



**Bayerischer
Bauernverband**

**Geschäftsstelle
Weiden - Tirschenreuth**

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

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

Datum: 18.02.2026

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
19.01.2026

Unser Zeichen, unsere Nachricht vom

10. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung von Bebauungsplänen für ein "sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe", die der Erholung dienen, "SO Wohnmobilstellplatz" sowie "SO Parken für Naherholung"

Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes – Geschäftsstelle Weiden i.d.OPf.

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 Bewirtschaftungerschwernisse 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, welche von den Anwohnern als störend bzw. geruchs- oder lärmbelästigend empfunden werden können.

Wir bitten unsere Anregungen und Bedenken zu berücksichtigen.

Bayerischer Bauernverband · Körperschaft des öffentlichen Rechts

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

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

Sparkasse Neustadt · Konto 240 008 227 · BLZ 753 519 60 · IBAN: DE21 7535 1960 0240 0082 27 · BIC: BYLADEM1ESB
Raiffeisenbank Weiden · Konto 6403 700 · BLZ 753 900 00 · IBAN: DE48 7539 0000 0006 4037 00 · BIC: GENODEF1WEV

Markt Moosbach
Brunnenstraße 1
92709 Moosbach

10. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung von Bebauungsplänen für ein "sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe", die der Erholung dienen "SO Wohnmobilstellplatz" sowie "SO Parken für Naherholung";

Ihr Schreiben vom 19.01.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Der Netzbetrieb des Stromnetzes liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

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

20-kV-Freileitung

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungssachse 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.

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, Verkehrsflächen und Badeweihern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhangs 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.

Bayernwerk Netz GmbH

Kundencenter Weiden
Moosbürger Str. 15
92637 Weiden

www.bayernwerk-netz.de

Ihr Ansprechpartner

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Datum

29. Januar 2026

Sitz: Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476

Geschäftsführer
Gudrun Alt
Dr. Joachim Kabs
Dr. Nick Seeger

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.

Datum
29. Januar 2026

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.

Kabel

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

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

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

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

Datum
29. Januar 2026

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

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

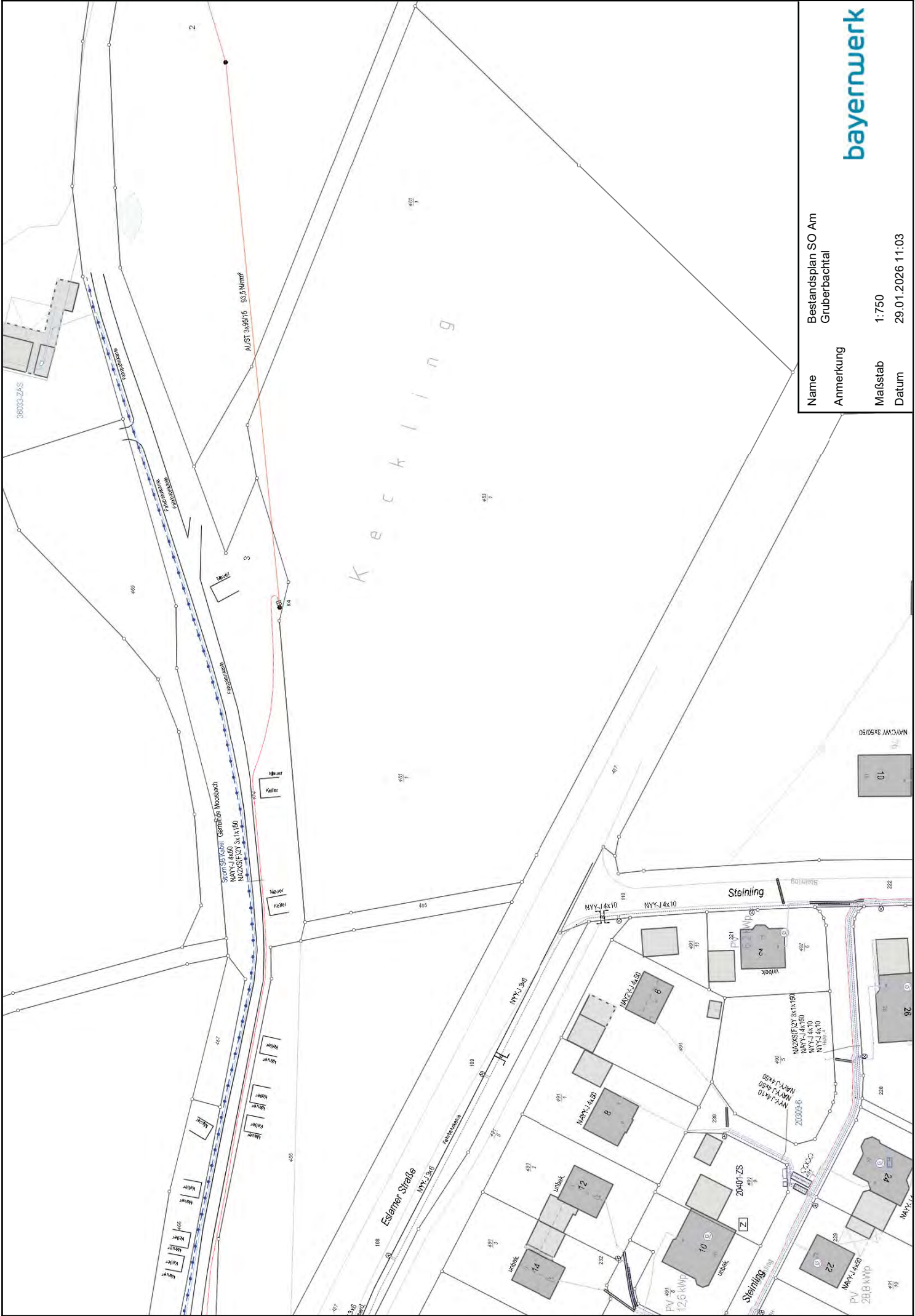
Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

