



Auszug aus der Niederschrift über die 14. Sitzung des Gemeinderates Sengenthal vom 6. Juli 2021

6.1 **Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

A) Einleitung

Die erneute Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „GE-ehemaliges Betriebsgelände Fa. Heidelberger-Ost“ wurde vom 20. Mai 2021 bis 21. Juni 2021 durchgeführt.

B) Stellungnahmen der TÖB

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Regionaler Planungsverband Region Regensburg
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Umweltschutz
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Naturschutz
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Kreisbrandinspektion
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Neumarkt i.d.OPf.
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, München
- Bayernwerk AG, Parsberg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg

Nach Prüfung der Anregungen werden folgende Beschlussvorschläge unterbreitet:

B1) Regionaler Planungsverband Region Regensburg – 15.06.2021

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 4 "Sandföhrenwälder südlich Neumarkt i.d.OPf". In diesen kommt nach dem Regionalplan der Region Regensburg (B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 "Landschaft und Erholung") den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. Gemäß Regionalplan (B II 1.3) soll die Siedlungstätigkeit in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.

Den Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist daher besondere Bedeutung beizumessen.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 13 gegen 0 Stimmen: (ohne GRM Kratzer, abw.)

„Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme der genannten Fachstellen wurde in der Abwägung besonders berücksichtigt.“



B2) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Umweltschutz – 15.06.2021

Schallemissionen:

Da die Nutzungen erfahrungsgemäß nicht lärmintensiv sind ist eine schalltechnische Betrachtung in der Bauleitplanung nicht erforderlich. Schalltechnische Festsetzungen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Lagernutzungen können im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Vom Wechselrichter/Transformator der Photovoltaikanlage gehen Schallemissionen aus, zur Minimierung der Immissionen an der Wohnnutzung im Geltungsbereich und des südöstlich gelegenen Wohnhauses sollte der Wechselrichter/Transformator westlich oder nordwestlich von den Modulen platziert werden.

Blendwirkung:

In der Stellungnahme nach § 4 Abs.1 BauGB von Fr. Häberl vom 14.06.2019 wurde ein Gutachten zur Ermittlung der Blendwirkung gegenüber der geplanten Wohn- und Büronutzung im Geltungsbereich ca. 90 m im östlich der Photovoltaikanlage gefordert. Das Sachverständigengutachten der iBT4Light GmbH mit dem Titel "Gutachten über die zu erwartende Blendung durch Sonnenreflexionen der geplanten Photovoltaikanlage Sengenthal" mit GA-Nummer Te.:191218-S-1 liegt dem Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. in der Fassung vom 03.01.2021 vor. Das Gutachten kommt im Wesentlichen zu dem Ergebnis, dass von der vorliegenden Planung keine unzulässigen Blendwirkungen erzeugt werden können.

Fazit

Aus immissionstechnischer Sicht stehen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Einwände entgegen. Die schalltechnischen Festsetzungen der Lagernutzungen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte können im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 13 gegen 0 Stimmen: (ohne GRM Kratzer, abw.)
„Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.“

B3) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Naturschutz – 21.06.2021

Die Forderung, dass die Betriebsleiterwohnung zum Schutz des Landschaftsbildes nicht so exponiert liegen soll, sondern in direkter räumlicher Nähe zu den übrigen bebauten Flächen zu rücken ist, bleibt aufrechterhalten.

Für die Obstbaumpflanzung auf der Ausgleichsfläche sind Obstbäume in Hochstammqualität festzusetzen, da diese langlebiger und damit ökologisch wertvoller sind sowie aufgrund ihrer Größe positivere Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.

Für die Ansaat des Kalkmagerrasens ist gebietseigenes Saatgut zu verwenden, bevorzugt geerntet aus nahegelegenen Flächen aus dem Landkreis Neumarkt.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:
„Die Frage der Betriebsleiterwohnung wurde vom Gemeinderat bereits abgewogen. An der damaligen Abwägung wird festgehalten. Eine Planänderung erfolgt nicht. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Pflanzung von Obstbäumen in Hochstammqualität wird verbindlich festgesetzt.“



B4) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Kreisbrandinspektion – 20.05.2021

Die Planung in der oben genannten Fassung wird zur Kenntnis genommen und es bestehen in Verbindung mit dem Beschluss des Gemeinderats in der Sitzung vom 09.02.2021 (TOP B5) aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine Einwände.

