2. Änderung BPlan mit integrierter Grünordnung für „Ehemaliges Schelsgelände“		
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Abstimmungsergebnis
ALE OPF		
Im betroffenen Bereich ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet, noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt. Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen die Planungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung gewertet.	Der Stadtrat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu ja …… nein……
Regierung Oberpfalz HLB		
Keine Äußerung	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung gewertet.	Der Stadtrat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu ja …… nein……
WWA Weiden		
…Ansonsten bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung. Folgerungen: Das ehem. Schelsgelände wurde im Sinne der Bodenschutzgesetze ausreichend und nutzungsorientiert saniert. Dennoch sind hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser aufgrund möglicher Restbelastungen oder noch nicht erfasster möglicher kleinräumiger Schadensherde abfallrechtliche Belange zu berücksichtigen., wenn zukünftige Erdbaumaßnahmen oder sogar. Nutzungsänderungen stattfinden.Sollten bei den Bauarbeiten widererwarten flächige Kontaminationen/Auffälligkeiten festgestellt werden, so ist das WWA Weiden und das LRA TIR unverzüglich zu informieren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung gewertet. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Bebauungsplan angehängt.	Der Stadtrat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu ja …… nein……

Vodaphone GmbH		
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Eiwände geltend macht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung gewertet.	Der Stadtrat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu ja …… nein……
LRA TIR, Herr Weig		
I. Festsetzungen in der Plandarstellung Art der baulichen Nutzung: Die Unterteilung und die Abgrenzung der einzelnen Bauquartiere sind in der Planzeichnung nicht erkennbar. Private Grünfläche: Grundsätzlich sind in Grünflächen entsprechend ihrer Zweckbestimmung auch bauliche Anlagen möglich, sofern diese nur eine untergeordnete Bedeutung haben und nicht ihrerseits für die festgesetzte Grünfläche prägend sind. Auch eine Kombination mit anderen Festsetzungen ist grundsätzlich möglich. Da im vorliegenden Fall konkrete Festsetzungen zu den Gebäuden in der Grünfläche getroffen werden, ist in der Begründung der Festsetzungen darzulegen, ob die o.g.Voraussetzungen eingehalten werden und welche städtebaulichen Gründe für die Planung herangezogen wurden. Auch die Belange des Eigentümers sind dabei abzuwägen, v.a. da dieser durch die konkreten Standorte in der Nutzung seines Grundstücks eingeschränkt wird. Sollte der Grundstückseigentümer in Zukunft z.B. ein weiteres Nebengebäude errichten wollen, so wird dies außerhalb der Baugrenzen nicht möglich sein. Wir verweisen hierzu auf die Bauvoranfrage vom 27.09.2024.	Die genauere Zuordnung wurde auf dem Plan ergänzt Wurde zur Kenntnis genommen und die Baufenster vergrößert	Der Stadtrat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu ja …… nein……

Zahl der Vollgeschosse mit Bautypen: Die Festsetzung ist mit den Angaben in den Nutzungsschablonen abzugleichen.	Wurde zur Kenntnis genommen und wurde angepasst	
Wandhöhen: Die Wandhöhen sollten als “maximale Wandhöhen“ festgesetzt werden und nicht als feste Wandhöhen.	Wurde zur Kenntnis genommen und geändert in Text und Plan	
Nutzungsschablone„Kletterhalle": Hier ist wohl „Bauquartier 4" und nicht „Bauquartier 1" gemeint. In diesem Quartier befindet sich die "Kletterhalle". Die Festsetzung von 3 Vollgeschossen in der Bauform E+1+D ist hier nicht zu treffend. Ebenso wird aus städtebaulicher Sicht angezweifelt, dass eine Max.WH von 7,50m für das bestehende Gebäude ausreicht.	Wurde zur Kenntnis genommen und korrigiert	
Die Festgesetzte WH von 7,50m ist definitiv für das bestehende Gebäude (Kletterturm) zu gering bemessen.	Wurde zur Kenntnis genommen und korrigiert	
Bauweise Bauquartier 2: entweder offene oder abweichende Bauweise; hier abweichende Bauweise, da Gebäudelänge>50m.	Wurde zur Kenntnis genommen und angepasst	
Feuerwehrzufahrt in der Legende: In der Planzeichnung nicht dargestellt.	Wurde zur Kenntnis genommen und ergänzt	
II. Textliche Festsetzungen		
Maß der baulichen Nutzung -Wandhöhe: Üblicherweise wird die Wandhöhe mit dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bei Flachdachgebäuden mit dem oberen Abschluss der Wand (Attika) festgesetzt.	Wurde zur Kenntnis genommen, Definition wurde vom urspr. B-Plan übernommen	