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



Anlagen:
Lageplan

Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen
Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen
Merkblatt Abstände und zugehörige Bestimmungen für bauliche Anlagen und Bäume
im Bereich von 20-kV-Freileitungen
Merkblatt Gefahrenzone und Schutzabstände bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung
stehender Teile



Name	Bestandsplan SO Am Gruberbachtal
Anmerkung	
Maßstab	1:750
Datum	29.01.2026 11:03

Von:
Gesendet:
An:
Cc:
Betreff:

[REDACTED]
Mittwoch, 18. Februar 2026 16:40
Bauleitplanung Neidl + Neidl; [REDACTED]
[REDACTED]
Stellungnahme zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Moosbach sowie Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Am Gruberbachtal" im Bebauungsplan - Am Gruberbachtal



Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Gruberbachtal“, Markt Moosbach, zu dem wir als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung nehmen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Nahversorger, Wohnmobilstellplätze sowie Pkw-Parkplätze geschaffen werden. Wir begrüßen das Vorhaben grundsätzlich, wollen aber im Rahmen des Bauleitplanverfahrens folgende Hinweise geben.

Landesplanerische und städtebauliche Aspekte

Der Markt Moosbach ist nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) kein Zentraler Ort. Der geplante Standort liegt am Ortsrand und ist städtebaulich nicht in die bestehende Ortsstruktur integriert. Damit wird das Integrationsgebot des LEP nicht erfüllt.

Ein Nahversorger kann prinzipiell mitgetragen werden, sofern er eindeutig der wohnortnahen Grundversorgung dient und nicht als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen ist. Vor diesem Hintergrund ist sicherzustellen, dass die Verkaufsfläche unterhalb der Grenze von 1.200 m² bleibt und keine überörtlichen Versorgungsfunktionen ausgelöst werden.

Ungeachtet dessen ist festzuhalten, dass gemäß dem LEP-Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ eine Ansiedlung in integrierter Lage zur Stärkung der Ortsmitte grundsätzlich vorzuziehen wäre.

Wohnmobilstellplatz / touristische Nutzung

Die geplante Errichtung eines Camping- bzw. Wohnmobilstellplatzes wird ausdrücklich begrüßt. Sie stellt eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Freizeit- und Erholungsangebots dar und trägt zur touristischen und wirtschaftlichen Stärkung des Standorts Moosbach bei.

Fazit

Zusammenfassend begrüßt die Industrie- und Handelskammer Regensburg für Oberpfalz / Kelheim die Stärkung der touristischen Infrastruktur sowie die Verbesserung der Nahversorgung in Moosbach. Voraussetzung für die landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeit ist jedoch, dass der Nahversorger unterhalb der Schwelle eines Einzelhandelsgroßprojekts bleibt und klar auf die Grundversorgung ausgerichtet ist. Die Anmerkungen sollten im weiteren Verfahren berücksichtigt sowie mit der Regierung der Oberpfalz abgestimmt werden.

Freundliche Grüße





Regierung der Oberpfalz – 93039 Regensburg

Per E-Mail

Markt Moosbach
Brunnenstr. 1
92709 Moosbach

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht
E-Mail vom 19.01.2026

Unser Zeichen

E-Mail

Bearbeiter(in)

Telefon

Regensburg
12.02.2026

Zimmer-Nr.

Markt Moosbach, Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab;

10. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung von Bebauungsplänen für die Sondergebiete „großflächiger Einzelhandel“, „Wohnmobilstellplatz“ und „Parken für Naherholung“;

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

hier: landesplanerische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 19.01.2026 haben Sie die Regierung der Oberpfalz um Stellungnahme zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplan „Am Gruberbachtal“ gebeten.

Auf den Flurstücken mit den Fl.-Nr. 483/1, 485 und 486 (TF) der Gemarkung Moosbach sollen je ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe, für Wohnmobilstellplätze und für Parken für Naherholung ausgewiesen werden. Der Vorhabensbereich umfasst gesamt ca. 2,12 ha.

Bewertungsmaßstab

Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB). Den Bewertungsmaßstab stellen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dar, insbesondere die Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Kapitel 1.1 „Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit“ sowie 5.3 „Einzelhandelsgroßprojekte“ des

Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023). Des Weiteren sind die Festsetzungen des Regionalplans der Region Oberpfalz-Nord zu beachten und berücksichtigen.

Prüfergebnis

Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung noch nicht vereinbar. Die zulässige Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes ist auf maximal 1.200 m² zu begrenzen.

Darstellung der differenzierten landesplanerischen Vorgaben und Begründung

5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2

[...]

Laut Kapitel A 4.1.1 (Z) i.V.m. der Begründungskarte „Zentrale Orte und Nahbereich“ des Regionalplans der Region Oberpfalz ist Moosbach nicht als Zentraler Ort eingestuft. Somit sind Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB grundsätzlich nicht zulässig. Abweichend davon sind Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen jedoch in allen Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2.

Die genannte Ausnahme trifft für Moosbach grundsätzlich zu. Da die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan in der aktuellen Form nicht mit dem Ziel 5.3.1 LEP vereinbar sind, ist durch geeignete textliche Festsetzungen sicherzustellen, dass der geplante Verbrauchermarkt die Größe von 1.200 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet.

Diesbezüglich gilt es zu berücksichtigen, dass ein möglicher Backshop vollumfänglich in der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes zu fassen wäre (vgl. Urteil des VGH München vom 07.02.2023 – 1 N 21.22).

