße 5 - Tel.(09602) 94300
92660 Neustadt a.d. Waldnaab