

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 48 547 2018
Blatt 01 von 011

Sitzung vom 09. Januar 2018
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Bebauungsplan Gewerbegebiet Reichertshofen-Mühlweg III und
TOP 03	Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungsplan
	a) Behandlung der Einwendungen und Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
	b) Beschluss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Vortrag/Beratung/Beschluss:

A) Einleitung

Im Dezember 2017 wurde die Auslegung zum Bebauungsplan „GE – Am Mühlweg III“ zusammen mit dem dazugehörigen Deckblatt 14 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich meist auf beide Bauleitpläne, weshalb die Abwägung gemeinsam erfolgt.

B) Stellungnahmen der TÖB

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Regierung der Oberpfalz, Regensburg
- Regionaler Planungsverband Regensburg, Neumarkt i.d.OPf.
- Landkreis Neumarkt i.d.OPf., Kreisbrandinspektion
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Neumarkt i.d.OPf.
- Bayernwerk Netz GmbH, Parsberg
- Bund Naturschutz, Neumarkt i.d.OPf., Sigrid Schindler

Nach Prüfung der Anregungen werden folgende Beschlussvorschläge unterbreitet.

B1) Regierung der Oberpfalz, Regensburg, 22.12.2017

Die zu überplanende Fläche ist angebunden (vgl. LEP 2013, 3.3 Z). Der Bedarf für die Neuausweisung der Gewerbefläche (vgl. LEP 2013, 3.2 Z) wird damit begründet, dass die Auslagerung bestehender Betriebe aus Ortslagen sowie die Ansiedlung neuer Betriebe ermöglicht werden soll. Der Gemeinde Sengenthal stehen hierfür anderweitig keine freien und verfügbaren Bauflächen zur Verfügung. Gegen die Neuausweisung werden aufgrund der an diesem Standort nachvollziehbaren und sinnvollen Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes keine Bedenken erhoben.

Im Hinblick auf eine rechtssichere Bauleitplanung wird auf ein Urteil des VGH München (15 N15.1201 vom 14.12.2016) hingewiesen. Darin wird klarstellt, dass Gemeinden entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten planerische

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 48 547 2018
Blatt 02 von 011

Sitzung vom 09. Januar 2018
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Bebauungsplan Gewerbegebiet Reichertshofen-Mühlweg III und
TOP 03	Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungsplan
	a) Behandlung der Einwendungen und Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
	b) Beschluss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Vortrag/Beratung/Beschluss:

Vorsorge zu treffen haben, dass in diesen Gebieten keine landesplanerisch unzulässige Einzelhandelsagglomeration (vgl. hierzu Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Begründung zu 5.3) entsteht. Daher wird analog zu den Festsetzungen in den GE 1 bis 3 der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen auch in den GE 4 und 5 empfohlen.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 15 gegen 0 Stimmen:

Der Hinweis auf die Vermeidung einer Einzelhandelsagglomeration wird beachtet. Ein vollständiger Einzelhandelsausschluss wird nicht angestrebt, zur Vermeidung der Entwicklung einer unzulässigen Einzelhandelsagglomeration wird festgesetzt, dass im GE 4 und GE 5 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt max. 800 qm Verkaufsfläche zulässig sind.

B2) Regionaler Planungsverband Regensburg, Neumarkt i.d.OPf. 21.12.2017

Das geplante Gewerbegebiet liegt im regionalplanerischen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 4 "Sandföhrenwälder südlich Neumarkt i.d.OPf". Entsprechend B I 2 (Regionalplan Region Regensburg) kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen der natürlichen Entwicklungsgrundlagen zu erwarten sind.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 15 gegen 0 Stimmen:

Der Hinweis auf das landschaftliche Vorbehaltsgebiet des Regionalplanes wird berücksichtigt. Die Gemeinde stellt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet ausdrücklich in die Abwägung ein. Sie stellt fest, dass mit den umfassenden grünordnerischen Festsetzungen und Pflanzgeboten das besondere Gewicht der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im vorliegenden Fall ausreichend berücksichtigt wurde. Insbesondere wird auf die festgesetzte Eingrünung im Norden sowie die Pflanzgebote hingewiesen. Weiterhin wird eine Ausgleichsfläche innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets festgesetzt. Unmittelbar südlich des Geltungsbereichs hat die Gemeinde bereits vor vielen Jahren die Lach renaturiert und den Talraum naturnah gestaltet (u.a. zur Rückhaltung von Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet). Insofern können Beeinträchtigungen der natürlichen Entwicklungsgrundlagen kompensiert werden.