Laut dem Urteil des VGH München vom 07.02.2023 – 1 N 21.22 sind auch die Verkaufsflächen von integrierten Einheiten wie etwa Bäckereien bei der Ermittlung der Verkaufsfläche zu berücksichtigen. Das Urteil enthält folgende Feststellungen:

- Zu der Verkaufsfläche eines großflächigen Lebensmittelmarktes gehört auch die im Eingangsbereich liegende Fläche für einen Backshop mit Sitzbereich; die Außenverzehrfläche ist mit zu berücksichtigen. Bei den Verzehrflächen, die auch für die Kunden des Marktes zugänglich sind, steht nicht eine gastronomische Nutzung im Vordergrund, sondern die Vermarktung der im Markt und Backshop angebotenen Produkte.
- Soweit Freiflächen als Verkaufsfläche zu berücksichtigen sind, ist die gesamte Fläche als Verkaufsfläche anzusetzen, eine nur anteilige Berücksichtigung ist nicht möglich.

Entsprechend ist ebenfalls durch textliche Festsetzungen und/oder der Festlegung von Baufens-tern zu regeln, dass der weitere geplante kleinflächige Einzelhandelsbetrieb eine betrieblich-funktional eigenständige Ladeneinheit (eigenständiger Zugang, eigene Kassenzone, eigene Personalräume, getrennte Lager) darstellt.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass auch eine Ansammlung von drei oder mehr kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang eine Einzelhandelsagglomeration darstellt, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sein könnte, und damit analog zur Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten entsprechend den LEP-Zielen zum Einzelhandel 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 „Zulässige Verkaufsflächen“ zu bewerten wäre.

Im Hinblick auf eine rechtssichere Bauleitplanung wird daher auf das Urteil des VGH München zur Bildung von Agglomerationen bzw. Unwirksamkeit eines Bebauungsplanes wegen fehlender Anpassung an Ziele der Raumordnung verwiesen (siehe VHG-Urteil v. 14.12.2016 – 15 N 15.1201 – insbesondere Leitsatz Nr. 3: „Die für Einzelhandelsgroßprojekte geltenden raumordnerischen Vorgaben sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht erst dann zu beachten, wenn die Bildung einer raumbedeutsamen Agglomeration mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist und ihre Bildung unmittelbar bevorsteht; entscheidend ist vielmehr, ob die Bildung von Agglomerationen des zentrenrelevanten Einzelhandels, die die Raumbedeutsamkeitsschwelle überschreiten, auf den Nutzungsflächen kein völlig unrealistisches Szenario darstellt.“).

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- *das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder*
- *die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.*

Gemäß Begründung zu LEP-Ziel 5.3.2 sind städtebaulich integrierte Lagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Für die Bewertung der fußläufigen Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes wird im Regelfall ein Einzugsbereich von rund 600 m angesetzt.

Unter der Voraussetzung, dass eine geeignete Querungshilfe für Fußgänger umgesetzt wird und eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV erfolgt, ist der Standort als städtebaulich integrierte Lage zu bewerten.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

[...]

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

[...]

Der Vorhabensbereich befindet sich in direktem Anschluss an den Kurpark Moosbach und den Generationenpark Gruberbachtal einschließlich weiterer Naherholungsangebote. Der Standort ist für die vorgesehenen Nutzungen „Parken für Naherholung“, „Wohnmobilstellplatz“ und „Einzelhandel“ mit dem Ziel 3.3. vereinbar.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

Um diesem Ziel nachzukommen, muss insgesamt auf eine flächensparende und ressourcenschonende Umsetzung geachtet werden. Dazu können zum Beispiel die Dächer der Gebäude mit Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen belegt werden. Auch eine PV-Überdachung von Parkplätzen ist denkbar. Des Weiteren sollten bei der Errichtung der Gebäude hohe energetische Standards und eine Wärmeversorgung mittels erneuerbarer Energien angestrebt werden. Die Verwendung regionaler nachwachsender oder recycelter Bau- und Dämmstoffe trägt ebenfalls zu einer nachhaltigen Entwicklung bei.

Mit freundlichen Grüßen



Von:

Gesendet:

An:

Cc:

Betreff:

Montag, 16. Februar 2026 11:17

Bauleitplanung Neidl + Neidl

10. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Moosbach sowie
Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Am Gruberbachtal"

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Staatlichen Bauamtes bestehen keine Einwände gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Moosbach sowie Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Am Gruberbachtal", wenn folgende Auflagen eingehalten werden.

1. Der am weitesten zur Straße vorspringende Gebäudeteil darf, gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn, einen Mindestabstand von 20 m nicht unterschreiten. Bei vorhandenem Bord gilt als Fahrbahnrand die Bordsteinvorderkante.
2. Sollten Parkplätze zur Staatstraße 2155 hin errichtet werden, müssen die erforderlichen Abstände nach RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) geprüft werden. Gegebenenfalls werden Schutzplanken erforderlich.
3. Eventuelle Werbeanlagen sind gesondert zu beantragen.
4. Der natürliche Abfluss des Niederschlagswassers von der Straße oder in den bestehenden Entwässerungsanlagen der Staatstraße 2155 (z.B. Straßengraben, Spitzgraben, Mulde, Kanal) darf nicht verschlechtert oder gehindert werden.
Dach- oder sonstige Abwasser dürfen nicht auf Straßengrund geleitet werden. Auch dürfen Schnee und Eis aus dem Grundstück nicht der Straße zugeführt werden.
Der Bauwerber hat seine Anlagen so auszuführen, dass durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser oder durch den Straßenverkehr keine Schäden entstehen.
5. Derzeit stehen zwei Erschließungskonzepte für das Gewerbegebiet im Raum.
 - Kreisverkehr
 - AbbiegespurenEine Entscheidung hierzu liegt nicht vor.
Daher ist die verkehrliche Erschließung mit dem Staatlichen Bauamt weiterhin abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach
Archivstraße 1, 92224 Amberg

Internet www.stbaas.bayern.de
Karriere www.ich-bau-bayern.de



Staatliches Bauamt
Amberg-Sulzbach



WWA Weiden - Am Langen Steg 5 - 92637 Weiden i. d. OPf.

