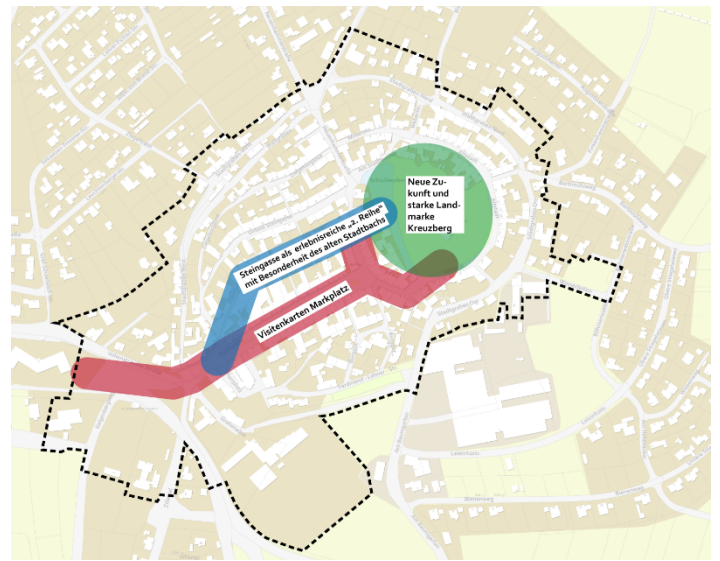




VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG NACH § 141 BAUGB FÜR DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET IM HISTORISCHEN ORTSKERN DER STADT PLEYSTEIN

Auftraggeber

Stadt Pleypestein

1. Bürgermeister Rainer Rewitzer
Neuenhammerstraße 1
92714 Pleypestein

Ansprechpartner

Günter Gschwindler, Geschäftsleitung Allgemeine Verwaltung
Verwaltungsgemeinschaft Pleypestein

Telefon +49 (0) 9654/92 22-23
E-Mail GGschwindler@pleypestein.de

Bearbeitung

|u|m|s| STADTSTRATEGIEN

Leibnizstraße 15
04105 Leipzig

Telefon +49 (0)341 97 50 3 76
E-Mail info@um-systems.de
web www.um-systems.de
Jens Gerhardt

Leipzig, 10. Juni 2020

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	6
1.1	Anlass und Zielsetzung	6
1.2	Verfahren, Vorgehensweise und Beteiligung	6
	Lenkungsrunde	7
	Bürgerbeteiligung	7
	Mieter- und Eigentümerbefragung	7
	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	8
	Beteiligung der Öffentlichkeit	9
1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	10
2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	10
2.1	Lage im Raum	10
2.2	Allgemeine Geschichte und Morphogenese historischer Ortskern Pleypestein	12
	Allgemeine Entstehungsgeschichte von Pleypestein	12
	Ältere Pleypesteiner Baugeschichte	14
2.3	Bevölkerungsentwicklung	14
	Allgemeine Bevölkerungsentwicklung bis 2016	14
	Bevölkerungsprognose	18
2.4	Wohnungsmarkt	19
	Haushaltszahl, Wohnflächenverbrauch und Wohnungsstruktur	19
	Angebot und Nachfrage von Etagenwohnungen und altersgerechtem Wohnraum	20
	Angebot und Nachfrage von Bauplätzen für Eigenheime	20
	Wohnungsleerstand	22
2.5	Wirtschaftsstruktur	22
2.6	Kommunale Planungen	23
	Flächennutzungsplan	23
2.7	Denkmalschutz und Baustruktur der historischen Innenstadt	24
2.8	Naturschutz	27
3	Bestandsanalyse, Ermittlung städtebaulicher Missstände und Zielsetzungen	27
3.1	Wohnen und Bevölkerung	27
1.1.1	Bevölkerung (Nachfrage) und Gebäude-/Wohnungsbestand (Angebot)	27
1.1.2	Charakteristische Bereiche des Untersuchungsgebiets und seines Nahbereichs	29
1.1.3	Leerstände, Gebäudezustand und Sanierungsbedarf sowie Brachflächenpotenziale	31
	Leerstand	31
	Bauzustand	32
1.2	Verkehr und Straßenzustand	33
1.3	Gewerbe- und Einzelhandelsfunktionen	35
3.2	Öffentlicher Raum, Grün und Freiflächen	36
	Marktplatz	36
	Steingasse mit Stadtbach	37
	Pleypesteiner Wasserteilanlage („Wasserleiten“)	38

Kreuzberg mit Stadtweiher.....	38
Ferdinand-Lehner-Allee.....	40
1.4 Kinderbetreuungseinrichtungen, Spielplätze, soziale Einrichtungen.....	42
Kinderbetreuung und Bildung.....	42
Seniorenangebote und medizinische Versorgung.....	43
Kulturangebote und medizinische Versorgung.....	43
1.5 Vorliegen städtebaulicher Missstände.....	44
1.5.1 Substanzschwächen.....	44
1.5.2 Funktionsschwächen.....	45
2 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme.....	46
2.1 Erfordernis einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.....	46
2.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	46
2.3 Wahl des Sanierungsverfahrens.....	47
2.4 Sanierungsziele.....	48
2.4.1 Wohnen und Bevölkerung.....	48
2.4.2 Städtebau.....	48
2.4.3 Verkehr.....	48
2.4.4 Arbeiten und Einkaufen.....	48
2.4.5 Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen.....	49
2.4.6 Soziale Infrastruktur und Freizeitangebote.....	49
2.5 Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.....	49
2.5.1 Mitwirkungsbereitschaft und öffentliches Interesse.....	49
2.5.2 Zeitliche Begrenzung und Finanzierbarkeit.....	49
3 Städtebaulicher Rahmenplan.....	49
3.1 Maßnahmen und Handlungsfelder.....	49
3.1.1 Wohnen und Bevölkerung.....	51
3.1.2 Städtebau.....	52
3.1.3 Verkehr.....	52
3.1.4 Arbeiten und Einkaufen.....	52
3.1.5 Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen.....	53
3.1.6 Soziale Infrastruktur und Freizeitangebote.....	53
3.2 Plan der verortbaren Maßnahmen (Maßnahmenplan).....	54
Anlage 1: Flurstücke im vorgeschlagenen Sanierungsgebietsumfang.....	55
Anlage 2: Vorschlag zur Bekanntmachung/Beschluss der Sanierungssatzung.....	56
Anlage 3: Ergebnisse der Eigentümer- und Mieterbefragung für die vorbereitende Untersuchung im Ortskern Pleysten.....	59
1 Beschreibung der Methodik.....	59
1.1 Darstellung der Ergebnisse.....	59
2 Eigentümerbefragung.....	59
2.1 Allgemeine Angaben.....	59
2.2 Grundstückszustand und Umgang mit dem Grundstück.....	62
2.3 Gebäudezustand.....	62

2.4	Umgang mit dem Gebäude	65
2.5	Entwicklung der Stadt Pleystein.....	68
3	Mieter/Pächter.....	70
3.1	Allgemeine Angaben	70
3.2	Gebäudezustand	72
3.3	Umgang mit dem Gebäude	74
3.4	Entwicklung der Stadt Pleystein.....	76
Anlage 4: Stadtratsbeschluss zum Einleiten der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB		77
Anlage 5: Liste der Baudenkmäler im Ensemble Altstadt Pleystein auf Grundlage der Bayerischen Denkmalliste vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.....		78
Anlage 6: Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.....		81
Anlage 7: Bekanntmachung der öffentlichen Auslage der Vorbereitenden Untersuchung		82

Anlage 1: Flurstücke im vorgeschlagenen Sanierungsgebietsumgriff

Anlage 2: Vorschlag zur Bekanntmachung/Beschluss der Sanierungssatzung

Anlage 3: Ergebnisse der Eigentümer- und Mieterbefragung für die vorbereitende Untersuchung in Pleystein

Anlage 4: Stadtratsbeschluss zum Einleiten der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Anlage 5: Liste der Baudenkmäler im Ensemble Altstadt Pleystein auf Grundlage der Bayerischen Denkmalliste vom Bayerische Landesamt für Denkmalpflege

Anlage 6: Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Anlage 7: Bekanntmachung der öffentlichen Auslage der Vorbereitenden Untersuchung

1 Einleitung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) in Pleystein bilden gem. §141 BauGB die Entscheidungsgrundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historischer Ortskern Pleystein“. Hierzu hat der Gesetzgeber im Detail geregelt:

"Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden." Zit. §141 Abs. 1 BauGB

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich somit auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die Stadt Pleystein sieht hierin einen wichtigen Baustein zur Planung und Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen. In 2019 erfolgte die Aufnahme in das Bayerische Städtebauförderungsprogramm.

In der Vorbereitenden Untersuchung wurde ein Gebiet von etwa 24,63 ha betrachtet, welches im Wesentlichen den historischen Ortskern vom Hauptort Pleystein umfasst. Die Gebietsgrenze orientiert sich am historischen Verlauf des ehemaligen Stadtgrabens, die straßenbegleitende Bebauung mit eingeschlossen. Im Zuge der Analyse konnten sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen herausgearbeitet werden (vgl. Kap. 3). Zukünftige Entwicklungsziele sowie Maßnahmen sind Bestandteil einer Rahmenplanung für ein zur Ausweisung vorgeschlagenes Sanierungsgebiet (vgl. Kap. 2 und 3).

Darüber hinaus sind die Vorbereitenden Untersuchungen Teil eines umfassenden Planungsprozesses, der zeitgleich mit der Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) stattfand. Die Parallelität der Planungen ermöglicht dabei die enge inhaltliche Verknüpfung der Zielaussagen und die Nutzung von Prozesssynergien u.a. im Beteiligungsverfahren.

Die vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen bauen auf den Ergebnissen der "Grobuntersuchung zur Stadtsanierung" aus dem Jahr 1998 auf, welche von Stadtverwaltung und -politik gebilligt ist.

1.2 Verfahren, Vorgehensweise und Beteiligung

Die Vorbereitenden Untersuchungen sind durch zwei Projektphasen gekennzeichnet. Während der **Analysephase** kamen unterschiedliche methodische Ansätze zum Einsatz, um vorliegende städtebauliche Missstände zu identifizieren:

- Bürgerwerkstätten im Rahmen der ISEK-Erarbeitung, inkl. Gespräche mit gezielt eingeladenen Stakeholdern in sog. Erhebungsgesprächen,
- Schriftliche Befragung von Mietern und Eigentümern,
- Empirische Erhebungen (z.B. durch Ortsbegehungen),

- Datenrecherche (Sekundärdaten, vorhandene Planungen).

Die **Konzeptphase** diente der Definition von Entwicklungszielen zur Behebung der städtebaulichen Missstände und der Untersetzung dieser durch konkrete Projektansätze und Maßnahmen. Im Ergebnis der Konzeptphase steht die Rahmenplanung für den „Historischen Ortskern Pleystein“. Auch diese Projektphase wurde durch Bürger, Stakeholder und andere zentrale Akteure im Rahmen von Bürgerwerkstätten unterstützt.

Lenkungsrunde

Der gesamte Prozess der Vorbereitenden Untersuchungen wurde durch eine gemeinsame Arbeits- und Steuerungsebene, der Lenkungsgruppe, begleitet und inhaltlich untersetzt. Die Mitglieder der Lenkungsrunde bestanden aus Vertreter der Fraktionen sowie der Verwaltung und dem Planungsteam.

Bürgerbeteiligung

In den Prozess wurden die BürgerInnen der Stadt Pleystein stetig miteinbezogen, um nicht nur eine Transparenz des Planungsprozesses zu gewährleisten, sondern auch um sinnvolle Ideen, Maßnahmen und Ziele der BürgerInnen zu inkorporieren und weiterzuentwickeln.

Die Auftaktveranstaltung am 20. Juli 2018 stellte den geplanten Prozess erstmals der Öffentlichkeit vor. Hierbei wurden erste Ergebnisse der Bestandsaufnahme präsentiert und bestehende Stärken und Schwächen bzw. Missstände innerhalb des Stadt- und Untersuchungsgebietes mit den BürgerInnen diskutiert.

Die erste Bürgerwerkstatt am 25. September 2018 wurde anhand von drei zentralen Schwerpunkträumen – sog. Kleine und Große Pleysteiner Runde, Kloster am Kreuzberg und Marktplatz – mit den BürgerInnen konkrete Handlungserfordernisse und Maßnahmen diskutiert.

Die am 22. Januar 2019 durchgeführte 2. Bürgerwerkstatt diente der Diskussion der identifizierten Zielstellungen, Handlungsfelder und Maßnahmen im Untersuchungsgebiet und im weiteren ISEK-Betrachtungsraum. Die Entwurfsfassung der VU sowie das Sanierungsziel war Gegenstand der Abschlussveranstaltung am 2. Juli 2019.



Abb. 1: Diskussionsrunden im Rahmen der Bürgerwerkstätten

Mieter- und Eigentümerbefragung

Um erste Einschätzungen zum Zustand des Gebäudebestands zu erhalten, wurden Mieter bzw. Pächter und Eigentümer von Immobilien innerhalb des Untersuchungsgebiets befragt. Die schriftliche Befragung fand durch den Versand von Fragebögen statt. Die Fragebögen wurden am 17.01.2019 versendet. Rücksendetermin war der 08.02.2019. Folgende Aspekte waren Bestandteil der Befragung beider Zielgruppen:

- Art der Immobilie (Ein-/Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Mehrfamilienhaus),

- Gebäudenutzung,
- Zustand der Immobilie,
- Größe und Ausstattungsmerkmale der Immobilie,
- Leerstände,
- Erforderliche und durchgeführte Sanierungsmaßnahmen,
- Zufriedenheit und zukünftige Entwicklung des Ortsteils.

Darüber hinaus fand teilw. eine Differenzierung zwischen Mietern und Eigentümer statt, z.B. hinsichtlich des zukünftigen Umgangs mit der Immobilie, der zukünftigen Perspektiven in der Stadt Pleystein.

Die Rücklaufquote lag bei etwa 13%. Insgesamt wurden von 1372 versendeten Fragebögen 176 beantwortet. Die Befragung ist dementsprechend nicht als repräsentativ zu werten, sondern bildet einen ersten subjektiven Eindruck/Trend zum Zustand des Gebäudebestandes im Untersuchungsgebiet ab. Einige Ergebnisse der Untersuchung werden zum Vergleich mit differenzierten Beobachtungen und Daten im Analyseteil dieses Berichts aufgegriffen. Das gesamte Ergebnis der Befragung kann in der Anlage 3 eingesehen werden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange werden/wurden gemäß § 139 BauGB im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen per Anschreiben am 22. April 2020 und einer Rücklauffrist bis zum 28. Mai 2020 beteiligt:

- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bergamt Nordbayern,
- Bund Naturschutz,
- Geschäftsstelle Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald,
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz,
- IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim,
- Kreisheimatpfleger,
- LfU Bayern,
- Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab Abteilung 5 Bauwesen technisch Kreisbaumeister,
- Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab Abteilung 6 Gesundheitswesen,
- Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab Kreisbrandrat,
- Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab SG01 Tourismus,
- Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab SG35 Abfallwirtschaft,
- Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab SG41 Naturschutz,
- Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab SG41 Technischer Umweltschutz,

- Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab SG42 Bauordnung, Wohnungs- und Planungswesen,
- Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab SG43 Wasserrecht,
- Regierung der Oberpfalz SG24 Höhere Landesplanung,
- Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (6),
- Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach,
- Wasserwirtschaftsamt Weiden.

Seitens dieser Behörden, welche Stellung zum Vorhaben bezogen haben, besteht Einvernehmen zur vorgelegten, Vorbereitenden Untersuchung:

- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz,
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
- Bergamt Nordbayern,
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz,
- LfU Bayern,
- Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab Abteilung 5 Bauwesen technisch Kreisbaumeister,
- Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab SG35 Abfallwirtschaft,
- Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab SG41 Naturschutz,
- Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab SG41 Technischer Umweltschutz,
- Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab SG42 Bauordnung, Wohnungs- und Planungswesen,
- Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab SG36 Bodenschutz und staatl. Abfallrecht
- Regierung der Oberpfalz SG24 Höhere Landesplanung,
- Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord (6),
- Wasserwirtschaftsamt Weiden.

Stellungnahmen, welche eine Anpassung der vorgelegten VU erfordern, bzw. abzuwägen sind, sind nicht eingegangen. Sämtliche, vorliegenden Stellungnahmen sind dem Anhang zu entnehmen und wurden im Abwägungsverfahren zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der 1. Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung lag in der Zeit vom 29.04.2020 – 28.05.2020 öffentlich aus und konnte dort auch von Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Pleystein eingesehen werden. Diese Möglichkeit wurde öffentlich bekannt gemacht. Es gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit zu der Vorbereitenden Untersuchung ein.

1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das untersuchte Gebiet mit einer Größe von ca. 25 ha erstreckt sich entlang der straßenbegleitenden Bebauung der Straßen Ferdinand-Lehner-Str., Stadtgraben Ost, Stadtgraben Nord, Stadtgraben-West, Vohenstraußer Straße, Galgenbergweg und Lohmaer Str..

Der Umgriff des Untersuchungsgebietes resultiert aus dem historischen Verlauf des ehemaligen Stadtgrabens, der zur historischen Stadtbefestigung gehörte.

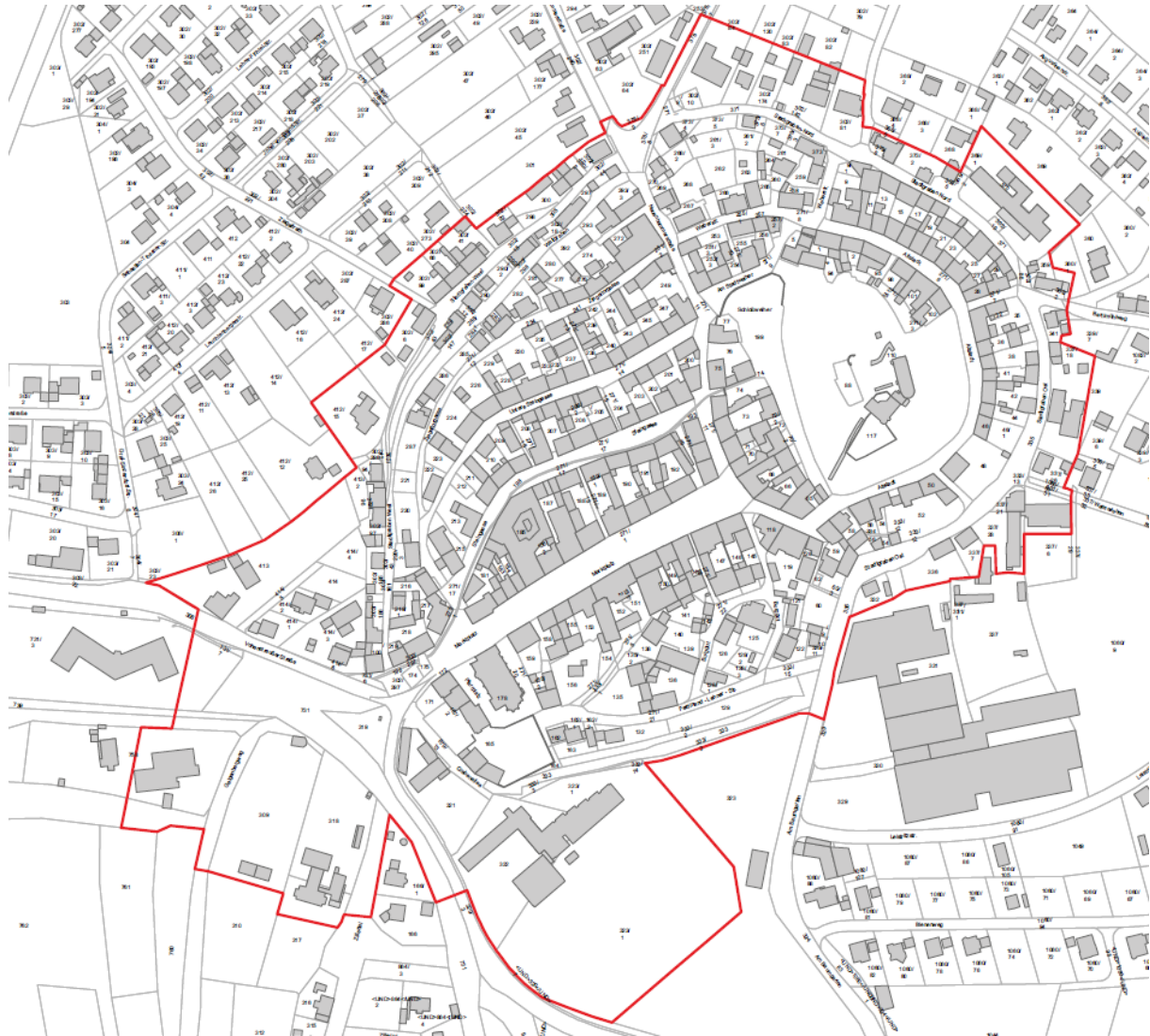


Abb. 2: Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen ([u|m|s] STADTSTRATEGIEN)

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Raum

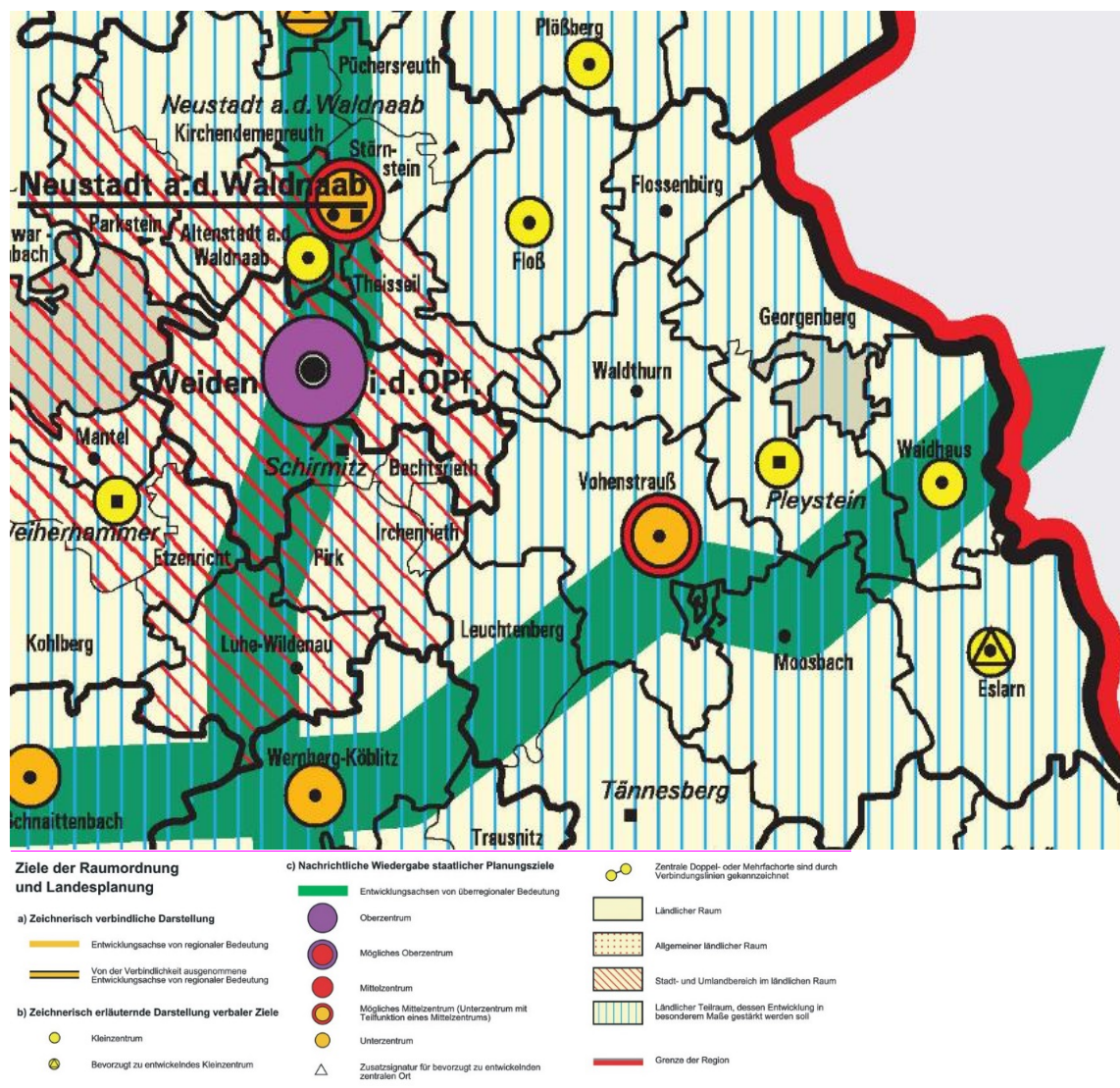
Makroräumlich betrachtet liegt die Stadt Pleysten in Nordbayern, im Regierungsbezirk Oberpfalz und dem Landkreis Neustadt an der Waldnaab. Herausforderung und Chance zugleich ist die mittelbare Lage von Pleysten an der tschechischen Grenze. Pleysten profitiert in seiner Entwicklung maßgeblich von der sehr guten Anbindung an die A6.

Das Gemeindegebiet und Umland von Pleysten werden im LEP aus dem Jahr 2013 (geändert 2018) als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen definiert. Diese Gebietskategorie beschreibt

Gebiete, welche eingeschlossen vom ländlichen Raum liegen, dabei allerdings eine überdurchschnittliche Verdichtung vorweisen (vgl. LEP 2013, geändert 2018).

Der LEP formuliert für die „Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen“ folgende Grundsätze: „Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiterentwickeln können,
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern (ebd.: S. 35) und
- sie die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie den Ausbau und den Erhalt eines zeitgemäßen öffentlichen Personennahverkehrs [...] in enger interkommunaler Abstimmung vollziehen (ebd.: S. 35).



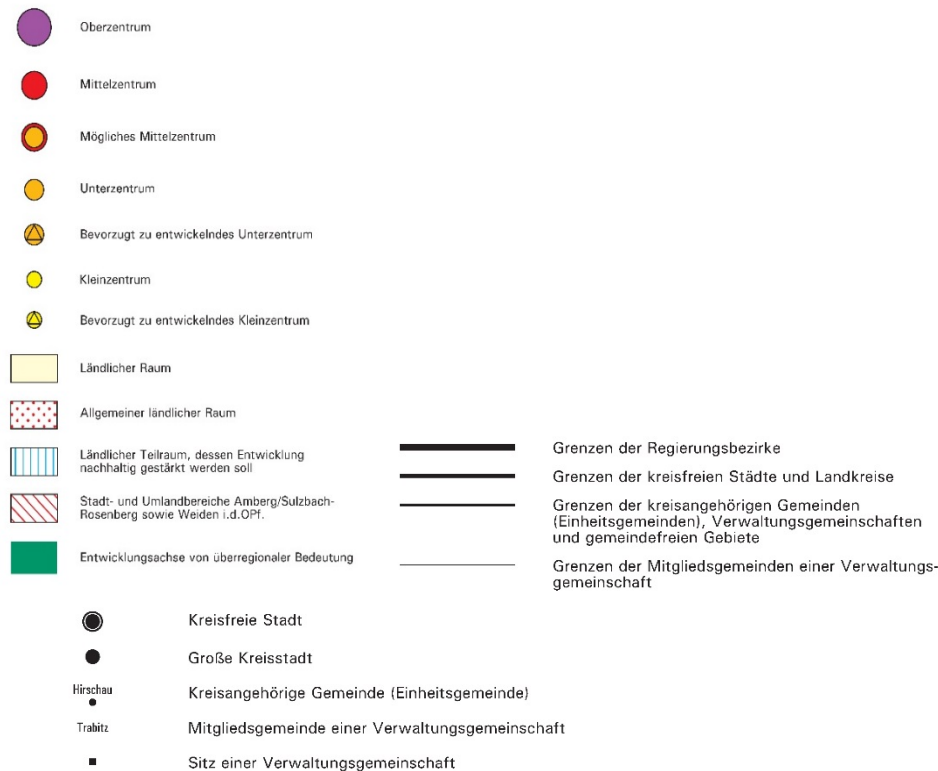


Abb.: 1 Zentralörtliche Funktion der Stadt Pleysten (vgl. REP: Zielkarte 1-Raumstruktur)

Weiterhin ist die zentralörtliche Funktion der Stadt Pleysten im LEP als Kleinzentrum festgesetzt, welches zum Mittelbereich Weiden i.d.OPf. gehört. Das Kleinzentrum Pleysten hat lt. REP die Aufgabe, in Ergänzung der höherrangigen zentralen Orte die Deckung des Grundbedarfs in den Bereichen Versorgung, Arbeit und Dienstleistung sowie Einzelhandel flächendeckend zu gewährleisten. Um eine Bündelungswirkung bei der sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Versorgung auch im Hinblick auf eine nachhaltige raumstrukturelle Entwicklung zu erreichen, ist es erforderlich, dass die Aufgabe des Kleinzentrums von einem Siedlungs- und Versorgungskern wahrgenommen wird und so die Versorgungseinrichtungen an jeweils einem Ort konzentriert zur Verfügung stehen. In solchen Kleinzentren soll maßgeblich die Einzelhandelsfunktion gestärkt werden.

2.2 Allgemeine Geschichte und Morphogenese historischer Ortskern Pleysten

Nachfolgend wird zunächst die allgemeine Entstehungsgeschichte des historischen Ortskerns erläutert. Daran schließt sich die Vertiefung der baugeschichtlichen Entwicklung der Stadt an.

Allgemeine Entstehungsgeschichte von Pleysten

Die Geschichte des Menschen in Pleysten geht bereits auf die Jungsteinzeit (etwa 10.000 Jahre v. Chr.) zurück. Steinzeitliche Funde belegen die Erschließung der Landschaft durch den Menschen zu dieser Zeit.

Die erste Besiedlung Pleysteins war die Burg der Herren von Pleysten, die königliche Dienstleute verwalteten. Die Burg wurde erstmals 1212 urkundlich genannt. Erbaut wurde sie auf einem strategisch wichtigen, hoch aufragenden Rosenquarzfelsen, der weithin sichtbar in weiß-rosa Farben leuchtete und dem späteren Ort den Namen „Stadt zum Pleyenstein“ verlieh. Das althochdeutsche „pleyen“ bedeutet „leuchten, glänzen“.

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortsnamens Pleysten erfolgte im Jahr 1242, jedoch stand zu dieser Zeit bereits die Burg auf dem Quarzfelsen inmitten der Siedlung. Der Ort ging 1250 an

die Landgrafen von Leuchtenberg über, welche sowohl die Befestigung der Altstadt als auch die Anlage der Neustadt umsetzten. In ihrem Einflusszeitraum bekam die Ortschaft 1331 die Nürnberger Stadtrechte von Kaiser Ludwig verliehen. Außerdem wurden Pleystein ein Marktrecht sowie ein Geleitrecht auf der Handelsstraße zwischen Prag und Nürnberg verliehen. 1367 verlieh Kaiser Karl IV. Pleystein das Münzrecht. Dieser wirtschaftliche Aufschwung gab ab ca. 1391 den Anstoß für eine erste Stadterweiterung: die Neustadt. 1395 wurde die Pfarrei durch den Bischof Johann von Regensburg gegründet, dessen Stifter Landgraf Johann von Leuchtenberg war. Im Folgejahr wurde die Pfarrkirche St. Sigismund ergänzt.

Von alters her führte die „Goldene Straße“ von Nürnberg nach Prag durch die Stadt Pleystein. In friedlichen Zeiten war dies von großem wirtschaftlichem Vorteil, in Kriegszeiten waren allerdings feindliche Truppen schnell zur Stelle mit Kontributionen, Brand und Plünderungen. Dementsprechend war die Stadt Pleystein im Mittelalter häufigen Angriffen ausgesetzt. Bspw. wurde Pleystein 1400 von pfälzischen Truppen erobert. Durch die Hussitenkriege in der ersten Hälfte des 15. Jahrhunderts kam es zu starken Zerstörungen in der Stadt. Der Einfall kroatischer Truppen 1634 unter dem Oberst Marco Corpes endete noch verheerender für Pleystein, da die Hälfte der Gebäudesubstanz, darunter auch das Rathaus und das Pfarrhaus, im Feuer zerstört wurde. Im selben Jahr brach die Pest aus und sorgte für einen weiteren Einschnitt in der Stadtgeschichte.



Abb. 3: Pleystein nach Merian im Jahr 1664

Auch das 19. Jahrhundert sowie der Beginn des 20. Jahrhunderts waren in Pleystein durch mehrere Großbrände gekennzeichnet, denen eine Vielzahl der Pleysteiner Gebäude zum Opfer fielen. Der heftigste davon ereignete sich 1901, welcher neben Wohnhäusern und Nebengebäuden auch die beiden Kirchen vernichtete. Die Kreuzbergkirche wurde auf dem Schlossberg erst im Jahr 1814 errichtet. Zwischen 1902 und 1905 wurden die Pfarrkirche inklusive des Pfarrhofs sowie die Kreuzbergkirche mit Kloster neu errichtet. Die neugotische Stadtpfarrkirche wurde 1905 geweiht, während die im neubarocken Stil errichtete Kreuzbergkirche 1908 eröffnet wurde.

Das Kloster ging 1903 an den Augustinerorden über, bevor die Kongregation der Oblaten des Heiligen Franz von Sales das Kreuzbergkloster 1965 übernahm. Der Kreuzberg, auf dem sowohl Kloster als auch Kreuzbergkirche zu finden sind, erhielt seine Form zur Zeit des Quarzabbaus zwischen 1851 und 1920. Das Verbot des weiteren Abbaus wurde zur Erhaltung des

Wahrzeichens der Stadt beschlossen, dessen Name sich auf das altdeutsche „pleyen“, also „leuchten“ oder „glänzen“, des Berges bezieht. Noch heute ist Pleystein als Rosenquarzstadt bekannt. Im Zusammenhang mit den Bränden des 19. Jahrhunderts entstand das Institut der Armen Schulschwestern. Diese übernahmen den Betrieb der Mädchenschule.

Ältere Pleysteiner Baugeschichte

Wie bereits ausgeführt, gab den Gründungsimpuls für Pleystein die Anlage der Burg der Herren von Pleystein. Die Gebäude der ursprünglichen Stadtanlage lagerten sich danach nach Osten um den Rosenquarzfelsen an. Burg und Siedlung wurden durch Graben und Mauer gesichert.

Ein entscheidender Entwicklungsschub ging a) von der Verleihung der Nürnberger Stadtrechte aus, die Kaiser Ludwig der Bayer 1331 Pleystein verlieh (hiermit erhielt Pleystein weitgehende Selbstverwaltungsaufgaben und Verfassungseinrichtungen); b) vom Übertragen (s. o.) der Verwaltung der Herrschaft Pleystein an die beiden Söhne von Landgraf Johann sowie c) vom Freiheitsbrief aus dem Jahr 1391 aus. Mit neuen Rechten ausgestattet, prosperierte die Stadt und erweiterte sich.

Im Zuge dieser Stadterweiterung westlich des Felsstocks wurde in Hochlage auf dem Bergrücken ein Stadtweiher angelegt, der die Wallgräben mit Wasser speiste. Das Haupttor der Stadtbefestigung führte nach Osten (heute Bartlmühlweg), das nördliche Tor lag etwa im Bereich der Weberstraße und das südliche Tor stand etwa beim Gebäude Altstadt 10. Bis Ende des 14. Jhs. wurde die Stadterweiterung nach Westen abgeschlossen. Dabei entstanden zwei neue Stadtzugänge, das Ziegeltor im Norden, (Neuenhammerstraße 15) und das Neutor im Westen (zwischen Marktplatz 25 und Pfarrplatz 2).

Im Süden entstand die Burghut mit der Aufgabe, die Verteidigung von Burg und Stadt zu organisieren. Später wurde die Burghut Amtssitz der Pfleger der Herrschaft Pleystein. Der Straßename Burggut verweist heute auf die frühere Nutzung dieses Bereichs hin. Trotz mehrerer Stadtbrände hat sich ein bemerkenswerter Baubestand erhalten. Einige Gebäude sind als Baudenkmal eingetragen. Die Wehranlagen verfielen Anfang des 18. Jhs.

2.3 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung Pleysteins erlebte nach dem Zweiten Weltkrieg den ersten deutlichen Zuwachs gegenüber dem relativ konstanten Bevölkerungsstand seit 1600. Die Bevölkerung stieg hier auf 1.000 Einwohner an. Grund dafür war die Vielzahl an Flüchtlingen. Durch die Gebietsreform von 1972 wuchs Pleystein weiter. Die bis dahin selbstständigen Gemeinden Lohma und Miesbrunn sowie Teile der aufgelösten Gemeinden Bernrieth und Burkhardtsrieth wurden eingemeindet. Mittlerweile ist Pleystein Sitz der Verwaltungsgemeinschaft und ausgewiesenes Kleinzentrum seit 1978 bzw. 1979.

Allgemeine Bevölkerungsentwicklung bis 2016

Die Gemeinde Pleystein wies am Stichtag des 21.12.2016 einen Bevölkerungsstand von 2.427 Einwohnern (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik vom 23.04.2018 – auf Basis der fortgeschriebenen Bevölkerung ab 30.06.2011) auf. Während die Einwohnerzahl zwischen 2011 und 2016 konstant blieb, nahm die Bevölkerung im Vorfeld ab. Das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung hat mit Bescheid vom 21. Oktober 2013 die amtliche Einwohnerzahl für die Stadt Pleystein auf der Basis des Zensus 2011 zum Stichtag 09. Mai 2011 mit 2.472 Personen festgestellt. Dadurch kam es zu einem der stärksten Bevölkerungsrückgänge in Pleystein in der jüngeren Vergangenheit.

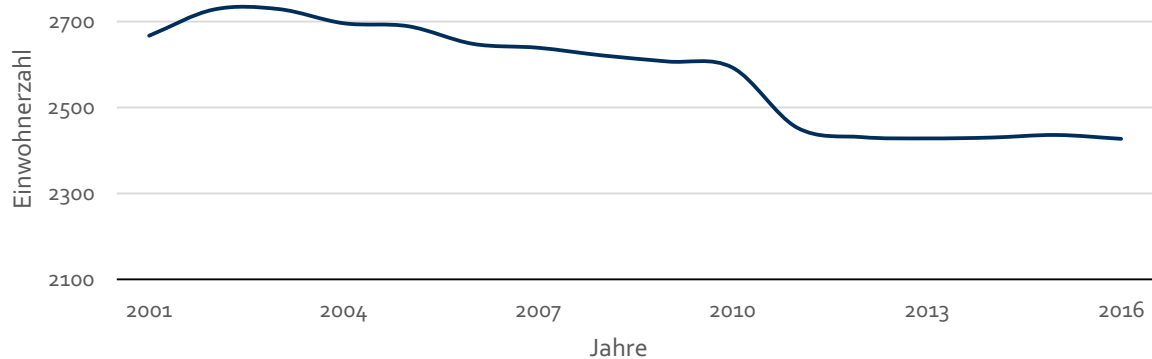


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung von Pleysten (2001–2016) ([u|m|s] STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2016)

In den Nachbargemeinden Eslarn, Waidhaus, Waldthurn und Moosbach, welche als Vergleichsgemeinden herangezogen wurden, zeigen sich sehr ähnliche Tendenzen in der Bevölkerungsentwicklung. Bei allen Kommunen ist ein seit der Jahrtausendwende gesunkener Bevölkerungsstand zu verzeichnen, wobei sich in Pleysten in den letzten Jahren im Vergleich die Bevölkerungszahlen stabilisiert haben.