Hinweis zur Vorhaben- und Erschließungsplanung:

Das Straßen- und Wegenetz ist so zu bemessen, dass eine ungehinderte Zufahrt zu den Gebäuden mit Feuerwehrfahrzeugen möglich ist. Dies gilt auch für Gebäude im GE1, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der privaten Verkehrsfläche entfernt sind (Art. 5 Abs. 1 Satz 4 BayBO). Die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Stand Oktober 2009 und Anlage A 2.2.1 .1/1 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) sind zu beachten (Art. 81a Abs. 1 Satz 1 BayBO).

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

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

B5) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – 09.06.2021

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Auf einem Teil der Fläche (GE2 auf Fl.-Nr. 701 in Sengenthal) soll eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet werden. Weiter westlich schließt sich das bestehende Gewerbegebiet "Sengenthal Am Anger" mit entsprechender Bebauung an das Areal an. Das Gelände steigt gegen Osten hin von ca. 450 Meter auf ca. 470 Meter leicht an, sodass vor diesem Hintergrund von einer gewissen Fernwirkung der Anlage auszugehen ist.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich jedoch im Wirkungsradius der Anlage keine Baudenkmäler, deren Erscheinungsbilder hierdurch erheblich beeinträchtigt werden könnten.

Unter diesen Voraussetzungen bestehen keine baudenkmalpflegerischen Einwände gegen den vorliegenden Bebauungsplan.

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).

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 13 gegen 0 Stimmen: (ohne GRM Thomas Klein, abw.)

„Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.“



B6) Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Neumarkt i.d.OPf. - 27.05.2021

Die Stellungnahme vom 18.06.2019 wird voll inhaltlich aufrechterhalten.

Für den Bereich der Forstverwaltung ist zu ergänzen, dass in den in der Stellungnahme angesprochenen Arealen in welchen es zu einer Unterschreitung eines 25 Meter Abstandes von den angrenzenden Wäldern kommt, eine Duldungs- und Haftungsausschlussklärung seitens eines Vorhabenträgers zugunsten der angrenzenden Waldbesitzer, abgeschlossen werden sollte.

Damit kann die Wahrscheinlichkeit verringert werden, dass die Waldeigentümer für Schäden die durch den Wald, bzw. die Waldbewirtschaftung an geplanten Gebäuden entstehen, in Anspruch genommen werden.

Von unserer Seite wird zudem die dingliche Sicherung der Duldungserklärung empfohlen, um auch für eventuelle Rechtsnachfolger eine bindende Wirkung zu erreichen.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 13 gegen 0 Stimmen: (ohne GRM Thomas Klein, abw.)

„Die Stellungnahme vom 18.06.2019 wurde bereits abgewogen. An der damaligen Abwägung wird festgehalten. Der Vorhabenträger hält an der vorliegenden Planung fest und nimmt die angesprochenen Gefährdungen zur Kenntnis. Die Gemeinde Sengenthal weist den Vorhabenträger auf eine entsprechende verstärkte Ausbildung des Dachstuhls zum Schutz von Schäden hin. Weiterhin sollte mit dem angrenzenden Waldbesitzer eine risikomindernde Waldrandbewirtschaftung vereinbart werden (ggf. zu entschädigen), um die genannten Gefährdungen auszuschließen. Ergänzend wird seitens der Gemeinde eine Duldungs- und Haftungsausschlussklärung vom Vorhabenträger zugunsten der angrenzenden Waldbesitzer gefordert.“

B7) Wasserwirtschaftsamt Regensburg – 09.06.2021

1. Schutz vor dem Wasser (Überschwemmungsgebiet, Grundwasser, Hang- und Schichtwasser, Starkregenereignisse)

Aufgrund der Topographie ist grundsätzlich mit Hangwasser und wild abfließendem Wasser zu rechnen. Es ist darauf zu achten, dass bei der Gebäude- und Freiflächenplanung das natürliche Abflussverhalten des wild abfließenden Wassers nicht nachteilig zu Lasten für andere Grundstücke verändert wird.

Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu erhöhtem Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Derartige Risiken sollen ebenfalls bei der Gebäude- und Freiflächenplanung berücksichtigt werden.

Es ist eine entsprechend angepasste Bebauung erforderlich, u. a. Fußbodenoberkante ausreichend hoch über Gelände.

Entsprechende Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich durchzuführen. Vom Vorhabenträger ist ein hydraulischer Nachweis auf Basis des HQ₁₀₀ Abflusses zu erbringen, um eine Gefährdung durch das angrenzende Gewässer auszuschließen. Erst nach Vorliegen dieser Berechnung kann die Gefahrenlage verifiziert werden.



Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 13 gegen 0 Stimmen:

(ohne GRM Thomas Klein, abw.)

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger weitergeleitet. Ein Gewässer grenzt nach Kenntnis der Gemeinde nicht an.“

2. Altlasten

Das Grundstück ist nicht im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 13 gegen 0 Stimmen:

(ohne GRM Thomas Klein, abw.)

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

3. Entwässerungskonzept

Vom Vorhabenträger ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen und Flächen für die Rückhaltung, Vorreinigung, Versickerung oder oberflächigen Ableitung von Niederschlagswasser und Abwasser vorzusehen.

Voraussetzung für die Versickerung ist eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens und ein ausreichender Grundwasserabstand.

Es ist zu prüfen, ob die Entwässerung von der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung abgedeckt werden kann. Andernfalls ist ein wasserrechtlicher Antrag zu stellen. Für eine frühzeitige Abstimmung stehen wir gerne zur Verfügung.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 13 gegen 0 Stimmen:

(ohne GRM Thomas Klein, abw.)

„Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf die Notwendigkeit eines Entwässerungskonzepts wird dem Vorhabenträger mitgeteilt. Gegebenenfalls wird ein wasserrechtlicher Antrag gestellt.“

4. Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen.



Es wird empfohlen im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m² oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

***Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 13 gegen 0 Stimmen:
(ohne GRM Thomas Klein, abw.)***

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Detailplanung zu beachten.“

B8) Bahn AG, DB Immobilien, München – 21.06.2021

Gegen die geplante Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 06.06.2019 Zeichen CS.R-S-L(A1) BD Az. TÖB-MÜN-19-53829, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde. Die Stellungnahme ist nach wie vor gültig und zwingend zu beachten.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Stellungnahme vom 06.06.2019 wurde vom Gemeinderat bereits behandelt. An der damaligen Abwägung wird festgehalten. Die Inhalte der Stellungnahme wurden dem Vorhabenträger weitergeleitet. Auf die Notwendigkeit, die Anträge zur Baugenehmigung für den Geltungsbereich der Deutschen Bahn AG vorzulegen, wird ebenfalls mit dem Vorhabenträger verbindlich vereinbart.“

B9) Bayernwerk Netz GmbH, Parsberg – 31.05.2021

Gegen das o. g. 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 erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass 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 uns 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.

Vorsorglich weisen wir auf eine Trafostation, eine 20-kV-Freileitung, 20-kV- sowie 0,4-kV-Kabel der Bayernwerk Netz GmbH hin. Des Weiteren befindet sich im überplanten Bereich ein 20-kV-Kabel Dritter, sowie 0,4-kV-Kabel, die nicht in den Zuständigkeitsbereich der Bayernwerk Netz GmbH fallen.

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungssachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

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

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

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter <https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>



Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 13 gegen 0 Stimmen:

(ohne GRM Günther Bengl, abw.)

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger mitgeteilt.“

B10) Deutsche Telekom Technik GmbH – 09.06.2021

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort unter der kostenlosen Rufnummer unserer Bauherren-Hotline (0800 33 01903) so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, angezeigt werden.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 13 gegen 0 Stimmen:

(ohne GRM Günther Bengl, abw.)

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Beachtung im Rahmen der Erschließungsplanung zur Kenntnis gegeben.“

Gemeinde Sengenthal, den 29. Juli 2021

Vorsitzender

Werner Brandenburger
1. Bürgermeister

Schriftführer

Josef Möges