Neidl+Neidl
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg

per Email
an: bauleitplanung@neidl.de
cc: bauleitplanung@neustadt.de

Ihre Nachricht
19.01.2026
per Email

Unser Zeichen

Bearbeitung

Datum
21.01.2026

- 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung von Bebauungsplänen
- für ein "sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe"
- das der Erholung dient "SO Wohnmobilstellplatz"
- das der Erholung dient "SO Parken für Naherholung";

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 19.01.2026 beteiligen Sie uns zu o.g. Bauleitplanverfahren. Hierzu nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

1. Eigene Planungen

Im beplanten Bereich sind keine Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weiden vorgesehen bzw. geplant.

2. Öffentliche Wasserversorgung

Flächen der Öffentlichen Wasserversorgung (Wasserschutzgebiete, Einzugsgebiete, Vorrang-/Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung) sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

Die Wasserversorgung ist über die bestehenden öffentlichen Versorgungsanlagen sicherzustellen. Gem. §1 Abs. 6, Nr. 8 im Baugesetzbuch sind „...Die Belange der



Versorgung mit Energie und Wasser einschließlich der Versorgungssicherheit....bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.“

Wir weisen deshalb ausdrücklich darauf hin, dass eine Wasserversorgungsanlage immer ganzheitlich zu betrachten, zu überprüfen und zu ertüchtigen bzw. anzupassen ist. Hierzu gehören unabdingbar Themen wie z.B. Wasserbilanz, Hochbehältervolumen, Leitungsnetzdimensionierung, Brandschutz, Bauzustand der Leitungen, Maschinentechnik, Gebäude, Notfallpläne bei Ausfall von Teilen der Wasserversorgung, Wasserverluste, Personalqualifikation und vieles mehr.

Aussagen oder nachrichtliche Übernahmen hierzu sind in der Bauleitplanung nicht enthalten.

3. Hinweise zum Bauen im Grundwasser

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Auf die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen weisen wir hin.

4. Abwasserentsorgung

4.1. Schmutzwasserentsorgung

Anfallendes Schmutzwasser ist über Trennsysteme der örtlichen Kläranlage zuzuführen.

4.2. Niederschlagswasserentsorgung, Versickerung, Zisternen

Die im Zuge des Klimawandels immer häufiger auftretenden Starkniederschläge fließen in der Fläche schnell ab und bewirken meist nur geringe Grundwasserneubildung. Gerade im städtischen Bereich ist die Versiegelung i.d.R. erheblich.

Aus diesem Grund soll unverschmutztes Niederschlagswasser wo auch immer möglich versickert werden. Wir bitten daher die Versickerung von Dach-Niederschlagswasser zum Standard zu machen.

Wegen der häufiger auftretenden Trockenperioden keimt regelmäßig der Wunsch, Brunnen zur Bewässerung, Kühlung- oder Wärmenutzung zu errichten. Da die Nutzung des Grundwassers in den niederschlagarmen Zeiten zu zusätzlich angespannten Grundwasserverhältnisse führt, soll aus wasserwirtschaftlicher Sicht im Sinne des Nachhaltigkeitsgedankens das Speichern von Niederschlägen zu niederschlagsreicheren Zeiten in möglichst großen Zisternen Priorität erhalten. Großräumige Regenwasserzisternen, möglichst mit einem vorgegebenen Mindestvolumen (z.B. 6 m³), sollten daher vorgegeben und/oder durch kommunale Programme finanziell unterstützt werden. Im Falle von Starkregenereignissen dämpfen Zisternen außerdem den Niederschlagswasserabfluss und können Überlastungen des Kanalnetzes bzw. Schäden durch oberflächigen Abfluss vermindern bzw. vermeiden.

In diesem Zusammenhang dürfen wir auf die Broschüre „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ zum Thema Schwammstädte (Zitat „In der Schwammstadt wirken Rückhalt, Versicke-

rung, Verdunstung und Kühlung als System zusammen“) des StMUV hinweisen, erhältlich unter:

[https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop_app000008?SID=159572285&ACTIONxSESSxSHOWPIC\(BILDxKEY:%27stmuw_wasser_018%27,BILDxCLASS:%27Artikel%27,BILDxTYPE:%27PDF%27\)](https://www.bestellen.bayern.de/application/eshop_app000008?SID=159572285&ACTIONxSESSxSHOWPIC(BILDxKEY:%27stmuw_wasser_018%27,BILDxCLASS:%27Artikel%27,BILDxTYPE:%27PDF%27))

Weitere Infos zu diesem Thema erhältlich unter

(https://www.stmuw.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm sowie https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/index.htm)

5. Gewässer, Überschwemmungsgebiete, wild abfließendes Wasser

Oberirdische Still- und Fließgewässer sind in der beplanten Fläche nicht betroffen und demnach festgesetzte Überschwemmungsgebiete durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Im Hinblick auf die im Zuge des fortschreitenden Klimawandels immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse und der daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für bebaute Bereiche können Überschwemmungen grundsätzlich überall auftreten. Es ist dabei unerheblich, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt. Bei Lage des Starkregenereignisses in Steillagen können sich die Abflüsse zu sturzflutartigem Abflussverhalten aufbauen. Ob im Gemeindegebiet hierzu Vorkehrungen zu treffen sind, ist grundsätzlich durch die Gemeinde in eigener Zuständigkeit zu beurteilen.

