



Deckblatt 17 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Sengenthal sowie Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet "GE-Schlierferheide Nord II"

Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

1. BGM Werner Brandenburger informierte das Gremium, dass die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Bebauungsplan „GE Schlierferheide Nord II“ sowie zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes vorlagen. Die Auslegung war vom 10. September 2021 bis 11. Oktober 2021 durchgeführt worden. Die Stellungnahmen waren den Gemeinderäten vor der Sitzung zur Information zugegangen. Geschäftsstellenleiter Josef Möges trug die Stellungnahmen im Einzelnen vor und erläuterte diese detailliert.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Regierung der Oberpfalz, Regensburg
- Regionaler Planungsverband Regensburg
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Umweltschutz
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Verkehrswesen
- Staatliches Bauamt Regensburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i.d.OPf.
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Bayernwerk Netz GmbH, Parsberg
- PLEdoc GmbH, Essen
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Kreisbrandinspektion
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Neumarkt
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, München

B1) Regierung der Oberpfalz – 06.10.2021

Keine Bedenken.

Wir bitten darum, uns zur Aktualisierung des hiesigen Rauminformationssystems (RIS) zeitnah nach Abschluss des Verfahrens eine Endausfertigung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplanes mit Verfahrensvermerken und Begründung auf bevorzugt digitalem Wege an folgende E-Mail-Adresse zukommen zu lassen (Art. 30 BayLplG): rauminformation@reg-opf.bayern.de

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Zustimmung und der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.“



B2) Regionaler Planungsverband Regensburg – 05.10.2021

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 hierzu besondere Bedeutung beizumessen.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Sengenthal hat das landschaftliche Vorbehaltsgebiet ausdrücklich in die Abwägung eingestellt und insbesondere durch Maßnahmen zur Bepflanzung und Eingrünung bei der Planung berücksichtigt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.“

B3) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Umweltschutz – 30.09.2021

Vorbelastung

Am bestehenden Bebauungsplan "Schlierferheide Nord" wurden die Planwerte für den Immissionsort am Wohngebäude Sandhut 21 in der Tag- und Nachtzeit um 10 dB(A) reduziert festgelegt. Laut dem Lärmkataster der Max Bögl Stiftung mit Stand März 2018 beträgt der Beurteilungspegel für den Nachtzeitraum am Wohngebäude Sandhut 21 etwa 37,4 dB(A) und im Tagzeitraum etwa 50,8 dB(A).

Schallgutachten

Das immissionstechnische Gutachten der Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB - Beratende Ingenieure mit Berichtsnummer SEN-5544-01 liegt dem Landratsamt Neumarkt i.d.OPf in der Fassung vom 03.05.2021 vor.

Im vorliegenden Gutachten wurden drei maßgebliche Immissionsorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kirchweg III" im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Die Planwerte der Immissionsorte Sandhut 21/19/17 wurden auch hier analog zum bestehenden Bebauungsplan um 10 dB(A) in der Tag- und Nachtzeit reduziert festgelegt. Resultierend aus der maßgeblichen Vorbelastung ergeben sich anhand der Planwerte und des Lärmkatasters folgende Summenbeurteilungspegel am Wohngebäude Sandhut 21:



$$L_{rT} = 10 * \log \sum 10^{0,1 * L_r} = 10 * \log (2 * 10^{0,1 * 45 \text{ dB(A)}} + 10^{0,1 * 50,8 \text{ dB(A)}}) = 52,6 \text{ dB(A)}$$

$$L_{rN} = 10 * \log \sum 10^{0,1 * L_r} = 10 * \log (2 * 10^{0,1 * 30 \text{ dB(A)}} + 10^{0,1 * 37,4 \text{ dB(A)}}) = 38,8 \text{ dB(A)}$$

Die Summenwerte der Beurteilungspegel halten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet (55 dB(A) | 40 dB(A)) sicher ein. Die Planwerte sind somit ausreichend reduziert festgesetzt und halten noch Reserven für zukünftige Planungen vor.

Im vorliegenden Gutachten SEN-5544-01 wurden abweichend zum Schallgutachten des Geltungsbereiches "Schlieferheide Nord" mit Berichtsnummer SEN-4254-01 der Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB keine Immissionsorte für das im Flächennutzungsplan vorgesehene WA/MI auf Flst. 184 der Gern. Sengenthal berücksichtigt. Sofern an den Planungen für die zukünftige Aufstellung der Bebauungspläne festgehalten werden soll, sollten auch hier entsprechende Immissionsorte im Schallgutachten ergänzt und die Emissionskontingente nochmals überprüft werden. Das Gutachten ist insgesamt als plausibel zu werten. Die Planwerte sind ausreichend reduziert berücksichtigt worden. Aus immissionstechnischer Sicht bestehen keine Einwände gegen das Gutachten.