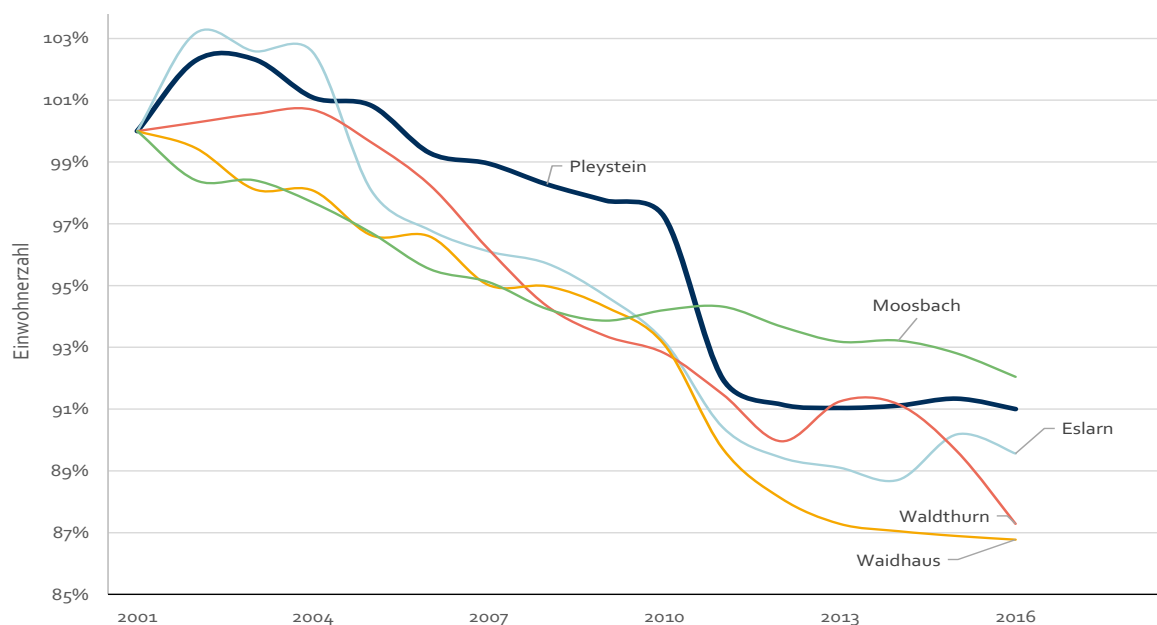


Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich mit Nachbargemeinden (2003–2016) ([u|m|s] STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2018)

Für die Erklärung der Bevölkerungsentwicklung wird zunächst das Wanderungsverhalten betrachtet. Pleysten weist (mit leichten Schwankungen) seit 2004 eine stetige Zunahme der Zuzugszahlen auf, wobei die Zahl der Fortzüge relativ konstant blieb. Im Vergleich der Wanderungsbewegungen mit anderen Gemeinden der Region ist festzustellen, dass die Entwicklungen sehr synchron verlaufen. Lediglich Eslarn stellt mit starken Ausreißern eine Ausnahme dar. Die durchschnittliche Zunahme der Zuwanderung in Pleysten im Bezug zu 2001 fiel höher aus als in Moosbach, Waldthurn und Waidhaus.

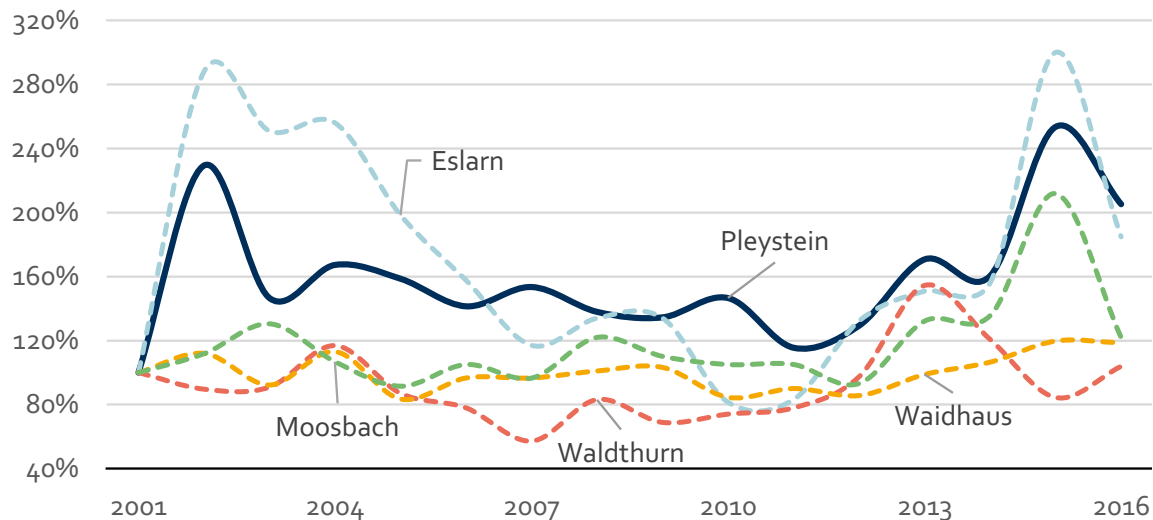


Abb. 6: Entwicklung der Zuzüge im Vergleich mit Nachbargemeinden (2003-2016) (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2018)

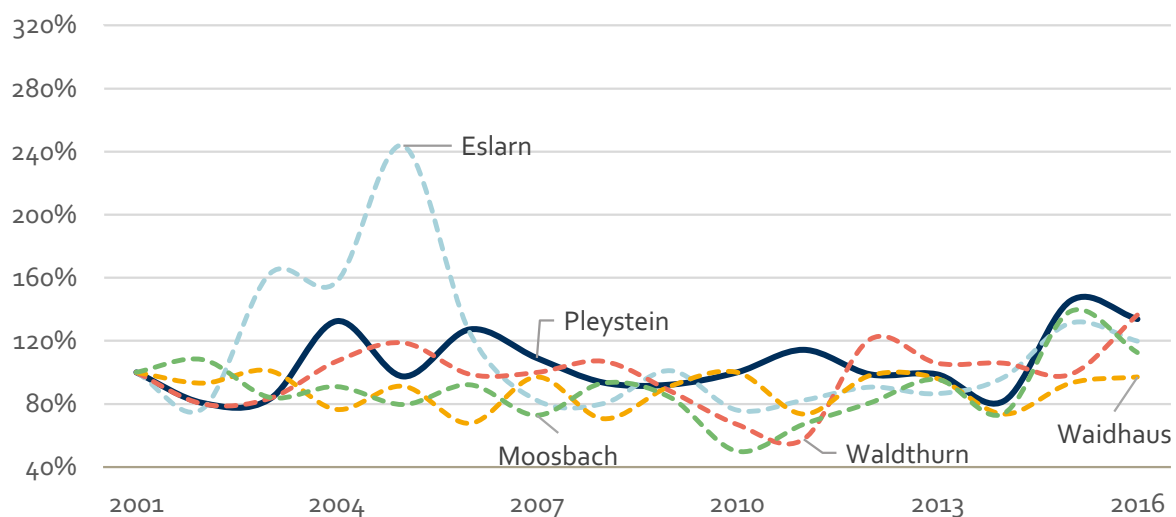


Abb. 7: Entwicklung der Fortzüge im Vergleich mit Nachbargemeinden (2003-2016) (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2018)

Den Wanderungsbewegungen wird nun die natürliche Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt. Der deutliche Überschuss der Rate von Gestorbenen gegenüber der Zahl Lebendgeborener lässt eine Überalterungstendenz der Gemeinde vermuten. Das Durchschnittsalter, welches sich von 40,4 Jahre auf 46 Jahre zwischen 2001 und 2016 erhöht hat, bestätigt diese Vermutung wie auch der Blick auf die Entwicklung der Altersstruktur.

Es ist zu erkennen, dass sich der Anteil der 65-Jährigen und Älteren von 2001 bis 2016 um 11 % leicht erhöht hat. Der Anteil der unter 18-Jährigen hat in Gegenüberstellung dazu mit 39 % deutlich stärker abgenommen. Damit lässt sich, ebenso wie in der gesamten Bundesrepublik Deutschland, eine reziproke Entwicklung des Anteils jüngerer zum Anteil älterer Bewohner erkennen. Der Anteil der 18- bis 65-Jährigen ist zwischen 2001 und 2016 um gut 4 % leicht

gesunken.

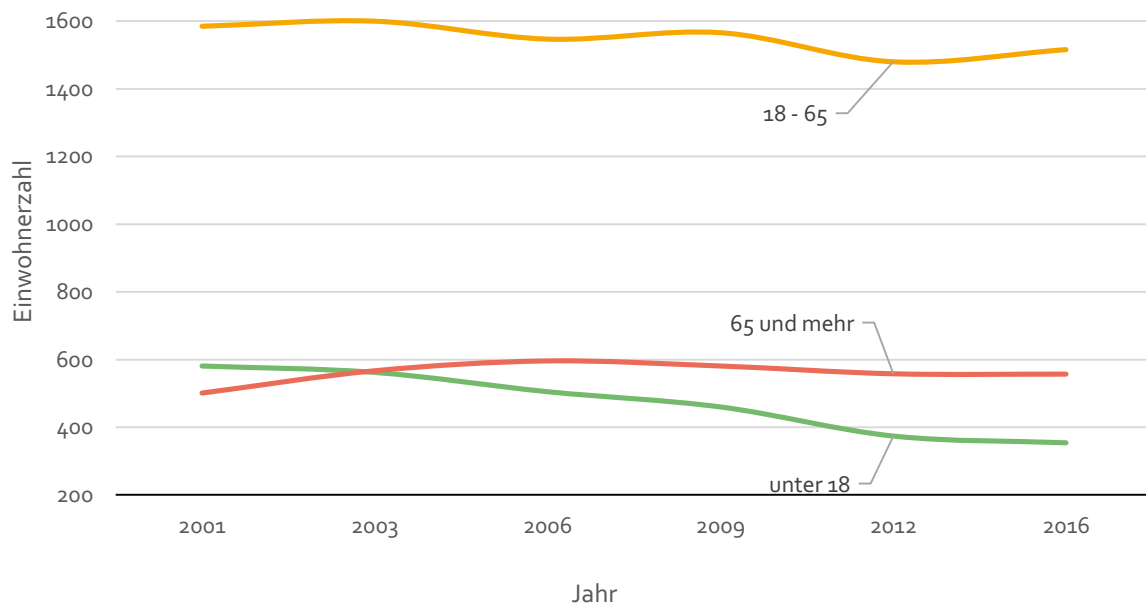


Abb. 8: Entwicklung der Altersstruktur von Pleystein (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2016)

Werden die Salden der Wanderungsbewegungen (Zuzüge abzüglich Fortzüge) und die Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten abzüglich Sterbefälle) übereinandergelegt, erklärt sich das Bild der Bevölkerungsentwicklung in Pleystein. Für die Stadt Pleystein resultieren kurzzeitige Bevölkerungszunahmen zwischen 2001 und 2016 ausschließlich aus Wanderungsgewinnen. Hieraus ergeben sich ein deutlicher Bevölkerungsanstieg 2003 sowie ein leichter Anstieg 2014 und 2015. Die positiven Wanderungssalden anderer Jahre konnten demgegenüber die natürliche Bevölkerungsentwicklung nicht ausgleichen. Der Saldo der natürlichen Entwicklung ist im betrachteten Zeitraum durchweg negativ. Das heißt, dass die Sterberate stets höher war als die Geburtenrate. Die Kombination von negativen Wanderungstendenzen und natürlichen Entwicklungen führte beispielsweise zum gravierenden Verlust zwischen 2010 und 2011.

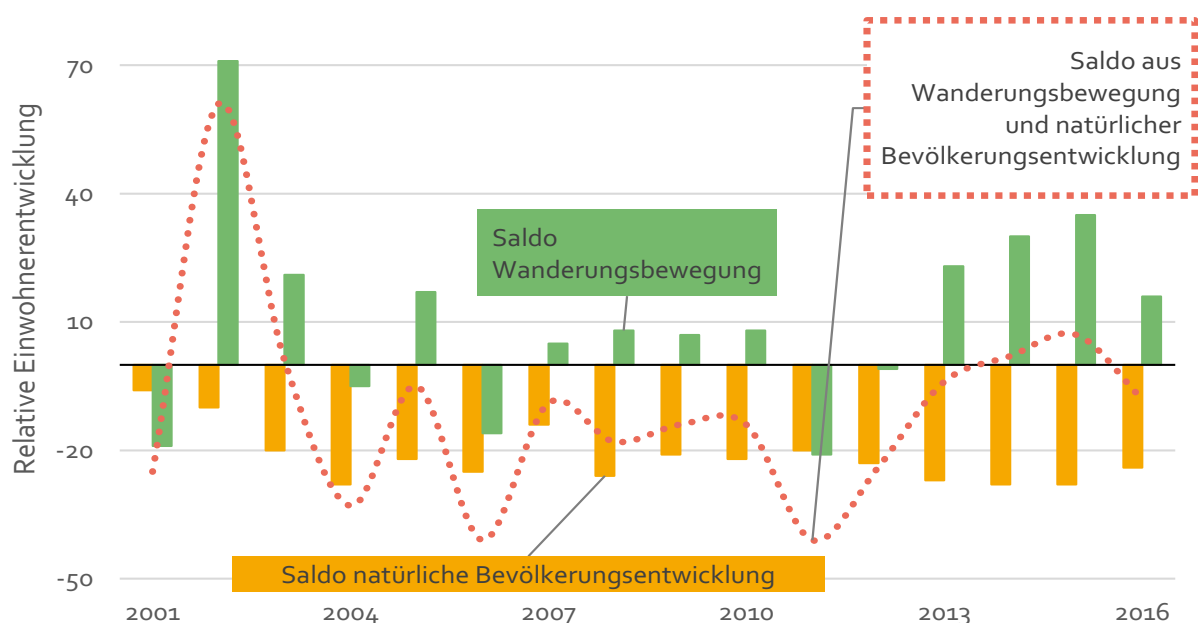


Abb. 9: Wanderungssaldo, Saldo natürliche Bevölkerungsentwicklung und Saldo aus Wanderungen und natürlicher Bevölkerungsentwicklung (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2018)

Bevölkerungsprognose

Die dargestellte Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit wirkt sich auf die Bevölkerungsprognose vom Bayerischen Landesamt für Statistik aus. Vor dem Hintergrund von Alterung, negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung und der Zuzugsabhängigkeit wird zwischen 2016 und 2028 für die zukünftige Einwohnerentwicklung Pleysteins ein weiteres Absinken der Einwohnerzahlen prognostiziert. Im Jahr 2028 wird mit ca. 2.200 Personen, also knapp 230 Personen weniger als 2016, gerechnet.

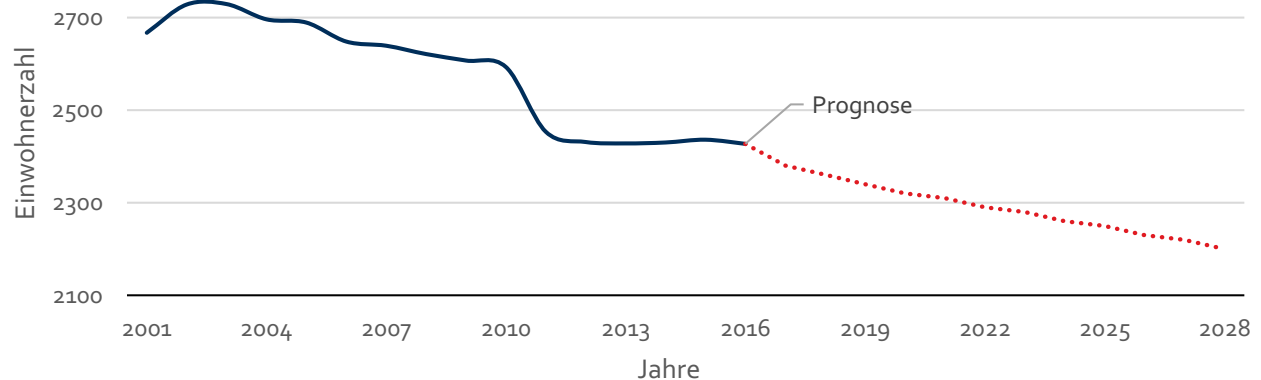


Abb. 10: Bevölkerungsprognose von Pleystein (2016–2028) ([u|m|s] STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2016)

Ähnlich wie für Pleystein wird für die Nachbargemeinden Eslarn, Waidhaus, Waldthurn und Moosbach, welche als Vergleichsgemeinden herangezogen wurden, eine Bevölkerungsabnahme für das nächste Jahrzehnt prognostiziert. Für Moosbach fällt die erwartete Abnahme am geringsten aus, während Waidhaus und Eslarn am stärksten betroffen wären.

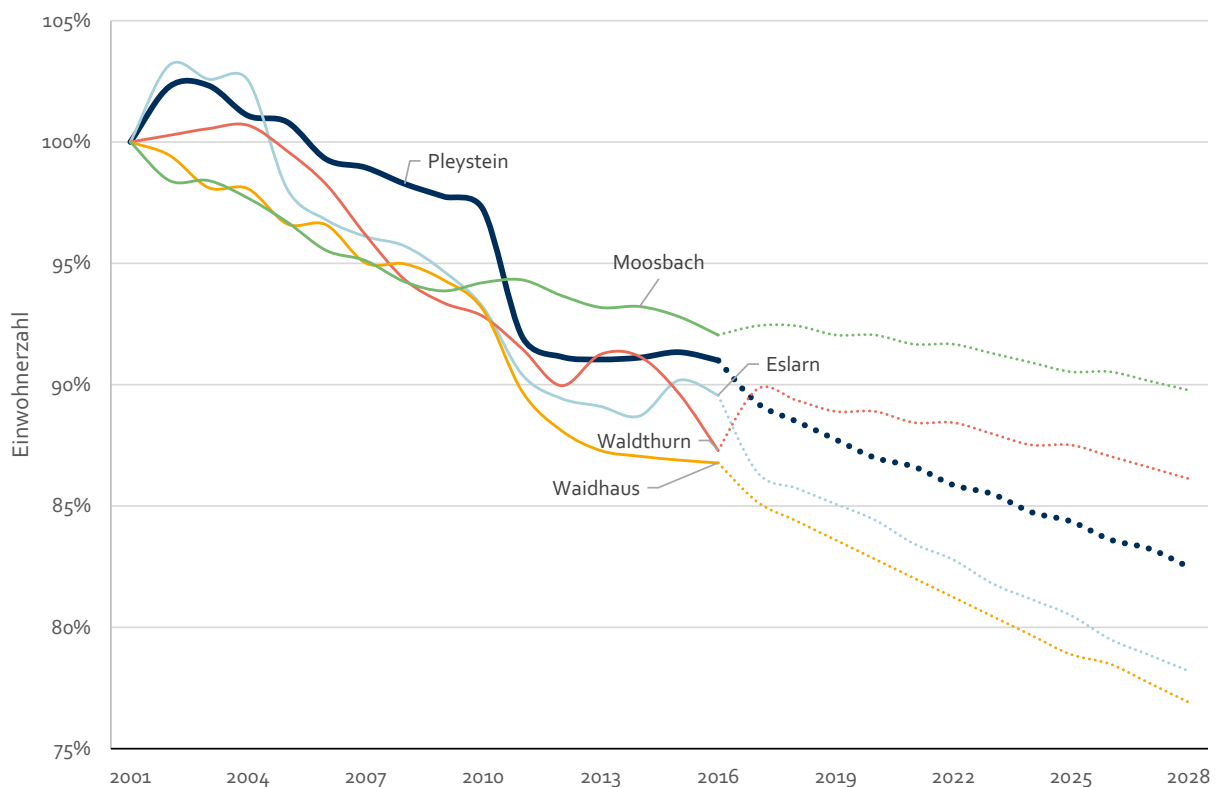


Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich mit Nachbargemeinden (2003–2030) ([u|m|s] STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2018)

Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren soll laut Prognose deutlich weitersteigen. Von 2001 bis 2016 hat sich die Anzahl um 11 % erhöht und soll bis 2028 auf knapp 146 % ansteigen, obwohl die Gesamtbevölkerung insgesamt deutlich sinken soll. Für den Anteil der unter 18-Jährigen wird eine weitere, allerdings weniger starke Abnahme auf 43 % der Anzahl von 2001 prognostiziert. Hinzu kommt der Anstieg des prognostizierten Durchschnittsalters auf 51,1 Jahren im Jahr 2028. Der Anteil der 18- bis 65-Jährigen soll sich bis 2028 um weitere 20 % reduzieren. Bis 2028 würde dies eine Abnahme auf 76 % von dem Wert aus dem Jahr 2001 bedeuten.

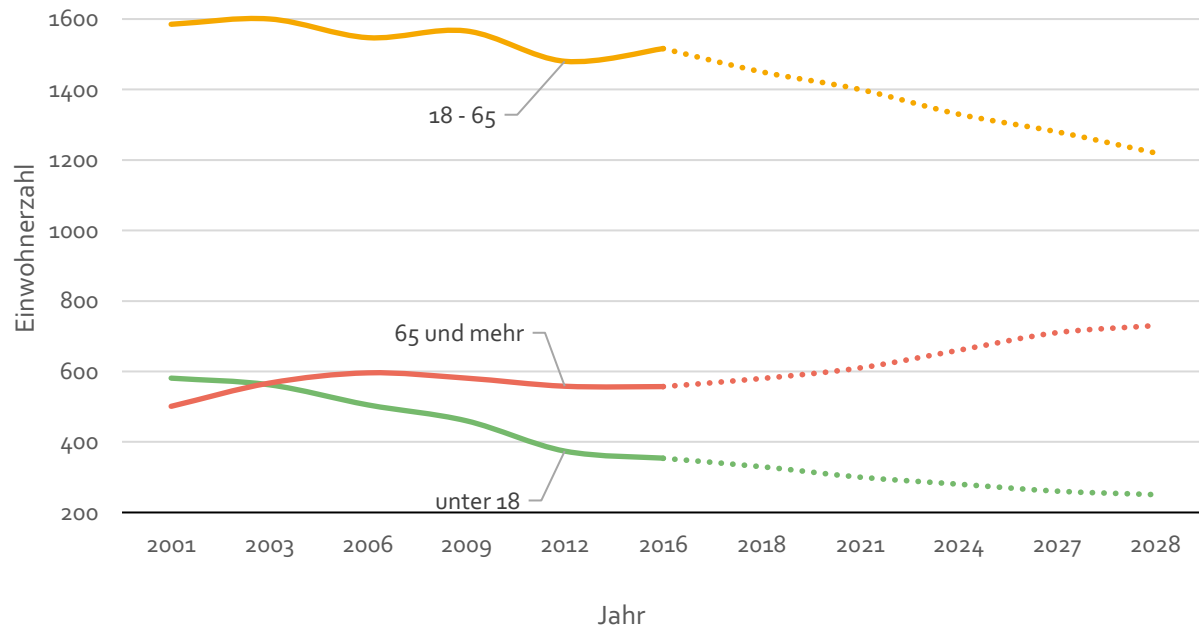


Abb. 12: Altersstruktur und Gegenüberstellung der Prognosen zur Entwicklung der Altersstruktur von Pleystein (u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bayerisches Landesamt für Statistik, 2016)

2.4 Wohnungsmarkt

Die Wohnungsmarktanalyse ergibt sich aus einer Untersuchung von Wohnungsangebot, Wohnungsnachfrage und den in Pleystein ansässigen Haushalten. Positiv herausgestellt werden muss, dass Pleystein aktuell kein Leerstandsproblem hat, auch wenn sich die wenigen leerstehenden Immobilien in z. T. stadträumlich wichtigen Lagen befinden. Dies ist eine günstige Momentaufnahme, die sich deutlich verschlechtern kann, wenn der Generationswechsel in der historischen Bausubstanz nicht gelingt. Viele der Eigentümer sind im vorgerückten Alter. Die Zukunft der Altstadt wird maßgeblich davon abhängen, ob die historischen Gebäude in den nächsten Jahrzehnten neue Eigentümer finden, die auch bereit sind, in die Substanz zu investieren. Hierzu braucht es auch flankierende Maßnahmen seitens Stadtpolitik und -verwaltung. Nachfolgend werden Einzelaspekte des Pleysteiner Wohnungsmarktes herausgearbeitet.

Haushaltszahl, Wohnflächenverbrauch und Wohnungsstruktur

Was sich in ganz Deutschland beobachten lässt, trifft auch auf Pleystein zu: Pro Kopf wird zunehmend mehr Wohnfläche in Anspruch genommen. Der Bürger möchte mehr Platz (auf Kosten weiterer Flächenversiegelungen) in seiner Wohnung haben. In der Stadt Pleystein kann ein durchgehender Anstieg der Wohnfläche pro Einwohner beobachtet werden. Ab 2014 hat sich der zuvor sehr leichte jährliche Zugewinn an Wohnfläche deutlich erhöht. Im Ergebnis ergibt sich 2016 eine Wohnfläche pro Kopf von rund 52 m². Damit liegt in Pleystein der Wohnflächenverbrauch pro Kopf ca. 5 m² über dem deutschen Durchschnitt (vgl. Bay. Landesamt f. Statistik).

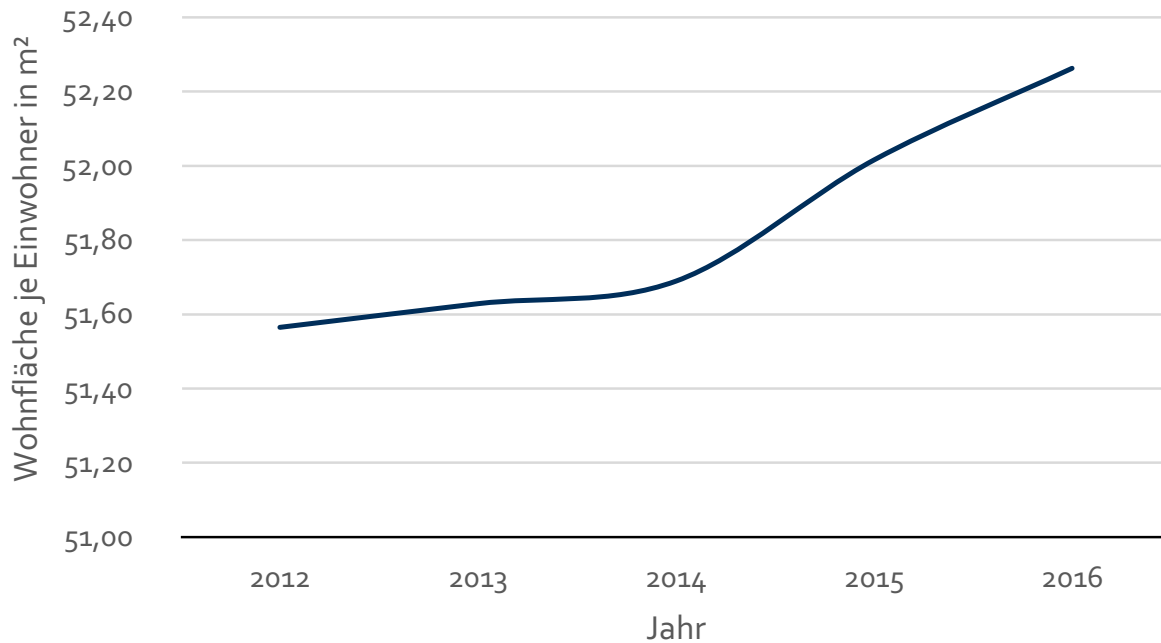


Abb. 13: Wohnfläche je Einwohner in m² (u|m|s| STADTSTRATEGIEN, nach Bevölkerungsfortschreibung auf der Grundlage des Zensus 2011, Bayerisches statistisches Landesamt)

Angebot und Nachfrage von Etagenwohnungen und altersgerechtem Wohnraum

Das Angebot an vermietbarem Wohnraum ist sehr gering. In der Erarbeitungszeit des ISEK wurde wiederholt auf den gängigen Immobilienplattformen im Internet recherchiert. Die Anzahl der Inserate schwankte in der Zeit zwischen 0 und 2 Menschen, die sich in ihrer Lebensphase (bspw. Jobeinsteiger) nicht an ein Wohneigentum binden wollen oder dies finanziell nicht können, finden in Pleystein zumindest über den gängigen Weg der Onlinesuche keinen Wohnraum.

Zum objektiven Angebot an altersgerechtem Wohnraum liegen keine Daten für die Auswertung vor. Aus den Erhebungsgesprächen lässt sich jedoch ableiten, dass zum einen ein Mangel (nach Aussage der Befragten) an Wohnraum für Senioren besteht.

Angebot und Nachfrage von Bauplätzen für Eigenheime

In Pleystein besteht ein Bedarf an Eigenheimbauplätzen, obwohl die Vogelperspektive auf Pleystein zahlreiche freie Bauplätze in den älteren Baugebieten erkennen lässt. In Zahlen sind das ca. 54 vollerschlossene Bauplätze (Stand ISEK-Erhebung Juni 18), die sich fast ausschließlich in privater Hand befinden. Davon befinden sich allein im Baugebiet „Stiegelwiesen“ aus den 1980er-Jahren insgesamt 13 unbebaute Bauplätze. Außerhalb des Hauptorts Pleystein ist in Miesbrunn, Spielhof und Vöslesrieth jeweils ein unbebauter Bauplatz, die sich jedoch in privater Hand befinden.

Zumeist sind diese Eigentümer nicht bereit, ihre Bauplätze an bauwillige Familien zu veräußern. Als Gründe hierfür werden u. a. ins Feld geführt, dass die Flächen für Familienangehörige vorgehalten werden oder dass ein Verkauf bei der aktuellen Zinslage und Inflationsrate uninteressant wäre.

Seitens der Gemeinde werden lediglich drei Bauflächen (Stand Aug. 18) angeboten. Während die angebotenen Bauplätze im Baugebiet „Stiegelwiesen“ und „Nord-West“ ca. 600 bis 700 m² groß sind, besitzt der dritte Bauplatz im Baugebiet „Am Sonnenhang“ eine Fläche von 954 m². In Anbetracht der Tatsache, dass die Parzellengrößen im gesamtdeutschen Regelfall zwischen 400 und 550 m² liegen, ist eine Teilung des Grundstücks denkbar.

Die gesellschaftlichen Kosten der Nicht-Bebauung erschlossener Flächen sind jedoch deutlich spürbar. Ungedekte Unterhaltungskosten für die Infrastruktur (Straßen, Abwasserkanäle etc.), die an den Bauplätzen anliegt, müssen auf die Allgemeinheit umgewälzt werden. Erforderliche neue Baulandausweisungen (weil die bestehenden Bauplätze nicht abgerufen werden können) verbrauchen unnötigerweise Pleysteiner Landschaft.

Die deutsche Gesetzgebung bietet grundsätzlich Instrumente an, erschlossene Bauplätze einer Bebauung zuzuführen oder anderweitig zu nutzen. Demnach kann nach § 176 BauGB ein Baugebot ausgesprochen werden oder könnten Wohnbauflächen entschädigungsfrei (sofern der Bebauungsplan älter als 7 Jahre ist) z. B. in Grün- oder Kinderspielflächen umgewidmet werden. U. a. sind hierzu folgende Auszüge aus dem BauGB zu beachten:

- § 176 BauGB: (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist a) sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen oder b) ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.
- § 42 BauGB: (3) *Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist (Kommentar: die Frist beträgt 7 Jahre) aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer **nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung** (Kommentar: auf den unbebauten Grundstücken in Pleystein wird zumeist keine Nutzung ausgeübt, diese liegen schlichtweg brach) verlangen, [...].*



Abb. 14: Freie Bauplätze und eine Baustelle (lila Markierung) (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN, eigene Darstellung, 2018)

Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand in Pleystein wurde mittels Inaugenscheinnahme der Situation vor Ort durchgeführt, welche im Mai 2018 stattfand. Insgesamt wurden 7 der 894 Gebäude in der Gemeinde als leerstehend eingestuft. Davon waren 6 Gebäude komplett und ein Gebäude teilweise leerstehend. Daraus ergibt sich eine sehr moderate Leerstandsquote von nur 0,78 %.

2.5 Wirtschaftsstruktur

Die Pleysteiner Wirtschaftsstruktur ist stark vom produzierenden Gewerbe geprägt. Dieses macht den größten Anteil an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort mit 439 von insgesamt 779 Beschäftigten aus (Stichtag 30.06.2016). Zwischen 2011 und 2016 nimmt dieser Wirtschaftssektor mit durchschnittlich 62 % stets die vorderste Position ein, wobei sein Anteil um etwa 12 % auf 56 % 2016 abgenommen hat. Nachfolgend, mit einem deutlich geringeren Anteil, reihen sich die Bereiche öffentliche und private Dienstleistungen sowie Handel, Verkehr und Gastgewerbe ein. 2016 nehmen sie einen Anteil von ca. 21 % bzw. ca. 19 % der Beschäftigten ein, was einen deutlichen Anstieg seit 2008 bedeutet. Die gesamte Beschäftigungszahl stieg ebenfalls von 654 auf 779 Beschäftigte kontinuierlich an, wobei nur das Jahr 2010 eine Ausnahme darstellt.

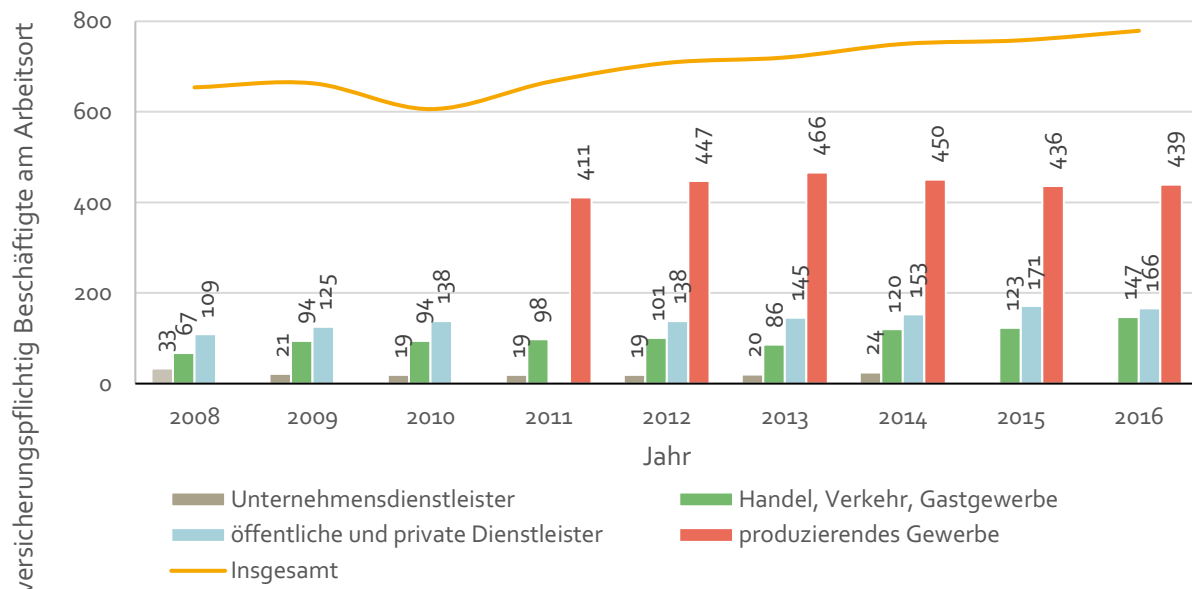


Abb. 15: Überblick über die Entwicklung der Beschäftigungszahlen in der Stadt Pleystein zw. 2008 und 2016 ([u|m|s] STADTSTRATEGIEN, Bayerisches statistisches Landesamt)

Der Wirtschaftssektor spielt in Pleystein eine wichtige Rolle. Das zeigt zum einen die Ansiedlung von leistungsstarken Gewerbebetrieben mit Weltmarktabsatz mit Schwerpunkt Maschinenbau und zum anderen das interkommunale Industriegebiet mit Waidhaus. Als beschäftigungsstärkste Unternehmen sind in Pleystein zu nennen (ab 30 Arbeitnehmer):

- LEISTRITZ PRODUKTIONSTECHNIK GmbH,
- Kochendörfer Wasserkraftanlagen Turbinen-Maschinenbau e.K.,
- J. Bauer GmbH & Co. Präzisionswerkzeuge KG,
- Voit Stefan GmbH,
- MID Montage Industrieleistungen GmbH,
- Hermann Friedrich Ziehsteinpoliererei GmbH.

Eine Herausforderung mit Blick auf insbesondere Geräuschemissionen und den hohen Stellplatzbedarf ist die altstadtnahe Lage der Firma Leistritz Produktionstechnik GmbH. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen für die Erweiterung und Ansiedlung von weiteren Unternehmen ist vorhanden, dieser kann aber seitens der Gemeinde nicht nachgekommen werden. Es mangelt an Gewerbeflächen. Potenzialflächen stehen den strengen Umweltauflagen gegenüber. Zudem fehlen für Arbeitnehmer Bauplätze und Mietwohnungen, was in Zeiten des aktuellen Fachkräftemangels für die Pleysteiner Unternehmen eine Herausforderung für das Anwerben neuer Arbeitskräfte darstellt.

Im zeitlichen Verlauf zwischen 2008 und 2016 pendelt die Arbeitslosigkeit Pleysteins zwischen 47 und 62 Arbeitslosen und lag 2016 bei 52 Personen. Zunehmend stärker von der Arbeitslosigkeit betroffen sind dabei die 55- bis 65-jährigen und die Langzeitarbeitslosen, deren Anteile am Gesamtwert bis 2016 leicht angestiegen ist. Die Jugendarbeitslosigkeit, welche 2009 und 2010 erhöht war, hat sich dagegen wieder auf den Stand von 2008 eingefunden.