In der Siedlungswasserwirtschaft sind Niederschlagswasserkanalsysteme üblicherweise auf die Ableitung von 1-jährigen und Rückhaltebecken auf die Ableitung von 3 bis 5-jährigen Regenereignisse bemessen. Bei Starkregenereignissen können diese Abflussmengen erheblich überschritten werden, so dass eine schadlose Ableitung nicht möglich ist und das System überlastet wird. Das Niederschlagswasser fließt dann oberirdisch über vorhandene Oberflächenstrukturen ab.

Aufgrund der z.T. hügeligen Lage des Gemeindegebietes verweisen auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ (eine pragmatische Anleitung für Kommunen und ihre Planer) des StMB und des StMUV. Weitere Infos zu diesem Thema erhältlich unter:

https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/index.htm

<https://www.stmuw.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/kommunen.htm>

Eine weitere Orientierung liefert die „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Landesamtes für Umwelt, welche im Internet abrufbar ist unter der URL:

https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm.

Ebenso erinnern wir in diesem Zusammenhang an das gemeinsame Gespräch zum „Hochwasser-Check“ und die staatlichen Förderprogramme zur Erstellung entsprechender Konzepte nach der RZWas 2025. Weitere Infos hierzu unter:

<https://www.stmuw.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/foerderung/>

Ergebnisse solcher Konzepte eignen sich auch zur Integration in die zukünftige Entwicklung der Bauleitplanung in Form von gezielter Flächengestaltung (z.B. Schaffung tieferliegender Freiflächen als Retentionsräume, wie z.B. Parkanlagen, Spielplätze) sowie Flächenwidmung (z.B. Notabflusswege).

6. Altlasten

Dem Wasserwirtschaftsamt Weiden sind im Vorhabensbereich keine Altlasten bekannt. Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landkreises Neustadt a.d. Waldnaab wird empfohlen.

Wir empfehlen auch abzuklären, ob im Planungsgebiet Kampfmittel auftreten können und die Ergebnisse entsprechend zu berücksichtigen.

7. Zusammenfassung

Unter Beachtung der o.g. Punkte bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwendungen gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Das Schreiben wird ausschließlich elektronisch übermittelt.

Mit freundlichen Grüßen



Landratsamt | Postfach 1260 | 92657 Neustadt an der Waldnaab

Neidl+Neidl Landschaftsarchitekten
Per Mail

bauleitplanung@neidl.de

Sachgebiet 41 | Naturschutz

Kontakt [REDACTED]
Zimmer [REDACTED]
Adresse Am Hohlweg 2
92660 Neustadt a.d. Waldnaab
Telefon [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]

Bitte vereinbaren Sie einen Termin

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

/

Unser Zeichen

[REDACTED]

Telefonvermittlung

09602 79 0

Neustadt an der Waldnaab

26.02.2026

Vollzug des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – und des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG;

10. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungspläne für ein "sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe", die der Erholung dienen "SO Wohnmobilstellplatz" sowie "SO Parken für Naherholung"

, Gemarkung Moosbach

Antragsteller: Markt Moosbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Gelände befindet sich am Ortsrand der Ortschaft Moosbach und liegt hier zwischen Straße und den als Erholungsflächen dienenden Generationenpark. Eine direkte Anbindung an die Ortschaft besteht, zumindest aus naturschutzfachlicher, landschaftsästhetischer Sicht, nicht. Gegenüber der Straße befindet sich ein einzelstehendes Gehöft, erst dann folgt zur Ortschaft hin eine eher geschlossene Bebauung, doch auch hier nicht im Sinne des nun neu entstehenden gewerblichen Charakters. Eine Blickbeziehung besteht zum auf der südöstlich gegenüberliegenden Kuppe, den Steinknöchl, welcher als Aussichtspunkt in das örtliche Wanderwegenetz eingebunden ist.

Der Generationenpark selbst stellt einen großen naturnahen Komplex aus Grünflächen und auch Biotopen dar, der bisher eher als extensive Erholungsfläche zu betrachten ist. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird der Generationenpark geprägt durch einen Hohlweg mit beidseitiger Baumheckenstruktur, weiteren Feldgehölzen sowie extensiv genutzten Wiesen- und Grünflächen. Naturschutzfachlich bedeutsam sind hier zudem die im Hohlweg gelegenen Erdkeller, welche auch von Fledermäusen genutzt werden.



Die geplante Nutzung fügt sich nicht in die ansonsten von allen Seiten unbebaute und landschaftlich ansprechende Landschaft. Dies gilt nicht nur für die Gewerbenutzung, als auch für die geplante Erholungsnutzung als Wohnmobilstellplatz, da dies im Gegensatz zur bisherigen Freizeitnutzung eine massive Intensivierung der Nutzung sowie zum momentanen parkähnlichen Charakter des nebenliegenden Generationenparks darstellt. Insofern stellt das Vorhaben auch für den Generationenpark als Erholungs- und Ruheraum nicht in jedem Sinne eine Verbesserung dar.

Aufgrund des abfallenden Geländes sind massive Erdbewegungen vorgesehen. Beeinträchtigungen der Erdkeller sowie der angrenzenden Hecke/des Hohlwegs und ihrer Funktion als Lebensstätte sind dabei zu erwarten. Das Vorhaben stellt insofern einen massiven Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar.

Das Vorhaben kann aus der Sicht des Naturschutzes nicht mitgetragen werden.