Textliche Festsetzungen

Am vorliegenden Standort sollten jegliche Wohnnutzungen im Geltungsbereich ausgeschlossen sein, um nächtliche Immissionsorte aufgrund des benachbarten Industriegebietes zu vermeiden. Dies wurde mit Nr. B1.1 in den textlichen Festsetzungen bereits verwirklicht:

"Wohnungen und Wohngebäude sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig"

In den textlichen Festsetzungen sollte unter B1.2 zudem noch der Hinweis aufgenommen werden, dass die Erstellung eines Schallgutachtens mit dem Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. abstimmt werden muss. Alternativ könnte in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen unter D die Musterformulierung aus dem Schallgutachten SEN-5544-01 aus Kapitel 6.2 übernommen werden.

Fazit

Den Planungen stehen aus immissionstechnischer Sicht keine Einwände entgegen. Die Hinweise dieser Stellungnahme sollten noch in den textlichen Festsetzungen eingearbeitet werden. Die Berücksichtigung von Immissionsorten für zukünftige Planungen auf Flst. 184 der Gem. Sengenthal sollten ebenfalls überprüft werden.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Sengenthal ist Eigentümerin der Grundstücke. Sie wird diese nur an solche Investoren veräußern, die die Erstellung des Schallgutachtens mit dem Landratsamt abstimmen und zudem auch sicherstellen, dass die im Flächennutzungsplan vorgesehene WA/MI-Nutzung auf Fl.Nr. 184 Gemark. Sengenthal nicht weiter eingeschränkt wird.“

B4) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Verkehrswesen – 27.09.2021



Wir bitten die Planungen für das Gewerbegebiet "GE Schlierferheide Nord II" mit den Planungen des Staatlichen Bauamtes Regensburg für einen möglichen Ausbau der B299 abzustimmen.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme des Staatliche Bauamts wurde berücksichtigt.“

B5) Staatliches Bauamt Regensburg – 29.09.2021

Wir bitten die Planungen für das Gewerbegebiet "GE Schlierferheide Nord II" mit den Planungen des Staatlichen Bauamtes Regensburg für einen möglichen Ausbau der B299 abzustimmen.

2.1 Grundsätzliche Stellungnahmen

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Regensburg keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen.

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Das Staatliche Bauamt Regensburg beabsichtigt im Zuge der im Betreff genannten Straße folgende Maßnahmen durchzuführen:

Das Staatliche Bauamt Regensburg beabsichtigt die B 299 3-streifig auszubauen. Ebenso ist es geplant, den Bahnübergang der Fa. Bögl höhenfrei zu machen. Zudem sollen die Zufahrt Tor 3, Fa. Bögl und die Gemeindestraße "Schlierfer Holz" höhenfrei verbunden und gemeinsam an die B 299 angeschlossen werden.

Hierzu fand am 07.10.2019 ein Gespräch zwischen der Gemeinde Sengenthal und dem Staatlichen Bauamt Regensburg statt. Alternativen zum höhenfreien Ausbau wurden diskutiert. Auf unser damaliges Schreiben vom 07.10.2021 möchten wir daher besonders verweisen. Damals wurde die in Aussichtstellung der Fortführung der Gewerbestraße "Schlierfer Holz" gefordert.

Den Unterlagen (Begründung zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan) des Bauleitplanverfahrens ist Folgendes entnehmen:

5. Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch die im Bebauungsplan "Sondergebiet Nahversorgung und Gewerbegebiet Schlierferheide Nord" bereits festgesetzte Zufahrt von der Gemeindeverbindungsstraße aus.

Südlich des Plangebiets plant das Staatliche Bauamt Regensburg im Zuge des höhenfreien Ausbaukonzepts der B 299 die Umsetzung des höhenfreien Bahnübergangs im Bereich der Firma Bögl. In diesem Zusammenhang erfolgten mehrere Abstimmungen zwischen der Gemeinde Sengenthal und dem Staatlichen Bauamt insbesondere auch hinsichtlich der Leistungsfähigkeit und Sicherheit der Zufahrt zum gegenständlichen Gewerbegebiet, welche Teil des ausschließlich aus Sicht des Staatlichen Bauamtes erforderlichen, höhenfreien Ausbaus der Bahnquerung Firma Bögl wird. Deshalb soll die Gewerbegebietsstraße eine ausreichende Breite für einen



Begegnungsverkehr aufweisen und eine möglicherweise Zusammenführung mit dem künftigen Bahnübergang soll nicht völlig unmöglich sein. Die im Zusammenführungsbereich liegende Nutzung von Parkplätzen soll von der Gemeinde zugunsten einer vierarmigen Kreuzung in Aussicht gestellt werden. Dies ist grundsätzlich denkbar, hierüber hat der Gemeinderat noch nicht befunden.“

Dass der Gemeinderat über ein so zentrales Thema noch nicht befunden hat, erscheint uns nicht zielführend und widerspricht den bisherigen Abstimmungen. Auch ist die Verlängerung der Gewerbestraße im Bereich der geplanten Parkflächen nicht vorgemerkt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB ist der geplante Ausbau der Bundesstraße und die Höhenfreimachung/die höhengleiche signalisierte provisorische Kreuzung im Bereich des Gewerbegebiets bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Um diesen Belang nachzukommen, benötigen wir zumindest einen Gemeinderatsbeschluss über die grundsätzliche Möglichkeit, die Gewerbegebietsstraße über die Nutzfläche für Parkplätze zu verlängern. Auch baulich soll dem nichts im Wege stehen. Daher sollte im Zusammenführungsbereich auch keine Bepflanzung/Grünfläche festgelegt werden.