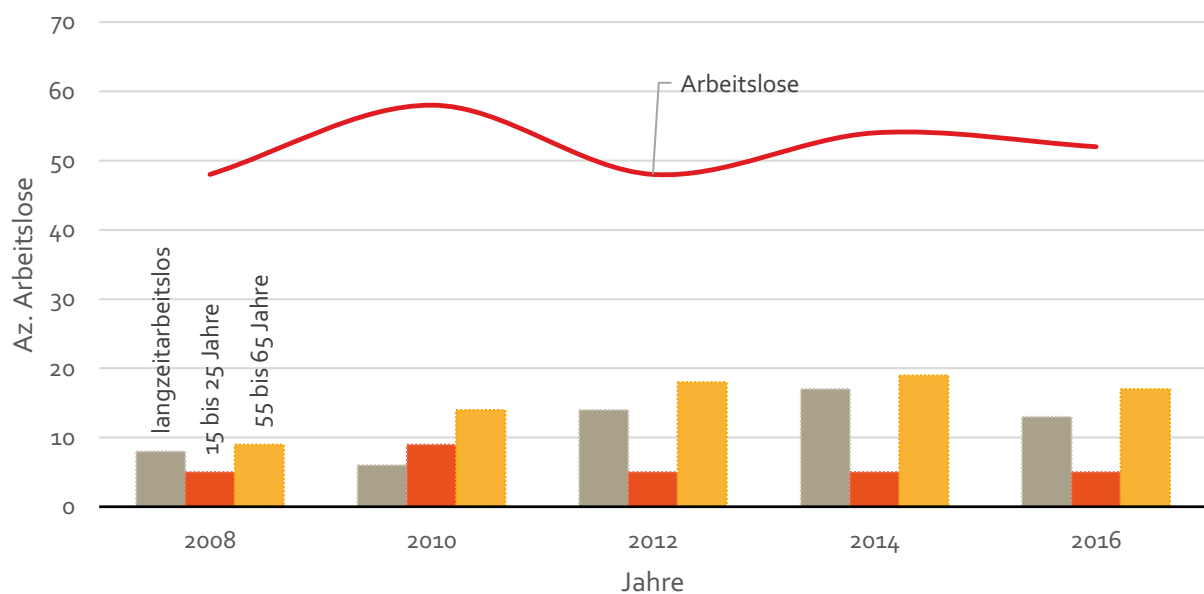


Abb. 16: Zahl der Arbeitslosen und deren Entwicklung unterschieden nach Personengruppen (|U|M|S| GmbH nach BayLfStAD, 2016)

2.6 Kommunale Planungen

Flächennutzungsplan

Ausgangspunkt der Siedlungsentwicklung (vgl. Kapitel *Ältere Pleysteiner Baugeschichte*) des Ortes war der Bau der Burg der Herren von Pleystein im 13. Jahrhundert im historischen Ortskern von Pleystein. Die jüngere Siedlungsentwicklung der Stadt Pleystein wird seit Ende der 1970er-Jahre (erstmalige Rechtskrafterlangung 1976) anhand eines Flächennutzungsplans (FNP) gesteuert. Dieser sieht eine Wohnflächenentwicklung ausschließlich im Hauptort Pleystein vor. Gewerbliche und Mischgebietsentwicklungsflächen sind im Ursprungs-FNP sowohl für den Hauptort als auch für die Lage Berglerschleife und die Lohma-Siedlung vorgesehen. Zudem wurden – entsprechend ihrer Bestimmung in Streulage – touristische Sonderbauflächen im FNP festgelegt.

Ergänzend zum Ursprungs-FNP entstand eine neue Gewerbeentwicklung: Am Spatwerk zwischen Miesbrunn und Hagendorf. Die letzte, 9. Änderung erfuhr der FNP mit der vorbereitenden Bauleitplanung vom „Sondergebiet Freiflächen-Photovoltaikanlage Lohma-Lust“.

Die im FNP vorgeschlagenen Wohnflächenentwicklungen sind mit wenigen Ausnahmen umgesetzt. Das Potenzial für weitere, arrondierende Bauplatzausweisungen am gut erschlossenen Hauptort bestehen.

Das Untersuchungsgebiet ist zum überwiegenden Teil als Mischgebiet im FNP festgesetzt. Wesentliche Ausnahmen sind Grünflächen (Ferdinand-Lehner-Straße, Kreuzberg, Friedhof) sowie die Gemeinbedarfsflächen (Stadtkirche, Schule, Kindergarten).



Abb. 17: Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pleystein aus dem Jahr 1980

2.7 Denkmalschutz und Baustruktur der historischen Innenstadt

Pleystein ist gekennzeichnet durch eine ausgeprägte stadttopografische Situation. Die Raumstruktur der Altstadt folgt der Struktur des Geländes, obwohl die Stadtentwicklung in Etappen vor sich ging und die jeweils besetzten Stellen des Geländes verschieden waren.

Auf der vorgelagerten Kuppe um den Felsstock entstand zunächst eine halbkreisförmig angelegte Siedlung. Mit der bald folgenden Stadterweiterung wurde der nächste klare, topografische Ort – der flache Sattel hinter dem Felsen – besetzt. Hier wurde – wiederum in Übereinstimmung mit der Haupttrichtung des Geländes – eine mehrzeilige Struktur angelegt. Beide Teile (vorderer und rückwärtiger Teil des Felsens) wuchsen kontinuierlich zu einer Einheit zusammen. Diese stadttopografische Polarität zwischen der ursprünglichen Altstadt und der Stadterweiterung (Neustadt) wird durch die beiden markanten Hochpunkte – die Kreuzbergkirche auf dem Rosenquarzfelsen und die Stadtpfarrkirche auf dem Marktplatz – unterstrichen.

Trotz mehrerer Stadtbrände hat sich ein bemerkenswerter Baubestand erhalten. Einige Gebäude sind als Baudenkmal eingetragen. Zusätzlich sind verschiedene Gebäude als ortsbildprägend einzustufen. Diesem hervorgehobenen, baukulturellen Wert wurde vonseiten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Rechnung getragen. Die gesamte historische Altstadt ist unter Denkmalschutz gestellt, da gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) Art. 1 Abs. 3 auch eine Mehrheit von baulichen Anlagen (Ensemble) zu den Baudenkmalern gehören kann, wenn u. a. das Orts-, Platz- oder Straßenbild insgesamt erhaltenswürdig ist. In der Denkmalliste vom Bayerischen Landesamt für

Denkmalpflege sind daher zum einen das Baudenkmal *Ensemble Altstadt Pleystein* (Nr. E-3-74-147-1) sowie zahlreiche Einzeldenkmäler der Altstadt (vgl. Anhang) eingetragen.

Das Baudenkmal *Ensemble Altstadt Pleystein* ist in dieser Ausführlichkeit in der Denkmalliste beschrieben:

Das Ensemble Pleystein umfasst den Bereich der Altstadt um den ehemaligen Burgfelsen mit dem darunter liegenden Straßenmarkt und die parallel dazu verlaufenden Wohnhaus- und Scheunenzeilen innerhalb der Stadtmauer in der im Urkataster verzeichneten Flächenausdehnung. Pleystein, Sitz der gleichnamigen Herrschaft, verdankt seine außergewöhnliche Gestalt der geschickten Bezugnahme auf eine besondere geographische Gegebenheit, den aufragenden Rosenquarzfelsen und einen Höhenrücken, der gleichsam eine Geländebrücke zwischen dem Felsen und der umgebenden Hügellandschaft bildet.

Der Felsen diente schon in früherer Zeit als Befestigungspunkt. Die erste Siedlung umschloss ringförmig den Burgfelsen. Auf dem Höhenrücken erfolgte ab 1391 die weitere Besiedlung, ausgehend von der Mittelachse eines langgezogenen Straßenmarktes und schalenartig ausgreifend nach Nordwesten, nachdem die Südseite vom Burggut mit seinen großen Hofanlagen für sich beansprucht worden war.

Durch genaue Geländebeobachtung war die Zuführung von fließendem Wasser zum höher gelegenen Stadtweiher möglich. Die Grabenbefestigung, die den ganzen Markt in einem großen Oval umschloss, ist in Reststücken noch bei der Allee im Südosten erkennbar; dagegen ist von der innerhalb des Grabens geführten Stadtmauer kein Rest mehr erhalten.

Mehreren Großbränden in den Jahren 1842, 1845, 1848 und 1901 zufolge wurde die Bausubstanz immer wieder ausgewechselt, die städtebauliche Grund- und Aufrissstruktur aber beibehalten. So sind zur Stadtmitte hin zweigeschossige, in den Parallelstraßen zum Marktplatz ursprünglich eingeschossige Wohnhauszeilen ausgerichtet, während rückwärts die Stallungen und Scheunen liegen, in den Erweiterungszonen im Nordwesten liegt also die Wohnhauszeile jeweils einer stadtabgewandten Scheunenzeile gegenüber.

Die aus der Mitte des 19. Jhs. stammende Bebauung erfuhr nach dem großen Stadtbrand von 1901 noch eine deutliche Neuausrichtung mit zwei architektonischen Schwerpunkten: der neugotischen Stadtpfarrkirche im Südwesten und der Kreuzbergkirche samt dem neubarocken Kreuzbergkloster auf dem Quarzfelsen. Nachdem schon in der Barockzeit die alte Befestigungsfunktion des Quarzfelsens durch die Errichtung einer Wallfahrtskirche Zum Hl. Kreuz als Gedächtnis des Golgathaberges umgedeutet worden war, hat Architekt Heinrich Hauberrisser nach dem Brand-Wiederaufbau auf der verlängerten Marktplatzachse das Kreuzbergkloster errichtet, das seither als dominierender Höhepunkt über dem Nordostabschluss des Platzes steht.

Das architektonische Spannungsverhältnis zur neugotischen Stadtpfarrkirche am südwestlichen Ende des Marktplatzes ist für die Stadt identitätsstiftend. Den Marktplatz prägen Details wie der Brunnen, die Johann-von-Nepomuk-Statue und eine Reihe holzgeschnittener Einfahrtstore aus der Mitte des 19. Jhs. und der Zeit nach 1901. Zit. Liste der Baudenkmäler im Ensemble Altstadt Pleystein auf Grundlage der Bayerischen Denkmalliste vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege



Abb. 18: Umgriff des Baudenkmals *Ensemble Altstadt Pleystein* (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019)

Hervorzuheben ist, dass zu den beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gelisteten Denkmälern zum einen auch der Stadtbach (Nr. D-3-74-147-6, beginnend am linken unteren Bildrand der Abb. *Baudenkmäler im Hauptort Pleystein*) gehört. Hierzu zählen Reste der Stadtbachanlage und dessen Steinfassung wohl aus dem 18. Jh. am Beginn des Mühlgrabens.

Zum anderen gehört der Denkmalliste die historische Wasserverteilungsanlage (Nr. D-3-74-147-28, am rechten mittleren Bildrand der Abb. *Baudenkmäler im Hauptort Pleystein*) an, die durch Abwasser der Grabenmühle gespeist wurde und fünf Abzweigungen durch Öffnungen in Granitplatten enthält. Die Entstehungszeit wird auf das 17./18. Jh. datiert.

Bei jeder baulichen Veränderung eines Denkmals, beispielsweise bei einem Fassadenanstrich, der Reparatur des Dachs, der Fenster oder Fußböden, ist im Vorfeld der Erarbeitung von Antragsunterlagen eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege notwendig. Die Abstimmung ist auch dann erforderlich, wenn in der unmittelbaren Nähe eines Baudenkmals oder innerhalb des Ensembles Altstadt Pleystein Veränderungen geplant sind. Die vorherige Abstimmung ist schließlich unbedingte Voraussetzung für denkmalbezogene Steuervorteile.

Wer ein Ensemble verändern will, bedarf lt. Art. 6, Satz 1 BayDSchG der Erlaubnis nur, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann. Somit sind Veränderungen an der inneren Baustruktur von Gebäuden (ausgenommen Einzeldenkmäler) ohne Auswirkungen für Dach und Fassade im Ensemble nicht genehmigungsbedürftig.



Abb. 19: Baudenkmäler im Hauptort Pleystein (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019)

2.8 Naturschutz

Hinsichtlich des die Ferdinand-Lehner-Allee als auch der Kreuzberg als Naturdenkmale bemerkenswert. Darüber hinaus besitzt das Untersuchungsgebiet keinen herausgehobenen Status hinsichtlich des Natur-, Landschafts- oder Vogelschutzes.

3 Bestandsanalyse, Ermittlung städtebaulicher Misstände und Zielsetzungen

3.1 Wohnen und Bevölkerung ¹

1.1.1 Bevölkerung (Nachfrage) und Gebäude-/Wohnungsbestand (Angebot)

In Bezug auf die Altersstruktur der MieterInnen bzw. PächterInnen wird deutlich, dass ca. 36 % der Haushaltsmitglieder zwischen und 18 und 44 Jahre alt sind. Auffällig ist mit 15% der Anteil von Kleinkindern unter 6 Jahren. Diese spricht

für eine relative hohe Dichte an im Untersuchungsgebiet wohnhaften Kindern. Nur einige wenige Familienmitglieder sind zwischen sechs und 17 Jahren, 45 und 60 Jahren oder über 80 Jahre alt. Hinzu kommen ca. 33 % der Haushaltsmitglieder mit einem Alter zwischen 61 bis 80 Jahren, was bedeutet, dass sich etwa jeder/jede dritte BewohnerIn kurz vor dem bzw. im Rentenalter befindet

¹ Angaben basieren auf statistischen Daten der Stadt Pleystein sowie der Eigentümer-/ Mieterbefragung im VU-Gebiet.

Bei etwas über die Hälfte der Miethaushalte handelt es sich dabei auch um Zwei-Personen-Haushalte, lediglich etwas mehr als ein Viertel gab einen 1-Personen-Haushalt an.

Die Vor-Ort-Analyse zeigte, dass, wie auch in der gesamten Gemeinde von Pleystein, im Untersuchungsgebiet Einfamilienhäuser dominant sind; der Anteil liegt bei ca. 50 %. 43 % der Gebäude sind Mehrfamilienhäuser. In Bezug auf den Wohnungsbestand stimmte die Befragung von MieterInnen, PächterInnen und EigentümerInnen mit den vorhandenen Daten der gesamten Gemeinde überein.

Die Umfrage unter den EigentümerInnen ergab, dass der Bestand vor allem durch größere Wohnungen (34 % größer als 90 m², 34 % 70–90 m², 26 % 30 bis unter 70 m²) geprägt ist. Mit nur 6 % der Angaben sind Wohnungen mit einer Größe von unter 30 m² weniger häufig vorhanden. Die Größe der Mieteinheiten entspricht im groben den Angaben der EigentümerInnen. Somit wird deutlich, dass 1- und 2-Zimmer-Wohneinheiten nur eine geringe Rolle spielten und nach wie vor spielen (24 % nach Eigentümerangaben). Dagegen dominieren Wohneinheiten mit drei bis fünf Zimmern (49 % nach Angaben der Eigentümer) bzw. mit mehr als sechs Räumen (27 % nach Eigentümerangaben). Auch die Angaben der MieterInnen und PächterInnen verstärken diesen Eindruck (18% Ein-bis-Zweizimmer, 56% Drei-bis-Vier-Zimmer, 26% mehr als fünf Zimmer).

Mit Blick auf den demografischen Wandel ist folglich das Angebot kleinerer sowie barrierearmer bzw. -freier Wohnungen (1–2 Zimmer / ca. 30 m²) zu gering. Zudem steigt der Bedarf an seniorengerechtem Wohnen.

1.1.2 Charakteristische Bereiche des Untersuchungsgebiets und seines Nahbereichs

Das Untersuchungsgebiet und dessen Nahbereich schließt fünf charakteristische, ortsbildprägende Bereiche ein: (1) den Kreuzberg mit dem späteren Klosterbau, (2) den markanten und stark gefassten Marktplatz mit langgestreckten Parzellen mit Vorderhäusern und Stadln, (3) die historische, ringförmige Umbauung des Kreuzbergs und Flankierung des Markplatzes, (4) den Kranz aus zumeist Einfamilienhausstrukturen ab den 1960er-Jahren, (5) als gewerblichen Sonderbaustein einen produzierenden Gewerbebetrieb, (6) die Grund- und Mittelschule, (7) das Pflegeheim sowie ehemalige Pfarrheim als weitere Sonderbausteine.



Abb. 20 Charakteristische Bereiche des Untersuchungsgebiets (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Stark ordnend wirkten in der Entwicklung der Stadt der Kreuzberg und die Achse des Marktplatzes. Dementsprechend lässt der Schwarzplan im Untersuchungsgebiet eine erstaunlich planvolle, mittelalterliche Siedlungsentwicklung im historischen Ortskern erkennen. Durch die Vorderhäuser am Markt und Stadln in den Nebengassen lassen sich deutliche Gebäudehierarchien und Ordnungsprinzipien ablesen.

Zusammenfassen lässt sich, „dass die Raumstruktur der historischen Altstadt in allen ihren Teilen mustergültig der Struktur des Geländes folgt, obwohl die Stadtentwicklung in Etappen vor sich ging und die jeweils besetzten Stellen des Geländes verschieden waren. Man fand hier immer eine logisch nachvollziehbare und geometrisch rationalisierte Struktur als Antwort auf die topographische Situation. Auf der vorgelagerten Kuppe um den Felsstock entstand zunächst eine halbkreisförmig angelegte Siedlung. Mit der bald folgenden Stadterweiterung wurden nicht etwa weitere konzentrische Ringe hinzugefügt, besetzt wurde der nächste klare topographische Ort - der flache Sattel hinter dem Felsen. Hier wurde wiederum in Übereinstimmung mit der Hauptrichtung des Geländes eine mehrzeilige Struktur angelegt. Durch eine formal gelungene

Anbindung entstand aus zwei Teilen eigener Identität eine übergeordnete Einheit." Zit.: Tomas Valena: Stadt und Topographie, München, 1990; Verlag Ernst und Sohn.

Diese stadttopographische Polarität zwischen der ursprünglichen Altstadt und der Stadterweiterung (Neustadt) wird durch die beiden markanten Merkzeichen, der Kreuzbergkirche auf dem Rosenquarzfelsen und der Stadtpfarrkirche auf dem Marktplatz, unterstrichen. Trotz mehrerer Stadtbrände hat sich ein bemerkenswerter Baubestand erhalten. Einige Gebäude sind als Baudenkmal eingetragen; zusätzlich sind verschiedene Gebäude als ortsbildprägend einzustufen.

Der Marktplatz ist einheitlich mit zweigeschossigen, traufständigen Gebäuden eingefasst. Die Altstadt und die Gebäude am Schloßweiher waren ursprünglich eingeschossig mit hohem Dachfirst und wurden später einheitlich zweigeschossig aufgestockt.

Die strenge Struktur der Häuserreihe des Marktplatzes setzt sich nach Nordwesten in fünf Gassen bis zum Stadtgraben fort. Dabei sind die Grundstücke jeweils, wie oben beschrieben, von zwei Seiten erschlossen, die Hauptgebäude von Südosten, die Nebengebäude von Nordwesten. Dadurch werden die Gassen durch gegenüberliegende Haupt- und Nebengebäude geprägt.

Nach dem ersten großen Brand von 1842 wurden die Stadel deutlicher von den Wohngebäuden getrennt. Diese Situation der Hauptgebäude mit den landwirtschaftlichen Nebengebäuden ist heute noch ablesbar. Durch die leicht gekrümmten Gassen treten die Hauptgebäude in der Innenkurve stärker in Erscheinung als die Nebengebäude, die in der Außenkrümmung verschwinden. Die Struktur, die sich parallel zum Bergrücken am leicht abfallenden Nordhang entwickelt, wird ein- bis zweimal durch 2 - 3 m breite Lücken zwischen den Parzellen unterbrochen, die als Fußwege freigehalten wurden. Dadurch ist der Marktplatz über kurze Fußwegverbindungen schnell erreichbar. Südlich des Marktplatzes ist diese Struktur zwar vorhanden, aber weniger ausgeprägt. Die Systematik wird unterbrochen durch das ehemalige Burggut. Der Straßenzug der Altstadt erstreckt sich halbkreisförmig um den Felsen, wobei auch hier die Grundstücke am äußeren Bebauungsring von zwei Straßen erschlossen sind.

Die erste Stadtanlage am Rosenquarzfelsen östlich unterhalb der Burg entwickelte sich um einen kleinen Marktplatz, dessen nördlichen und südlichen Abschluss ein Stadttor bildete. Der zu einem Marktplatz aufgeweitete Straßenraum wurde fast mittig durch die Kapelle St. Achazius geteilt, die etwa in Verlängerung des Bartlmühlwegs stand. Nach dem Brand von 1901 wurden die Gebäude weiter vom Felsen abgerückt wiedererrichtet, so dass der Straßenraum verengt wurde. Die Gebäude südöstlich des Felsens wurden nicht mehr aufgebaut ebenso wie die Gebäude zwischen Kreuzberg und Schloßweiher.

Eine herausragende Stellung im Ortsbild nimmt der etwa 40 m hoch aufragende Rosenquarzfelsen ein. Der durch Quarzabbau entstandene, steil abfallende Osthang mit der Kreuzbergkirche auf seiner Spitze ist ein markanter topographischer Ort.

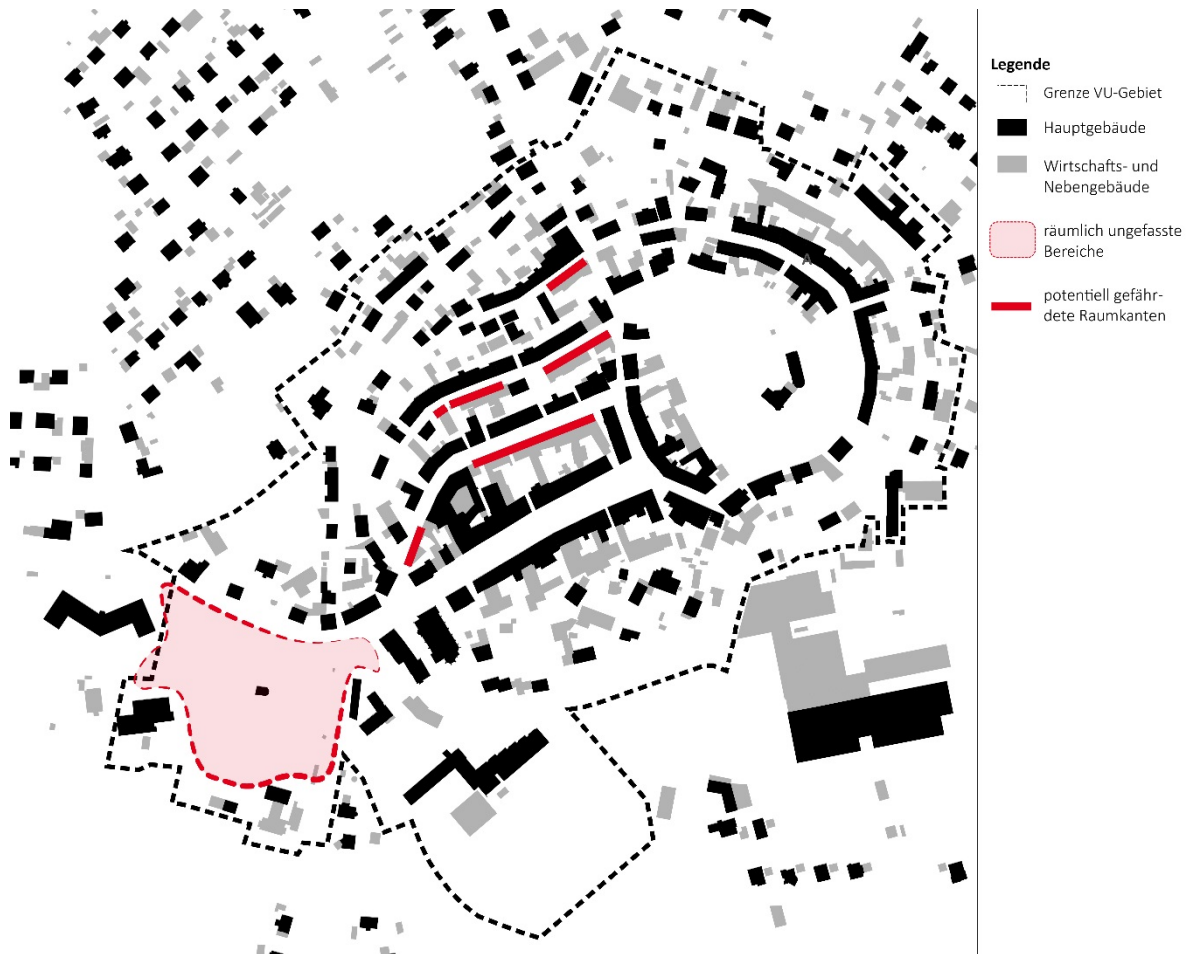


Abb. 21: Schwarzplan, Haupt- und Nebengebäude ([u|m|s| STADTSTRATEGIEN])

1.1.3 Leerstände, Gebäudezustand und Sanierungsbedarf sowie Brachflächenpotenziale

Der Zustand sämtlicher Hauptgebäude sowohl innerhalb des historischen Grabenverlaufs als auch an ihn angrenzend wurde per Inaugenscheinnahme eingeschätzt. Dabei wurden – aus Gründen der Vergleichbarkeit – wie bei der Grobuntersuchung des Altstadtgebietes im Jahr 1998 folgende Elemente der Gebäudehülle beurteilt:

- Zustand der Tragkonstruktion (Risse),
- Zustand der Fassade (Putz, Fenster),
- Zustand Eingangsbereiche (Türen, Tore),
- Zustand Dach (erkennbare Lücken in Dacheindeckung).

Zudem wurden die aktuellen Nutzungen der Gebäude erhoben.

Leerstand

Im Untersuchungsgebiet sind ca. 23 Ladenlokale anzutreffen, von denen ca. 10 leer stehen. Die übrigen Ladenlokale werden gastronomisch, für den Einzelhandel oder Dienstleistungen genutzt. In der Befragung gaben 4 von 81 Eigentümern (die einen Fragebogen an die Stadt zurückschickten) an, dass ihr Objekt vollständig leer steht. In 4 Fällen stand das Erdgeschoss leer.

Die Wohnungsleerstände konnten mehrheitlich im nordwestlichen Altstadtbereich festgemacht werden. Die Ladenleerstände befinden sich zumeist am Marktplatz bzw. an der Neuenhammerstraße sowie an der Straße Altstadt. Dass es eine gewerbliche Perspektive für leere

Ladenlokale insbesondere am Marktplatz gibt, zeigt die Neueröffnung eines Friseursalons in einem ehemaligen Leerstand in der Neuenhammerstraße.

Bauzustand

Im Ergebnis ergibt sich ein moderater Sanierungsbedarf in diesem Untersuchungsgebiet. Insgesamt wurden in diesem Altstadtgebiet gut 40 Sanierungsmaßnahmen an der straßenseitigen Gebäudehülle als erforderlich beurteilt. Davon sind bei gut 25 Wohngebäuden die Fassade und bei ca. 15 Gebäuden die Fenster zu sanieren bzw. zu erneuern. Bei lediglich ca. 3 Gebäuden besteht Erneuerungsbedarf im Dachbereich.



Abb. 22: Untere Steingasse 26 und Neuenhammerstr. 8 (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Als in der Bausubstanz gefährdete Hauptgebäude sind zu nennen die Anwesen: Untere Steingasse 26, Neuenhammerstr. 8, Steingasse 22 und die Pfarrstadt in der Grabenallee. Letzteres Objekt ist herauszuheben, da es sich um ein Bau(-einzel-)denkmal handelt. An der Engstelle in der Neuenhammerstraße häufen sich – unverändert zur Untersuchung in 1998 – ortstypische und ortsbildprägende Gebäude mit schlechtem Bauzustand.



Abb. 23: Steingasse 22 und Pfarrstadt in der Grabenallee (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Die befragten Eigentümer schätzen mehrheitlich (45 %, Anzahl: 24) den Zustand des entsprechenden Hauptgebäudes als teilsaniert ein. 34 % (Anzahl: 18) der Befragten schätzen ihre Gebäudesubstanz als saniert und 34 % (Anzahl: 10) der Befragten als unsaniert sein.

Die Mehrheit der befragten Eigentümer plant in der Zukunft eine Sanierung bzw. kleinere Maßnahmen durchzuführen. 11 % der Befragten gaben an, bereits eine Sanierung durchgeführt zu haben, und lediglich 2 % sehen eine Sanierung als nicht möglich an. Gegen die Durchführung einer Sanierung sprechen dabei mit jeweils 32 % vor allem die hohen Kosten und das Verhältnis

zwischen Einnahmen und Ausgaben. Weitere 21 % der Befragten gaben eine ungewisse Zukunft und 11 % einen zu großen Aufwand an. Nur eine Person begründet das Fehlen der Sanierung mit zu geringem Kapital. Hinsichtlich erforderlicher Sanierungsmaßnahmen wurden vor allem Arbeiten an der Fassade und den Fenstern als auch Schönheitsreparaturen genannt.

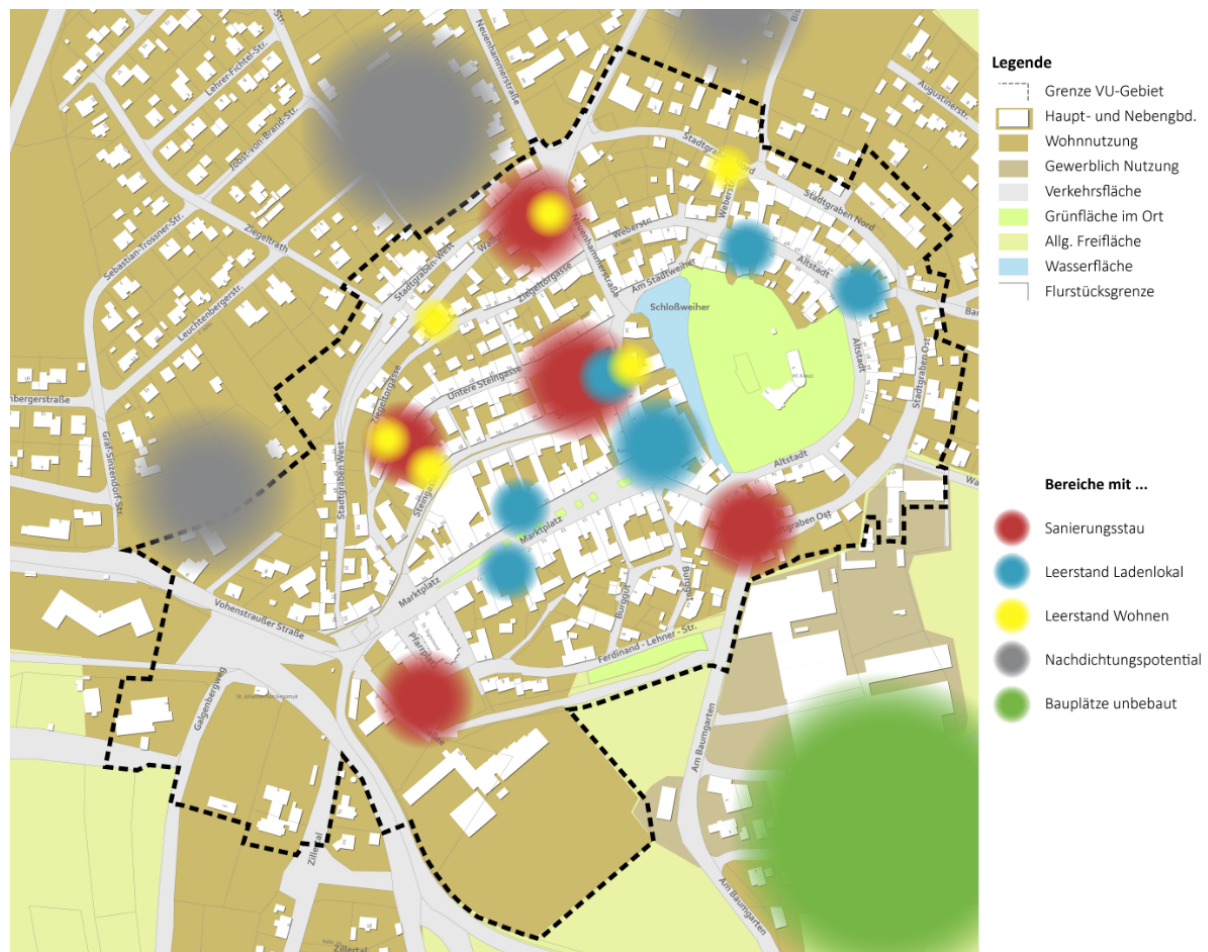


Abb. 24: Leerstand, Gebäudezustand und Flächennutzung im Untersuchungsgebiet ([u|m|s] STADTSTRATEGIEN)

1.2 Verkehr und Straßenzustand

Aufgrund der historischen und topografischen Situation im Ort sind die Verhältnisse für den Verkehr teilweise eingengt. Durch den motorisierten Verkehr am meisten belastet sind der Marktplatz und die Neuenhammerstraße. Beide Achsen haben eine Sammelfunktion für die Erschließungs- und Anliegerstraßen, werden aber auch vom Durchgangsverkehr mitbenutzt. Die Ortseinfahrt im südwestlichen Bereich des Marktplatzes wurde verkehrsgerecht ausgebaut und der Verkehr von der Vohenstraußer Straße zügig in den Marktbereich geführt. Eine weitere innerörtliche Erschließungsfunktion haben die Straßen Stadtgraben Nord und Stadtgraben Ost sowie als Verbindung zur Kreisstraße die Straße Am Baumgarten. Der Straßenzug dient auch zur Erschließung der östlichen Wohngebiete. Alle übrigen Straßen im Stadtkern haben nur untergeordnete Funktion als Anliegerstraßen.

Der ruhende Verkehr konzentriert sich auf den Bereich Marktplatz. Hier wird durchgehend entlang des Fahrbahnrandes geparkt sowie teilweise auch in der Mitte des Marktplatzes auf dem Grünstreifen.

Die Beläge von Straßen, Plätzen und Fußwegen im VU-Gebiet befinden sich fast ausnahmslos (vgl. Maßnahmenkarte im Anhang) in einem sanierungsbedürftigen Zustand,

wobei in der Dringlichkeit des Sanierungsbedarfs abzuschätzen ist. Der genannte Sanierungsbedarf macht sich an Rissen, Fehlstellen, Wurzelauferfahrungen und stärkerer Porosität an den Belägen fest.

Kurz- bis mittelfristig stellt sich das Erfordernis einer Sanierung für den Marktplatz, die Steingasse, die Altstadt (hier die Straße gemeint), die südliche Weberstraße, der nördlichen Neuenhammerstraße sowie Am Stadtweiher dar. Längerfristig ist eine Belagssanierung in den Stadtgräben Nord, Ost und West, in der Ferdinand – Lehner – Straße und Allee, im Burggut, im Wallgraben, in der Ziegeltorgasse, in der nördlichen Neuenhammerstraße, in der südlichen Miesbrunner Straße, in der Unteren Steingasse sowie in der nördlichen Weberstraße vorzunehmen.

Bei jeglicher Belagssanierung bzw. -neugestaltung sind die Ziele des Ensembleschutzes, der Nutzung, des Lärmschutzes sowie der Wirtschaftlichkeit gegeneinander abzuwägen.



Abb. 25: Durchfahrtsituation und ruhender Verkehr am Marktplatz (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Pleysten ist Teil der Verkehrsgemeinschaft NWN (Nahverkehrsgemeinschaft Weiden–Neustadt a. d. Waldnaab). Die zentrale Bushaltestelle des Untersuchungsgebietes befindet sich am Marktplatz. Diese fährt die Buslinie 6291 werktags 11-mal an und garantiert eine Anbindung nach Weiden. Samstags, sonn- und feiertags wird die Haltestelle nur sehr selten angefahren. Darüber hinaus verkehren am Marktplatz die Linien 2507 und 2508 schulzeitkonform werktags 2- bis 5-mal täglich.

1.3 Gewerbe- und Einzelhandelsfunktionen

Der Marktplatz und sein weiteres Umfeld bilden den Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit mit einer Mischung aus Handel, Dienstleistung und Gastronomie. In der Neuenhammerstraße und im Bereich des Schloßweihers befinden sich noch einige Geschäftsnutzungen und Läden. In der Altstadt sind verschiedene Dienstleistungen vorhanden wie z. B. Ärzte, Krankenpflege, Fahrschule, Friseur und Kosmetikstudio. In den übrigen Gassen und in der Altstadt ist die Wohnnutzung dominant.

Neben einer größeren Kfz-Reparaturwerkstatt liegen im Stadtkern vereinzelt kleinere, nicht störende Handwerksbetriebe. Fast alle ehemaligen landwirtschaftlichen Schuppen und Scheunen sind zu Garagen und Lagergebäude umgenutzt worden. Einige Nebengebäude wurden abgebrochen und an deren Stelle Wohngebäude errichtet.

Öffentliche Einrichtungen befinden sich am Marktplatz, das Rathaus im Osten und am westlichen Ende Kirche, Pfarrhof und Heimatmuseum. Auf dem Kreuzberg liegen die Kirche und ein angegliedertes kleines Kloster. Südlich und westlich der historischen Innenstadt sind Schule, Friedhof und Kindergarten untergebracht.