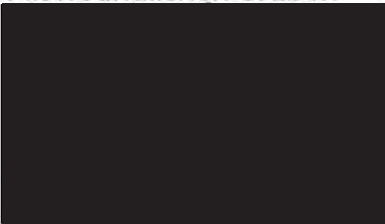
Soll das Vorhaben dennoch weitergeführt werden, wird auf folgende Punkte hingewiesen:

- Die überplante Fläche ist die einzige ackerbaulich genutzte Flächen in zwischen ansonsten naturschutzfachlich hochwertigeren direkt umliegenden Beständen. Die Fläche kann daher nicht wie im Umweltbericht isoliert betrachtet, sondern muss als Bestandteil der umliegenden Biotopstrukturen bewertet werden und auch den Einfluss auf diese mitberücksichtigen. So führt die geplante Bebauung zum Verschwinden von Ökotonen, Randlinien und Lebensraumstrukturen und wirkt zudem mit dauerhaften beeinträchtigenden Randeinflüssen wie Lärm, Licht und Beunruhigung auf die angrenzenden Biotope ein und wertet sie naturschutzfachlich ab.
- Die Gehölzstrukturen am Hohlweg stellen einen hochwertigen Lebensraum dar. Er ist geprägt von großen Altbäumen, Erdkellern und Unterwuchs. Das Baufenster reicht bis an die Grundstücksgrenze und somit wohl auch randlich in den Bestand oder zumindest den Wurzelbereich der Bäume. Inwiefern die Keller bis in die Bauflächen reichen ist nicht bekannt. Eine Bebauung so nah am Bestand stellt eine direkte Beeinträchtigung des Biotops dar und ist gemäß Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG verboten. Gemäß Art. 16 Abs. 1 Nr. 2 BayNatSchG gilt dies auch für die Erdkeller, auf welche in den Unterlagen nicht eingegangen wird. Es wird lediglich ein ASK-Eintrag mit Fledermäusen erwähnt, die offensichtlichen Keller jedoch nicht.
- Eine „vereinfachte Abschätzung“ der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG, wie im Umweltbericht erläutert, ist aus der Sicht des Naturschutzes aufgrund der Einbettung der Fläche in das umliegende Ökosystem sowie der wertvollen Nebenflächen keinesfalls ausreichend. Es ist daher zunächst eine fundierte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Hier sollte vor allem auf die Artgruppen Vögel und Fledermäuse, sowie für die Randbereiche auch auf Reptilien eingegangen werden.
- Die Ausgleichsberechnung ist nicht nachvollziehbar. Es wird eine vollversiegelte Verkehrsfläche von ca. 2000m² als Bestand angegeben. Bei dem bisherigen Parkplatz handelt es sich aber nicht um eine vollversiegelte Fläche, lediglich die direkte Zuwegung ist als reine Schotterfläche vegetationsfrei (dennoch unversiegelt). Die restliche Fläche war bisher eher als Tritt- oder gar Schotterrasen anzusprechen und zeigte sich über lange Jahre als durchaus blütenreich.

Letztjährig wurden die Flächen durch eine Baumaßnahme stark beansprucht, sind aber nach wie vor vorhanden. Es kann hier daher nicht von einer vollversiegelten Verkehrsfläche ausgegangen werden.

- Die vorgeschlagene Ausgleichsfläche kann nicht in dem Maße eingewertet werden wie angegeben. Es handelt sich dabei nicht um Park- und Trittrassen. Auch diese Fläche wurde z.T. letztjährig durch eine Baumaßnahme beeinträchtigt. Bei der Fläche handelte es sich jedoch vorher um Extensivgrünland. Bei einer Ortseinsicht im Februar 2026 konnten immer noch Arten wie Margerite oder Hainsimse nachgewiesen werden. Die Fläche müsste zur Vegetationszeit nochmals bewertet werden. Es wurden zudem keine genauen Pflegemaßnahmen festgesetzt (z.B. Schnittzeitpunkt, Düngemittelverzicht).
- Die Ausgleichsfläche ist auch nach derzeitiger Berechnung noch nicht ausreichend. Weitere Flächen fehlen bisher.

Mit freundlichen Grüßen



Landratsamt | Postfach 1260 | 92657 Neustadt an der Waldnaab

Sachgebiet 42



Im Hause

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom



Sachgebiet 42 | Bauordnung (rechtlich)

Technischer Umweltschutz

Kontakt

Zimmer

Adresse

Am Hohlweg 2

92660 Neustadt an der Waldnaab

Telefon

Telefax

E-Mail

09602 7997 4242

Telefonvermittlung

09602 79 0

Neustadt an der Waldnaab

18.02.2026

Vollzug der Baugesetze;

10. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung der Bebauungspläne „sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe“, „SO Wohnmobilstellplatz“ und „SO Parken für Naherholung“ des Marktes Moosbach

Entwurfsversion vom 13.01.2026

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Anlage:

1 Liste Schallschutzgutachter - Teil-Verzeichnis - (Stand: 2022-01)

Zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe“, „SO Wohnmobilstellplatz“ und „SO Parken für Naherholung“ des Marktes Moosbach wird aus der Sicht des Technischen Umweltschutzes wie folgt Stellung genommen:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus Sicht des Technischen Umweltschutzes die schalltechnische Situation des Plangebietes näher zu untersuchen.

Innerhalb des Plangebietes sind die Ausweisung eines Wohnmobilstellplatzes, eines Parkplatzes sowie eines Einzelhandelsbetriebes vorgesehen. Diese Nutzungen sind mit unterschiedlichen Lärmemissionen verbunden und weisen zugleich ein unterschiedliches Maß an Schutzbedürftigkeit auf.