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 48 547 2018
Blatt 03 von 011

Sitzung vom 09. Januar 2018
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Bebauungsplan Gewerbegebiet Reichertshofen-Mühlweg III und
TOP 03	Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungsplan
	a) Behandlung der Einwendungen und Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
	b) Beschluss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Vortrag/Beratung/Beschluss:

B3) Landratsamt Neumarkt, Kreisbrandinspektion, 26.11.2017

1. Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der Feuerwehr

Die örtlich zuständige Freiwillige Feuerwehr Reichertshofen (TSF) und die Freiwillige Feuerwehr Sengenthal (HLF 20/16, TLF 16/25) ist personell und materiell gut ausgestattet. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehr ist gegeben.

2. Einhaltung der Hilfsfrist

Das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Reichertshofen ist ca. 900 m Fahrstrecke, das der Freiwilligen Feuerwehr Sengenthal ist ca. 4,0 km Fahrstrecke vom geplanten Baugebiet entfernt. Es bestehen keine Bedenken bezüglich der Einhaltung der Hilfsfrist.

3. Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Aufgrund der geplanten Bebauung mit gewerblichen Gebäuden mit Gebäudehöhen bis zu 10,0 m ist die Vorhaltung eines Hubrettungsgeräts für die Personenrettung voraussichtlich nicht erforderlich. Bei Gebäuden, deren Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Rettungsweg baulich herzustellen.

4. Löschwasserversorgung

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde (vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 BauGB.

Aufgrund der Größe der geplanten Bauflächen und der geplanten Nutzung (GE) werden Gebäude nach Industriebaurichtlinie (IndBauRL) mit Brandabschnittsgrößen von > 4.000 m² im maßgebenden Gebiet ohne weiteres bauplanungsrechtlich zulässig sein.

Somit ergibt sich aus DVGW-Arbeitsblatt W 405 und Nr. 5.1 IndBauRL eine erforderliche Löschwassermenge von 192 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden.

Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Abstand von 100 - 150 m im öffentlichen Straßenraum anzuordnen. Die Entnahmestellen sind zu einem Drittel als Überflurhydranten auszuführen, im Übrigen können Unterflurhydranten verwendet werden. Die Unterflurhydranten sind

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 48 547 2018
Blatt 04 von 011

Sitzung vom 09. Januar 2018
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Bebauungsplan Gewerbegebiet Reichertshofen-Mühlweg III und
TOP 03	Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungsplan
	a) Behandlung der Einwendungen und Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
	b) Beschluss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Vortrag/Beratung/Beschluss:

so zu platzieren, dass bei Inbetriebnahme der Zu- und Abfahrtsverkehr mit Feuerwehrfahrzeugen möglich bleibt (nicht in Fahrbahnachse, etc.).

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der „Gänsmühl-Weiher“ (Entfernung teilweise > 300 m) für die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nur für eine Teilfläche des Gewerbegebiets in Frage kommt. Bei einer Anrechnung ist eine frostfreie Saugstelle (Saugschacht, Saugrohr) einzurichten.

5. Löschwasserrückhaltung

Anforderungen an erforderliche bauliche Maßnahmen zur Löschwasserrückhaltung werden ggf. im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren erhoben.

Das vorgesehene Regenrückhaltebecken ist so auszubilden, dass eine Absperrung zum Zweck der Rückhaltung von kontaminiertem Löschwasser leicht möglich ist.