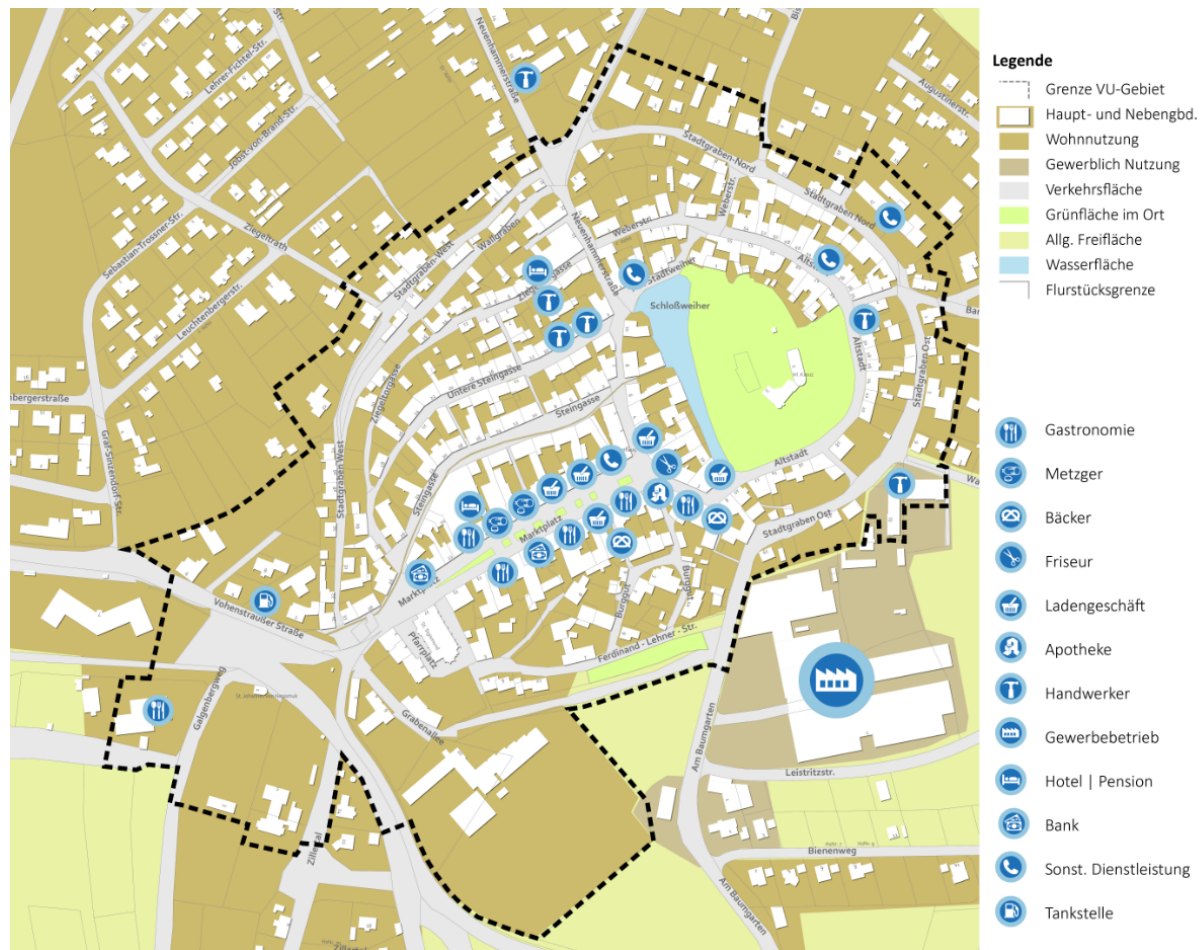


Abb. 26: Einzelhandel und gewerbliche Nutzung des Untersuchungsgebietes und seines Umfeldes ([u|m|s] STADTSTRATEGIEN)

3.2 Öffentlicher Raum, Grün und Freiflächen

Trotz verschiedener Brandkatastrophen, zuletzt Mitte des 19.Jhs., ist die historische Siedlungs- und Freiraumstruktur der Stadt Pleysten um den Kreuzberg mit Klosteranlage bis heute weitestgehend erhalten.

Das Stadtgebiet wird im Osten durch den mäandrierenden Verlauf des Zottbaches begrenzt, an dessen Ufer sich historisch bedingt zahlreiche ehemals als Mühlen und Glasschleifen genutzte Einzelanwesen befinden. Die historischen, landschaftlichen und geologischen Besonderheiten, die Pleysten prägen, sollten auch bei zukünftigen Entwicklungen als identitätsstiftende Gegebenheiten bewahrt und in ihrer Erlebbarkeit für BürgerInnen und BesucherInnen gestärkt werden.

Im Folgenden sollen die für die Stadt bedeutenden Freiräume und Grünflächen im Ort kurz vorgestellt und analysiert werden:

Marktplatz

Der langgezogene Marktplatz von Pleysten wird heute über zwei breite, asphaltierte Fahrbahnen vom Kfz-Verkehr dominiert. Die Fahrbahnen sind durch eine schmale Mittelinsel voneinander getrennt, auf der eine lockere Baumreihe mit Linden angeordnet ist. Dabei ist die Linde im Osten (vor dem jetzigen Rathaus) ein Relikt einer Pflanzung von 4 Linden um 1860, die die Ecken des ehemaligen Rathausgebäudes markieren sollten, das dem Brand 1848 zum Opfer fiel. Vor der Linde befindet sich der Brunnen mit Kriegerdenkmal. Die Baumreihe ist bereits zu Beginn des Jahrhunderts auf dem Marktplatz dokumentiert. Weiterhin sind der St. Nepomukbrunnen und Funktionen wie ein Postkasten, die Bushaltestelle, Infotafeln und Wegweiser sowie einzelne Bänke unmotiviert in linearer Abfolge zwischen den Bäumen angeordnet. Da der Fahrverkehr den Platz dominiert, ist er als Aufenthaltsraum und für den fußläufigen Verkehr heute eher unattraktiv. Außengastronomie ist trotz vorhandener Gasthäuser nicht möglich. Der Fußgänger wird auf die schmalen asphaltierten Gehsteige mit Hochboard entlang der Gebäudefassaden zurückgedrängt und muss sich, um den Platz zu queren oder auf die Mittelinsel zu gelangen, zweimal zwischen den seitlich parkenden Autos und der Fahrbahn hindurchbewegen. Barrierefreiheit ist hier nicht gegeben.

Wie bereits dargestellt, kommt zur (vor allem für Besucher und Fußgänger) unattraktiven Verkehrsführung auf dem Platz die lieblose Aneinanderreihung von Ausstattungselementen und Funktionen, die für den Besucher nicht auf den ersten Blick erkennbar und ablesbar sind. Eine Neuordnung wäre hier im Rahmen der Neugestaltung des Marktplatzes wünschenswert. Für die Bushaltestelle soll auf Wunsch der Bürger eine andere Lage geprüft werden.

Die Querbezüge, Wege und Straßen vom Marktplatz zu den ringförmig angeordneten Quartieren sowie zum Kreuzberg sind z. T. unattraktiv und sanierungsbedürftig.



Abb. 27: Unattraktive Trennung der Funktionen am langgezogenen Marktplatz in Pleystein, der Marktplatz wird vom Fahr- und Parkverkehr der Kfz dominiert (© LAB Röth)



Abb. 28: Querbezug vom Marktplatz zur Ferdinand-Lehner-Allee sanierungsbedürftig, Historische Linde vor dem Rathaus und Brunnen mit Kriegerdenkmal am östlichen Ende des Marktplatzes (© LAB Röth)

Steingasse mit Stadtbach

Ähnlich wie die anderen Seitenstraßen ist die Steingasse überwiegend durchgängig undifferenziert asphaltiert, was dem Straßenraum eine Monotonie verleiht und der angrenzenden, historischen Bebauung nicht gerecht wird.



Abb. 29: „Asphaltsee“ am Ausgang der Steingasse zur Neuenhammerstraße (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN) und Überbaute Relikte der Steinquader des Stadtbaches in der Steingasse (© LAB Röth)

Eine heute zumeist überformte Besonderheit von Pleystein ist der ehemalige Stadtbach, der u. a. durch die Steingasse verlief. Der Stadtbach ist ursprünglich in den Stadtweiher gemündet. Zu dieser Zeit wurde das Wasser vom Schwarzenbach (Quelle am Fuß des Fahrenbergs) abgeleitet und mit schwachem Gefälle von 0,7 % auf ca. 2,75 km bis in das Ortszentrum in den Stadtweiher geleitet. In der Steingasse wurde das Wasser in einem Bett aus behauenen Natursteinquadern von teilweise mehr als 3 m Länge geführt. Die Wasserrinne war ursprünglich ca. 45 cm breit und ca. 40 cm tief. Vom Stadtweiher führte der südliche Überlauf in ein Grabensystem der Altstadt, das das Wasser über eine Wasserverteilungsanlage landwirtschaftlichen Flächen zuführte. Die Granitsteine der historischen Anlage sind heute noch im östlichen Stadtgebiet zu besichtigen (Quelle: „Ein Rundgang durch die Stadtgeschichte von Pleystein i. Oberpf. Wald“ und Siegfried Poblitzki: Geschichte der Herrschaft, der Stadt und der Pfarrei Pleystein, Verlag Stadt Pleystein, 198D). In Zusammenhang mit Maßnahmen am Stadtweiher wäre die Wiederbelebung des historischen Stadtbaches in der Steingasse wünschenswert.

Pleysteiner Wasserteilanlage („Wasserleiten“)

Die Pleysteiner Wasserteilanlage, ein eingetragenes Baudenkmal, liegt etwa 150 m südöstlich der Grabenmühle und knapp außerhalb des Untersuchungsgebietes. Die Teilung erfolgte durch 5 Steine. In Richtung des Wasserlaufs ist den Steinen ein Trennstein vorgelagert, der verhindern soll, dass das Wasser wieder zusammenfließt. Die Steine haben jeweils Durchlässe und z. T. Überläufe. Sie sind aus einheimischem Granit und roh behauen. Ihre Lage im leicht abfallenden, künstlich erweiterten Bachbett erlaubt es, bei jedem Durchlass einen Teil der Wassermenge abzuzweigen. (Quelle: „Ein Rundgang durch die Stadtgeschichte von Pleystein i. Oberpf. Wald“ und Siegfried Poblitzki: Geschichte der Herrschaft, der Stadt und der Pfarrei Pleystein, Verlag Stadt Pleystein, 198D)

Kreuzberg mit Stadtweiher

Im Ortszentrum prägt der **Rosenquarzfelsen Kreuzberg** mit Kloster, Klostergarten und umlaufender Grünfläche sowie angrenzendem **Stadtweiher** bedeutungsvoll das Ortszentrum. Die markante Erhebung ist nicht nur von der umgebenden Landschaft aus weithin sichtbar („Landschaftsfenster“ im Westen), sondern bietet auch eine einmalige Aussicht vom Ort in die umgebende Landschaft. Um den Felsen ist die historische Ortsstruktur („Stadtgraben“) noch gut ablesbar.



Abb. 30: Aussicht vom Kreuzberg auf den Ort und die umgebende Landschaft und Blick auf Pleystein vom westlich gelegenen „Landschaftsfenster“ mit Klosterfelsen und Stadtpfarrkirche (© LAB Röth)



Abb. 31: Weg am Stadtweiher in Pleysten unterhalb des Rosenquarzfelsens mit unattraktiver Ufergestaltung und Ausstattung (© LAB Röth)



Abb. 32: Wege auf den Kreuzberg sollten attraktiver ausgestattet werden (© LAB Röth) Treppenaufstieg zur Klosteranlage (© |u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Der Rosenquarzfelsen mit Klosteranlage und Kreuzweg dient Pilgern als Ziel für Wallfahrten im Frühjahr und Herbst. Die Wegeerschließung am Fuß des Felsens führt am Stadtweiher entlang zur „Ölberggrotte“ und „Lourdes-Grotte“ und endet abrupt vor bestehender Bebauung (Zugang zum ehem. Abbaustollen). Der Fußgänger ist gezwungen, auf der beengten und unattraktiven „Altstadt“-Straße seinen Spaziergang fortzusetzen. Hier wäre eine bessere „Durchgängigkeit“ für fußläufigen Verkehr unbedingt wünschenswert.



Abb. 33: Ölberggrotte + Lourdesgrotte am Fuß des Kreuzbergs (© LAB Röth)



Abb. 34: Weg unterhalb des Rosenquarzfelsens führt übergangslos auf die „Altstadt“-Straße und „Altstadt“-Straße als Teil der fußläufigen Verbindung, um den Kreuzberg attraktiver zu gestalten (© LAB Röth)

Die Wegeanbindung von der Altstadt auf den Klosterberg ist über den Kreuzweg oder die imposante Treppenanlage gegeben. Die Ufergestaltung am Stadtweiher könnte gestalterisch aufgewertet und in Teilbereichen die Zugänglichkeit zum See hergestellt bzw. attraktiver gestaltet werden (bspw. Stege, blühende Uferstauden und Gräser o. Ä.). Auch die Ausstattung des Areals mit Sitzbänken etc. ist zum Teil sanierungsbedürftig. Die Mündung des historischen Stadtbaches in den Stadtweiher (s. vor) ist nicht erkennbar.

Ferdinand-Lehner-Allee

Die „**Ferdinand-Lehner-Allee**“ mit imposantem Baumbestand und attraktiver Spielanlage schafft eine verkehrsberuhigte fußläufige Verbindung von der Stadtpfarrkirche am westlichen Ende des Marktplatzes über den östlichen Stadtgraben zum Mittelpunkt der Altstadt mit Felsen und Stadtweiher. Der Verbindungsweg von der Allee zum Kreuzberg verläuft eher unattraktiv und ohne Hinweisschilder über sanierungsbedürftige Straßen.



Abb. 35: Ferdinand-Lehner-Allee –Fußweg mit Spielanlage (© LAB Röth)

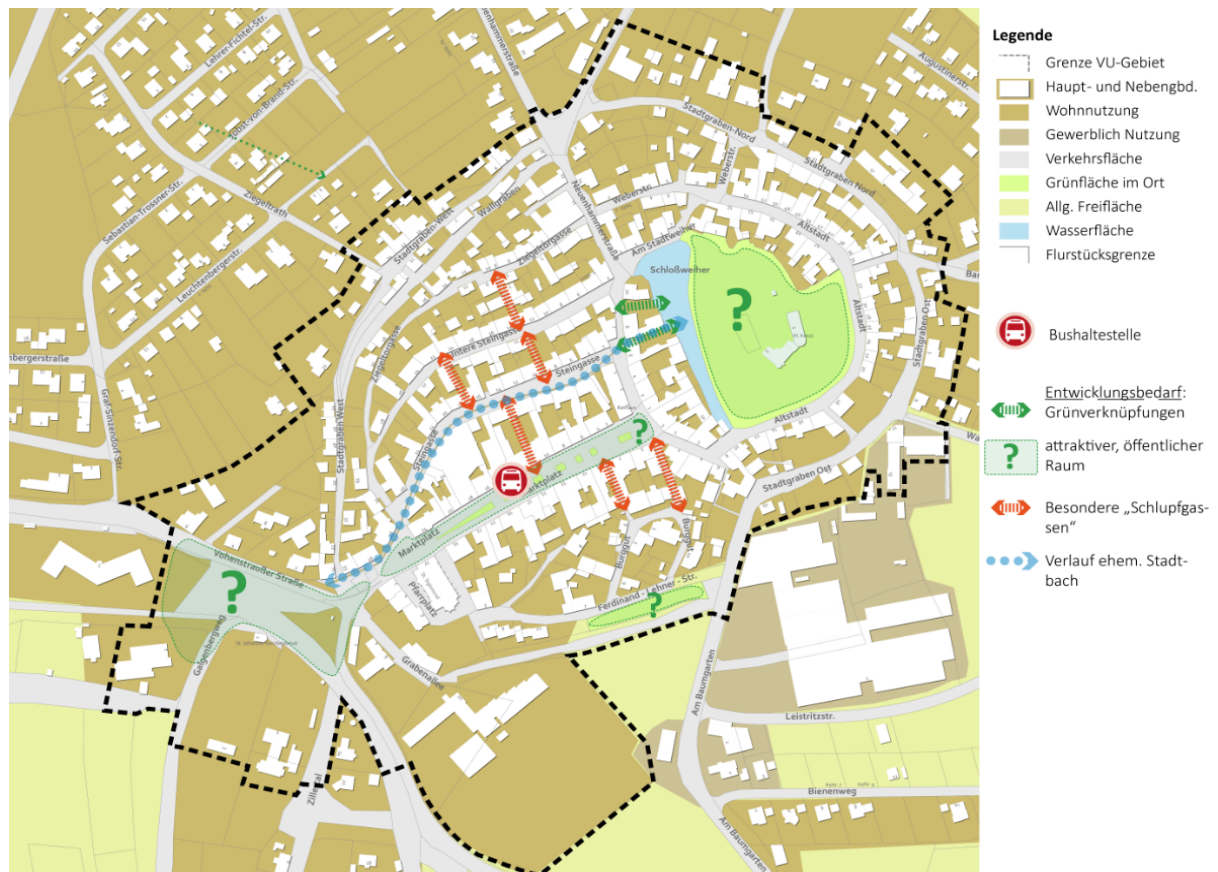


Abb. 36: Entwicklungsbedarfe im Bereich Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen ([u|m|s] STADTSTRATEGIEN)

1.4 Kinderbetreuungseinrichtungen, Spielplätze, soziale Einrichtungen

Kinderbetreuung und Bildung

Derzeit wird die öffentliche Kinderbetreuung in der Stadt durch die Einrichtung Kath. Kindergarten St. Elisabeth, vom Träger Kath. Kirchenstiftung Pleystein übernommen. Diese Einrichtung weist einen guten baulichen Zustand auf und verfügt im Bereich Kindergarten und Kindergrippe über insgesamt 52 Plätze. Weiterhin sind im Untersuchungsgebiet Hortangebote und Angebote zur Mittagsbetreuung an der Zottbachtal-Schule mit einer Öffnungszeit von 11 bis 14 Uhr vorhanden, deren Nachfrage jedoch tendenziell zurück geht. Dieser Nachfragerückgang stellt aufgrund der Auflagenbestimmung der Regierung, demnach der Schwellenwert für eine Förderung bei 22 Schülern liegt, eine Herausforderung dar.

Als schulische Einrichtungen kann im Untersuchungsgebiet eine Grund- und eine Mittelschule besucht werden. Für das Schuljahr 2017/18 waren insgesamt 17 Lehrkräfte angestellt und 187 Schüler eingetragen, wobei 116 Grundschüler sind. Dies stellt eine leichte Abnahme dar: Im Schuljahr 2017/18 gehörten noch insgesamt 198 Schüler und 18 Lehrkräfte der Schule an. Im Schuljahr 2011/12 waren sogar 230 Schüler eingeschrieben (vgl. statistik.bayern.de).

Für die energetische Sanierung der Grundschule Zottbachtal Pleystein erhält die Stadt aus dem Kommunalinvestitionsprogramm (KIP) einen Zuschuss aus Bundesmitteln in Höhe von 1.055.000,00 EUR. Zur Innenraumsanierung der Grundschule werden weitere Bundesmittel in Höhe von 1.187.200,00 EUR zur Verfügung gestellt.

Die 1990 errichtete Schulsporthalle wird (Stand April 19) gemeinsam mit der Schule energetisch saniert und brandschutztechnisch überholt.





Abb. 37: Vorder- und Rückbereich der Grund- und Mittelschule (©|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

Seniorenangebote und medizinische Versorgung

Der Schwerpunkt der Seniorenbetreuung liegt am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes. Die Einrichtung „Wohnen am Kreuzberg“ als stationäres Dauerpflegeheim verfügt über 70 Plätze, die jedes Jahr zu 98–100 % belegt sind. Das im Jahr 2002 eingeweihte private Wohnheim befindet sich in einem guten baulichen Zustand.

Kulturangebote und medizinische Versorgung

Aktuell fehlt im Untersuchungsgebiet wie auch im gesamten Hauptort ein angemessen großer, öffentlich zugänglicher Veranstaltungsraum u.a. für Konzerte und Theateraufführungen.



Abb. 38: Blick auf die Seniorenpflegeeinrichtung „Wohnen am Kreuzberg“ (© AB ROESCH)

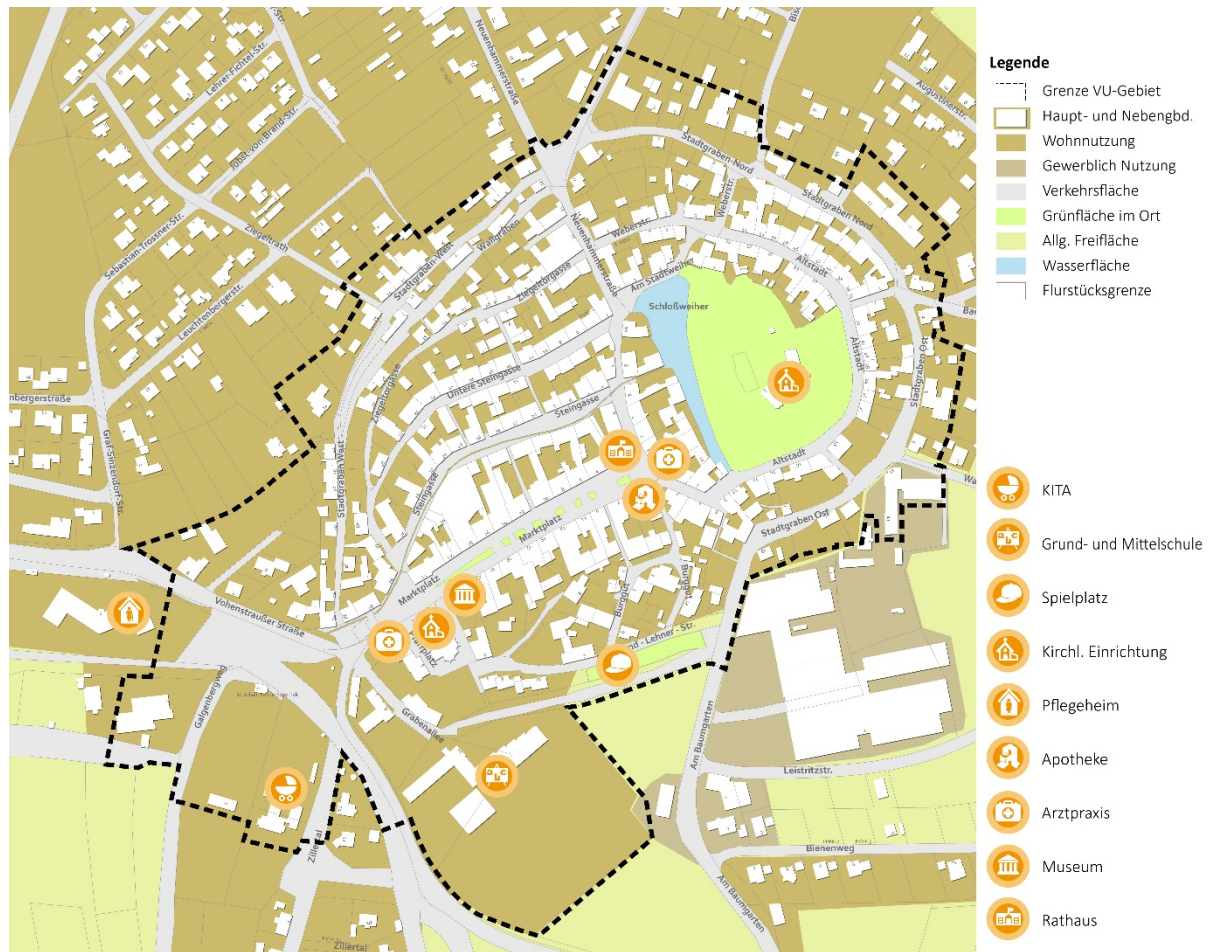


Abb. 39: Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet ([u|m|s] STADTSTRATEGIEN)

1.5 Vorliegen städtebaulicher Missstände

Die im Rahmen der Voruntersuchung durchgeführte Auswertung der Bestandsaufnahme sowie die Analyse- und Beteiligungsprozesse trugen wesentlich zur Identifikation städtebaulicher Missstände bei. Diese liegen nach § 136 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen nicht entspricht oder in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Insbesondere zu berücksichtigen sind nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB hierbei zumeist substanzbezogen die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sowie die Funktionsfähigkeit des Gebietes.

1.5.1 Substanzschwächen

- Bezüglich der **Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten** liegen im Untersuchungsgebiet Missstände in Form der sehr stark zugebauten Innenhöfe vor. Die zum großen Teil nicht historischen Nebengebäude nehmen den Rückseiten der Vorderhäuser wichtige Belichtungsflächen.
- Die im Rahmen der Beteiligung ermittelten Missstände und Bedarfe zur Sanierung von Fassaden, Fenstern und Dächern² verweisen auf die Notwendigkeit, die **bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten** an die aktuellen

² Ca. 65 % der Gebäude sind nach Einschätzung der Eigentümer teil- bzw. unsaniert. (vgl. Kap. 3.2)

Anforderungen anzupassen. Sowohl für Gewerbeeinheiten, insbesondere das Rathaus, die Gasthäuser und Geschäfte als auch im Bereich Wohnen, lassen sich Missstände in Bezug auf barrierearme bzw. frei erschlossene Nutzungseinheiten feststellen.

- (c) Die **Zugänglichkeit der Grundstücke** ist überwiegend gegeben. Dementsprechend liegt diesbezüglich kein städtebaulicher Missstand vor.
- (d) Im Untersuchungsgebiet sind **Auswirkungen zwischen den vorhandenen Wohn- und Arbeitsstätten** (Nutzungskonflikte) festzustellen. Obwohl im Flächennutzungsplan ein Mischgebiet als Pufferzone zwischen dem Gewerbegebiet (GE) der Firma Leistritz Produktionstechnik GmbH und dem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt ist, grenzt an das GE überwiegende Wohnbebauung. Dies führt aktuell bereits zu Nutzungskonflikten bzw. lässt ggf. weitere perspektivisch entstehen. Zum anderen besteht ein Parkplatzproblem im Umfeld des Firmenareals der Leistritz Produktionstechnik GmbH. Somit liegt in der Gesamtschau hier ein städtebaulicher Missstand vor.
- (e) Durch einen kleinen Anteil an brachliegenden und dispers im Untersuchungsgebiet verteilten Flächen (teilw. auch Bestandsgebäuden, wie die Stadln als Nebengebäude mit z.T. erschwelter Nachnutzung) ist die im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung erforderliche **Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand** nicht vollständig gegeben. An dieser Stelle besteht Handlungsbedarf, um diese Substanzschwäche zu beheben.
- (f) Die **Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen** ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen, stellen einen weiteren Bewertungsfaktor dar. Es sind keine stärkeren Einwirkungen dieser Art erkennbar. Somit liegt in diesem Punkt kein Handlungsbedarf vor.
- (g) Die **vorhandene Erschließungsinfrastruktur** im Untersuchungsgebiet ist grundsätzlich in einem guten baulichen Zustand, jedoch insbesondere am Marktplatz zu gering für Radfahrer und Fußgänger dimensioniert. Zudem wirkt ein Übermaß an ungestalten Asphaltflächen stark ortsbildschädigend. An dieser Stelle besteht Handlungsbedarf, um diese Substanzschwäche zu beheben.
- (h) In Bezug auf die **energetische Beschaffenheit**, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung besteht ein wesentlicher Handlungsbedarf, da im Untersuchungsgebiet zumeist das klimaschädliche Heizöl als Brennstoff eingesetzt wird und zu einer stark negativen Pro-Kopf-CO₂-Bilanz im Untersuchungsgebiet führt.

1.5.2 Funktionsschwächen

Des Weiteren sind insbesondere die Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Gebietes hinsichtlich infrastruktureller und wirtschaftlicher Aufgaben zu berücksichtigen.

- (a) Dies berührt sowohl den **fließenden als auch den ruhenden Verkehr**. Der ruhende Verkehr dominiert weite Teile des Marktplatzes, was die Attraktivität des anliegenden öffentlichen Raumes schwächt.

Dementsprechend bestehen in Bezug auf den ruhenden und fließenden motorisierten Individualverkehr Funktionsschwächen.

Hinzu kommt, dass die Fuß- und Radwegeverbindungen im Ortsteil und innerhalb des Untersuchungsgebietes aktuell wenig Attraktivität aufweisen. Dies betrifft insbesondere

die kleinen Seitengässchen, welche die Haupteerschließungswege für den Fuß- und Radverkehr verbinden. Mit Blick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung (Förderung der Veränderung des Mobilitätsverhaltens) sowie die CO₂-Reduktion ist diese Funktionsschwäche zu beheben.

- (b) Die **wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit** des Gebietes wird durch das Fehlen einer angemessenen, fußläufigen Nahversorgung über das Angebot von Bäckerei und Metzgerei stärker beeinträchtigt.
- (c) Als Resultat der **Analyse der infrastrukturellen Erschließung** des Gebietes, seiner Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebietes im Verflechtungsbereich, werden nur wenige, aber wesentliche Missstände identifiziert. Diese stellen sich unter anderem anhand der unzureichenden Verknüpfung der ortsbildprägenden Räume, wie Marktplatz und Stadtweiher dar, die unzureichende Blickbeziehungen aufweisen. Zudem besitzt der Außenraum des Kreuzbergplateaus, des Kreuzbergfußpunktes inkl. der Freiflächen um den Stadtweiher eine nur geringe Aufenthaltsqualität gemessen an dem Freiraumpotential, welches diese z.T. herausragend exponierten Standorte aufweisen. Weiterhin ist die westliche Eingangssituation zur Altstadt an der Kreuzung Vohenstraußer Straße – Marktplatz sehr unübersichtlich und räumlich diffus. Dieser Erschließungsbestand stellt einen erheblichen infrastrukturellen und städtebaulichen Missstand dar.

Das Fehlen eines angemessenen Versammlungs- und Veranstaltungsortes für die Einwohnerschaft beeinträchtigt das Gemeindeleben und schwächt den sozialen Zusammenhalt.

2 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

2.1 Erfordernis einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Die in Kap. 3 dargestellten städtebaulichen Missstände (Substanz- und Funktionsschwächen) erfordern zu ihrer Beseitigung eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme (gemäß § 136 ff. BauGB, besonderes Städtebaurecht), die sowohl einheitlich als auch zeitlich zügig durchgeführt wird.

2.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Auf Basis der Ergebnisse der städtebaulichen Voruntersuchungen wird folgender Umgriff für das Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern Pleysten“ vorgeschlagen und umfasst die Flurstücke in Anlage 1.



Wie ersichtlich gehen die vorgeschlagenen Grenzen des Sanierungsgebietes nur geringfügig über den Umgriff der Voruntersuchung hinaus. Grund hierfür ist, dass die historisch bedeutsame ehemalige Wasserverteilungsanlage, die aktuell stark verfallen und ein städtebaulicher Missstand ist, in das Sanierungsgebiet einbezogen wurden.

Für das Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern Pleystein“ wird aus folgenden Gründen das vereinfachte Sanierungsverfahren vorgeschlagen:

- 47

- (d) Die vorgesehenen Erneuerungsmaßnahmen bewirken keine erheblichen Bodenwertsteigerungen; Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert beeinflussen, sind nur in geringem Umfang vorgesehen. Soweit straßenbauliche Verbesserungsmaßnahmen geplant sind, wird geprüft, ob die Kosten nach dem Kommunalabgabengesetz umgelegt werden können.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist somit weder erforderlich noch würden sie die Durchführung erleichtern. Sie sind deshalb auszuschließen. Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB nicht erforderlich ist.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Gemeinde nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 (Veränderungssperre)
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 (schriftliche Genehmigung durch die Gemeinde bei Grundstücksveräußerung, Aufhebung Baulast, Teilung Grundstück etc.) oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 insgesamt.

2.4 Sanierungsziele

Aufbauend auf der Bestandsaufnahme und der Bewertung der Situation im Untersuchungsgebiet wurden Ziele zur Entwicklung in den Schwerpunktbereichen festgelegt. Diese gliedern sich wie folgt:

2.4.1 Wohnen und Bevölkerung

- Anpassung des Wohnungsangebotes an veränderte Bedarfe (z. B. kleinere Wohnungen, seniorengerechte [Miet-]Wohnungen)
- Anpassung der Gebäudestruktur an veränderte Anforderungen durch den demografischen Wandel, z. B. Schaffung barrierearmer Erschließung

2.4.2 Städtebau

- Ordnung der westlichen Eingangssituation in den Ortskern ggf. durch Neubau
- Erhaltung der Stadln als ortsbildprägende Gebäudetypologien entlang der verkehrsbelasteten Hauptstraße
- Freimachen der privaten Innenhöfe von nicht historischen Nebengebäuden zugunsten von Freiflächen
- Aktivierung innerörtlicher Brachflächen durch standortbezogene Bautypologien

2.4.3 Verkehr

- Aufwertung des Marktplatzes
- Verbesserung und Ordnung der Stellplatzsituation
- Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsvernetzung

2.4.4 Arbeiten und Einkaufen

- Erweiterung des Nahversorgungsangebots z. B. um Dorfladenstrukturen
- Stabilisierung des gastronomischen Angebotes

2.4.5 Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen

- Aufwertung der Bereiche Marktplatz, Stadtweiher, Kreuzberg, Wasserleiten, Steingasse (mit ehemaligen Stadtbach), Kreuzungsumfeld Vohensträßer Str. - Marktplatz
- Optische Verbindung der Grün- und Freiflächen von Marktplatz und Stadtweiher

2.4.6 Soziale Infrastruktur und Freizeitangebote

- Erhaltung und Stärkung des Angebotes der sozialen Infrastruktur und von Freizeiteinrichtungen sowie bessere Verknüpfung und Sichtbarmachung

2.5 Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

2.5.1 Mitwirkungsbereitschaft und öffentliches Interesse

Die gemäß § 137 BauGB erforderliche Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen wurde durchgeführt (vgl. Kap. 1.2).

In diesem Zusammenhang wurden mit Bewohnern und Eigentümern auf Beteiligungsveranstaltungen Gespräche über zukünftige Planungsabsichten und -ziele geführt. Dabei konnte eine hohe Mitwirkungsbereitschaft konstatiert werden.

Grundsätzlich konnte die Stadt Pleystein im Rahmen der Beteiligungsveranstaltungen Gespräche sowie der Befragung deutlich machen, dass in Bezug auf die formulierten Sanierungsziele und Maßnahmen (vgl. Kap. 4.4 und Kap. 5) ein besonderes übergeordnetes und öffentliches Interesse besteht.

2.5.2 Zeitliche Begrenzung und Finanzierbarkeit

Die hiermit vorgeschlagenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern Pleystein“ sind zügig und in einem absehbaren Zeitraum von 15 Jahren durchzuführen. Die Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (gemäß § 149 BauGB, vgl. Kap. 5) dargestellt.

Für die städtebauliche Gesamtmaßnahme ergeben sich Ausgaben in Höhe von 8,8 Mio. € für öffentliche Maßnahmen.

Die Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen stellt eine erhebliche Herausforderung für die Stadt Pleystein dar. Diese Investitionen sind aber für die Bereitstellung zukunftsfähiger Angebote des Gemeinbedarfs im Sinne der Daseinsvorsorge als auch für die weitere touristische Entwicklung für die Stadt Pleystein und die umliegenden Gemeinden von enormer Bedeutung und sind aus heutiger Sicht durch die Stadt Pleystein nur leistbar, wenn flankierend Fördermittel der Städtebauförderung zum Einsatz kommen.

3 Städtebaulicher Rahmenplan

3.1 Maßnahmen und Handlungsfelder

Die städtebauliche Rahmenplanung als Teil der vorbereitenden Untersuchungen ist einer der Bestandteile der in § 140 BauGB aufgeführten Vorbereitung der Sanierung, soweit sie für die Sanierung erforderlich ist. Im Kontext bereits aufgezeigter Sanierungsziele (vgl. Kap. 4.4) stellt der städtebauliche Rahmenplan eine Konkretisierung und Übersicht der damit verbundenen Handlungsfelder und Maßnahmen dar.

Dem zugrunde liegen folgende übergeordnete strategische Leitplanken:

- **Visitenkarte Markplatz:** Der Markplatz soll für Bewohner und Gäste eine hohe Aufenthalts- und Erlebnisqualität durch eine entsprechende Umgestaltung erhalten. Ziel ist zudem die Erhöhung der Barrierefreiheit und Funktionalität dieses öffentlichen Raumes.
- **Zukunft und Landmarke Kreuzberg:** Der Kreuzberg mit Klosteranlage bildet mit seiner imposanten geologischen Felsformation aus Rosenquarz einen überregional bedeutsamen Anziehungspunkt für Pilger, Wanderer etc.. Allerdings wird das vorhandene Potenzial durch eine in die Jahre gekommene Gestaltung nicht entsprechend genutzt.
Seit dem Jahr 1814 befindet sich der Schlossberg im Besitz der Stadt Pleystein. 1903 hielten die Patres und die Fratres vom Augustinerorden im neugebauten Kloster Einzug. Der Ersatzneubau war nach dem Niederbrennen der historischen Kirche erforderlich. Nach dem Abgang der Augustiner 1965 übernahm die Kongregation der Oblaten des Hl. Franz von Sales das Kreuzbergkloster.
Instandsetzung und Modernisierung der Klosteranlage sind somit Aufgaben der Stadt Pleystein, was für eine Gemeinde von nur 2.427 Einwohnern (Stand 2016) eine erhebliche, wenn nicht sogar zu große Belastung darstellt. Vor diesem Hintergrund ist es legitim, dass sich die Stadt um die Zukunft des Klosters sorgt und hier auch eigene Ideen für diese weithin sichtbare Landmarke entwickelt, welche selbstverständlich die Wirkung der Oblaten des Hl. Franz von Sales einbezieht. Es stellt sich beispielsweise die Frage einer privaten Betreiberschaft von Teilen der Klosteranlagen.
Dementsprechend soll die Zukunftsfrage des Klosters proaktiv vorangetrieben werden. Dies bezieht auch die Außenanlagen am Hochpunkt und am Fußpunkt (Stadtweiher und Umfeld) des Schlossbergs ein.
- **Steingasse – Alter Stadtbach – Straßen der Altstadt:** Die Steingasse hat in Pleystein eine wichtige historische Bedeutung, da hier der Verlauf des sog. „Stadtbaches“ mit Granitquadern belegt ist. Diese wichtige, ehemals der Wasserversorgung dienende Wasserrinne soll durch die Neugestaltung des Belags nach historischem Vorbild wiederbelebt werden. Mit Hinweistafeln ist der gesamte Verlauf und die historische Funktion Besuchern nahezubringen.
Auch die Ringstraße um den Kreuzberg „Altstadt“ mit Anbindung an den Marktplatz sowie die Querverbindung zur Ferdinand-Lehner-Allee sind derzeit v. a. für Fußgänger unattraktiv. Die Neugestaltung dieser wichtigen Verbindungswege in der Altstadt ist in die Gesamtmaßnahme zur Aufwertung des Stadtkerns von Pleystein einzubeziehen.
Hier gilt es wie bei allen Maßnahmen im Ort, den fußläufigen Verkehr zu stärken. Die deutliche Trennung von Gehsteig und Fahrbahn sollte aufgehoben werden, um zu erreichen, dass alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt nebeneinander den öffentlichen Raum nutzen können („shared space“). Die Autofahrer werden damit automatisch zum langsameren Fahren angehalten und die Aufenthaltsqualität für Bürger und Besucher von Pleystein gesteigert.
- **Private Ortskernsanierung:** Noch bewegt sich die Zahl der Leerstände in Pleystein in einem moderaten Bereich. Betroffen ist zumeist der Typus des Wohn- und Geschäftshauses. Das Eigenheim auf der „Grünen Wiese“ gilt hierbei noch immer als kostensicherer als die Sanierung und Anpassung eines Bestandsobjektes.
Für die Stadt Pleystein ist jedoch das Ausbleiben der Nachnutzung vom historischen Bestand, für den z.T. Sanierungsbedarf besteht, ein dramatisches Szenario. Eine Abwärtsspirale im Ortskern von Pleystein droht. Daher wird an dieser Stelle die Stadt Pleystein gefordert, steuernd zu agieren und attraktive Anreize für die Nachnutzung und Sanierung durch die Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet und ein kommunales Förderprogramm zu offerieren.