Website
www.neustadt.de



Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08.00 – 12.00 Uhr
Di. + Do. 13.30 – 16.30 Uhr
Bitte vereinbaren Sie einen Termin

Unter standorte.neustadt.de
finden Sie Informationen zu
ÖPNV-Anbindung, Anfahrt und
Parkmöglichkeiten.

Bankverbindungen
Sparkasse Neustadt
an der Waldnaab
IBAN DE66 7535 1960 0240 0233 25

Raiffeisenbank
Neustadt-Vohenstrauß eG
IBAN DE 14 7536 3189 0002 6200 22

Volksbank-Raiffeisenbank
Nordoberpfalz eG
IBAN DE41 7539 0000 0007 1060 09

Raiffeisenbank Floß eG
IBAN DE92 7536 2039 0000 7406 91

Raiffeisenbank Oberpfalz NordWest eG
IBAN DE10 7706 9764 0006 4493 36

Zur sachgerechten Beurteilung möglicher Lärmauswirkungen und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ist daher die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich. Auf Grundlage der Ergebnisse sind gegebenenfalls geeignete schallmindernde Maßnahmen (z. B. Festsetzungen zu Betriebszeiten, Anordnung von Nutzungen, bauliche Schallschutzmaßnahmen) abzuleiten und im Bebauungsplan festzusetzen.

Für den Bebauungsplan ist eine schalltechnische Kontingentierung der gesamten SO-Fläche nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) durch ein auf dem Gebiet des Schallschutzes fachkundiges Gutachterbüro (anerkannter Sachverständiger nach § 29b BImSchG) durchzuführen.

Hierbei hat die Ermittlung und Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungsspe-
geln (Emissionskontingente nach DIN 45691) unter Berücksichtigung der schalltechni-
schen Vorbelastung und der maßgeblichen Immissionsorte nach TA Lärm zu erfolgen.

Die sich aus der schalltechnischen Untersuchung (Kontingentierung) ergebenden
schalltechnischen Anforderungen sind als textliche und planerische Festsetzungen in
den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

In den textlichen Festsetzungen sind die Emissionskontingente sowie ggf. ergänzen-
de Anforderungen und entsprechende Hinweise anzugeben.

In der Planzeichnung sind die Grenzen der Gesamtfläche bzw. der Teilflächen festzu-
setzen und entsprechend zu benennen sowie ggf. die Richtungssektoren für die Zu-
satzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$ darzustellen und zu benennen. Des Weiteren sind in der der
Planzeichnung die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 sowie ggf. die
Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}}$ tabellarisch darzustellen.

Folgender Hinweis ist nach den textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen:

"Hinweis:

*Bei der Neuerrichtung sowie Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit dem
Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung
bzgl. der Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente L_{EK} ein schalltechnischer
Nachweis zu erstellen bzw. vorzulegen. Im Einzelfall kann in Abstimmung mit der
Bauaufsichtsbehörde in Verbindung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde auf
die Erstellung bzw. die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises verzichtet wer-
den."*

Anmerkung:

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass in dem vorliegenden Fall für die Neuerrichtung der Einzelhandelsbetriebe (**Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Rahmen eines Antrags auf Baugenehmigung (bzw. Antrags auf Genehmigungsfreistellung) ein schalltechnischer Nachweis, ggf. unter Festlegung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen, zwingend erforderlich ist.

Mit freundlichen Grüßen



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

BERATUNGSBÜROS, GUTACHTER LÄRMSCHUTZ

Stand: 01/2022

- Teil-Verzeichnis -

TÜV Süd Industrie Service GmbH Westendstraße 199 80686 München Telefon: 089/5791-2052	LGA Immissions- und Arbeitsschutz GmbH Christian-Hessel-Straße 1 90427 Nürnberg Telefon: 0911/12 076 - 440
Müller-BBM Industry Solutions GmbH Helmut-A.-Müller-Straße 1 - 5 82152 Planegg (b.München) Telefon: 089/85602-0	IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH Nibelungenstraße 35 95444 Bayreuth Telefon: 0921/75743-0
Andreas Kottermair Ingenieurbüro Beratender Ingenieur Gewerbepark 4 85250 Altomünster Telefon: 08254/99466-0	abConsultants GmbH Ingenieurbüro für Akustik und Bauphysik Altentreswitz 25 92648 Vohenstrauß Telefon: 09656/91439920
Steger & Partner GmbH Frauendorferstraße 87 81247 München Telefon: 089/891463-0	ACCON GmbH Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Gewerbering 5 86926 Greifenberg Telefon: 08192/9960-0

Ein Gesamt-Verzeichnis der nach § 29b des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bekannt gegebenen Sachverständigen (Messstellen/Gutachterbüros) siehe unter:

https://www.lfu.bayern.de/laerm/bekanntgabe_29bms_bimshg/index.htm

Landratsamt | Postfach 1260 | 92657 Neustadt an der Waldnaab

bauleitplanung@neustadt.de

Sachgebiet 45 | Bodenschutz und staatliches Abfallrecht

Kontakt [REDACTED]
Zimmer [REDACTED]
Adresse Am Hohlweg 2
92660 Neustadt an der Waldnaab
Telefon [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]

Bitte vereinbaren Sie einen Termin

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Telefonvermittlung

Neustadt an der Waldnaab

09602 79 0

29.01.2026

MOOSBACH;

10. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungspläne für ein "sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe", die der Erholung dienen "SO Wohnmobilstellplatz" sowie "SO Parken für Naherholung"; Entwurf 13.01.2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungspläne für ein "sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe", die der Erholung dienen "SO Wohnmobilstellplatz" sowie "SO Parken für Naherholung"; Entwurf 13.01.2026, des Marktes Moosbach 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.