Grundflächenzahl: Obwohl der Orientierungswert der GRZ im MI von 0,6 bereits um 50% überschritten wird, sind "weitere geringfügige Überschreitungen noch zugelassen". Eine Definition der weiteren Überschreitungen fehlt. Die Festsetzung ist eindeutig zu formulieren, außerdem sind die hohen Werte städtebaulich zu begründen.	Wurde zur Kenntnis genommen und Originaltext des ursprünglichen B-Plans	
Die Festsetzung, dass sich Dachaufbauten der Dachfläche unterordnen müssen ist zu unbestimmt. Der Festsetzungstext ist zu konkretisieren. Außerdem sind die unterschiedlichen Bereiche im Bauquartier4 in der Planzeichnung nicht zu erkennen.	Wurde zur Kenntnis genommen, Originaltext des urspr. B-Plans, wurde in der 2. Änderung konkretisiert	
Dachausbildung: Der Festsetzungstext ist aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar. Offensichtlich handelt es sich beim Bauquartier4 um den Standortdes „Kletterturms". DerTurm ist bereits vorhanden und besitzt ein Flachdach.	Wurde zur Kenntnis genommen, Der Kletterturm im Bauquartier ist als Flachdach festgesetzt	
Die Abgrenzungen der festgesetzten „Bereiche" können nicht nachvollzogen werden.	Wurde zur Kenntnis genommen, Sie wurden gegenüber der urspr. Fassung des B-Plans besser gekennzeichnet	
Bauweise: Da die Gebäudelänge des bestehenden Bauwerks (Hotel) länger als 50m ist, liegt eine "abweichende Bauweise" vor. Diesbezüglich ist eine "abweichende Bauweise"und keine"offene Bauweise" festzusetzen und städtebaulich zu begründen.	Wurde zur Kenntnis genommen, Die Beschreibung der Fesetzung wurde vom urspr. B-Plan übernommen jetzt auf Wunsch in a geändert	
Eingrünung: Die Festsetzung der Mindesteingrünung ist zu unbestimmt, gleiches gilt für die Festsetzungen hinsichtlich der Pflanzscheiben und der Mindestanzahl von Laubbäumen oder Hochstamm-Obstbäumen in den Quartieren 1 und 4.	Wurde zur Kenntnis genommen, Die Angaben wurden vom urspr. B-Plan übernommen und in der 2. Änderung ergänzt	
Dachbegrünung, Begrünung von Fassaden und die Pflanzliste: Hierbei handelt es sich nicht um Festsetzungen, sondern um Hinweise.	Wurde zur Kenntnis genommen, Die Angaben wurden vom urspr. B-Plan übernommen und ergänzt. Die Pflanzliste ist eine verbindliche Festsetzung zu 6. Maßnahmen	

Aufschüttungen und Abgrabungen: Die Festsetzung ist unbestimmt und nicht eindeutig. Der Festsetzungstext ist eindeutig zu formulieren.	Wurde zur Kenntnis genommen, der Text entsprechend dem urspr. B-Plan	
Abstandsflächen: Wenn anstatt Art.6 BayBO ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfiächen zugelassen oder vorgeschrieben werden soll (gem.Art.6 Abs.5 Satz2 BayBO), ist das abweichende Maß zu definieren und städtebaulich zu begründen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nebengebäude in der Grünfläche evtl. ohne Grenzabstand errichtet werden können. Es ist fraglich, ob in einem solchen Fall überhaupt eine Tiefe der Abstandsfläche gemäß Art.6 Abs.5 BayBO festgesetztwerden kann. Im Übrigen verweisen wir auf Art.81 Abs.6 BayBO, wonach die Mindesttiefe 3,0m beträgt.	Wurde zur Kenntnis genommen und berücksichtigt	
Sonstige Nebenanlagen: § 14BauNVO bezieht sich nicht auf „Nebengebäude" die im Art.57 Abs.1 BayBO geregelt sind. Untergeordnete Nebenanlagen gem.§ 14 BauNVO können im Einzelfall zugelassen werden (siehe Verordnungstext) bzw. können eingeschränkt oder ganz ausgeschlossen werden. Die Festsetzung ist entsprechend zu überarbeiten.	Wurde zur Kenntnis genommen, der Satz „unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen" wurde entfernt.	
Stützmauern: Sind Stützmauern mit einer max.Höhe von bis zu 6,50m wirklich erforderlich? Eine Mauer mit über 6 m Höhe wirkt optisch wie ein zweigeschossiges Gebäude. Diesbezüglich sind nach Art.6 Abs.1 Satz2 BayBO entsprechende Abstandsfiächen einzuhalten.	Wurde zur Kenntnis genommen, Die Notwendigkeit wird in der 2. Änderung d. B-Plans erläutert.	
Bodenversiegelung: Die Festsetzung „Es sind wasserdurchlässige Beläge in größtmöglichem Umfang zu verwenden." ist zu unbestimmt.	Entspricht dem Originaltext des bestehenden B-Plans	