Im Folgenden werden die jeweiligen Ziele, eine Kurzbeschreibung der Maßnahme, der Zeithorizont (kurzfristig, mittelfristig, langfristig) sowie eine Grobkostenprognose und identifizierte Förder- und Finanzierungsoptionen aufgeführt.

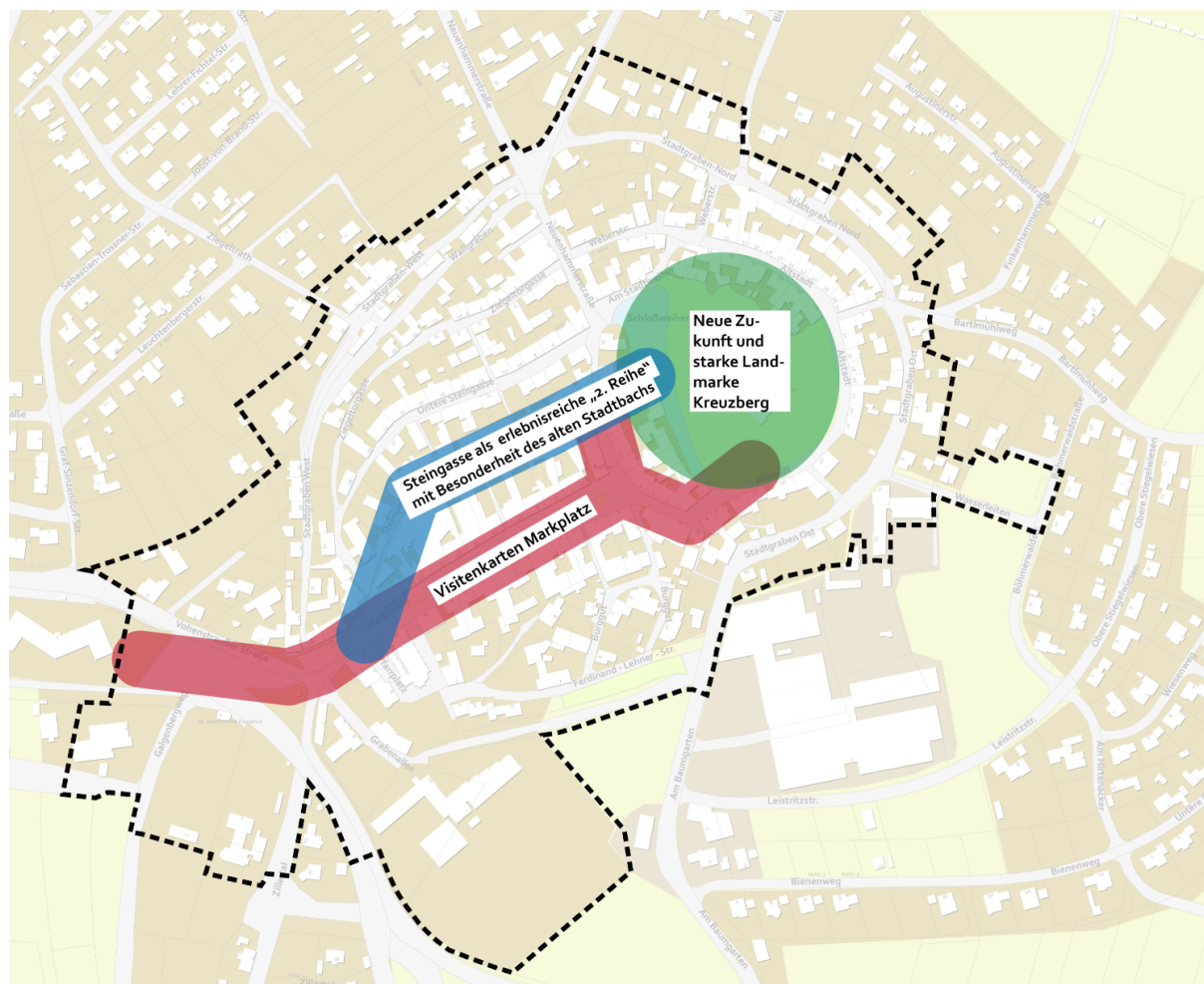


Abb. 41: Erforderliche Maßnahmen (|u|m|s| STADTSTRATEGIEN)

3.1.1 Wohnen und Bevölkerung

H1: Wohnen und Bevölkerung				
Ziele		Nr.	Maßnahmen	Grobkosten- prognose
				Fördermöglichkeiten
1	Anpassung bestehender Gebäudestrukturen an veränderte Anforderungen durch den demografischen Wandel, z.B. Schaffung barrierearmer Erschließung	a	Unterstützung Neu-/Umbau (barrierefreier Umbau)	Städtebauförderung bzw. KfW-k.A. Programm altersgerecht umbauen Kommunales Förderprogramm

3.1.2 Städtebau

H2: Städtebau					
Ziele		Nr.	Maßnahmen	Grobkosten- prognose	Fördermöglichkeiten
1	Erhaltung ortsbildprägende Gebäudetypologien, private Ortskernsanierung	a	Aufbau eines kommunalen Förderprogramms für das Sanierungsgebiet unter Beteiligung der Städtebauförderung in Kopplung mit der Erarbeitung einer Gestaltungssatzung und -fibel	78.000 €	Städtebauförderung bzw. KfW-Programm altersgerecht umbauen Kommunales Förderprogramm
		a	Umnutzung private Wohn- und Geschäftshäuser	k.A.	
		c	Erhalt und Umnutzung der Stadln	k.A.	

3.1.3 Verkehr

H3: Verkehr					
Ziele		Nr.	Maßnahmen	Grobkosten- prognose	Fördermöglichkeiten
1	Aufwertung des Markplatzes	a	Reduktion der reinen Verkehrsflächen auf ein angemessenes Maß		vgl. Maßnahme H5
		b	Neuordnung Haltestellenbereich mit Überdachung für Wartende		

3.1.4 Arbeiten und Einkaufen

H4: Arbeiten und Einkaufen					
Ziele		Nr.	Maßnahmen	Grobkosten- prognose	Fördermöglichkeiten
1	Erweiterung des Nahversorgungsangebots z.B. um Dorfladenstrukturen	a	Aufbau eines Ladens mit regionalen Erzeugnissen	k.A.	Richtlinie Innovationsgutscheine für kleine Unternehmen/Handwerksbetriebe, Richtlinie: Start?Zuschuss!, günstige
2	Stabilisierung und Ausweitung des gastronomischen Angebotes	a	vgl. Maßnahme H2: 3c	k.A.	Städtebauförderung bei unrentierlichen Kosten

3.1.5 Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen

H5: Wohnumfeld, Grün- und Freiflächen					
Ziele		Nr.	Maßnahmen	Grobkosten- prognose	Fördermöglichkeiten
1	Aufwertung Markplatzbereich	a	Platzkonzeption und -gestaltung	2.531.500 €	Städtebauförderung
2	Steingasse – Alter Stadtbach – Straßen der Altstadt	a	Außenraumkonzeption und -gestaltung Steingasse – Alter Stadtbach	1.046.150 €	Städtebauförderung
		b	Außenraumkonzeption und -gestaltung Straßen der Altstadt	1.601.250 €	Städtebauförderung
3	Klosteranlage Pleystein und Stadtweiher	a	Ausstattung / Mobiliar	20.000 €	Städtebauförderung
		b	Ufergestaltung Stadtweiher mit Wegen	250.000 €	Städtebauförderung
		c	Steganlage Stadtweiher	40.000 €	Städtebauförderung
		d	Umgestaltung Klostergarten	87.000 €	Städtebauförderung

3.1.6 Soziale Infrastruktur und Freizeitangebote

H6: Soziale Infrastruktur und Freizeitangebote					
Ziele		Nr.	Maßnahmen	Grobkosten- prognose	Fördermöglichkeiten
1	Erhaltung und Stärkung des Angebotes der sozialen Infrastruktur sowie Freizeiteinrichtungen sowie bessere Verknüpfung und Sichtbarmachung	a	Errichten eines Bürgerhauses (inkl. großer Veranstaltungssaal)	3.200.000 €	Städtebauförderung, hier Variante mit Ersatzneubau

3.2 Plan der verortbaren Maßnahmen (Maßnahmenplan)



Legende

- H2: private Ortskernsanierung
- H2: 1c Erhalt und Umnutzung der Stadln
- H3: 1b Neuordnung Haltestellenbereich
- H4: 1a Aufbau eines Ladens mit regionalen Erzeugnissen
- H5: 1a Aufwertung Markplatzbereich
- H5: 2a Gestaltung Steingasse
- Gestaltung Alter Stadtbach
- H5: 2b Gestaltung Straen der Altstadt
- H5: 3b Ufergestaltung Stadtweiher mit Wegen
- H5: 3c Steganlage Stadtweiher
- H5: 3d Umgestaltung Klostergarten
- H6: 1a Errichten eines Brgerhauses in Kopplung Sanierung Rathaus
- n2030 Straenerneuerung mit Bedarf nach 2030
- Grenze Sanierungsgebiet

Vorhaben
Sanierungsgebiet "Historischer Ortskern Pleystein"

Darstellung
Plan der verortbaren Manahmen (Manahmenplan)

Planungshoheit
Stadt Pleystein
1. BM Hr. Rewitzer
Neuenhammerstr. 1
92714 Pleystein

Planverfasser
[u|m|s] STADTSTRATEGIEN
Leibnizstr. 5
04105 Leipzig

Jens Gerhardt

Ansprechpartner
Hr. Gschwindler
(Geschftsleitung allg.
Verwaltung)

Stand
19.11.2019

Maastab
o.M.

Anlage 1: Flurstücke im vorgeschlagenen Sanierungsgebietsumgriff

Gemarkung Pleysten:

1; 2; 4; 5; 9; 9/1; 11; 13; 15; 17; 19; 21; 23; 25; 27; 28; 29; 32; 35; 36; 38; 41; 42; 44; 46; 46/1; 48; 52; 54; 56; 58; 59; 60; 60/3; 62; 65; 66; 68; 70; 70/2; 71; 72; 72/2; 73; 74; 75; 76; 77; 88; 94; 95; 98; 101; 102; 110; 117; 118; 119; 120; 121; 122; 125; 126; 129; 132; 135; 136; 138; 139; 140; 141; 142; 145; 146; 147; 148; 149; 150; 151; 152; 153; 154; 155; 156; 158; 159; 162; 163; 164; 165; 171; 172; 174; 175; 178; 181; 183; 184; 185; 187; 188; 189; 190; 191; 192; 193; 198; 199; 200; 201; 202; 203; 204; 205; 206; 207; 208; 209; 210; 211; 212; 213; 215; 216; 217; 218; 219; 220; 221; 222; 223; 224; 226; 228; 229; 230; 232; 233; 234; 235; 237; 238; 239; 240; 241; 242; 243; 244; 245; 247; 249; 253; 254; 255; 256; 257; 258; 259; 260; 261; 262; 263; 264; 265; 266; 267; 268; 269; 270; 272; 274; 276; 277; 280; 281; 282; 283; 284; 285; 286; 287; 289; 290; 292; 293; 297; 298; 300; 305; 309; 318; 319; 321; 322; 332; 333; 334; 335; 335; 336; 339 (teilweise); 341; 359; 370; 371; 373; 378; 413; 414; 731; 758 (teilweise); 1060/89; 128/1; 128/2; 128/3; 135/1; 135/2; 151/2; 158/2; 162/1; 162/2; 167/2; 186/2; 189/1; 205/2; 206/2; 210/1; 218/1; 220/3; 251/2; 251/3; 252/3; 255/1; 257/2; 261/2; 261/3; 268/2; 271/1; 271/10; 271/11; 271/12; 271/13; 271/14; 271/15; 271/16; 271/17; 271/18; 271/18; 271/19; 271/20; 271/21; 271/22; 271/23; 271/25; 271/29; 271/3; 271/4; 271/5; 271/6; 271/7; 271/8; 271/9; 288/1; 290/1; 290/2; 293/3; 300/2; 302/10; 302/100; 302/12; 302/142; 302/147; 302/15; 302/161; 302/17; 302/174; 302/18; 302/185; 302/186; 302/19; 302/2; 302/271; 302/296; 302/297; 302/298; 302/41; 302/43; 302/43; 302/44; 302/5; 302/6; 302/66; 302/81; 302/86; 302/9; 302/92; 302/94; 302/96; 302/97; 302/99; 323/1; 333/10; 333/11; 333/12; 333/13; 333/14; 333/15; 333/2; 333/3; 333/9; 337/18; 337/21; 337/26; 337/28; 337/31; 337/6 (teilweise); 337/7; 36/1; 369/1; 369/2; 373/2; 373/3; 373/4; 373/5; 373/6; 373/7; 373/8; 378/8; 378/9; 412/15; 412/17 (teilweise); 413/2; 414/1; 414/2; 414/3; 414/4; 414/5; 414/6; 731/6; 731/7 (teilweise); 879/13

Anlage 2: Vorschlag zur Bekanntmachung/Beschluss der Sanierungssatzung

Bekanntmachung der Sanierungssatzung

S a t z u n g

der **Stadt Pleystein** über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

„Historischer Ortskern Pleystein“ vom (Datum)

Aufgrund des § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der

Bekanntmachung vom (Datum) hat der Stadtrat

der Stadt Pleystein in seiner Sitzung am 20..... (Datum)

folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor.

Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert

oder umgestaltet werden. Das insgesamt (Fläche) ha umfassende Gebiet

wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung

„Historischer Ortskern Pleystein“.

Das Sanierungsgebiet besteht aus folgenden Grundstücken der Gemarkung

.....:

Flurnummer	Grundbuch	Straße	u.	Größe in m ²	Bemerkungen
	Band Blatt	Hausnummer			ggf. Teilflächen
		Beschrieb			

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen

Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch

Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen

dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die

Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis

156 BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen

und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

Die Genehmigung für die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts

i. S. d. § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird allgemein erteilt.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben,

Teilungen und Rechtsvorgänge finden

Anwendung/mit Ausnahme von § 144 Abs. 1 BauGB

Anwendung/mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 BauGB

Anwendung/keine Anwendung.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung
rechtsverbindlich.

..... (Ort), den (Datum)

1. Bürgermeister Reiner Rewitzer

Stadt Pleysten

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung der Formvorschriften und der Abwägung – in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1. und Nr. 2 BauGB als Verfahrensmängel bezeichnet – unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres – Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren – seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.“

Bitte prüfen Sie diesen Satz noch einmal und ändern Sie ihn ggf. selbst. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

Hinweis: § 143 Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk

(1) 1Die Gemeinde hat die Sanierungssatzung ortsüblich bekannt zu machen. 2Sie kann auch ortsüblich bekannt machen, dass eine Sanierungssatzung beschlossen worden ist; § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. 3In der Bekanntmachung nach den Sätzen 1 und 2 ist – außer im vereinfachten Sanierungsverfahren – auf die Vorschriften des dritten

Abschnitts hinzuweisen. 4 Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

(2) 1 Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. 2 Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk). 3 § 54 Abs. 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. 4 Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, wenn in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 ausgeschlossen ist.

Anlage 3: Ergebnisse der Eigentümer- und Mieterbefragung für die vorbereitende Untersuchung im Ortskern Pleysten

1 Beschreibung der Methodik

Um erste Einschätzungen zum Zustand des Gebäudebestands zu erhalten, wurden MieterInnen bzw. PächterInnen und EigentümerInnen von Immobilien innerhalb des Untersuchungsgebiets befragt. Die Fragebögen wurden am 17.01.2019 versendet. Rücksendetermin war der 08.02.2019. Folgende Aspekte waren Bestandteil der Befragung beider Zielgruppen:

- Art der Immobilie (Ein-/Zweifamilienhaus, Doppelhaushälfte, Mehrfamilienhaus),
- Gebäudenutzung,
- Zustand der Immobilie,
- Größe und Ausstattungsmerkmale der Immobilie,
- Leerstände,
- erforderliche und durchgeführte Sanierungsmaßnahmen,
- Zufriedenheit und zukünftige Entwicklung des Ortsteils,
- Interesse an einer Nahwärmelösung.

Darüber hinaus fand teilw. eine Differenzierung zwischen MieterInnen und EigentümerInnen statt, z. B. hinsichtlich des zukünftigen Umgangs mit der Immobilie, der zukünftigen Perspektiven in der Stadt Pleysten.

Für die Befragung zur vorbereitenden Untersuchung (VU) wurden jeweils separate Umfragebögen für Eigentümer und Mieter bzw. Pächter digital an die Stadt Pleysten verschickt. Die Stadt hat diese in ausgedruckter Form an die Bewohner und Eigentümer des Untersuchungsgebiets verteilt. Ausgefüllte Fragebögen wurden der Stadt bis zum 21.02.2019 überreicht und dann gesammelt weitergeleitet.

1.1 Darstellung der Ergebnisse

Von insgesamt 481 verschickten Fragebögen sind 81 beantwortet worden. Dies entspricht einer Rücklaufquote von etwa 17 %. Von insgesamt 176 verschickten Fragebögen an die Eigentümer, wurden 54 beantwortet. Von den Mietern bzw. Pächtern wurden insgesamt 27 von 305 Fragebögen beantwortet. Die Rücklaufquote der Eigentümer (etwa 31%) liegt im Vergleich somit deutlich über den der Mietern (etwa 8%).

Im Folgenden sollen zuerst die Ergebnisse der Eigentümer dargestellt werden, bevor auf die Ergebnisse der Mieter- und Pächterbefragung eingegangen wird.

2 Eigentümerbefragung

2.1 Allgemeine Angaben

Vorab wurden allgemeine Informationen über die Gebäude erfragt. Das Baujahr der Hauptgebäude ist im Untersuchungsgebiet deutlich von älteren Gebäuden (vor 1930) geprägt. Eine weitere Entwicklungsphase von Neubauten fand zwischen den 1950er und den 1970er Jahren statt (siehe Abb. 1). Gebäude aus anderen Jahren sind nur selten

vorhanden. Abb. 43 zeigt, dass die Baujahre der Nebengebäude ein ähnliches Bild aufweisen. Diese sind jedoch disperser über die Jahre verteilt als die Hauptgebäude.

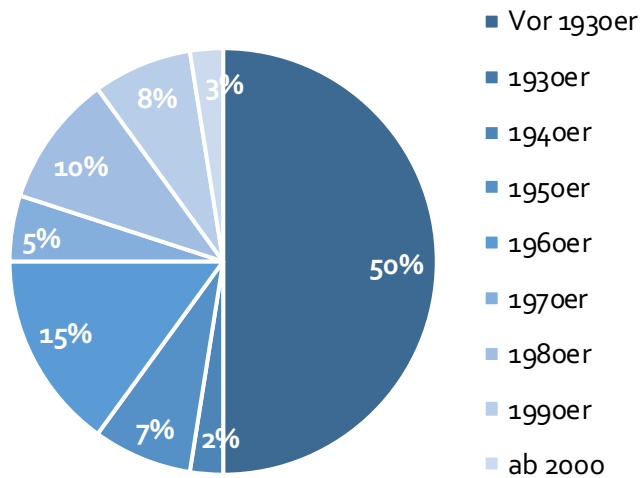


Abb. 42 Baujahre der Hauptgebäude (n = 43)

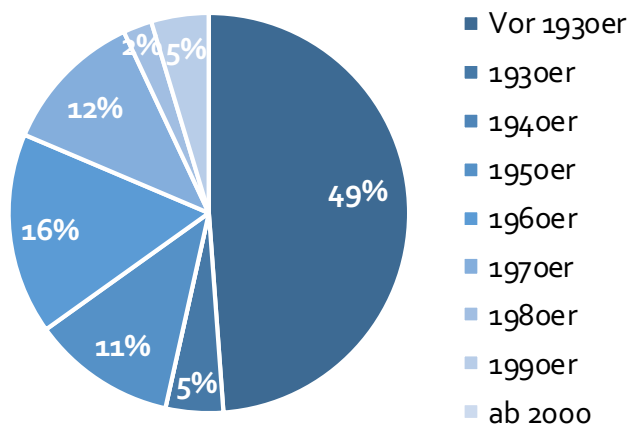


Abb. 43: Baujahre der Nebengebäude (n = 40)

Innerhalb der Kategorie der Haustypen sind Mehrfamilienhäuser am häufigsten vorzufinden (vgl. Abb. 44), anschließend folgen Einfamilienhäuser. Mit lediglich drei Nennungen sind Doppel- und Reihenhäuser nur in geringem Umfang vorhanden.

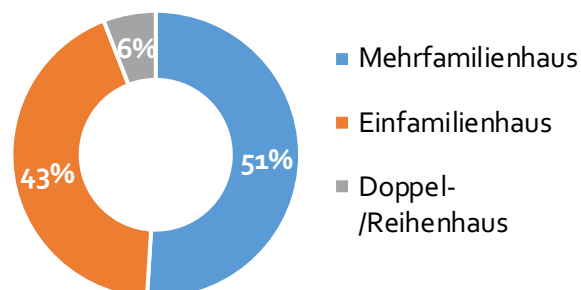


Abb. 44: Angaben zu den Haustypen (n = 51)

Anschließend wurden persönliche Angaben der Eigentümer abgefragt. Mit knapp über 56% der Angaben überwiegen in der Kategorie Familienstand die verheirateten Bewohner. Weitere 30% der Befragten gaben an, ledig zu sein und 13% verwitwet (vgl. Abb. 46). Es befanden sich keine geschiedenen Personen unter den Befragten. Abb. 45

zeigt, dass die Größe der Familien der Bewohner sich vor allem zwischen zwei und vier Personen bewegt. Nur wenige gaben kleinere oder größere Familiengrößen an.

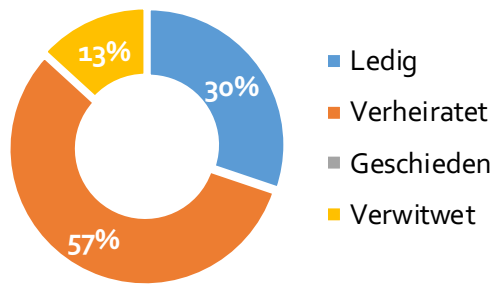


Abb. 45: Familienstand der befragten Personen (n = 31)

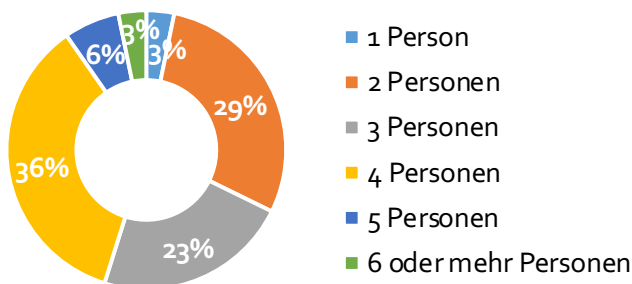


Abb. 46: Familiengrößen der befragten Personen (n = 53)

Als Gründe für den Besitz der Immobilie wurden insbesondere Erbschaften angegeben (siehe Abb. 47). 22% der Befragten gaben zudem an eine persönliche Bindung zu Pleypestein zu haben und deshalb dort zu wohnen. Die finanzielle Attraktivität und Lage der Stadt waren nur für etwa 7% der Befragten ausschlaggebend.

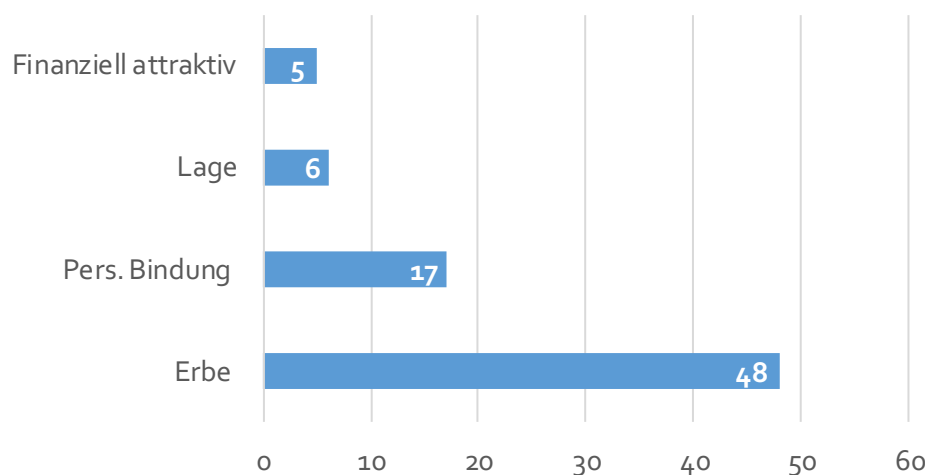


Abb. 47: Gründe für Immobilienbesitz in Pleypestein (n = 76)

Hinsichtlich der Nutzung gaben die meisten Eigentümer an, die Immobilie für die Eigennutzung zu verwenden (siehe Abb. 48). Etwa 29% der Befragten nutzen die Immobilie selbst, aber vermieten auch gleichzeitig einen Teil. Nur etwa 11% vermieten das gesamte Gebäude.

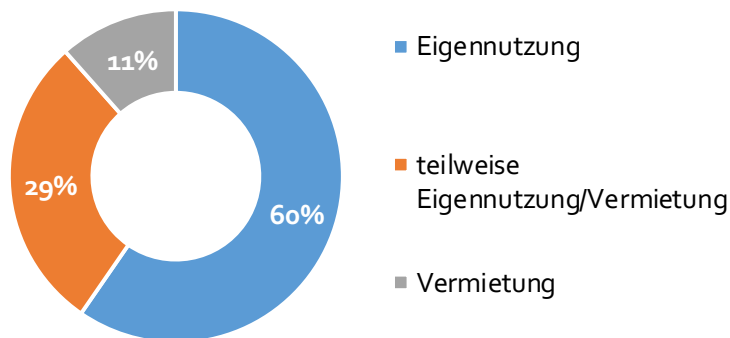


Abb. 48: Nutzung der Immobilie (n = 52)

2.2 Grundstückszustand und Umgang mit dem Grundstück

Darüber hinaus wurde über den Umgang des Grundstückes als auch des Gebäudes sowie deren Zustände gefragt. Die geplanten Maßnahmen der Eigentümer sind vorwiegend auf die Aufwertung des Gartens gerichtet. Zudem zeigt Abb. 49, dass Abriss und die Errichtung von Anbauten sowie einer zusätzlichen Terrasse mehrmals genannt wurden. Die Einrichtung eines Spielplatzes bzw. von Stellplätzen ist von keiner der befragten Personen in Planung.

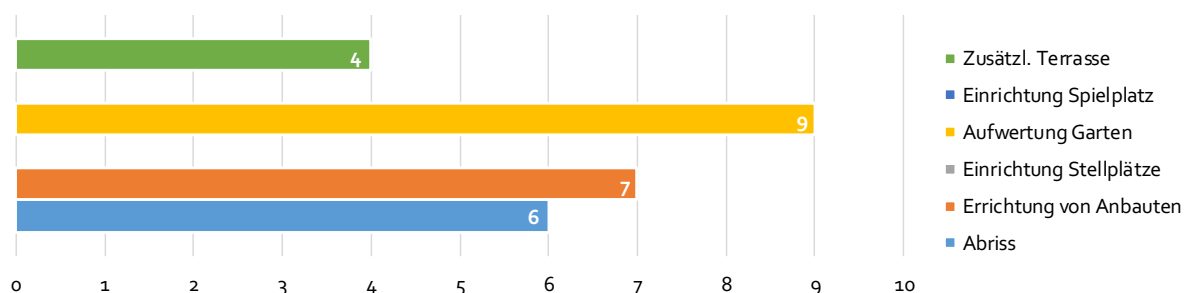


Abb. 49: Geplante Maßnahmen auf dem Grundstück (n = 26)

2.3 Gebäudezustand

Die Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebiets sind vorwiegend teilsaniert bzw. saniert. Nur etwa 9% der Gebäude sind unsaniert und lediglich eine befragte Person gab an, ein abbruchreifes Gebäude zu besitzen (siehe Abb. 50).

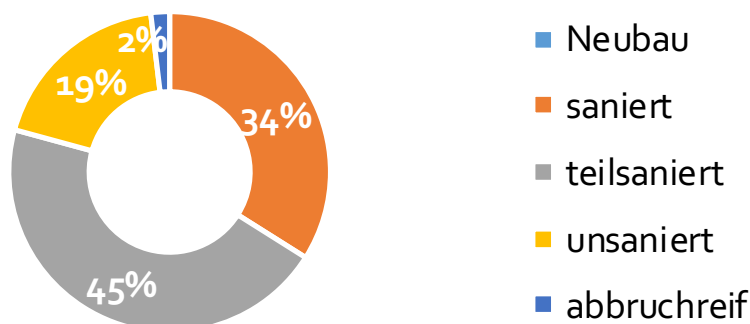


Abb. 50: Zustand des Gebäudes (n = 53)

Im Hinblick auf die Größe der Wohnungen sind besonders häufig Wohnungen ab 70m² vertreten (siehe Abb. 52). Einen ebenso hohen Anteil machen die Wohnungsgrößen

zwischen 30 und 70m² aus. Kleinere Wohnungen unter 30m² sind nur wenige vorhanden. Abb. 51 zeigt, dass die Zimmeranzahl in den jeweiligen Wohnungen mit 49% von Drei- bis Fünf-Raumwohnungen geprägt wird. Nur etwa 24% der Eigentümer gaben an eine Ein- bis Zwei-Zimmerwohnung zu besitzen und 27% eine Wohnung mit mehr als sechs Zimmern.

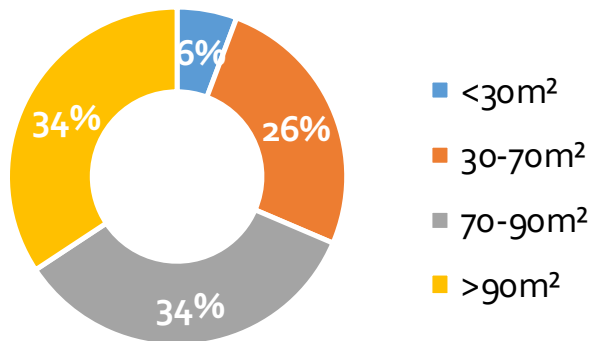


Abb. 51: Wohnungsgrößen (n = 105)

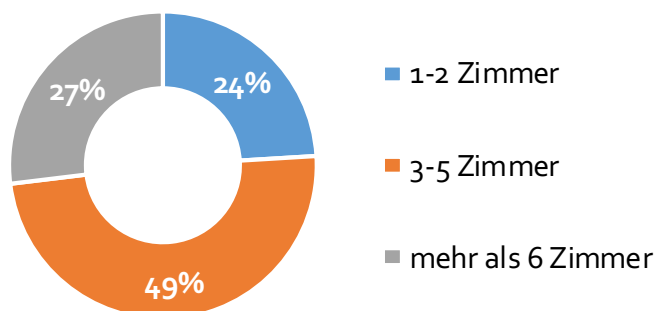


Abb. 52: Zimmeranzahl (n = 104)

Durch die Frage nach dem Ausstattungsstandard der Gebäude sollte in Erfahrung gebracht werden, ob Gebäude erhebliche Mängel aufweisen. Wie Abb. 53 aufzeigt, sind die angegebenen Wohnungsstandards durch das Vorhandensein von einem WC und Bad und einer Zentralheizung charakterisiert. Zudem gaben 36 Eigentümer an, eine Freifläche zu besitzen, 31 eine Terrasse und 25 einen Balkon. Lediglich sieben der befragten Personen gaben an, eine Einzelheizung verbaut zu haben und nur vier besitzen eine Etagenheizung.

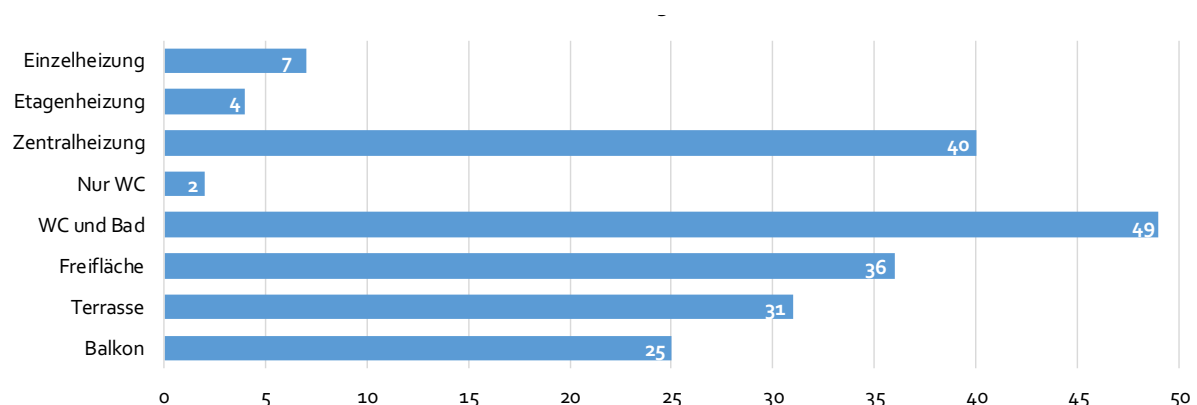


Abb. 53: Ausstattungsstandard der Wohnung(en) (n = 194)

Durch die Frage nach den Nutzungen innerhalb des Hauptgebäudes sollten mögliche Leerstände identifiziert werden. Kategorisiert wurden die Antworten zum einen nach Erdgeschoss, Obergeschoss und Nebengebäude und zum anderen nach Wohnen, Büro, Handel, Dienstleistung und Handwerk. Die Befragung ergab, dass die Gebäude insgesamt vorwiegend für Wohnen genutzt wird. Die anderen Nutzungsarten sind nur selten vorhanden und sind zudem oftmals leerstehend (siehe Abb. 54). Auch der Leerstand innerhalb des Bereiches Wohnen ist erhöht (siehe Abb. 55).

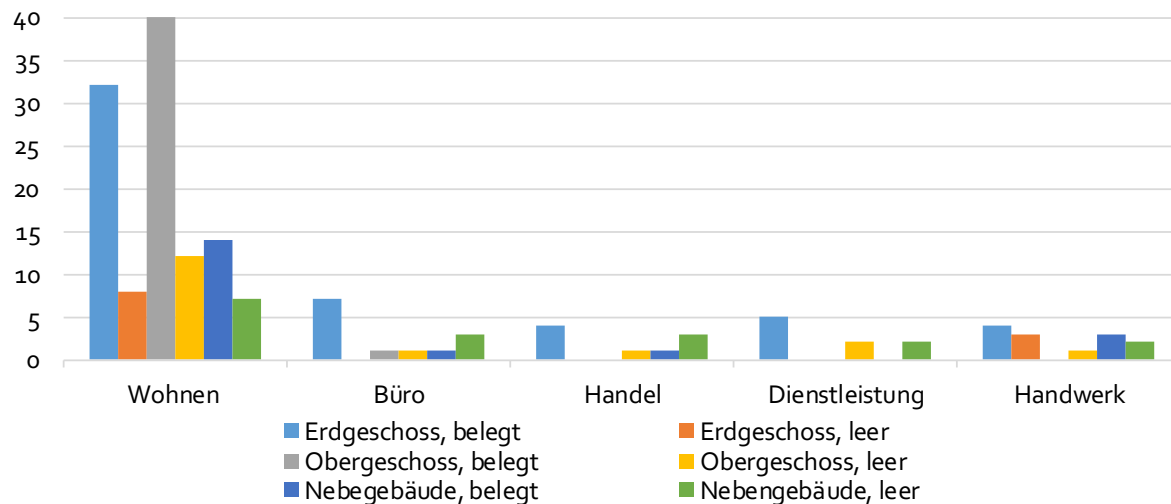


Abb. 54: Nutzungen im Gebäude (n = 157)

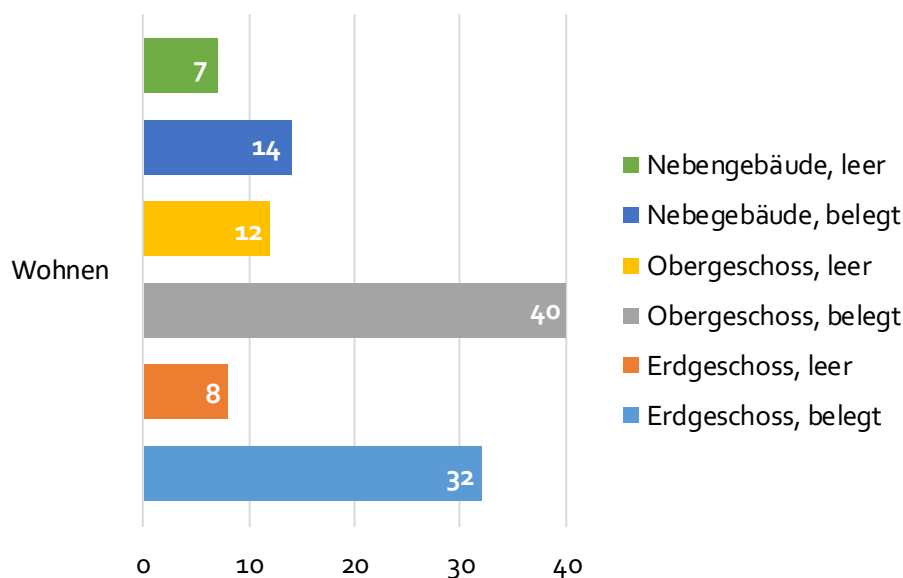


Abb. 55: Nutzungen im Gebäude – Wohnen (n = 113)

Die Dauer der Leerstände wurden vorwiegend, wie in Abb. 56 zu sehen ist, auf über 24 Monate angegeben. Nur 12% der Eigentümer gaben an, einen Leerstand von weniger als sechs Monaten zu verzeichnen und bei jeweils sechs Prozent lag der Leerstand zwischen sechs und 12 Monaten und 12 und 24 Monaten. Abb. 57 zeigt zudem, dass 44% der Eigentümer angegeben haben, eine weitere Vermietung sei schwierig und weitere 28% schätzen eine Weitervermietung als eventuell nicht möglich ein.