Sind Geländeabgrabungen / Aufschüttungen und dergleichen zulässig, wird empfohlen, in den **textlichen Festsetzungen des B-Planes**, die Bauherren beizeiten auf die abfall- und bodenschutzrechtlichen Anforderungen hinzuweisen:

Bei Abgrabungen bzw. bei Aushubarbeiten anfallendes Material sollte möglichst in seinem natürlichen Zustand vor Ort wieder für Baumaßnahmen verwendet werden. Bei der Entsorgung von überschüssigem Material sind die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und ggf. des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Soweit für Auffüllungen Material verwendet werden soll, das Abfall i.S.d. KrWG ist, sind auch hier die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Z.B. ist grundsätzlich nur eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung, nicht aber eine Beseitigung von Abfall zulässig. Außerdem dürfen durch die Auffüllungen keine schädlichen Bodenveränderungen verursacht werden.

Im Regelfall dürfte der jeweilige Bauherr für die Einhaltung der Vorschriften verantwortlich sein; auf Verlangen des Landratsamtes müssen insbesondere die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosigkeit verwendeten Auffüllmaterials nachgewiesen werden können.

Für Rückfragen und weitere Informationen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig



Landratsamt
Neustadt
an der Waldnaab

Landratsamt | Postfach 1260 | 92657 Neustadt an der Waldnaab

Sachgebiet 42
im Hause

Abtlg. 5 | Bauabteilung, Bauleitplanung

Kontakt [REDACTED]
Zimmer [REDACTED]
Adresse Am Hohlweg 2
92660 Neustadt an der Waldnaab
Telefon [REDACTED]
Telefax [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Telefonvermittlung

Neustadt an der Waldnaab

09602 79 0

16.02.2026

Markt Moosbach: 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungspläne für ein "sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe", die der Erholung dienen "SO Wohnmobilstellplatz" sowie "SO Parken für Naherholung"; Entwurf 13.01.2026: Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu den folgenden städtebaulichen Weiterentwicklungen des Marktes Moosbach wird aus Bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Wahl des Standortes für die geplanten Sondernutzungen am nordöstlichen Ortsausgang des Marktes Moosbach ist nachvollziehbar. Ein Bündeln der verschiedenen Nutzungen mit entsprechenden Synergieeffekten wird an geplantem Standort ebenso aus städtebaulichen Gesichtspunkten befürwortet. Im Rahmen der Alternativen Prüfung ist auf weitere untersuchte Standorte detaillierter einzugehen.

Hinzuweisen ist auf die landesplanerische Beurteilung, ob der Bedarf für eine Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Raum Moosbach gegeben ist. Dementsprechend ist die maximal zulässige Verkaufsfläche anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen

Regierungsbaumeisterin, Kreisbaumeisterin

Website
www.neustadt.de



Öffnungszeiten
Mo. – Fr. 08.00 – 12.00 Uhr
Di. + Do. 13.30 – 16.30 Uhr
Bitte vereinbaren Sie einen Termin

Unter standorte.neustadt.de
finden Sie Informationen zu
ÖPNV-Anbindung, Anfahrt und
Parkmöglichkeiten.

Bankverbindungen
Sparkasse Neustadt
an der Waldnaab
IBAN DE66 7535 1960 0240 0233 25

Raiffeisenbank
Neustadt-Vohenstrauß eG
IBAN DE 14 7536 3189 0002 6200 22

Volksbank-Raiffeisenbank
Nordoberpfalz eG
IBAN DE41 7539 0000 0007 1060 09

Raiffeisenbank Floß eG
IBAN DE92 7536 2039 0000 7406 91

Raiffeisenbank Oberpfalz NordWest eG
IBAN DE10 7706 9764 0006 4493 36

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

A. Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt	Markt Moosbach, Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab
Ihr Zeichen, Ihre Nachricht	E-Mail vom 19.01.2026
☒ Flächennutzungsplan	10. Änderung
☒ Bebauungsplan	Aufstellung „Am Gruberbachtal“
☐ vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)	
☐ sonstige Satzung	
☒ Beteiligung gem.	§ 4 Abs. 1 BauGB

B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange	
Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord	
Absender	
Arbeitsbereich Regionalplanung bei der Regierung der Oberpfalz, 93039 Regensburg	
E-Mail	Telefon/Telefax
regionalplanung@reg-opf.bayern.de	
Bearbeiter(in)	
☐ Keine Äußerung	

- ☒ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:

Hinsichtlich der Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zu Einzelhandels-großprojekten (5.3) und Siedlungsstruktur (insbesondere 3.3) wird auf die Stellungnahme der höheren Landesplanung der Regierung der Oberpfalz verwiesen.

Der Markt Moosbach ist laut A Allgemeine Entwicklung, Raumstruktur, Zentrale Orte des Regionalplans der Oberpfalz-Nord (RP 6) Punkt 4.1.1 nicht als Zentraler Ort der Grundversorgung festgelegt.

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

Gemäß RP 6 B II Siedlungswesen Punkt 3 Freizeitwohngelegenheiten und Campingplätze soll dem Bedarf an Freizeitwohngelegenheiten vor allem in den besonders für die Erholung geeigneten Gebieten Rechnung getragen werden.

Nach B IV Wirtschaft Punkt 5 Handel und Dienstleistungen des Regionalplans, soll in der gesamten Region auf eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden (Grundsatz 5.1) sowie eine Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sichergestellt werden (Grundsatz 5.2). Dabei ist laut Begründung der Blick auch auf kleinflächigen und verbrauchernahen Einzelhandel zu richten.

- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

- ☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können:

1. Einwendungen

2. Rechtsgrundlagen

3. Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

- ☐ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Regensburg, 09.02.2026, [REDACTED]

Ort, Datum, Unterschrift

24-003 (02.2025)