Örtliche Bauvorschriften- Ruhender Verkehr: „Die erforderlichen Stellplätze sind in dem im Bauquartier 2 vorgesehenen Standort (Fläche für Stellplätze (St) und Garagen (Ga) anzuordnen und im Bauantrag darzustellen. Zusätzlich noch erforderliche Stellplätze können auch innerhalb der überbaubaren Fläche des Bauquartiers 2 angeordnet werden." Diese Festsetzung widerspricht sich mit der zeichnerischen Festsetzung in der Planzeichnung (Teil A). Dort ist die Umgrenzung für Flächen für Stellplätze und Garagen eindeutig festgesetzt.	Wurde zur Kenntnis genommen und konkretisiert, Der Text und die zeichnerische Darstellung entsprechen dem ursprüngl. B-Plan und wurden nicht geändert	
Immissionsschutz: Die Festsetzung, dass das Gebäude auf der Fl.Nr. 648 der Gemarkung Tirschenreuth als Büro-und Geschäftshaus zu nutzen ist, ist nicht von § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB erfasst.	Wurde zur Kenntnis genommen. Der Text wurde aus dem aktuell gültigen B-Plan übernommen.	
III. Verfahren		
Die Begründung zur Wahl des Verfahrens beschränkt sich auf pauschale Aussagen und sollte näher dargelegt werden.	Wurde zur Kenntnis genommen und konkretisiert	
IV.Begründung		
Es fehlt eine städtebauliche Begründung und ggf. Abwägung der einzelnen Festsetzungen Bei der landesplanerischen Beurteilung fehlt die Bezugnahme auf das Landesentwicklungsprogramm Der Umweltbericht der 1.Änderung wurde nur für die 1.Änderungerstellt und kann daher nicht auch für die hier vorliegende Bauleitplanung verwendet werden. Entweder es ist ein neuer Umweltbericht zu erstellen (z.B.im Regelverfahren),oder die entfällt im vereinfachten Verfahren.	Wurde zur Kenntnis genommen und ergänzt, Es wurde der Originaltext des Ursprünge. B-Plans übernommen.	

Die Aussagen zum Entwicklungsgebot sind relativ offen formuliert („es wird davon ausgegangen"). Es sind verbindliche Aussagen zu treffen, ob das Entwicklungsgebot eingehalten werden kann oder nicht. Außerdem wird erwähnt, dass die betreffenden Flächen bereits als Mischgebiet dargestellt sind, gleichzeitig wird aber auch ein Sondergebiet erwähnt. Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan sind aber nicht das gleiche wie Mischflächen.	Wurde zur Kenntnis genommen, Der Text entspricht der genehmigten Fassung des gültigen B-Plans	
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege		
Hochwartstraße 9. Wohnhaus, zweigeschossiger, traufständiger und verputzter Massivbau mit Satteldach, um 1815; Nebengebäude, eingeschossiger Bruchsteinbau mit Kniestock und Walmdach, wohl 2. Hälfte 19. Jh., nachqualifiziert **Hochwartstraße 5; Hochwartstraße 7; Hochwartstraße 9; Hochwartstraße 17; Deschplatz 1.** Stadtbefestigung, angelegt im Zuge der Siedlungserweiterung in der 1. Hälfte des 14. Jh., im Osten mit Stadtmauer, nach dem Stadtbrand von 1814 geschliffen; erhaltene Teilstücke der Stadtmauer, Bruchsteinmauerwerk, 1. Hälfte 14. Jh., entlang der Grundstücke Hochwartstraße 5, 7 und 9 weitgehend in das Fundamentmauerwerk jüngerer Bebauung integriert, den umfangreichsten Abschnitt bildet die östliche Umfassungsmauer des Nebengebäudes Hochwartstraße 17; Turm, sog. Klettnersturm, verputzter Massivbau aus Granitquadermauerwerk, erste Hälfte 14. Jh., die beiden oberen Stockwerke mit Zeltdach 1579, Glockentürmchen um 1814.**nachqualifiziert** wurden als Baudenkmäler gem. Art. 1 Abs. 2 BayDSchG ausgewiesen.	Wurde zur Kenntnis genommen und ergänzt	Der Stadtrat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu ja …… nein……