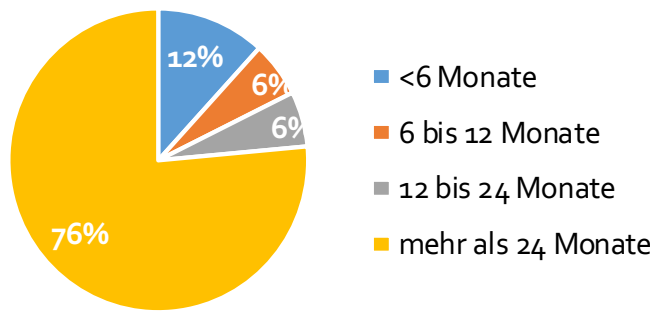


Abb. 56: Leerstandsdauer der Einheit (n = 17)

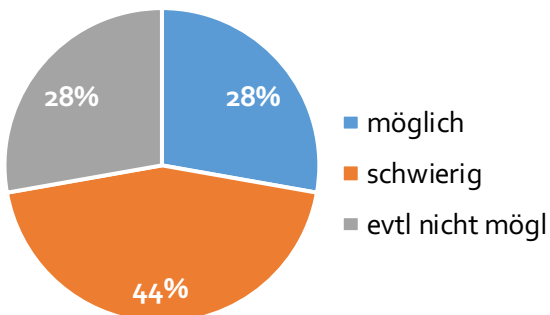


Abb. 57: Möglichkeit der Nachvermietung (n = 18)

2.4 Umgang mit dem Gebäude

Die Mehrheit der befragten Eigentümer plant in der Zukunft eine Sanierung bzw. kleinere Maßnahmen durchzuführen (siehe Abb. 58). Elf Prozent der Befragten gaben an, bereits eine Sanierung durchgeführt zu haben und lediglich zwei Prozent sehen eine Sanierung als nicht möglich an.

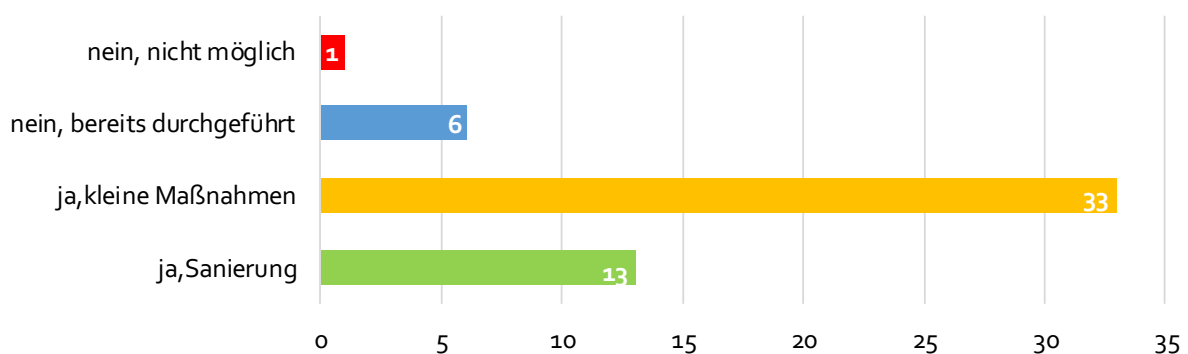


Abb. 58: geplante Sanierungen (n = 53)

Gegen die Durchführung einer Sanierung sprechen dabei mit jeweils 32% vor allem die hohen Kosten und dem Verhältnis zwischen Einnahmen und Ausgaben (siehe Abb. 59). Weitere 21% gaben eine ungewisse Zukunft und elf Prozent einen zu großen Aufwand an. Nur eine Person begründet das Fehlen der Sanierung mit einem zu geringem Kapital.

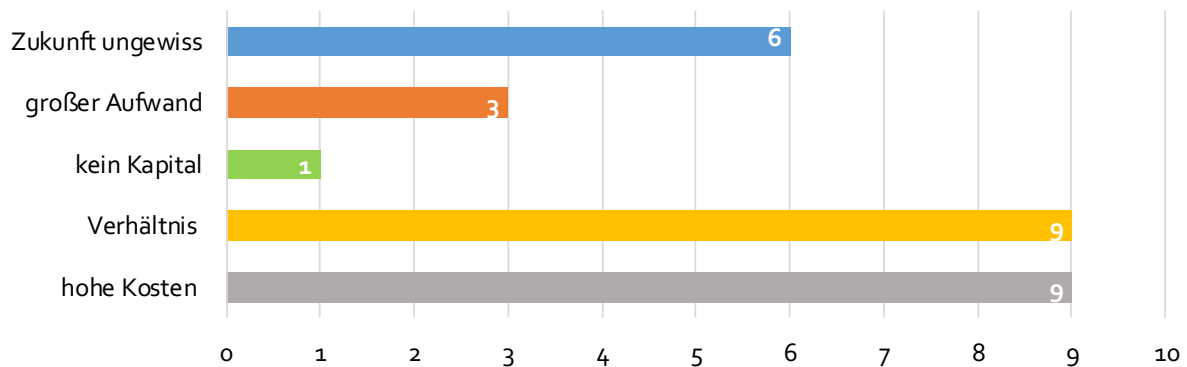


Abb. 59: Gründe gegen Durchführung einer Sanierung (n = 28)

Hinsichtlich erforderlicher Sanierungsmaßnahmen wurden vor allem Arbeiten an der Fassade und den Fenstern als auch Schönheitsreparaturen genannt. Ebenfalls sind mit jeweils 16 Nennungen die Erneuerung der Dachdeckung und des WC bzw. Bad, mit 15 Nennungen die Erneuerung des Fußbodens sowie die Erneuerung der Medien mit 12 Nennung häufig genannte Maßnahmen. Nur einige wenige Personen gaben an einen Teilabriss, die Erweiterung durch Anbau, die Änderung des Grundrisses oder ein Dachumbau bzw. Aufstockung zu benötigen (siehe Abb. 60).

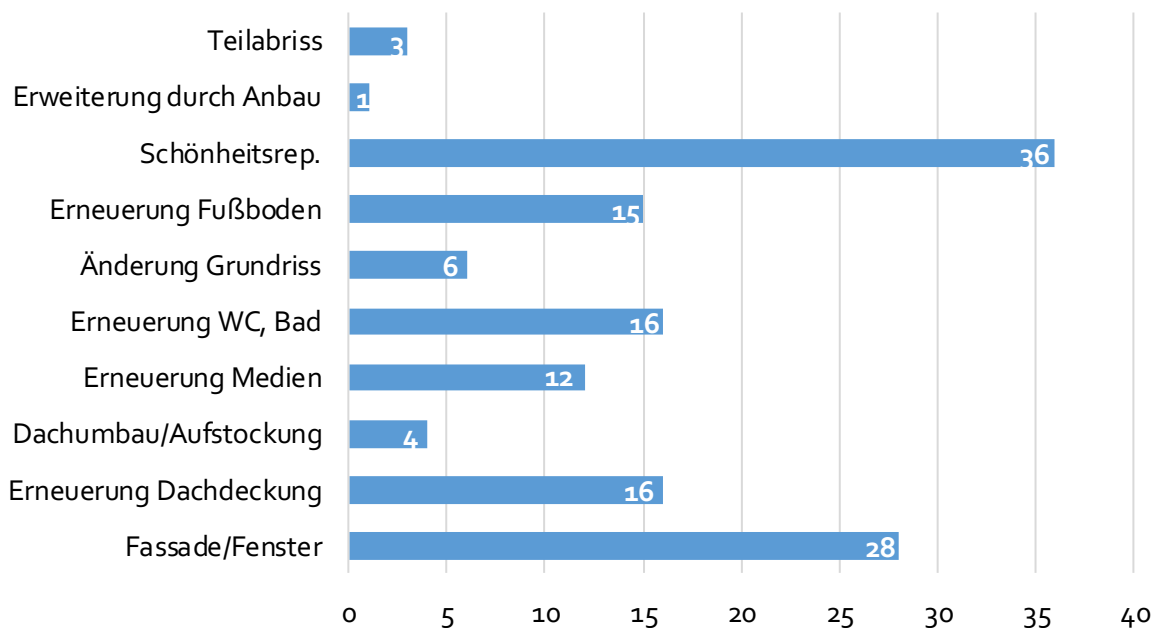


Abb. 60: Erforderliche Maßnahmen (n = 137)

Neben den geplanten Sanierungsmaßnahmen wurde zudem nach bereits abgeschlossenen Sanierungen gefragt. Hierbei wurden zunächst Informationen über den Zeitraum der Maßnahmen gesammelt. Mit über 50% der Angaben fanden die meisten Maßnahmen zwischen 2010 und 2015 statt (siehe Abb. 61). Auch vor der Jahrhundertwende wurden schon einige Sanierungen durchgeführt. Die wenigsten Maßnahmen, mit nur vier Prozent der Angaben, fanden zwischen 2000 und 2005 statt.

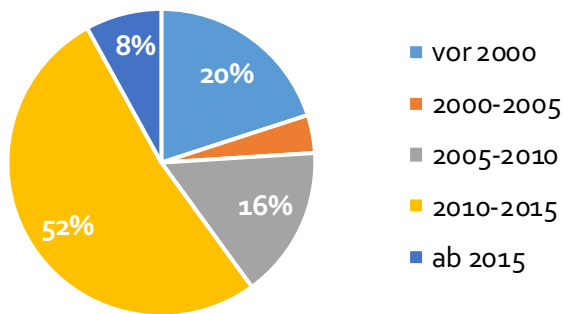


Abb. 61: Zeitraum der durchgeführten Sanierungsmaßnahme (n = 25)

Des Weiteren wurden Informationen über die Inanspruchnahme von Förderungen für die Sanierungsmaßnahmen in Erfahrung gebracht. Abb. 62 zeigt, dass nur 31% der befragten Personen eine Förderung in Anspruch genommen haben. Darüber hinaus gaben 62% an, sie hätten eine Sanierung auch ohne Förderung durchgeführt und weitere 38% hätten die Sanierung auch in einem geringem Umfang ohne Förderung durchgeführt (siehe Abb. 63).

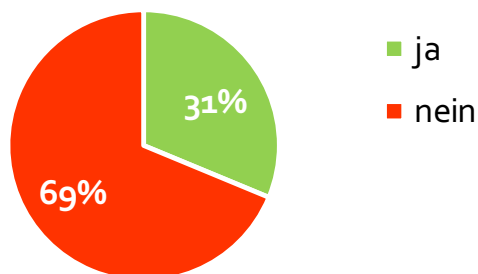


Abb. 62: Inanspruchnahme einer Förderung (n = 16)

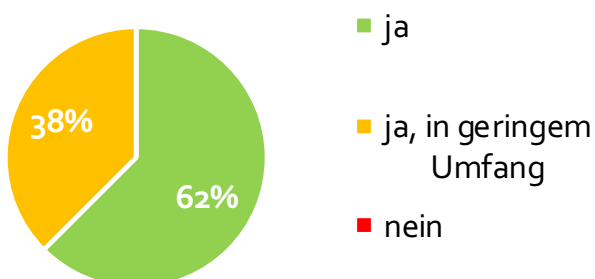


Abb. 63: Sanierung auch ohne Förderung durchgeführt? (n = 8)

Zudem wurde nach der Durchführung einer energetischen Sanierung in Bezug auf einen Fensteraustausch, die Erneuerung der Heizungsanlagen und Wärmedämmung gefragt. Dabei fällt auf, dass viele Eigentümer keine energetische Sanierung planen. In allen drei Kategorien gibt es ähnliche Angaben zu geplanten und bereits durchgeführten Maßnahmen (siehe Abb. 64).

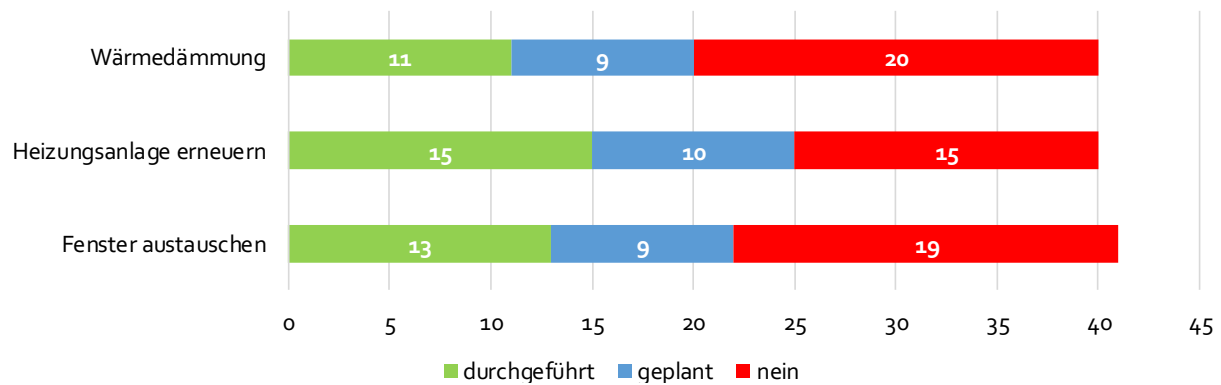


Abb. 64: Maßnahmen zur energetischen Sanierung (n = 121)

Schließlich wurde nach dem Interesse der Veräußerung oder des Vererbens der Eigentümer gefragt. Hierbei gab die Mehrheit der befragten Personen an, eine Vererbung auf mittelfristige Sicht in Betrachtung zu ziehen. Eine sofortige Vererbung bzw. Veräußerung ist währenddessen lediglich für eine Person relevant (siehe Abb. 65).

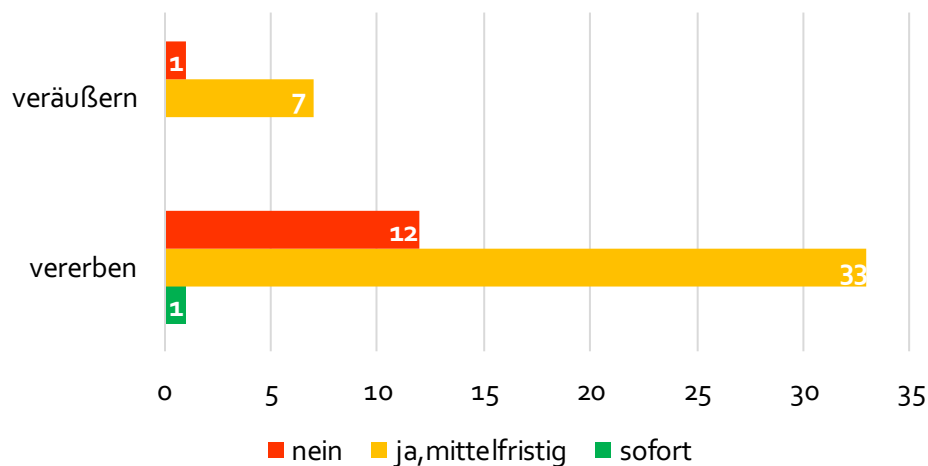


Abb. 65: Interesse an Vererben/Veräußern (n = 54)

2.5 Entwicklung der Stadt Pleystein

Als abschließender Teil der Eigentümerbefragung wurden Fragen im Hinblick auf die mögliche Weiterentwicklung der Stadt gestellt. Abb. 66 veranschaulicht, dass die Entwicklung der Stadt dabei von der deutliche Mehrheit als sehr wichtig bzw. wichtig angesehen wird. Nur vier Prozent schreiben der Entwicklung keinen Stellwert zu.

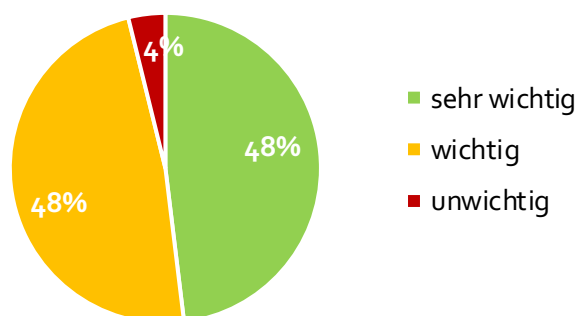


Abb. 66: Entwicklung der Stadt (n = 52)

Bezüglich der notwendigen Maßnahmen zur Entwicklung der Stadt sind besonders die Bewahrung des Ortsbildes und die Verbesserung von Einzelhandel und Dienstleistung wichtig. Außerdem wird mit 29 Nennungen die Aufwertung des Dorfplatzes und des Rathausumfeldes und mit zehn Nennungen die Förderung des Radverkehrs gewünscht. Die Verbesserung des Parkplatzangebots und die Reduzierung des Verkehrs nehmen eine untergeordnete Stellung ein (siehe Abb. 67).

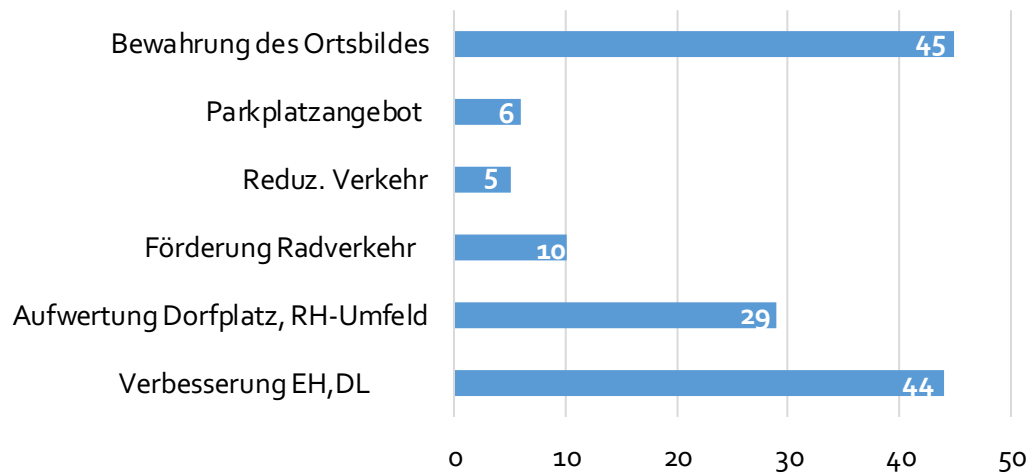


Abb. 67: Maßnahmen für Entwicklung der Stadt (n = 139)

An einen Anschluss an ein Nahwärmenetz ist die Mehrheit (67%) interessiert (siehe Abb. 68).

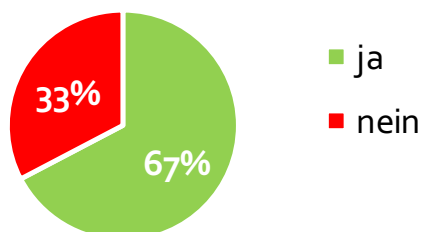


Abb. 68: Interesse an Nahwärmenetz (n = 52)

n = 52

3 Mieter/Pächter

3.1 Allgemeine Angaben

Zunächst wurden die Mieter und Pächter nach allgemeinen und persönlichen Informationen abgefragt. Wie Abb. 69 zeigt, überwiegen hier sowohl die Kategorien verheiratete als auch ledige Bewohner. Die Angaben zu geschiedenen bzw. verwitweten Personen machen nur einen äußerst geringen Teil aus.

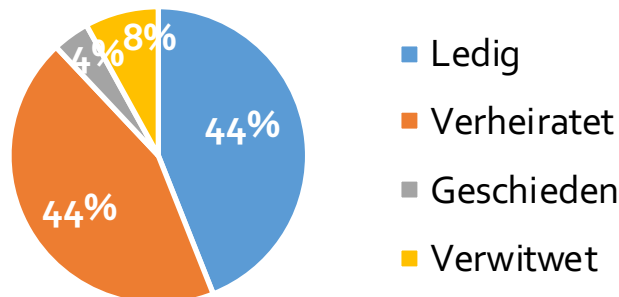


Abb. 69: Familienstand (n = 25)

Die Altersstruktur der befragten Haushalte besteht vorwiegend aus den Altersgruppen 18 bis 44 und 61 bis 80 Jahren (siehe Abb. 70). Darüber hinaus ist der Anteil von unter sechs Jährigen mit 15% auffällig. Nur einige wenige Familienmitglieder sind zwischen sechs und 17 Jahren, 45 und 60 Jahren oder über 80 Jahre alt. Über die Hälfte der Haushalte bestehen dabei aus zwei Personen. Darüber hinaus sind mit 31% auch Ein-Personen-Haushalte sehr häufig genannt (siehe Abb. 71).

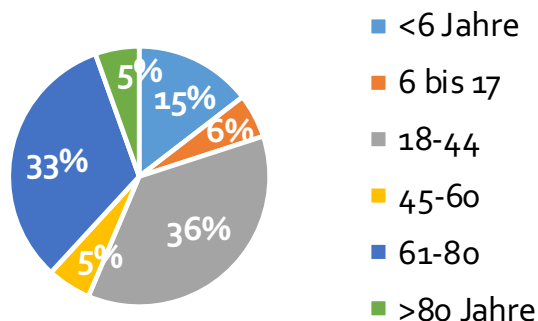


Abb. 70: Altersstruktur (n = 55)

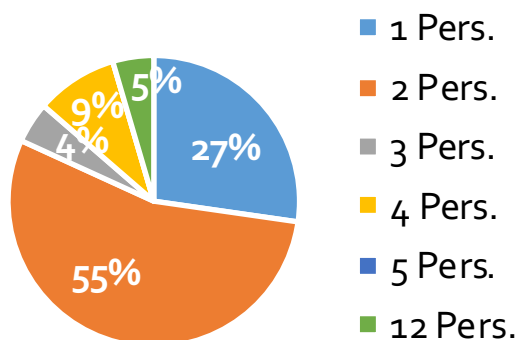


Abb. 71: Haushaltsgrößen (n = 25)

Die Abfrage nach dem monatlichen Haushaltseinkommen zeigt, dass die Gruppe der <500-1000EUR/Monat mit acht Nennungen die größte Gruppe ist (siehe Abb. 72). Die

zweitstärkste Gruppe stellt die der 1000 bis unter 2000 EUR/Monat da, gefolgt von der Kategorie 3000 bis unter 4000 EUR/Monat. Nur eine Person gab an, ein monatliches Nettohaushaltseinkommen von mehr als 4000 EUR/Monat zur Verfügung zu haben.

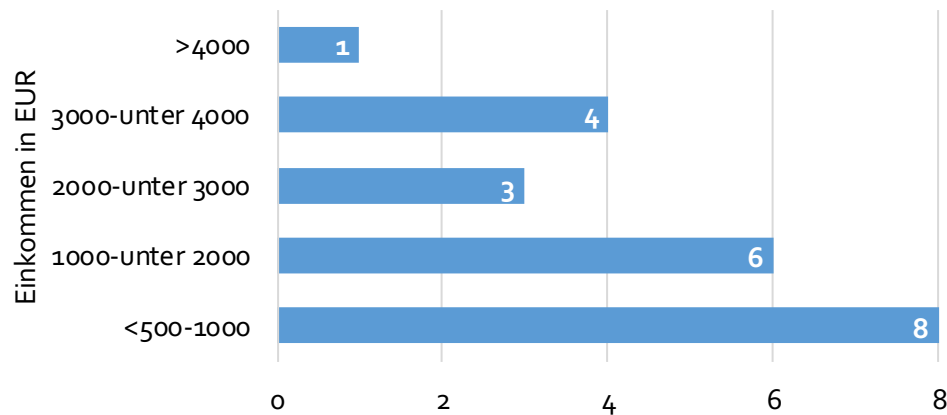


Abb. 72: Monatliches Nettohaushaltseinkommen (n = 21)

Um ein Bild des Mietspiegels zu erhalten, wurde die Frage nach der Miet-/Pachthöhe pro m² gestellt. Abb. 73 zeigt einen durchschnittliche Miet- bzw. Pachtpreis von 4,64 EUR/m². Außerdem gaben zwei Personen an mietfrei/nach Wohnrecht in ihrer Wohneinheit zu leben.

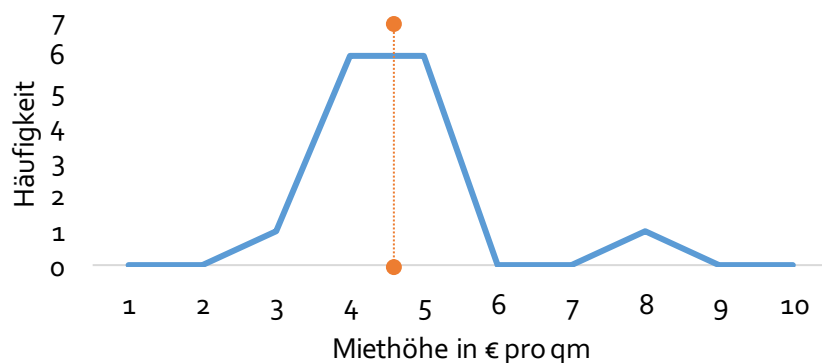


Abb. 73: Miet-/Pachthöhe pro m² (n = 14)

Abb. 74 zeigt, dass sich hinsichtlich der Zufriedenheit der Mieter und Pächter mit ihrer Miet- bzw. Pachtfläche eine allgemeine Zufriedenheit vorhanden ist. Nur vier der befragten Personen gaben an, mit ihrer Mietfläche unzufrieden zu sein.

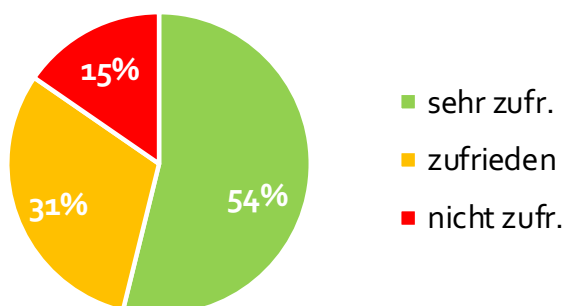


Abb. 74: Zufriedenheit mit der Miet-/Pachtfläche (n = 26)

Die Gründe für den Wohnort in Pleystein liegen vorwiegend in der persönlichen Bindung zur Stadt (siehe Abb. 75). Der Arbeitsplatz und die Lage sind mit zehn und acht Nennungen von geringerer Bedeutung.

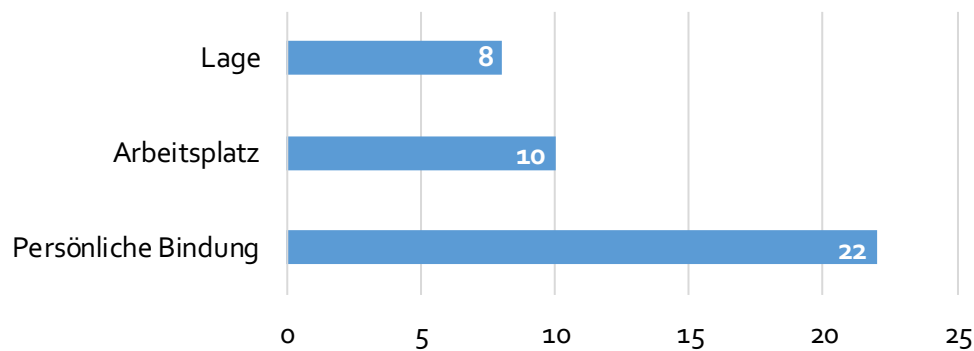


Abb. 75: Gründe für Wohnort in Pleystein (n = 40)

Mit Hilfe eines Schulbenotungssystems sollten die Befragten zudem Aussagen über die aktuelle Situation in Pleystein in verschiedenen Kategorien treffen. Abb. 76 zeigt das Gesamtbild, welches vorwiegend positiv ausfällt. Als besonders positiv wurde die Sicherheit und Ordnung der Stadt als auch die Situation für Radfahrer und Fußgänger bewertet. Unzufrieden sind die Befragten vorwiegend mit den Einkaufsmöglichkeiten, der Wohnsituation für Ältere, der Attraktivität des Umfelds und dem gastronomischen Angebot.

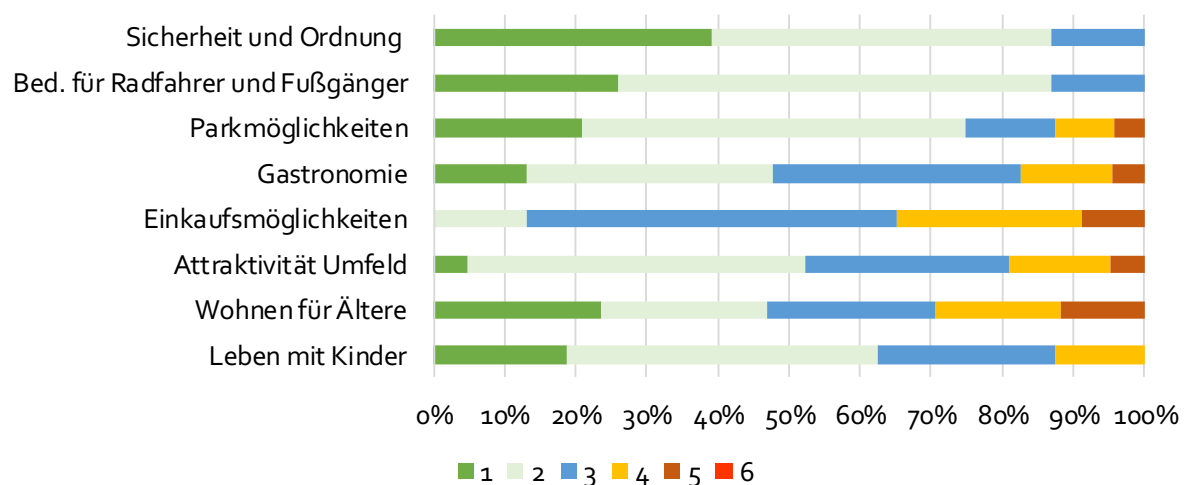


Abb. 76: Bewertung der aktuellen Situation nach Schulnotensystem (n = 170)

3.2 Gebäudezustand

Diese Fragenkategorie beschäftigte sich mit einigen Angaben über das Gebäude der Mieter bzw. der Pächter. Zum einen sollten hier Aussagen über den Gebäudezustand getroffen werden. Dieser ist laut Angaben mit 61% vorwiegend saniert (siehe Abb. 77). Weitere 36% gaben an, das Gebäude sei unsaniert und nur 3% nutzen eine Mieteinheit in einem Neubau.

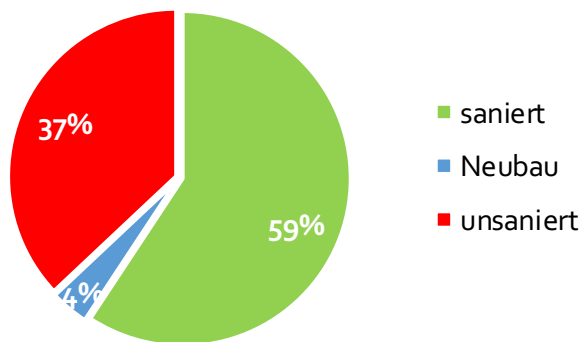


Abb. 77: Zustand des genutzten Gebäudes (n = 27)

Zum anderen wurde nach der Nutzung des Gebäudes und den grundlegenden Merkmalen, wie Zimmer- und Wohnungsgrößen gefragt. Die deutliche Mehrheit der Befragten nutzt ihre Mieteinheit als Wohnraum. Nur eine geringe Anzahl der Befragten gab an, den Mietraum als Büro, Handel oder Dienstleistung zu nutzen (siehe Abb. 78).

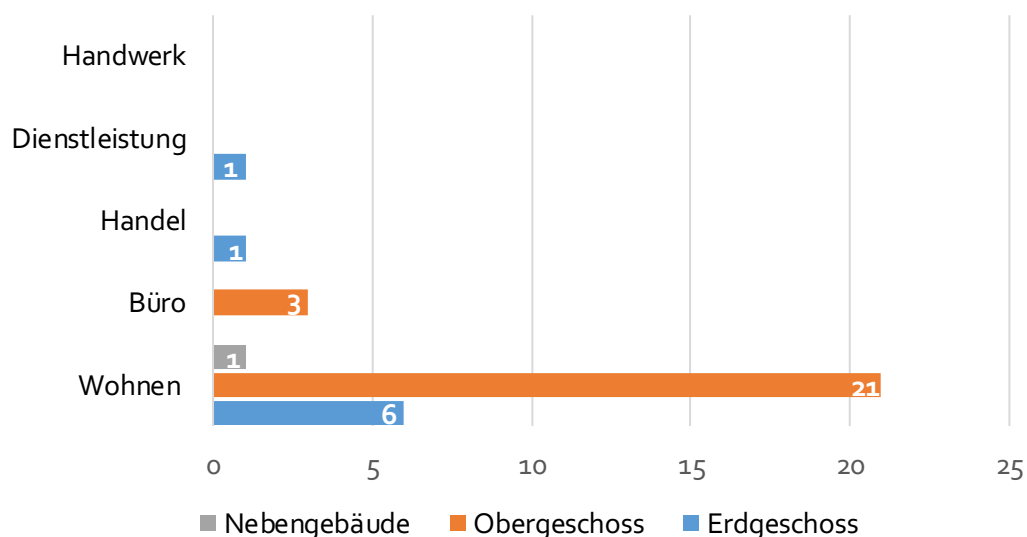


Abb. 78: Zwecknutzung der Mieteinheit (n = 33)

Hinsichtlich der Zimmeraufteilung sind die drei-bis-vier-Zimmerwohnungen mit 56% der Angaben am häufigsten (siehe Abb. 79). Weitere 26% der Befragten geben an, eine Wohnung mit fünf Zimmern oder mehr zu nutzen und 18% eine Ein-bis-Zweizimmer-Mieteinheit. Die Größe der Mieteinheiten verteilt sich sehr ähnlich auf die Kategorien 30m² bis 70m², über 70m bis 90m² und über 90m². Mieteinheiten mit weniger als 30m² sind mit nur vier Prozent der Angaben äußerst selten vorhanden (siehe Abb. 80).

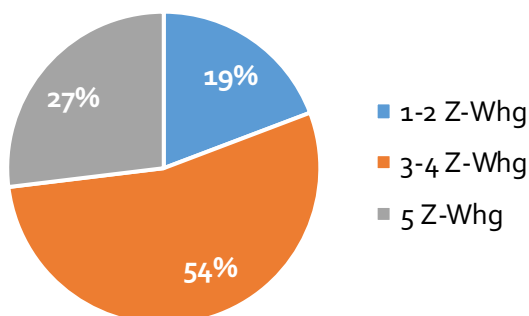


Abb. 79: Zimmeranzahl (n = 26)

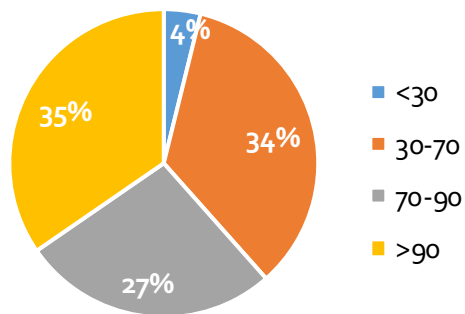


Abb. 80: Größe der Miet-/Pachteinheiten in m² (n = 25)

Des Weiteren wurden die Mieter nach dem Ausstattungsstandard ihrer Mieteinheit befragt, um mögliche Mängel der Immobilien zu identifizieren. Im Hinblick auf Sanitäranlagen lässt sich feststellen, dass keine erheblichen Mängel vorherrschen, da keine befragte Person angab, nur ein WC zu besitzen. Zudem gaben 24 Personen an eine Zentralheizung zu besitzen. Nur zwei bzw. eine befragte Person gab an eine Etagenheizung bzw. eine Einzelheizung in der Mieteinheit verbaut zu haben. Des Weiteren gaben 13 Personen an eine Freifläche zur Verfügung zu haben, neun Personen besitzen eine Terrasse und weitere 11 Personen einen Balkon (siehe Abb. 81).

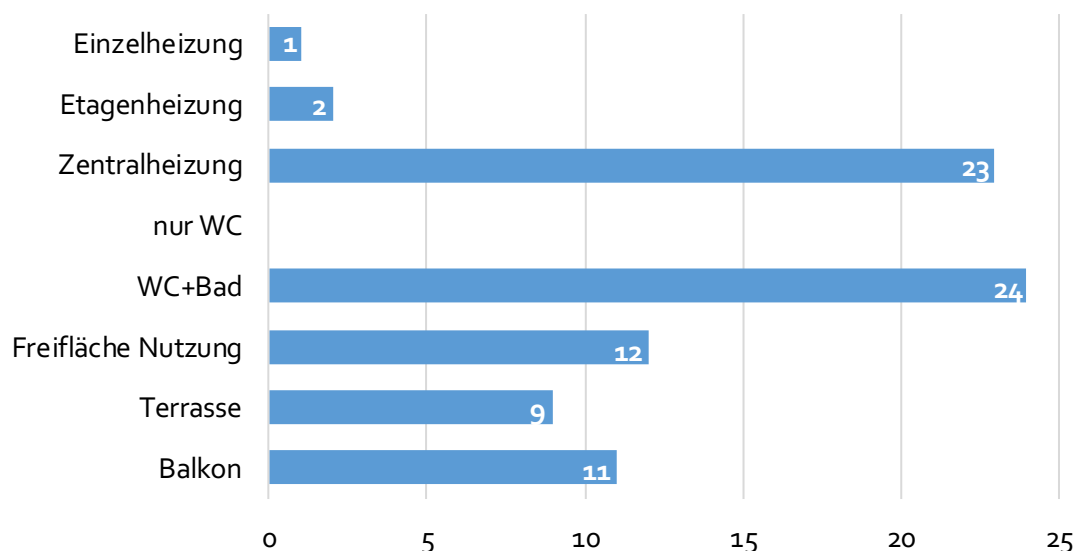


Abb. 81: Ausstattungsstandard der Miet-/Pachteinheit (n = 164)

3.3 Umgang mit dem Gebäude

Im weiteren Verlauf des Fragebogens wurde auf den Umgang mit dem Gebäude eingegangen. Dabei wurde zuerst nach einer Einschätzung der Notwendigkeit von Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen gefragt (siehe Abb. 83). Der überwiegende Teil der Befragten gab hierbei an, eine Sanierung bzw. kleinere Sanierungsmaßnahmen seien in Zukunft nötig. Nur bei 22% der befragten Mieter und Pächter wurde eine Sanierung bereits durchgeführt. Hinsichtlich konkreter Maßnahmen sind vor allem Schönheitsreparaturen (16 Angaben) notwendig. Darüber hinaus werden die Erneuerung von Fassaden und Fenster (neun Angaben) und die Erneuerung der Dachdeckung (sieben Angaben) sowie die Erneuerung der Sanitäranlagen und der Medien (jeweils fünf Nennungen) gewünscht. Weitere Maßnahmen werden nur von

einigen wenigen der befragten Personen genannt (siehe Abb. 82).