6. Erschließung

Das Straßen- und Wegenetz ist so zu bemessen, dass eine ungehinderte Zufahrt zu den Gebäuden mit Feuerwehrfahrzeugen möglich ist. Der Begegnungsverkehr von LKW ist zu ermöglichen.

Die Ausführung der Erschließungsstraßen muss mindestens in Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen - RStO 01) erfolgen.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 15 gegen 0 Stimmen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

B4) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 28.11.2017

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 48 547 2018
Blatt 05 von 011

Sitzung vom 09. Januar 2018
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Bebauungsplan Gewerbegebiet Reichertshofen-Mühlweg III und
TOP 03	Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungsplan
	a) Behandlung der Einwendungen und Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
	b) Beschluss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Vortrag/Beratung/Beschluss:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 15 gegen 0 Stimmen:

Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Planblatt bereits vorhanden.

B5) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Neumarkt, 21.11.2017

1. In der Begründung des Bebauungsplans werden unter Nr. 2 die Lage des Planungsgebietes sowie die betroffenen Flurstücke aufgezählt:
„die Grundstücke 91, 91/5, 91/6, 91/13, 91/14, 91/15, 91/16, 93, 95/1 sowie Teilflächen Flst. 94 und 130 Gmkg. Reichertshofen“.
Ein Vergleich mit der aktuellen Kartendarstellung in ALKIS (siehe Anlage) ergibt jedoch:
Flurstück 91/5 ist nur teilweise einbezogen,
Flurstück 91/8 ist ebenfalls teilweise einbezogen, aber nicht in der Beschreibung enthalten.
Wir bitten daher, die Unstimmigkeit zu korrigieren.
2. Die Vergabe und Mitteilung der Straßennamen und Hausnummern sollte rechtzeitig erfolgen, um die kataster- und grundbuchrechtlichen Eintragungen effizient und zügig durchführen zu können.

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 48 547 2018
Blatt 06 von 011

Sitzung vom 09. Januar 2018
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Bebauungsplan Gewerbegebiet Reichertshofen-Mühlweg III und
TOP 03	Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungsplan
	a) Behandlung der Einwendungen und Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
	b) Beschluss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Vortrag/Beratung/Beschluss:

3. Der B-Plan sollte dem ADBV digital zur Veröffentlichung im Rahmen des GDI im Internet zur Verfügung gestellt werden.

Hintergrund: B-Pläne und der F-Plan sollen künftig im Internet breitgestellt werden und über ein zentrales Internetportal des Landes zur Verfügung gestellt werden. Bei der geplanten Novellierung des Baugesetzbuches werden voraussichtlich entsprechende Ergänzungen aufgenommen werden.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 15 gegen 0 Stimmen:

Die Aufzählung der Flurstücke wird angepasst. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

B6) Bayernwerk Netz GmbH, 06.12.2017

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

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

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Je nach Leistungsbedarf könnten die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist.

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 48 547 2018
Blatt 07 von 011

Sitzung vom 09. Januar 2018
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Bebauungsplan Gewerbegebiet Reichertshofen-Mühlweg III und
TOP 03	Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungsplan
	a) Behandlung der Einwendungen und Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
	b) Beschluss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Vortrag/Beratung/Beschluss:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in ihr Grundstück bestellen. Wir werden hierzu mit allen Grundeigentümern Kontakt aufnehmen und eine Erschließungsvereinbarung anbieten. Die Kostenbeteiligung in Höhe von derzeit ca. 1.300 EUR je Bauparzelle wird bei der späteren Anschlusserrstellung angerechnet. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein.