Es wir darum gebeten, diese Baudenkmäler (textlich und planerisch darstellend) und die Erforderlichkeit der Einholung der denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 6 BayDSchG in die Verfahrensunterlagen aufzunehmen.		
Markt Mähring		
Der Markt Mähring hat keine Einwände gegen die geplante Änderung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung gewertet.	Der Stadtrat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu ja …… nein……
Deutsche Telekom Technik GmbH		
Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung gewertet.	Der Stadtrat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu ja …… nein……
Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, SG 3		
Gegen den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 17.4.2025 bestehen unsererseits keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung gewertet.	Der Stadtrat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu ja …… nein……

PLEDOC		
Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung gewertet.	Der Stadtrat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu ja …… nein……
Regierung von Oberfranken, Bergamt		
Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken-Bergamt Nordbayern-wahrzunehmenden Aufgaben berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung gewertet.	Der Stadtrat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu ja …… nein……
LRA TIR, UNB		
Grundsätzlich besteht mit den vorgelegten Unterlagen Einverständnis. Bei der Änderung des Bebauungsplanes wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13a Abs. 3 S. 1 BauGB angewandt und daher von einer Umweltprüfung abgesehen. Die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans soll die derzeit rechtskräftige 1. Änderung vollständig ersetzen. Für alle umweltrelevanten Belange wird allerdings auf die entsprechenden Kapitel in der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie auch auf die Urfassung (vgl. S. 10, Abschnitt „Naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf“) verwiesen.	Wurde zur Kenntnis genommen, In der 2. Änderung des B-Plans wird der Umweltbericht als weiterhin gültig beigefügt.	Der Stadtrat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu ja …… nein……

Die Ausführungen zu den umweltrelevanten Belangen sind nachrichtlich in die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das ehemalige Schelsgelände zu übernehmen, statt auf eine dann nicht mehr rechtskräftige Planung zu verweisen.Teilweise werden zu unbestimmte Formulierungen in den Festsetzungen gewählt, z.B: S. 9, Nr. 6 „Generell sollten…". Entweder ist dies klar festzusetzen, oder alternativ in die Hinweise aufzunehmen. Im Plan ist das Bauquartier 4 als Bauquartier 1 und somit nicht eindeutig bezeichnet. In den Verfahrensvermerken wird im letzten Abschnitt vom „Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung" geschrieben, was vorliegend im Laufe des Verfahrens nicht ausliegen wird. Einfriedungen (S. 11) sind mit mindestens 15 cm Abstand zum Boden errichtet werden. Dies ist notwendig, um Kleintieren das Passieren zu ermöglichen.		
Bayernwerk Netz GmbH		
Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung gewertet.	Der Stadtrat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu ja …… nein……

AELF-TW-L2.2		
Bereich Landwirtschaft In der näheren Umgebung (südöstlicher Bereich) werden Flächen landwirtschaftlich bewirtschaftet. Es ist daher mit Immissionen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Etwaige Entschädigungsansprüche können dadurch nicht geltend gemacht werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung gewertet.	Der Stadtrat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu ja …… nein……
Regierung Mittelfranken, Luftamt		
Die Belange des Luftamtes Nordbayern sind durch das o.g. Verfahren n nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und als Zustimmung gewertet.	Der Stadtrat stimmt den Abwägungsvorschlägen zu ja …… nein……