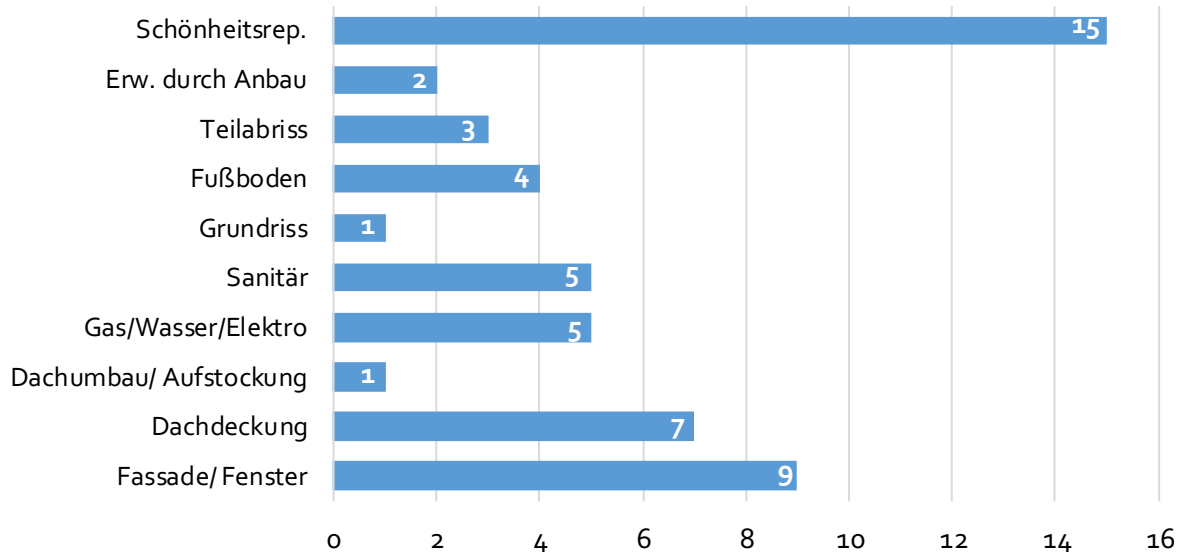


Abb. 82: Bereich der Sanierungsnotwendigkeit (n = 52)

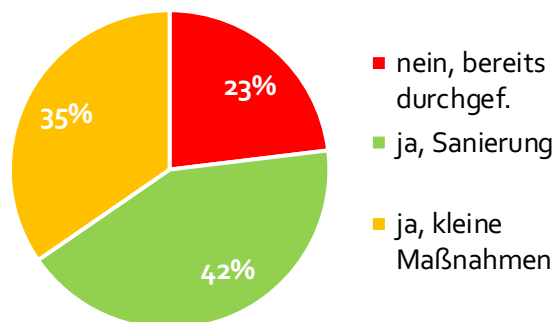


Abb. 83: Modernisierungs- bzw. Sanierungsnotwendigkeit (n = 52)

Bei der genaueren Frage nach konkreten Maßnahmen zur energetischen Sanierung gab die Mehrheit der Befragten an, dass bereits Maßnahmen durchgeführt wurden und somit keine in Zukunft durchzuführen sind. Nur äußerst wenige Personen gaben an, dass eine energetische Sanierung notwendig sei (siehe Abb. 84).

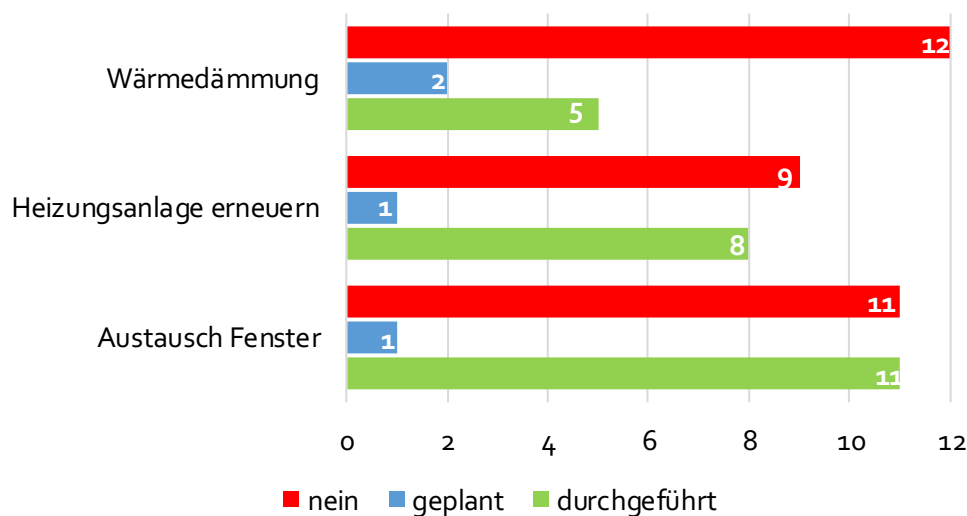


Abb. 84: Maßnahmen zur energetischen Sanierung (n = 60)

3.4 Entwicklung der Stadt Pleystein

Abschließend wurden auch die Mieter und Pächter zu der aktuellen Situation in der Stadt Pleystein befragt. Auch hier gaben die Befragten an, eine Sanierung und Weiterentwicklung der Stadt sei sehr wichtig, beziehungsweise wichtig. Nur 4% der Befragten sehen diese Entwicklung der Stadt als unwichtig an (siehe Abb. 85). Weiterhin erwartet die Mehrheit eine vorteilhafte Entwicklung durch die Sanierung des historischen Ortskerns. Lediglich acht Prozent der Befragten gaben an, keine Veränderung zu erwarten (siehe Abb. 86).

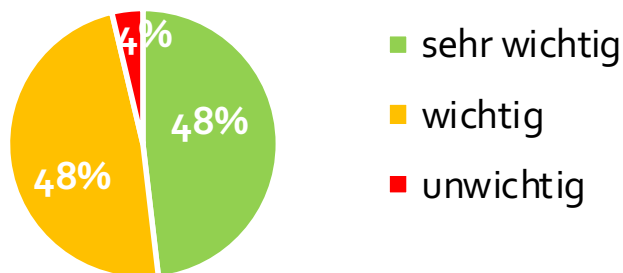


Abb. 85: Wichtigkeit der Sanierung der Stadt (n = 27)

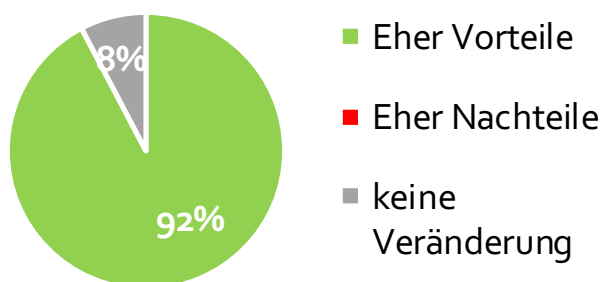


Abb. 86: Erwartungshaltung von Sanierung des Ortskerns (n = 26)

Hinsichtlich der Maßnahmen zur Verbesserung der Situation der Stadt stehen auch hier, wie bei der Eigentümerbefragung, die Verbesserung des Einzelhandels und Dienstleistung, die Bewahrung des Ortsbildes und die Aufwertung des Dorfplatzes und des Rathausumfeldes im Mittelpunkt (siehe Abb. 87). Weiterhin nehmen auch die Verbesserung des Parkplatzangebotes und die Förderung des Radverkehrs eine wichtige Stellung ein. Die Reduzierung des Verkehrs wird jedoch lediglich von zwei Personen gewünscht.

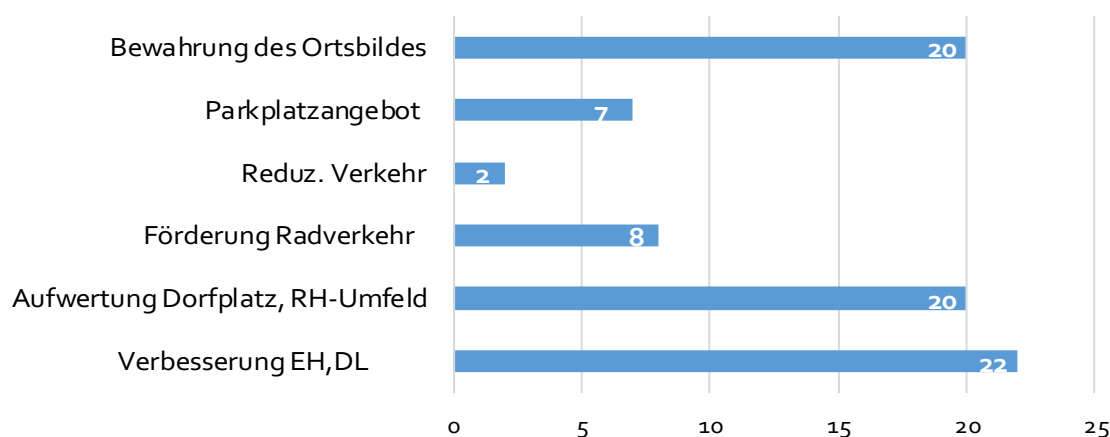


Abb. 87: gewünschte Maßnahmen zur Verbesserung des Status-Quo's (n = 79)

Anlage 4: Stadtratsbeschluss zum Einleiten der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.

06. Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen zur Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Stadtkern Pleystein“

Im Zuge der Aufnahme der Stadt Pleystein in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm III - Stadtumbau West wird derzeit ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt. Hierzu ist eine vorbereitende Untersuchung nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Im Zuge der Bestandsaufnahme kristallisiert sich der Stadtkern von Pleystein als ein wichtiger künftiger Schwerpunktbereich der städtebaulichen Erneuerung heraus.

Bereits seit 1997 wurden im Bereich des Stadtkerns vorbereitende Untersuchungen (Grobuntersuchung) durch die Architekten und Stadtplaner Jochen Baur und Prof. Patrick Deby gemäß § 141 BauGB durchgeführt.

Im Ergebnis dieser Untersuchungen hat der Stadtrat in der Sitzung am 14. Juli 1998 (TOP 11) verschiedene Erneuerungsmaßnahmen im Stadtkern von Pleystein definiert. Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Stadtkern Pleystein“ steht noch aus.

Deshalb ist es notwendig, im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) auch diejenigen Merkmale herauszuarbeiten, die nach dem Baugesetzbuch ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB rechtfertigen. Das sind in erster Linie städtebauliche Missstände, insbesondere aufgrund von Substanz- und Funktionsschwächen.

Aus diesem Grund sind vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB in dem gegenständlichen Gebiet notwendig, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Mit Blick auf die Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) kann auch auf bereits erarbeitete Unterlagen und Erkenntnisse zurückgegriffen werden.

Der Stadtrat beschließt die Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Gebiet innerhalb des Stadtgraben West, des Stadtgraben Ost und des Stadtgraben Nord. Beim Stadtgraben Ost schließt es südlich an das Gewerbegebiet „Stiegelwiesen“, die Ferdinand-Lehner-Allee und Grabenallee an. Es wird durch Teile der Lohmaer Straße und des Galgenbergwegs umgrenzt.

Für dieses Gebiet zeichnet sich ein größerer städtebaulicher Handlungsbedarf mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ab, zu deren Sicherung und Umsetzung voraussichtlich ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet erforderlich werden dürfte.

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß. Die Sitzung war öffentlich.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 BauGB auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Absatz 1 BauGB und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz unwirksam.

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 22 ha. Es ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan umgrenzt. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Abstimmungsergebnis: mit 12 gegen 0 Stimmen angenommen.

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Pleystein, 28. Januar 2019
Verwaltungsgemeinschaft Pleystein



Gschwindler

Anlage 5: Liste der Baudenkmäler im Ensemble Altstadt Pleystein auf Grundlage der Bayerischen Denkmalliste vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege

Lage	Objekt	Beschreibung	Akten-Nr.
Altstadt 3	Wohnhaus mit Ladeneinbau	Zweiflügeliger zweigeschossiger Walm- bzw. Halbwalmdachbau, mit originellen barockisierenden Putzverzierungen, um 1903, im Kern älter.	D-3-74-147-1
Burggut 8	Ehemaliges Burggut	Zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit Putzstreifengliederung und profilierten Werksteingewänden, im Kern 17. Jahrhundert, Wiederaufbau nach Brand 1848; Felsenkeller; Brunnentrog aus ornamentierten Eisenplatten, um 1890.	D-3-74-147-3
Kreuzbergweg 2; Kreuzbergweg 3	Katholische Wallfahrtskirche Heiliges Kreuz	Saalkirche mit Steildach und halbrund geschlossenem Chor, schlanker Turm nach Norden mit Glockenhaube, neubarock, 1902 von Heinrich Hauberrisser und Joseph Koch; mit Ausstattung; Bergwerksstollen, 1738 durch den Kreuzberg getrieben; Stufenanlage, Granitstufen, Brüstungsmauer aus Bruchstein mit Deckplatten, 18./19. Jahrhundert.	D-3-74-147-7
Kreuzbergweg 3	Kloster	Mehrflügelige zweigeschossige Anlage mit Walmdächern und neubarocken Gliederungen, runder Eckturm nach Süden mit Glockenhaube, 1901–1903 von Heinrich Hauberrisser und Joseph Koch; mit Ausstattung; Hofeinfriedung nach Süden und einen Gebäudezwickel abschließend, durch Pfeiler gegliederte Stufenmauer, Rundbogenportal mit Schweifgiebel, wohl gleichzeitig.	D-3-74-147-8
Kreuzbergweg 3	Kreuzweg mit vierzehn Stationen	Ädikulaform auf Stufenpostament, mit Kreuzbekrönung und farbig gefassten Keramikreliefs, klassizistisch, um 1800; Kruzifix, Gusseisen, um 1880, Beifigur und Sockel modern; Heiligennische, rundbogig geschlossen, mit farbig gefasster Holzfigur Christus an der Geißelsäule, letztes Viertel 18. Jahrhundert;	D-3-74-147-9

Lage	Objekt	Beschreibung	Akten-Nr.
		ehemaliger Grenzstein, Granit, bezeichnet mit „1776“, 1839 zum Opferstock umgewidmet.	
Marktplatz	Heiligenfigur, heiliger Johannes von Nepomuk	Auf Postament mit Inschrift, Einfriedung mit Balustrade, Granit, bezeichnet mit „1731“.	D-3-74-147-25
Marktplatz	Kriegerdenkmal für die Gefallenen des Krieges von 1870/71 und des I. Weltkriegs	Oktogonales Brunnenbecken auf Postament, Brunnensäule mit Immaculata-Figur, Werkstein, bezeichnet mit „1923“, später für Gefallene des II. Weltkriegs erweitert.	D-3-74-147-24
Marktplatz 13	Gasthaus	Zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau, Erdgeschoss mit Korbbogenöffnungen und seitlicher Toreinfahrt, Granitquader, Mitte 19. Jahrhundert, nach Stadtbrand 1901 Wiederaufbau.	D-3-74-147-17
Marktplatz 19	Wohnhaus	Zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau mit Granittürrahmung und seitlicher Toreinfahrt, Mitte 19. Jahrhundert, Wiederaufbau nach Stadtbrand von 1901.	D-3-74-147-21
Marktplatz 27	Katholische Pfarrkirche St. Sigismund	Dreischiffige Basilika mit Steil- und Pultdächern, eingezogener, fünfseitig geschlossener Chor, Flankenturm mit Spitzhelm, neugotisch, 1902–04 von Heinrich Hauberrisser und Joseph Koch; mit Ausstattung.	D-3-74-147-23
Pfarrplatz 6	Katholischer Pfarrhof	Zweigeschossiger Steil- bzw. Walmdachbau mit versetzten Baukörpern, mit Zinnengiebeln und Eckerker, neugotisch, um 1902 von Heinrich Hauberrisser und Joseph Koch; Nebengebäude mit Stadel und Stall, eineinhalbgeschossiger zweigliedriger Satteldachbau über gewinkelter Grundriss mit Einfahrtstoren und Aufzugsgaube, wohl gleichzeitig; Pfarrgarteneinfriedung, Gartenmauer mit Pfeilergliederung und Blendfeldern, um 1902.	D-3-74-147-65
Untere Steingasse 2	Wohn- und Geschäftshaus	Zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit Werksteinrahmungen, nach Stadtbrand	D-3-74-147-26

Lage	Objekt	Beschreibung	Akten-Nr.
		1845 wieder aufgebaut; mit Verkaufsladen-Ausstattung; Nebengebäude, eingeschossiger traufständiger Satteldachbau mit segmentbogiger Tordurchfahrt, wohl gleichzeitig.	

Anlage 6: Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Gschwindler Günter

Von: Zielonka Bernd
Gesendet: Dienstag, 28. April 2020 09:05
An: Pleystein VGem
Cc: Posteingang SG42 Bauleitplanung LRA
Betreff: Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB zum Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung für den historischen Ortskern von Pleystein

Sehr geehrter Herr Gschwindler,

zu Ihrer o.g. Anfrage wird vom Sgb. 36 des Landratsamtes Neustadt a.d. Waldnaab Folgendes mitgeteilt:

In dem Untersuchungsgebiet sind zwei im AbuDis erfasste Flächen enthalten. Diese sind eine ehemalige und zwischenzeitlich stillgelegte Deponie auf den Grundstücken Fl.Nr. 337 und 383 der Gem. Pleystein, welche sich in Nachsorge befindet. Weiterhin wurde im AbuDis die Fl.Nr. 414/3 der Gem. Pleystein aufgenommen, da hier früher eine Tankstelle betrieben wurde. Weitere Erkenntnisse bzgl. Untersuchungen oder einer Historischen Erkundung liegen hierzu bisher nicht vor. Wir weisen allerdings darauf hin, dass im AbuDis nur Flächen erfasst sind, für die entweder bereits (orientierende) Bodenuntersuchungen durchgeführt worden sind oder für die dem Landratsamt sonstige sachliche Hinweise zu möglichen Verunreinigungen vorliegen. Es kann deshalb insofern kein Rückschluss auf die tatsächliche Altlastenfreiheit des übrigen 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.

Mit freundlichen Grüßen

Bernd M. Zielonka
SGL
Bodenschutz und staatl. Abfallrecht



Landratsamt
Am Hohlweg 2
92660 Neustadt an der Waldnaab

Telefon +49 9602 79 - 3650
Telefax +49 9602 7997 - 3636

E-Mail: bzielonka@neustadt.de
Web: www.neustadt.de

Vor dem Ausdrucken bitte an die Umwelt denken!
Der Inhalt dieser E-Mail kann vertrauliche Angaben enthalten, die nur für den Empfänger bestimmt sind.
Falls Sie nicht der Adressat dieser E-Mail sind, nehmen Sie bitte Verbindung mit dem Absender auf und löschen Sie diese Mitteilung. Jede unerlaubte Verwendung der in dieser E-Mail enthaltenen Informationen ist untersagt.

Die Datenschutzerklärung des Landratsamtes Neustadt an der Waldnaab findet sich im Internet unter <https://www.neustadt.de/meta/datenschutzerklaerung/>

Landratsamt | Postfach 1260 | 92657 Neustadt an der Waldnaab

Stadt Pleystein
Neuenhammerstraße 1
92714 Pleystein

Sachgebiet 41 | Umweltschutz
Technischer Umweltschutz
Kontakt Thomas Kurzka
Zimmer 3.12
Adresse Felixallee 9
92660 Neustadt a. d. Waldnaab
Telefon 09602 79 4140
Telefax 09602 79 97 4140
E-Mail tkurzka@neustadt.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom
42-6100 / 27.04.2020

Unser Zeichen
41 TU – 170 - Ku-208-2020

Telefonvermittlung
09602 79 0

Neustadt an der Waldnaab
08.05.2020

**Vollzug der Baugesetze;
Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern Pleystein“ der Stadt Pleystein
Entwurfsversion vom 11.02.2020
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

**Zur geplanten förmlichen Festlegung der Stadt Pleystein für das Sanierungsgebiet
„Historischer Ortskern Pleystein“ wird aus der Sicht des Technischen Umweltschutzes
wie folgt Stellung genommen:**

Zur vorliegenden Planung besteht aus fachlicher Sicht Einverständnis.

Mit freundlichen Grüßen
I.A.



Thomas Kurzka
Umweltingenieur
Dipl.-Ing. (FH)

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



Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
Graflinger Straße 105 · 94469 Deggendorf

Verwaltungsgemeinschaft Pleystein
Neuenhammerstraße 1
92714 Pleystein

VG Pleystein	
Eing. 15. Mai 2020	
Anl.	AZ.

Stellungnahme zur Vorbereitenden Untersuchung des Sanierungsgebietes „Historischer Ortskern Pleystein“

hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Beteiligung der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren. Zum vorgelegten Entwurf zu den vorbereitenden Untersuchungen können wir Ihnen folgende Hinweise und Anmerkungen geben.

Laut Planunterlagen sieht die Stadt Pleystein in den Vorbereitenden Untersuchungen als Teil eines umfassenden Planungsprozesses einen wichtigen Baustein zur Planung und Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen.

Der vorliegende Bericht beschreibt aus unserer Sicht eindrücklich, wie sich die derzeitige Situation darstellt und vor welchen Herausforderungen die Stadt Pleystein steht. Grundsätzlich begrüßen wir kommunale Aktivitäten, die entscheidend dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse sowie insbesondere auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern.

Maßnahmen, die dazu einen positiven Beitrag leisten gelten im Sinne des Handwerks, da das Handwerk traditionell ein besonders eng mit Ortszentren verbundener Wirtschaftsbereich ist und auch in der Stadt Pleystein, neben anderen Betrieben, maßgeblich zur Wirtschaftsleistung beiträgt. Deshalb sollten Belange der Handwerkswirtschaft auch in entsprechenden Konzepten sowie in der Ausgestaltung geplanter Maßnahmen ausreichend mit Berücksichtigung finden und entsprechend gewürdigt werden.

Das Handwerk stellt in Pleystein und seinen Ortsteilen eine nicht unbedeutende Wirtschaftskraft dar, wie die Betriebszahlen aus der

13. Mai 2019

Ihr Zeichen: Günter Gschwindler
Unser Zeichen: GB II/1 stc-hn

Ansprechpartner:
Christian Stachel
Telefon 0991 2506-211
Telefax 0991 2506-290
christian.stachel@hwkno.de
www.hwkno.de

Handwerkskammer
Niederbayern-Oberpfalz

Nikolastraße 10
94032 Passau

Ditthornstraße 10
93055 Regensburg

Präsident:
Dr. Georg Haber

Hauptgeschäftsführer:
Jürgen Kilger

Sparkasse Passau
BLZ 740 500 00
Konto 240 002 600
IBAN: DE11 7405 0000 0240 0026 00
SWIFT-BIC: BYLADEM1PAS

Volksbank Regensburg
BLZ 750 900 00
Konto 60 178
IBAN: DE67 7509 0000 0000 0601 78
SWIFT-BIC: GENODEF1R01

Handwerksrolle zeigen. Stand 31.12.2019 sind im gesamten Stadtgebiet 53 Handwerksbetriebe bei der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz registriert.

Darüber hinaus zeigen interne Auswertungen, dass im geplanten Umgriff des betrachteten Untersuchungsgebietes eine Vielzahl an Handwerksbetrieben (rund 20 Betriebe) ihren Betriebsstandort/-sitz gemeldet haben. Auf diese ortsbezogenen Gegebenheiten für das Handwerk gehen die Unterlagen zu den Vorbereitenden Untersuchungen zum Teil auch ein, u. a. im Bereich der Analyse der Gewerbe- und Einzelhandelsfunktionen (S. 34).

Zu denen in den vorliegenden Planunterlagen aufgegriffenen Themenkomplexen können aus Sicht des Handwerks folgende grundsätzlichen Anmerkungen und Anregungen gegeben werden:

- **Städtebau:** Der Bericht greift diesen Themenkomplex im Bereich der Sanierungsziele mit auf (S. 47). Aufgrund der bereits erwähnten Dichte an Handwerksbetrieben mit Bezug ihres Betriebsstandortes/-sitzes zum Plangebiet möchten wir folgende generellen Aspekte aus Sicht des Handwerks zum Thema Städtebau anführen.

Gerade durchmischte Siedlungsstrukturen gelten aus unserer Sicht als kulturell und sozial attraktiv und können einen zukunftsfähigen sowie auf lange Sicht energie- und ressourcenschonenden Ansatz darstellen. Gleichzeitig sind insbesondere Handwerksbetriebe durch ihre klein- und mittelbetriebliche Struktur stärker als andere Wirtschaftszweige flächendeckend in allen Siedlungsstrukturen – nicht nur in Gewerbe/Industriegebieten – vertreten. Die Entfaltungsmöglichkeiten des Handwerks sowie lokaler Gewerbebetriebe werden in durchmischten Gebieten aber zunehmend erschwert. Früher selbstverständliche Formen des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten, auch mit einer klassischen Mischbebauung in Stadt- und Ortszentren, werden von vielen Einwohnern heutzutage oft nicht mehr in der Art und Weise akzeptiert wie in der Vergangenheit.

Daher sollten Maßnahmen zur Standortsicherung von bestehenden Gewerbe-/Handwerksbetrieben, zum Beispiel bei der Entwicklung neuer Bebauungspläne, speziell auch in Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Problematiken, aber auch bei der Aufstellung von Entwicklungsplänen o. ä. generell eine hohe Bedeutung zukommen. Handwerksbetrieben, die eine Verbundenheit zum Ortszentrum aufweisen bzw. die durchmischte Siedlungsstrukturen mit fördern, sollten weiterhin geeignete Entwicklungsmöglichkeiten für ihre Standorte dort eingeräumt werden.

- **Versorgung:** Im vorliegenden Bericht wird darüber hinaus der Themenkomplex „Arbeiten und Einkaufen“ aufgegriffen (S. 47) und dabei angeführt, dass eine Erweiterung des Angebots angestrebt werde. Außerdem wird im Zuge der Analyse der sogenannten „Funktionsschwächen“ das

Themenfeld Nahversorgung aufgegriffen und in diesem Zusammenhang auch Bäckereien und Metzgereien genannt (S. 45). Nach unserem Kenntnisstand haben derzeit auch verschiedene Handwerksbetriebe aus dem Lebensmittelgewerbe/-handwerk mit ihrem Betriebsstandort/-sitz Bezug zum betrachteten Untersuchungsgebiet.

Hierzu möchten wir ergänzend anführen, dass die Erhaltung kleinteiliger, nutzungsgemischter Ortszentren ein wichtiger Beitrag zur wirtschaftlichen und sozialen Stabilität von Städten und Gemeinden sein kann. Im Ort der kurzen Wege kann auch das Handwerk einen maßgeblichen Beitrag durch seine Angebote alltäglicher Dienste und Produkte leisten und somit Verkehre vermeiden.

Das Handwerk sollte daher, dort wo funktionierende Strukturen vorhanden sind, als modernes und zukunftsweisendes Gewerbe weiterhin in den Ortschaften „sichtbar“ bleiben. Handwerkliche Leistungen werden heute vielfach auch dort noch angeboten, wo klassischer Einzelhandel nicht mehr, bzw. nicht mehr in der Intensität, zu finden ist. Zur Lebendigkeit von Stadt- und Ortszentren sowie zur Versorgung tragen unter anderem Lebensmittelhandwerke (z. B. Metzger, Bäcker, Konditoren) mit ihren Ladengeschäften bei. Zum Spektrum des örtlichen Angebots zählen auch Handwerke des privaten Bedarfs, wie zum Beispiel Friseure, sowie Bau- und Ausbaugewerke, Kfz-Werkstätten und andere Gewerke.

Zur Versorgung der Bevölkerung, gerade in ländlichen Regionen, sprechen wir uns deshalb zum einen für eine Stärkung der Zentralen-Orte sowie zum anderen für eine flächendeckende und bedarfsgerechte Sicherstellung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs aus. Dabei spielen aus unserer Sicht auch interkommunale Abstimmungsprozesse, z. B. bei der Ansiedelung größerer Einzelhandelsbetriebe, eine maßgebliche Rolle. Denn die Zulassung bzw. der Ausbau von großflächigen Einzelhandelsgroßprojekten sollte gleichzeitig grundsätzlich nicht den Erhalt bestehender Versorgungsstrukturen sowie lebendiger Zentren am Ort sowie in Nachbargemeinden gefährden.

- Öffentlicher Straßenraum/Verkehr: Der Bericht geht auch auf den für Gewerbe-/Handwerksbetriebe wichtigen Bereich des Verkehrs sowie die Parkraumsituation ein.

Durch mögliche Maßnahmen im Bereich der Verkehrsinfrastruktur bzw. des ruhenden Verkehrs sollten ansässige Handwerksbetriebe in der Ausübung ihrer Tätigkeiten unterstützt und gleichzeitig nicht maßgeblich behindert oder eingeschränkt werden. Insbesondere durch Verkehrsberuhigungen oder Sperrungen – sowohl dauerhaft als auch während der Phase von Sanierungsmaßnahmen – kann gerade für ansässige Ladenhandwerke wichtige Kundenfrequenzen entfallen, wenn Geschäfte für Kunden nicht mehr bzw. nur schwer erreichbar sind. Gerade für Einzelhandelsbetriebe und Ladenhandwerke, z. B. im Bereich des Lebensmittelhandwerks, sind der Erhalt

und die Schaffung ausreichender Parkplätze und Kurzzeitparkplätze oftmals von großer Bedeutung. Zu ergreifende Maßnahmen sollten daher in enger und direkter Abstimmung mit betroffenen Gewerbe-/Handwerksbetrieben erfolgen. Von den angeführten Maßnahmen sowie der Festlegung eines Sanierungsgebietes kann wie beschrieben eine Reihe von Handwerksbetrieben direkt oder indirekt betroffen sein.

Um für betroffene Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch zukünftig sowie im Zuge der geplanten Maßnahmen die notwendige Entwicklungsfähigkeit zu gewährleisten, ist es generell von großer Bedeutung, dass sie zum einen in Entscheidungsprozesse mit eingebunden werden und zum anderen für die Betriebe Planungssicherheit besteht. Dabei soll es möglichst zu geringen betrieblichen Einschränkungen, die gerade von kleinen Handwerksbetrieben oftmals nur schwer tragbar sind, kommen. Aus diesem Grund ist eine mittelstandsgerechte Ausgestaltung der Rahmenbedingungen und Maßnahmen der nun folgenden Schritte von großer Bedeutung.

Die Planunterlagen zeigen auch auf, dass im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen in verschiedenen Phasen die Bürger mehrmals aktiv mit eingebunden wurden, u. a. auch über Befragungen von Mietern und Eigentümern, was von unserer Seite ausdrücklich begrüßt wird.

Wir bitten, die hier in dem Schreiben angeführten Hinweise und Anregungen zu prüfen und in die weiteren Planungen mit einzubeziehen, insbesondere auch zu den Bereichen Städtebau und Versorgung/Nahversorgung.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und über Ergebnisse zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen



Christian Stachel
Abteilungsleiter

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Bau GB)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Gemeinde Markt Pleystein	
Ihr Az.: E-Mail vom 22.04.2020	Unser Az.: 22 - 6160 8314.13 - 7 – 6
☐ Flächennutzungsplan:	
☐ Bebauungsplan: für das Gebiet:	
☐ Vorhabenbezogener Bebauungsplan:	
☒ Sonstiges: Festlegung des Sanierungsgebietes „Historischer Ortskern Pleystein“	
☒ Beteiligung gem. § 139 BauGB	

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. – Nr.) Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord, Postfach 1260, 92657 Neustadt a.d.Waldnaab
☒ werden keine Bedenken erhoben: das Vorhaben und die Maßnahmen und Handlungsfelder des städtebaulichen Rahmenplans entsprechen u.a. den regionalplanerischen Erfordernissen: B II 1.1: Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden. B II 2.1: Bei Sanierungsmaßnahmen und der Planung neuer Siedlungsgebiete soll auf

gewachsene Ortsbilder und charakteristische Siedlungsformen besondere Rücksicht genommen und an die baulichen Qualitäten der in der Region vertretenen traditionellen Hauslandschaften angeknüpft werden.

B II 2.2: Auf die Sanierung kulturhistorisch bedeutsamer Bausubstanz soll hingewirkt werden. [...]

A 4.2.1 (in Aufstellung befindlich): Die Angebote an Diensten und Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur sollen schwerpunktmäßig in Zentralen Orten bedarfsgerecht vorgehalten und aufeinander abgestimmt nach den räumlichen Strukturen der Region organisiert werden.

B VI 1.3 (in Aufstellung befindlich): In allen Teilen der Region soll das Angebot an inklusiven und barrierefreien Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge ausgebaut werden.

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

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

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstand

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ 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

Zu den Aussagen unter 2.1 wird darauf hingewiesen, dass die zentralörtlichen Einstufungen der Klein- bzw. Grundzentren gem. LEP Bayern 2020 2.1.2 in den Regionalplänen erfolgen.

Da die Kategorie der Grundzentren gem. LEP 2020 nicht mehr existiert und die Regionalpläne an das LEP anzupassen sind, erfolgt derzeit die entsprechende Anpassung des Regionalplans Oberpfalz-Nord.

Das damit in Zusammenhang stehende Fortschreibungsverfahren, im Zuge dessen auch die o.g. in Aufstellung befindlichen Grundsätze Eingang in den Regionalplan finden sollen (28. und 29. Änderung des Regionalplans) laufen derzeit (s.

https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/leistungen/regionalplanung/regionalpl6/rpl6_fortschreibung/index.htm)

Im entsprechenden Fortschreibungsentwurf ist der Markt Pleystein als Grundzentrum eingestuft.

() Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigem Grund, mit Begründung und ggf. Nachweisen

Regensburg, 14.05.18

Ort, Datum

gez. Michael Kreißl, RR

Unterschrift, Dienstbezeichnung



LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt · 86177 Augsburg

Verwaltungsgemeinschaft Pleystein
Neuenhammerstraße 1
92714 Pleystein

– Versand per E-Mail –

Ihre Nachricht

22.04.2020

Unser Zeichen

11-8681.2-48541/2020

Bearbeitung

Hans Scherm

Hans.Scherm@lfu.bayern.de

Tel. +49 (821) 9071-5021

Datum

18.05.2020

Bauleitplanung Stadt Pleystein

Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139

**BauGB zum Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung für den historischen
Ortskern von Pleystein**

Anlage(n): 1 Auszug GEOTOPKATASTER BAYERN

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 22.04.2020 bitten Sie das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU)
um Stellungnahme im Rahmen der o. g. Untersuchung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei
Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grund-
satzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen
oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie,
Geotopschutz, Geogefahren).

Von diesen Belangen werden der Geotopschutz und die Geogefahren berührt. Dazu
geben wir im vorliegenden Verfahren folgende Stellungnahme ab:

Hauptsitz LfU
Bürgermeister-Ulrich-Str. 160
86179 Augsburg

Telefon +49 821/9071-0
Telefax +49 821/9071-5556

Dienststelle Hof
Hans-Högn-Str. 12
95030 Hof

Telefon +49 9281/1800-0
Telefax +49 9281/1800-4519

www.lfu.bayern.de
poststelle@lfu.bayern.de



48541/2020

Geotopschutz

Im Untersuchungsraum befindet sich das im GEOTOPKATASTER BAYERN erfasste Geotop Nr. 374A015 („Kreuzberg in Pleystein“), im Wesentlichen abgedeckt von den Fl.Nrn. 88, 100 und 117 der Gmkg. Pleystein. Ein aktueller Katasterauszug ist beigelegt.

Es handelt sich dabei um einen geologischen Aufschluss („Fenster in die Erdgeschichte“) mit der höchstmöglichen geowissenschaftlichen Bewertung „besonders wertvoll“. Die herausragende Bedeutung des Geotops wurde durch die Verleihung des Gütesiegels „Bayerns 100 schönste Geotope“, verbunden mit dem Aufstellen einer Infotafel, unterstrichen. Eine Aufwertung des Objekts (Kap. 2.4.5 der vorbereitenden Untersuchung), etwa in (geo-)touristischer Hinsicht, ist seitens des Geotopschutzes ausdrücklich zu befürworten.

Da das Geotop als Naturdenkmal unter besonderem Schutz steht und eine Beeinträchtigung durch etwaige städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nicht zu besorgen ist, werden seitens des Geotopschutzes Einwände nicht erhoben.

Bei weiteren Fragen zum Geotopschutz wenden Sie sich bitte an Herrn Peter Köstner (Referat 101, Tel. 09281 1800-4674).

Geogefahren

Im Umfeld unterhalb der Steilhänge des Kreuzbergs herrscht eine zumindest latente Stein-schlag- und Felssturzgefahr, die bei allen Planungen berücksichtigt werden muss. Ein Felssturz hatte sich bereits im Jahr 1960 ereignet (www.umweltatlas.bayern.de > Angewandte Geologie > Geogefahren, GEORISK-Objekt 6340GR015002).

Bei weiteren Fragen zu Geogefahren wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Stefan Glaser (Referat 102, Tel. 0821 9071-1390).

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschafts-pflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Land-ratsamtes Neustadt a.d. Waldnaab (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutz-behörde). Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Weiden wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Hans Scherm

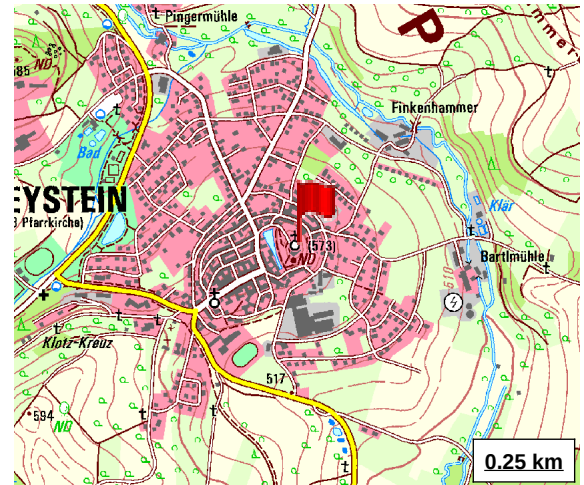
Geotopkataster Bayern

Kreuzberg in Pleystein

Geotop-Nummer: 374A015

Stand: 28.11.2019

Objekt-ID: 6340GT000001
Gemeinde: Pleystein
Landkreis/Stadt: Neustadt a.d. Waldnaab
TK25: 6340 Vohenstrauß
Koordinaten (G/K): R: 4529827 / H: 5501143
geografisch: N 49° 38,776' / E 12° 24,692'
Geländehöhe: 555 m ü.NN
Größe: L: 200 m, B: 140 m, H: 15 m, F: 28000 qm
Geol. Raumeinheit: Nördlicher Oberpfälzer Wald



Kurzbeschreibung

Der Kreuzberg Pleystein, ein 30 m hoher Quarzfelsstock, ist der Quarzkern eines Pegmatits. Die zentrale Quarzmasse wird von Aplit umlagert, der viele Phosphatmineralien führt. Durch einen Felssturz in den 1970er Jahren trat unverwittertes Material mit einem "Kristallkeller" zutage. Pegmatite sind Gesteine, die sich durch ihre groß- bis riesenkörnigen Kristalle auszeichnen. Sie entstehen aus Resten magmatischer Schmelzen, die viel Wasser und meist hohe Konzentrationen seltener Elemente enthalten.

Das Geotop wurde mit dem Gütesiegel "Bayerns 100 schönste Geotope" ausgezeichnet und wird vor Ort mit einer Infotafel erläutert. Weitere Informationen unter www.lfu.bayern.de/geologie/geotope_schoensten.