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

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 48 547 2018
Blatt 08 von 011

Sitzung vom 09. Januar 2018
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Bebauungsplan Gewerbegebiet Reichertshofen-Mühlweg III und
TOP 03	Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungsplan
	a) Behandlung der Einwendungen und Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
	b) Beschluss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Vortrag/Beratung/Beschluss:

schritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Nähere Auskünfte über Sicherheitsvorschriften und Einweisungen in bestehende Versorgungsanlagen erteilen wir Ihnen gerne auf Anfrage

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

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 15 gegen 0 Stimmen:

„Die Hinweise auf die bestehenden Anlagen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.“

B7) Bund Naturschutz, 27.12.2017

Positiv an der Planung ist die Anbindung an ein bereits bestehendes GE-Gebiet zu werten. Die Gemeinde Sengenthal vermeidet dadurch die immer mehr verbreitete Ausweisung von WA und/oder GE-Gebieten in der freien Landschaft, die nicht nur vom BUND Naturschutz stark kritisiert wird. Die immerhin 3,7 ha neue GE-Fläche bedeuten allerdings trotzdem eine Reduzierung von wertvollem Ackerboden, der somit der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird, auch wenn diese Flächen bisher intensiv genutzt werden. Wenn die Erweiterung des GE-Gebiets unvermeidbar erscheint, sollte darauf geachtet werden, dass durch den Bebauungsplan eine intensive und flächensparende Bebauung festgelegt wird, so dass die neue Fläche langfristig den Bedarf deckt. Bedauerlich ist die Tatsache, dass die Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs liegen, nämlich in Sindlbach (Gemeinde Berg) und in Forst. Gerade das Umfeld der Ortschaften Sengenthal und Reichertshofen wird durch Neuausweisungen von WA- und GE-Gebieten, durch derzeitigen und zukünftigen Sandabbau, sowie auch durch zukünftige Straßen-

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 48 547 2018
Blatt 09 von 011

Sitzung vom 09. Januar 2018
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Bebauungsplan Gewerbegebiet Reichertshofen-Mühlweg III und
TOP 03	Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungsplan
	a) Behandlung der Einwendungen und Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden- beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
	b) Beschluss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Vortrag/Beratung/Beschluss:

baumaßnahmen (z.B. Verbreiterung der B 299) immer mehr eingeschränkt, so dass es notwendig wäre, Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe zu schaffen. Hier regen wir an, nach Lösungen zu suchen, die einen Ausgleich in unmittelbarer Nähe des Eingriffs möglich machen.

Im Umweltbericht wird auf Seite 13 erwähnt, dass die im vorherigen Bebauungsplan vorgeschriebene Ausgleichsmaßnahme, nämlich ein naturnaher Rückhaltegraben mit standortheimischen Gehölzen, nicht realisiert wurde. Dies ist sehr bedauerlich und bedeutet, dass die Gemeinde ihre eigene Satzung offenbar nicht eingehalten hat. Eigentlich müsste der Verlust dieser (nicht vorhandenen) Ausgleichsfläche in der Neuberechnung stärker gewertet werden.

Auch der Hinweis auf das Vorkommen der Feldlerche wird hier nicht ausreichend gewertet. Die Gemeinde Sengenthal ist nicht die einzige Gemeinde, die den Verlust von Lebensraum für die Feldlerche und andere Bodenbrüter damit verharmlost, dass es an anderer Stelle noch genug Brutmöglichkeiten gebe. Der extreme Rückgang unserer heimischen Singvögel sollte Anlass genug sein, um die Reduzierung dieser Lebensräume stärker in der Ausgleichsflächenberechnung zu werten. Der BUND Naturschutz beantragt deshalb eine vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 15 gegen 0 Stimmen:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan lässt eine dichte Bebauung und damit gute Ausnutzung der Fläche zu.

Die Forderung nach eingriffsnahen Ausgleichsflächen wurde teils berücksichtigt. Eine Ausgleichsfläche liegt in der Nähe des Eingriffs (ca. 770 m entfernt, südlich Reichertshofen). Die Gemeinde ist jedoch aufgrund der geringen Verkaufsbereitschaft örtlicher Grundeigentümer auch auf weiter entfernt liegende Ausgleichsflächen angewiesen. Ein naturräumlicher Zusammenhang ist aber gegeben.