Geotoptyp: Mineralien
Härtling
Gesteinsart

Geologie: Pegmatit (Jungpaläozoikum)

Petrographie: Pegmatit
Aufschlussart: Felshang/Felskuppe (natürlich)
Zustand/Nutzung: gut erhalten

Erreichbarkeit: anfahrbar
Schutzstatus: Naturdenkmal
Naturpark

Literatur: Geologica Bavarica 77
Forster (1965)
Wilk (1975)

Geotop-Nummer: 374A015

Bewertung:

Stand:	23.04.2020
Allg. geowiss. Bedeutung:	bedeutend
Regionalgeol. Bedeutung:	überregional bedeutend
Öffentliche Bedeutung:	besonderes wissenschaftl. Referenzobjekt
Erhaltungszustand:	nicht beeinträchtigt
Häufigkeit in der Region:	selten (weniger als 5 vergleichbare Geotope)
Häufigkeit in Regionen:	mehrfach (in 2 - 4 geol. Regionen)

Geowissenschaftlicher Wert: besonders wertvoll
(Kategorien: interessant, bedeutend, wertvoll, besonders wertvoll)



Bild 1:



Bild 2:



Bild 3:



Bild 4:

Bildnachweis:

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Fotos: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, sofern nicht anders angegeben



Weitere Informationen:

Bayerisches Landesamt für Umwelt

[Abteilung Geologischer Dienst](#)

[Geotope und Geotopschutz](#)

Kontakt: [Info-Geotope](#)



Regierung der Oberpfalz – 93039 Regensburg

Per E-Mail

Stadt Pleystein
Postfach 1107
92714 Pleystein

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht

Unser Zeichen
ROP-SG24-8314.13-4-10-3

E-Mail
Christoph.Huettl@reg-opf.bayern.de

Bearbeiter(in)
Herr Hüttl

Telefon / Telefax
(0941) 5680-1858/- 91858

Regensburg
20.05.20202

Zimmer-Nr.
D 225

**Stadt Pleystein, Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab
Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Historischer Ortskern Pleystein“; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit E-Mail vom 13.05.2020 habe Sie uns um Stellungnahme zu den vorbereitenden Untersuchungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Historischer Ortskern Pleystein“ gebeten.

Aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde werden die Bemühungen der Stadt Pleystein zur Stärkung der Innenstadt begrüßt. Die Entwicklungsziele zur Behebung von städtebaulichen Missständen und insbesondere die in der städtebaulichen Rahmenplanung aufgezeigten Maßnahmen stehen mit den Zielen und Grundsätzen des Kapitels 3 „Siedlungsstruktur“ im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) im Einklang.

Ausdrücklich zu nennen sind an dieser Stelle die Sanierungsziele aus den vorgelegten Unterlagen zu 2.4.1 Wohnen und Bevölkerung und zu 2.4.2 Städtebau, wonach das Wohnangebot an veränderte Bedarfe angepasst werden soll und die innerörtlichen Brachflächen reaktiviert werden sollen. Die Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstrukturen soll unter Berücksichtigung des demographischen Wandels erfolgen. Dies deckt sich insbesondere mit den Vorgaben des LEP zu 1.2.1 (Z) Räumlichen Auswirkungen begegnen und 3.2 (Z) Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Darüber hinaus wird in diesem Zusammenhang von hiesiger Seite auch auf die Festlegungen im Regionalplan Oberpfalz Nord (Kapitel B II Siedlungswesen) hingewiesen.

Im Rahmen der VU erfolgt für den Bereich des künftigen Sanierungsgebietes auch eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Bevölkerungsentwicklung und mit den Potentialen der Innenentwicklung der Stadt Pleystein.

Bei künftigen Siedlungsentwicklungen wird im Rahmen der Bedarfsermittlung eine vertiefte Betrachtung der o.g. Themen erforderlich. Die Stadt Pleystein hat mit den Daten aus der VU damit ein Grundgerüst vorliegen, auf das beim Bedarfsnachweis im Rahmen von Bauleitplanverfahren zurückgegriffen werden kann. Wir verweisen an dieser Stelle auch auf die Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung und die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung. Eine Würdigung sonstiger Belange, insbesondere jener des Städtebaus oder der Städtebauförderung, ist damit nicht verbunden

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Christoph Hüttl

Regierung von Oberfranken

Bergamt Nordbayern



Regierung von Oberfranken, Postfach 110160, 95444 Bayreuth

VG Pleystein	
Eing. 25. Mai 2020	
Anl.	AZ.

Stadt Pleystein
Neuenhammerstr. 1
92714 Pleystein

13.05.2020

Ihr Zeichen
Datum Ihrer Nachricht

ROF-SG26-3851.1-3-1135-2

Ella Meserth
(0921) 604-1385
(0921) 604-4385

Unser Zeichen
Ansprechpartner

Telefon
Telefax

M 101
Zimmer
E-Mail

Ella.Meserth@reg-ofr.bayern.de

19.05.2020

Datum

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB Vorbereitende Untersuchung "Historischer Ortskern Pleystein"; Stadt Pleystein

Dienstgebäude
Ludwigstraße 20, 95444 Bayreuth

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des historischen Ortskernes von Pleystein ist alter Bergbau dokumentiert. Unterlagen hierüber liegen beim Bergamt Nordbayern nicht vor. Bei den einzelnen Maßnahmen muss auf Anzeichen alten Bergbaus (z. B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) geachtet werden. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Telefon 0921 604-0
Telefax 0921 604-1258
E-Mail poststelle@reg-ofr.bayern.de
www.regierung.oberfranken.bayern.de

Besuchszeiten
Mo-Do 08:00 – 12:00 Uhr
13:00 – 15:30 Uhr
Fr 08:00 – 12:00 Uhr
oder nach Vereinbarung

Mit freundlichen Grüßen


Meserth

StOK Bayern in Landshut
IBAN: DE04 7500 0000 0074 3015 15
BIC: MARKDEF1750
Deutsche Bundesbank Regensburg



Von: Braunreuther, Georg (ALE Oberpfalz) <Georg.Braunreuther@ale-opf.bayern.de>
Gesendet: Montag, 25. Mai 2020 14:25
An: Pleystein VGem
Betreff: AW: Stadt Pleystein; Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB zum Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung für den historischen Ortskern von Pleystein

Az. B1 - G 7512

Ländliche Entwicklung in Bayern
Stadt Pleystein, Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab

Betreff: Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB zum Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung für den historischen Ortskern von Pleystein

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch o.a. Planungen wird der Aufgabenbereich des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz nicht unmittelbar berührt. Planungen oder Vorhaben im Untersuchungsgebiet sind seitens des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz nicht beabsichtigt.

Gegen den vorliegenden Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Georg Braunreuther
Sachgebietsleiter Land- und Dorfentwicklung

Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz
Falkenberger Straße 4 · 95643 Tirschenreuth
Telefon +49 9631 7920-510
georg.braunreuther@ale-opf.bayern.de
www.landentwicklung.bayern.de



Ländliche Entwicklung in Bayern

Von: Poststelle (ALE Oberpfalz)
Gesendet: Mittwoch, 22. April 2020 14:30
An: Vorzimmer (ALE Oberpfalz)
Betreff: WG: Stadt Pleystein; Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB zum Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung für den historischen Ortskern von Pleystein

Von: Gschwindler Günter <GGschwindler@pleystein.de>
Gesendet: Mittwoch, 22. April 2020 14:24
An: Poststelle (ALE Oberpfalz) <Poststelle@ale-opf.bayern.de>; Beteiligung (LFD) <Beteiligung@blfd.bayern.de>;

Bergamt Nordbayern <ella.mesert@reg-ofr.bayern.de>; Bund Naturschutz <regensburg@bund-naturschutz.de>; Härtl Stefan <SHAertl@neustadt.de>; HWK Niederbayern-Oberpfalz <info@hwkno.de>; IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim <ertl@regensburg.ihk.de>; Kreisheimatpfleger <johann-sax@t-online.de>; Kienle, Brigitte (LfU) <Brigitte.Kienle@lfu.bayern.de>; Kraus Werner <WKraus@neustadt.de>; Posteingang ABT6 Gesundheitsamt LRA <gesundheitsamt@neustadt.de>; Saller Marco <kbr@neustadt.de>; Rieger Daniela <DRieger@neustadt.de>; Posteingang SG35 Abfallwirtschaft LRA <Abfallwirtschaft@neustadt.de>; Posteingang SG41 Umweltschutz LRA <SG41_LRA@neustadt.de>; Posteingang SG41 Umweltschutz LRA <SG41_LRA@neustadt.de>; Posteingang SG42 Bauleitplanung LRA <bauleitplanung@neustadt.de>; Posteingang SG43 Wasserrecht LRA <Posteingang_SG43@neustadt.de>; Regierung Oberpfalz SG24 Höhere Landesplanung <michael.birnbaum@reg-opf.bayern.de>; Höning Andrea <AHoening@neustadt.de>; Poststelle (StBA Amberg-Sulzbach) <poststelle@stbaas.bayern.de>; Poststelle (WWA-WEN) <Poststelle@wwa-wen.bayern.de>
Cc: Kröner, Beate (Reg Oberpfalz) <beate.kroener@reg-opf.bayern.de>
Betreff: Stadt Pleystein; Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB zum Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung für den historischen Ortskern von Pleystein

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Pleystein plant, das Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern Pleystein“ förmlich festzulegen.

Hierzu bilden die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) in Pleystein gem. §141 BauGB die Entscheidungsgrundlage.

Der Stadtrat der Stadt Pleystein hat deshalb in seiner Sitzung am 10.03.2020 die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB zum Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung für den historischen Ortskern von Pleystein vom 11. Februar 2020 mit den Angaben zu den Zielen, Projekten und Maßnahmen zur Entwicklung des Gebietes sowie die Betroffenenbeteiligung im Rahmen einer öffentlichen Auslegung beschlossen.

Zu der Vorbereitenden Untersuchung sowie dem Lageplan mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets gelangen Sie über folgende Links:

A. Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung

https://www.pleystein.de/media/pdf/vorbereitendeuntersuchungortskernpleystein_stand2020-02-11.pdf

B. Lageplan mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

https://www.pleystein.de/media/pdf/final_grenze-untersuchungsgebiet_stand_2019_01_16.pdf

Es wird gebeten, die Unterlagen an die zu beteiligenden Stellen in Ihrem Hause weiterzuleiten.

Bei Bedarf senden wir Ihnen die Unterlagen auch gerne in Papierform zu.

Als öffentlicher Aufgabenträger, dessen Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichten wir Sie hiermit über die Ziele und Zwecke der Vorbereitenden Untersuchung und geben Ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme

bis Donnerstag, 28. Mai 2020.

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme per E-Mail an:

poststelle@pleystein.de

oder schriftlich an:

Verwaltungsgemeinschaft Pleystein
Neuenhammerstraße 1
92714 Pleystein.

Sollten wir von Ihnen keine Stellungnahme erhalten, gehen wir davon aus, dass von Ihrer Seite keine Bedenken gegen den Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung vorliegen.

Der 1. Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung liegt in der Zeit **vom 29.04.2020 – 28.05.2020** öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Günter Gschwindler
Geschäftsstellenleiter

Verwaltungsgemeinschaft Pleystein
Neuenhammerstraße 1
92714 Pleystein
Tel: 09654/9222 - 23
Fax: 09654/9222 - 25
E-Mail: ggschwindler@pleystein.de
Homepages: www.pleystein.de; www.georgenberg.de



Pleystein



Georgenberg

Gschwindler Günter

Von: Kraus Werner
Gesendet: Dienstag, 26. Mai 2020 09:08
An: Gschwindler Günter
Betreff: AW: Stadt Pleystein; Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB zum Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung für den historischen Ortskern von Pleystein

Zum Umfang des geplanten Sanierungsgebiets und zur vorliegenden vorbereitenden Untersuchung bestehen keine fachlichen Einwände. Beides bildet eine gute und ausführliche Grundlage die städtebauliche Sanierung in Pleystein voran zu treiben.

Dipl. Ing. Werner Kraus

Abteilungsleiter, Kreisbaumeister
Bauabteilung



Landratsamt
Am Hohlweg 2
92660 Neustadt an der Waldnaab

Telefon +49 9602 79 - 5000
Telefax +49 9602 7997-5000

E-Mail: wkraus@neustadt.de
Web: www.neustadt.de

Vor dem Ausdrucken bitte an die Umwelt denken!
Der Inhalt dieser E-Mail kann vertrauliche Angaben enthalten, die nur für den Empfänger bestimmt sind.
Falls Sie nicht der Adressat dieser E-Mail sind, nehmen Sie bitte Verbindung mit dem Absender auf und löschen Sie diese Mitteilung. Jede unerlaubte Verwendung der in dieser E-Mail enthaltenen Informationen ist untersagt.

Die Datenschutzerklärung des Landratsamtes Neustadt an der Waldnaab findet sich im Internet unter
<https://www.neustadt.de/meta/datenschutzerklaerung/>

Von: Gschwindler Günter
Gesendet: Mittwoch, 22. April 2020 14:24
An: Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz ; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege ; Bergamt Nordbayern; Bund Naturschutz; Härtl Stefan; Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz ; IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim ; Kreisheimatpfleger; LfU Bayern; Kraus Werner; Posteingang ABT6 Gesundheitsamt LRA; Saller Marco; Rieger Daniela; Posteingang SG35 Abfallwirtschaft LRA; Posteingang SG41 Umweltschutz LRA; Posteingang SG41 Umweltschutz LRA; Posteingang SG42 Bauleitplanung LRA; Posteingang SG43 Wasserrecht LRA; Regierung Oberpfalz SG24 Höhere Landesplanung; Höning Andrea; Poststelle - Servicestelle Weiden; Wasserwirtschaftsamt Weiden
Cc: beate.kroener@reg-opf.bayern.de

Betreff: Stadt Pleystein; Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB zum Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung für den historischen Ortskern von Pleystein

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Pleystein plant, das Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern Pleystein“ förmlich festzulegen.

Hierzu bilden die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) in Pleystein gem. §141 BauGB die Entscheidungsgrundlage.

Der Stadtrat der Stadt Pleystein hat deshalb in seiner Sitzung am 10.03.2020 die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB zum Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung für den historischen Ortskern von Pleystein vom 11. Februar 2020 mit den Angaben zu den Zielen, Projekten und Maßnahmen zur Entwicklung des Gebietes sowie die Betroffenenbeteiligung im Rahmen einer öffentlichen Auslegung beschlossen.

Zu der Vorbereitenden Untersuchung sowie dem Lageplan mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets gelangen Sie über folgende Links:

A. Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung

https://www.pleystein.de/media/pdf/vorbereitendeuntersuchungortskernpleystein_stand2020-02-11.pdf

B. Lageplan mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

https://www.pleystein.de/media/pdf/final_grenze-untersuchungsgebiet_stand_2019_01_16.pdf

Es wird gebeten, die Unterlagen an die zu beteiligenden Stellen in Ihrem Hause weiterzuleiten.

Bei Bedarf senden wir Ihnen die Unterlagen auch gerne in Papierform zu.

Als öffentlicher Aufgabenträger, dessen Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichten wir Sie hiermit über die Ziele und Zwecke der Vorbereitenden Untersuchung und geben Ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme

bis Donnerstag, 28. Mai 2020.

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme per E-Mail an:

poststelle@pleystein.de

oder schriftlich an:

Verwaltungsgemeinschaft Pleystein
Neuenhammerstraße 1
92714 Pleystein.

Sollten wir von Ihnen keine Stellungnahme erhalten, gehen wir davon aus, dass von Ihrer Seite keine Bedenken gegen den Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung vorliegen.

Der 1. Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung liegt in der Zeit **vom 29.04.2020 – 28.05.2020** öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Günter Gschwindler
Geschäftsstellenleiter

Verwaltungsgemeinschaft Pleystein
Neuenhammerstraße 1
92714 Pleystein
Tel: 09654/9222 - 23
Fax: 09654/9222 - 25
E-Mail: ggschwindler@pleystein.de
Homepages: www.pleystein.de; www.georgenberg.de



Pleystein



Georgenberg

Verwaltungsgemeinschaft Pleystein

Neuenhammerstraße 1
92714 Pleystein

Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Postfach 10 02 03
80076 München

Tel: 089/2114-236 von 8 bis 12 Uhr
Fax: 089/2114-407
E-Mail: beteiligung@blfd.bayern.de

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Datum
Günter Gschwindler	22.04.2020	P-2020-2428-1_S2	26.05.2020

Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)

Stadt Pleystein, Neustadt a.d. Waldnaab:

Vorbereitenden Untersuchung Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern Pleystein“

Zuständige Gebietsreferentin:

Bodendenkmalpflege: Frau Dr. Silvia Codreanu-Windauer

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

- *D-3-6340-0015 - „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Pleystein.“*

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Fachliche Hinweise entnehmen Sie bitte auch unserer Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in die Planunterlagen zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden.

Sollte nach Abwägung aller Belange bei zukünftigen Baumaßnahmen keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, ist als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Wir weisen darauf hin, dass,

für alle Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Pleystein“ ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Wir bitten darum, die Entscheidungsgremien mit diesem Hinweis zu befassen und stehen für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht gerne zur Verfügung.

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

(https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v.]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege · Postfach 10 02 03 · 80076 München

Landratsamt Neustadt a. d. Waldnaab
Untere Denkmalschutzbehörde
Stadtplatz 36
92660 Neustadt a. d. Waldnaab

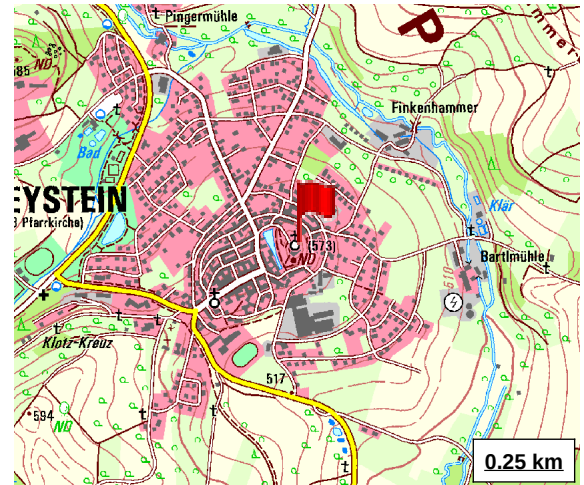
Geotopkataster Bayern

Kreuzberg in Pleystein

Geotop-Nummer: 374A015

Stand: 28.11.2019

Objekt-ID: 6340GT000001
Gemeinde: Pleystein
Landkreis/Stadt: Neustadt a.d. Waldnaab
TK25: 6340 Vohenstrauß
Koordinaten (G/K): R: 4529827 / H: 5501143
geografisch: N 49° 38,776' / E 12° 24,692'
Geländehöhe: 555 m ü.NN
Größe: L: 200 m, B: 140 m, H: 15 m, F: 28000 qm
Geol. Raumeinheit: Nördlicher Oberpfälzer Wald



Kurzbeschreibung

Der Kreuzberg Pleystein, ein 30 m hoher Quarzfelsstock, ist der Quarzkern eines Pegmatits. Die zentrale Quarzmasse wird von Aplit umlagert, der viele Phosphatmineralien führt. Durch einen Felssturz in den 1970er Jahren trat unverwittertes Material mit einem "Kristallkeller" zutage. Pegmatite sind Gesteine, die sich durch ihre groß- bis riesenkörnigen Kristalle auszeichnen. Sie entstehen aus Resten magmatischer Schmelzen, die viel Wasser und meist hohe Konzentrationen seltener Elemente enthalten.

Das Geotop wurde mit dem Gütesiegel "Bayerns 100 schönste Geotope" ausgezeichnet und wird vor Ort mit einer Infotafel erläutert. Weitere Informationen unter www.lfu.bayern.de/geologie/geotope_schoensten.

Geotoptyp: Mineralien
Härtling
Gesteinsart

Geologie: Pegmatit (Jungpaläozoikum)

Petrographie: Pegmatit
Aufschlussart: Felshang/Felskuppe (natürlich)
Zustand/Nutzung: gut erhalten

Erreichbarkeit: anfahrbar
Schutzstatus: Naturdenkmal
Naturpark

Literatur: Geologica Bavarica 77
Forster (1965)
Wilk (1975)

Geotop-Nummer: 374A015

Bewertung:

Stand:	23.04.2020
Allg. geowiss. Bedeutung:	bedeutend
Regionalgeol. Bedeutung:	überregional bedeutend
Öffentliche Bedeutung:	besonderes wissenschaftl. Referenzobjekt
Erhaltungszustand:	nicht beeinträchtigt
Häufigkeit in der Region:	selten (weniger als 5 vergleichbare Geotope)
Häufigkeit in Regionen:	mehrfach (in 2 - 4 geol. Regionen)

Geowissenschaftlicher Wert: besonders wertvoll
(Kategorien: interessant, bedeutend, wertvoll, besonders wertvoll)



Bild 1:



Bild 2:



Bild 3:



Bild 4:

Bildnachweis:

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Fotos: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, sofern nicht anders angegeben



Weitere Informationen:

Bayerisches Landesamt für Umwelt

[Abteilung Geologischer Dienst](#)

[Geotope und Geotopschutz](#)

Kontakt: [Info-Geotope](#)

Landratsamt | Postfach 1260 | 92657 Neustadt an der Waldnaab

Stadt Pleystein
Neuenhammerstraße 1
92714 Pleystein

Sachgebiet 35 | Kommunale Abfallwirtschaft

Kontakt Michaela Harrer
Zimmer A 210
Adresse Stadtplatz 36
92660 Neustadt an der Waldnaab
Telefon 09602 79 3500
Telefax 09602 79 xxxx973535
E-Mail name@neustadt.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Telefonvermittlung

Neustadt an der Waldnaab

35-1761.01.02

09602 79 0

13.05.2020

Kommunale Abfallwirtschaft; Stadt Pleystein – Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern Pleystein“

Anlagen:

Auszug aus der Zeitschrift „Sicherheitspartner“

Sehr geehrte Damen und Herren,

für den Zuständigkeitsbereich des Sachgebietes 35 „Kommunale Abfallwirtschaft“ wird zum Sanierungsgebiet „Historischer Ortskern Pleystein“ auf folgendes hingewiesen:

Die derzeit eingesetzten -teilweise 4-achsigen- Müllfahrzeuge für die Abholung des Rest- und Sperrmülls, der Gelben Säcke sowie auch der Altpapiertonnen sind ca. 3 m breit, bis zu 4 m hoch und bis zu 11 m lang. Das zulässige Gesamtgewicht eines beladenen Müllfahrzeuges beläuft sich auf 32,00 Tonnen.

In historisch gewachsenen Ortskernen sind Straßen oft nicht so beschaffen, dass ein Befahren mit Müllfahrzeugen problemlos und ohne Zeitverlust möglich ist. Enge, kurvige Straßen und Engstellen bringen daher oft eine Erschwernis für die Abfallentsorgung mit sich.

Soweit im Rahmen der Sanierung die Möglichkeit besteht, wird empfohlen bei Änderungen der innerörtlichen Verkehrsvernetzung an bisher problematischen Stellen und Strecken auch eine

Bitte tragen Sie bei Ihrem Besuch in
unserer Dienststelle einen
**Mund- und
Nasenschutz.**

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

Verbesserung der Befahrbarkeit für die Müllfahrzeuge anzustreben.

Zur näheren Information verweisen wir auf die Anlage. Die darin mehrfach erwähnte EAE 85/95 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen) ist zwischenzeitlich durch die o.g. RAST 06 ersetzt worden. Die wesentlichen Vorgaben wurden dabei aber unverändert übernommen.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

Michaela Harrer

NEW



Nur vorwärts

Entsorgung Straßen müssen bauliche Voraussetzungen erfüllen, damit für die Müllabfuhr kein Rückwärtsfahren erforderlich ist.

FRANK VON DER DELLEN

Rückwärtsfahren mit großen, unübersichtlichen Fahrzeugen ist gefährlich. Wegen der Unübersichtlichkeit der Fahrzeuge und der im Umfeld tätigen Abfallwerker gilt dies in besonderer Weise für die Müllabfuhr. Abfallwerker, aber auch Passanten, besonders Kinder, sind beim Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen erheblich gefährdet. Deshalb sieht § 16 der Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ vor, dass Abfall nur dann abgeholt werden darf, wenn ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Schwere Unfälle machten diese einschneidende Bestimmung erforderlich. Die Forderung wurde ausdrücklich auf Wunsch der Verbände, der Entsorgungsbetriebe und der Arbeitnehmerorganisationen aufgenommen, die an der Erarbei-

tung der UVV beteiligt waren. Dennoch ist auch 24 Jahre nach dem Inkrafttreten der UVV der § 16 dieser Vorschrift immer noch umstritten.

Die Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften erfordert bauliche Voraussetzungen bei der Gestaltung von Straßen. Doch trotz der Eindeutigkeit dieser Forderung gibt es bei Planung und Bau von Neubaugebieten und baulichen Änderungen von Durchgangsstraßen noch immer erhebliche Probleme: Fahrwege werden nicht ausreichend dimensioniert oder durch Verkehrsberuhigungsmaßnahmen entstehen Hindernisse, Wendeanlagen sind zu klein oder sind überhaupt nicht vorhanden. In der Vergangenheit wurden die Unfallverhütungsvorschriften von den Versicherungsträgern hinsichtlich Anfor-

derungen und Beschaffenheit von Straßen und Wendeanlagen unterschiedlich ausgelegt. Um Einheitlichkeit und Rechtssicherheit für Städteplaner und Betreiber von Entsorgungsbetrieben zu schaffen, befasste sich die Fachgruppe „Entsorgung“ mit der Frage, welche Anforderungen an Straßen unter Berücksichtigung der Belange der Abfallentsorgung zu stellen sind.

Grundlage für die Anforderungen an Straßen ist die EAE 85/95 „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ in der ergänzten Fassung von 1995, herausgegeben von der Arbeitsgruppe Straßenentwurf der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Seit 1995 haben sich aber Stand der Fahrzeugtechnik und Abmessungen der Abfallsammelfahrzeuge geändert. Diese Änderungen wurden bei der aktuellen Diskussion in der Fachgruppe „Entsorgung“ berücksichtigt. Um zu realistischen Lösungen zu kommen, wurden Messungen im praktischen Versuch durchgeführt und die Herstellerangaben über Wenderadien der verschiedenen Fahrzeuge berücksichtigt. **Die Fachgruppe empfiehlt daher Abweichungen zur EAE 85/95, besonders bei den Abmessungen von Wendeanlagen. Die festgelegten Anforderungen betreffen alle zukünftigen Baumaßnahmen. Der Altbestand ist davon nicht berührt.** Hier gelten die Maßnahmen, die in Problemstraßen gemeinsam mit Städten und Gemeinden sowie den Betreibern in Absprache mit der Berufsgenossenschaft getroffen wurden.

Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen

Fahrzeuge dürfen nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. Paragraph 45 Absatz 1 UVV "Fahrzeuge" (BGV D 29, bisherige VBG 12, GUV 5.1). Das bedeutet:

- Die Straße muss für die zulässigen Achslasten eines Abfallsammelfahrzeuges ausreichend tragfähig sein (**zulässiges Gesamtgewicht von Abfallsammelfahrzeugen beträgt max. 26 t**).
- Die Straße muss so angelegt sein, dass auf geneigtem Gelände ausreichende Sicherheit gegen Umstürzen und Rutschen gegeben ist.
- Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende

de Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung ohne Kurven haben. Dieses Maß ergibt sich aus Fahrzeugbreite (2,55 m) und beidseitigem Sicherheitsabstand von je 0,5 m.

- Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei kurviger Streckenführung (90-Grad-Kurve) haben. Dabei ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Das Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10,30 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug. Für größere Fahrzeuge ist entsprechend Fahrzeuglängen, Wenderadien und Überhängen ein vermehrter Platzbedarf zu berücksichtigen.
- Anliegerstraßen und -wege mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben und so angelegt sein, dass bei Ein-, Ausfahrten und Einmündungen von Straßen und Verschwenkungen der Fahrbahn zum Beispiel an Pflanzinseln, ausgewie-

Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichttraumprofil ragen).

- Die Straße muss so gestaltet sein, dass Schwellen und Durchfahrtsschleusen problemlos von Abfallsammelfahrzeugen überfahren werden können (ohne Aufsetzen der Trittbretter, wobei die niedrigste Höhe für Trittbretter nach DIN EN 1501-1 „Hecklader“ 450 mm beträgt; dabei sind auch Rahmenkonstruktion und Fahrzeugüberhang zu berücksichtigen). Maß nach EAE 85/95: < 250 mm.

Stichstraßen und -wege

Müll darf nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist (§ 16 UVV „Müllbeseitigung“). Für Stichstraßen und -wege, die nach dem Erlass der UVV „Müllbeseitigung“ geplant und gebaut sind, gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss. Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt sein.

Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Minstdurchmesser von 22,00 m einschließlich der Überhänge haben. Dabei muss der Wendepfadenrand von Hindernissen wie Schaltschranken, Telekommunikationsanlagen, Lichtmasten und sonstige Einrichtungen von Elektrizitätsversorgern usw. frei sein.

Wendeschleifen: Bei Errichtung von Grüninseln in der Wendeanlage ist ein Plattformdurchmesser von mindestens 25,00 m erforderlich. Dabei darf die Grüninsel einen Durchmesser von 6,00 m nicht überschreiten (EAE 85/95).

Wendehämmer: Da in der Praxis der Platzbedarf für Wendekreise mit 22,00 m oft nicht zu realisieren ist, sind auch andere Bauformen wie zum Beispiel Wendehämmer möglich. Wichtige Voraussetzung dabei ist, dass ein Wenden mit ein- bis höchstens zweimaligem Zurückstoßen möglich ist. Ein ein- bis zweimaliges Zurückstoßen gilt nicht als Rückwärtsfahren im Sinne der UVV. Wendehämmer sind geeignet, wenn sie den Bauformen der EAE 85/95 entsprechen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass wie oben beschrieben einige Fahrzeugausführungen größere Dimensionierungen erforderlich machen.

Änderung von Durchfahrtsstraßen: Die Beschaffenheitsanforderungen gelten in gleicher Weise auch für Durchgangsstraßen, bei denen durch Einbau von Hindernissen im Rahmen von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen oder Rückbau zwei Stichstraßen entstehen und eine Durchfahrt nicht mehr möglich ist.

Wegen der Gefährdung von Abfallwerkern dürfen die Kraftfahrer durch den Verzicht auf Wendemöglichkeiten nicht gezwungen werden, eine Stichstraße oder einen Stichweg rückwärts zu befahren. Können für Abfallsammelfahrzeuge keine Wendeanlagen geschaffen werden, so sollen Durchfahrten zum Beispiel mit Steckpfosten, Senkpfosten oder mit Schleusen ermöglicht werden.

Wenn keine geeignete Wendeanlage vorhanden ist, darf das Abfallsammelfahrzeug grundsätzlich aus sicherheitstechnischer Sicht die Stichstraße oder den Stichweg nicht befahren. Die Abfallsammelgefäße sowie alle anderen Abfälle müssen dann an der nächsten für das Sammelfahrzeug anfahrbaren Straße zur Abfuhr bereitgestellt werden.



Nicht immer reicht das Fahrgeschick der Fahrer aus, um Kurven und Engpässe zu nehmen. Manchmal reicht der Platz einfach nicht.



senen Parkplätzen und Bäumen die Schleppkurven von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt werden. Dabei sind mindestens die Schleppkurvenschablonen der EAE 85/95 anzuwenden. Es ist zu berücksichtigen, dass diese in der Praxis bei bestimmten Fahrzeugausführungen nicht ausreichen.

- Die Straße muss eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume,

Gschwindler Günter

Von: Reichl Gabriel
Gesendet: Donnerstag, 28. Mai 2020 13:36
An: Pleystein VGem
Betreff: Stadt Pleystein, Beteiligung gemäß § 139 BauGB, vorbereitende Untersuchungen für den historischen Ortskern von Pleystein; Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des SG 42 bestehen gegen die Festlegung des Sanierungsgebietes keine Einwände. Bezugnehmend auf die im Sanierungskonzept angesprochene zur stark verdichtete Bebauung im Stadtkern wird auf die Möglichkeit einer entsprechenden Bauleitplanung zur Unterbindung einer weiteren Verdichtung hingewiesen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Gabriel Reichl

Sachbearbeiter
Bauamt (Recht) / Bauleitplanung



Landratsamt
Am Hohlweg 2
92660 Neustadt an der Waldnaab

Telefon +49 9602 79 - 4210
Telefax +49 9602 7997 - 4210

E-Mail: greichl@neustadt.de
Web: www.neustadt.de

Vor dem Ausdrucken bitte an die Umwelt denken!

Der Inhalt dieser E-Mail kann vertrauliche Angaben enthalten, die nur für den Empfänger bestimmt sind. Falls Sie nicht der Adressat dieser E-Mail sind, nehmen Sie bitte Verbindung mit dem Absender auf und löschen Sie diese Mitteilung. Jede unerlaubte Verwendung der in dieser E-Mail enthaltenen Informationen ist untersagt.

Die Datenschutzerklärung des Landratsamtes Neustadt an der Waldnaab findet sich im Internet unter <https://www.neustadt.de/meta/datenschutzerklaerung/>



NEW Perspektiven auf Corona
#NEW PACKT DAS
www.new-perspektiven.de





Landratsamt
Neustadt
an der Waldnaab

Landratsamt | Postfach 1260 | 92657 Neustadt an der Waldnaab

Sachgebiet 42
Frau Bauer

im Hause

Sachgebiet 41 | Naturschutz

Kontakt Frau Rossmann
Zimmer C 101
Adresse Am Hohlweg 2
92660 Neustadt a.d. Waldnaab
Telefon 09602 79 4125
Telefax 09602 79 97 4125
E-Mail irossmann@neustadt.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

/
27.04.2020

Unser Zeichen

41-173/40 rs/783-2020

Telefonvermittlung

09602 79 0

Neustadt an der Waldnaab

25.05.2020

**Vollzug des Bayer. Naturschutzgesetzes – BayNatSchG – und des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG;
Sanierung "Historischer Ortskern Pleystein"
, Gemarkung Pleystein
Antragsteller: Stadt Pleystein**

Das Sachgebiet 41 – untere Naturschutzbehörde – teilt in obiger Angelegenheit folgendes mit:

Grundsätzlich ist das Vorhaben von Seiten der UNB begrüßenswert.
Aus Sicht der UNB ist dabei folgendes zu beachten:

1. Im Stadtgebiet Pleystein sind mehrere Hinweise auf Fledermausvorkommen, z.T. allerdings schon älter, bekannt. Falls möglich wäre eine Kartierung aktueller Winter- und Sommerquartiere wünschenswert, damit bei Sanierungsmaßnahmen oder Gebäudeabbruch ein Verstoß gegen die Schutzbestimmungen des §44 BNatSchG vermieden wird und ggf. auf die Ansprüche der Tiere eingegangen werden kann. Hinweise auf frühere Vorkommen wären bei der UNB einzusehen.
2. Bei der Aktivierung bzw. Erhaltung fußläufiger Verbindungen sollte auf die Unkrautfluren besonderes Augenmerk gelegt werden. Gerade in kleinstädtischer/dörflicher Umgebung sind häufig Relikte seltener Ruderalfluren („Unkräuter“) zu finden, wie z.B. guter Heinrich, Wegmalve u.a.
3. Maßnahmen in Naturdenkmälern sind mit der UNB abzustimmen.

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

4. Vor allem in Nebenstraßen sollte auf die Verringerung der Asphaltflächen hingearbeitet werden. Für notwendige Flächenbefestigungen sollten möglichst wasserdurchlässige Bauweisen gewählt werden.
5. Ortsbildprägende Bäume sollen erhalten und ggf. durch Neupflanzungen ergänzt werden.
6. Sollte die Straßenbeleuchtung erneuert werden, so ist auf insektenfreundliche Ausführung zu achten.

Mit freundlichen Grüßen



Roßmann
Fachkraft für Naturschutz

NEW



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

poststelle@pleystein.de
Verwaltungsgemeinschaft Pleystein
Neuenhammerstraße 1
92714 Pleystein.

Ihre Nachricht

22.04.2020
Hr. Gschwindler per
e-mail

Unser Zeichen

2-4620-NEW/Pln-13556/2020

Bearbeitung

Alois Fischer
+49 (961) 304-495

Datum

28.05.2020

Stadt Pleystein; Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß
§ 139 BauGB zum Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung für den historischen
Ortskern von Pleystein

Sehr geehrte Damen und Herren,

den Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung für den historischen Ortskern von
Pleystein vom 11. Februar 2020 haben wir zur Kenntnis genommen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht gibt es keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen,
gez.

F i s c h e r

Abteilungsleiter



Standort

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

Telefon / Telefax

+49 961 304-499
+49 961 304-400

E-Mail / Internet

poststelle@wwa-wen.bayern.de
www.wwa-wen.bayern.de

Anlage 7: Bekanntmachung der öffentlichen Auslage der Vorbereitenden Untersuchung

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet im historischen Ortskern der Stadt Pleystein

Der Stadtrat der Stadt Pleystein hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10. März 2020 die Ausführungen und den Sachstandsbericht der Vorbereitenden Untersuchungen zu den geplanten Zielen, Projekten und Maßnahmen für den historischen Ortskern der Stadt Pleystein des Büros urban management systems GmbH (ums) Leipzig zur Kenntnis genommen.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB und die Betroffenenbeteiligung gemäß § 137 BauGB zum Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung für den historischen Ortskern von Pleystein vom 11. Februar 2020 mit Angaben zu den Zielen, Projekten und Maßnahmen zur Entwicklung des Gebietes im Rahmen einer öffentlichen Auslegung beschlossen.

Das Untersuchungsgebiet ist in dem beigefügten Lageplan mit roter Linie dargestellt.

Der maßgebende Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung liegt nun in der Zeit vom

29. April 2020 bis 28. Mai 2020

bei der Verwaltungsgemeinschaft Pleystein, Geschäftsstelle, Neuenhammerstraße 1, 92714 Pleystein, ZimmerNr. 103, während der allgemeinen Dienstzeiten öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Der Entwurf der Vorbereitenden Untersuchungen kann auf der Homepage der Stadt Pleystein (www.pleystein.de) unter „Pleystein 2030“ aufgerufen, ausgedruckt oder heruntergeladen werden.

Auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB wird hingewiesen. Hiernach sind die Eigentümer, Mieter und Pächter und sonstige im Besitz oder zur Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung erforderlich ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit §4a Abs. 6 BauGB Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Sanierungssatzung nicht von Bedeutung ist.

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB
für das Untersuchungsgebiet im historischen Ortskern der Stadt Pleystein

Pleystein, 22. April 2020
Stadt Pleystein


Rewitzer
Erster Bürgermeister

Bekanntmachung an der Amtstafel am Verwaltungsgebäude in Pleystein	
Der Anschlag wurde angeheftet am:	22.04.2020
abgenommen am:	
Für die Richtigkeit Pleystein, den Rewitzer Gemeinschaftsvorsitzender	