Die noch nicht hergestellte Ausgleichsfläche (Rückhaltegraben) im Gewerbegebiet Mühlweg II wird insgesamt mit dem Faktor 1,6 ausgeglichen. Dies ist aus Sicht der Gemeinde ausreichend und wurde auch von der Unteren Naturschutzbehörde akzeptiert. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass zudem die Ausgleichsfläche südlich Reichertshofen bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplans hergestellt wurde.

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 48 547 2018
Blatt 010 von 011

Sitzung vom 09. Januar 2018
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Bebauungsplan Gewerbegebiet Reichertshofen-Mühlweg III und
TOP 03	Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungsplan
	a) Behandlung der Einwendungen und Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
	b) Beschluss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Vortrag/Beratung/Beschluss:

Der Hinweis bzgl. der Feldlerche wird zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Fall wird durch die zeitliche Einschränkung bei der Beräumung der Baufläche der worst-case zu Grunde gelegt und damit der Artenschutz ausreichend berücksichtigt. Eine vertiefte Untersuchung ist aus Sicht der Gemeinde deshalb nicht erforderlich und wurde auch vom amtlichen Naturschutz nicht gefordert.

Der vom BN festgestellte starke Rückgang der Feldlerche ist zutreffend. Die Gemeinde Sengenthal hat jedoch in anderen Verfahren bereits zahlreiche Ausgleichsflächen geschaffen, die auch der Feldlerche dienen. U.a. Sandmagerrasen auf Fl.Nr. 1182/10, 1182/0 Gemarkung Stauf (7.631 qm), Fl.Nr. 1368/0 Gemarkung Stauf (6.787 qm), Fl.Nr. 119 Gemarkung Sengenthal (25.232 qm). Die Gemeinde wird künftig bei Ausgleichsmaßnahmen noch stärker auf die Verbesserung der Habitatverhältnisse für Feldvogelarten achten.“

B8) Folgende Träger öffentlicher Belange sind mit der Planung einverstanden:

Amt für Landwirtschaft Neumarkt i.d.OPf., Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Kreisbauabteilung, Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Abteilung Naturschutz und Wasserrecht, Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Abteilung Umweltschutz, Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Verkehrswesen, Wasserwirtschaftsamt Regensburg, Gesundheitsamt Neumarkt i.d.OPf., E.ON Netz GmbH, Kreisheimatpfleger, Rudolf Müller-Tribbensee, Große Kreisstadt Neumarkt i.d.OPf., Stadt Freystadt, Gemeinde Berggau, Gemeinde Deining, Gemeinde Mühlhausen, Zweckverband zur Wasserversorgung, Sengenthaler Gruppe, Gewerbeaufsichtsamt Regensburg, Industrie- und Handelskammer, Regierung von Mittelfranken, Regierung von Oberfranken, DFS – Dt. Flugsicherheits-GmbH, Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Deutsche Telekom,

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 48 547 2018
Blatt 011 von 011

Sitzung vom 09. Januar 2018
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Bebauungsplan Gewerbegebiet Reichertshofen-Mühlweg III und
TOP 03	Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungsplan
	a) Behandlung der Einwendungen und Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
	b) Beschluss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Vortrag/Beratung/Beschluss:

C) Billigungs- und Auslegungsbeschluss

C1) Flächennutzungsplan

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 15 gegen 0 Stimmen:

„Der überarbeitete Entwurf des Deckblattes 14 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird gebilligt. Zudem wird beschlossen, die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.“

C2) Bebauungsplan

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 15 gegen 0 Stimmen:

„Die bei der vorstehenden Abwägung der Stellungnahmen und Einwendungen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und aus der Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom Gemeinderat getroffenen Entscheidungen zur Ergänzung und Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes der Gemeinde Sengenthal für ein Sondergebiet Nahversorgung und Gewerbegebiet „GE Mühlweg III“ sind in den Plan und den dazugehörigen Anlagen einzuarbeiten.

Nach entsprechender Ergänzung und Änderung gilt der Entwurf des Bebauungsplanes „GE Mühlweg III“ einschließlich der dazugehörigen Anlagen als Auslegungsplan gebilligt und ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.“

-/-