Ausschließlich unter Vorbehalt der Übersendung dieses Gemeinderatsbeschlusses an das Staatliche Bauamt erfolgt unsere Zustimmung. Solange uns ein solcher nicht vorliegt, besteht mit der Bauleitplanung kein Einverständnis.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Dem Staatlichen Bauamt ist aus mehreren Gesprächen bekannt, dass sich die vom Bauamt vorgeschlagene Variante der Höhenfreimachung (Überführungsbauwerk vom Bögl-Werk) im Bereich Sengenthal-Süd konträr zu den Auffassungen der Gemeinde Sengenthal (Kreisverkehr) verhalten. Dies alles vor dem Hintergrund, dass der Ausbau in diesem Bereich erst angegangen werden kann, wenn zuvor die Problematik des etwas weiter nördlich befindlichen Bahnüberganges gelöst werden kann. Weiter möchten wir auf die bisher ungelösten Problembereiche Zufahrt Tor 5 (Sandgrube) und Einmündung GVS Schierferheide hinweisen, für die bisher keine umsetzbaren Konzepte vorliegen. Trotzdem hat die Gemeinde – entsprechend der Absprache mit dem Staatlichen Bauamt – die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche auf 12 m und damit ausreichend für einen späteren Ausbau festgesetzt. Zudem wurden im südlichen Bereich des Plangebietes absprachegemäß weder Ausgleichs- noch Bauflächen sondern lediglich die seit langem geforderten Parkplätze für die Baggerseebesucher festgesetzt. Ein bedarfsgerechter Rückbau des Parkplatzes ist technisch und kostenmäßig unproblematisch möglich. Das Verkehrsbegleitgrün zwischen Wendehammer und Parkplatz verbleibt in der Planung, da aufgrund der vorhandenen Problematik bewusst eine Trennung zwischen Gewerbeverkehr und Baggerseeverkehr erfolgen soll.“



2.3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot

Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20m Abstand – gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

Anpflanzungen entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg vorzunehmen.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Bauverbotszone wird im Plan dargestellt.“

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Bundesstraße von Abschnitt 1350 Station 2,140 bis Station 2,310 ein.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 8 und § Ba Abs. 1 FStrG).

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen: "Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nicht zulässig."

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis wird ergänzt.“

Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen

Durch die Ausweisung des Baugebietes ist mit einer Zunahme des Verkehrs an der Straßeneinmündung bei Abschnitt 1350, Station 2,040 der im Betreff genannten Straße zu rechnen. Diese Zufahrt soll ohnehin verlegt werden (siehe 2.2). In diesem Zusammenhang verweisen wir zudem auf unserer Stellungnahme vom 14.08.2021 und 24.10.2017, Az. S2-43.221/2 zur Aufstellung des Bebauungsplans "SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord", sowie die Verkehrsuntersuchung vom 28.06.2017. Die in den Stellungnahmen geforderte provisorische LSA im Falle von Verkehrssicherheitsproblemen oder Problemen im Verkehrsablauf halten wir fest.



Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über eine Lichtsignalanlage ist im Bedarf eigens zu entscheiden.“

Gefährdung des Verkehrsflusses der B 299 wegen Überflutung

Durch die zusätzlichen befestigten Gewerbeflächen nimmt die Gefahr von Überflutungen bei Abflussereignissen wegen der geringen Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens (Opalinuston) der B 299 deutlich zu, wie Abflussereignisse am 14.01.2011 (sh. Fotos) gezeigt haben. Es darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zur B 299 geleitet werden. Es muss nachweislich dargelegt werden, welche Maßnahmen (Entwässerungskonzept) hierfür vorgesehen werden, damit der Verkehrsfluss der B 299 durch Überschwemmungen nicht eingeschränkt bzw. behindert wird. Diese Maßnahmen sind mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg und dem Wasserwirtschaftsamt vor Ausführung abzustimmen.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, das unverschmutzte Oberflächenwasser getrennt abzuführen. Ein Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Erschließungsplanung beauftragt.“

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Wir bitten um Übersendung eines Gemeinderatsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

Der spätere rechtsgültige Bebauungsplan (einschließlich Satzung) ist dem Staatlichen Bauamt Regensburg in Papierform zu übersenden.

Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg und das Landratsamt Neumarkt erhalten Abdruck dieses Schreibens.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung ist nicht mit erheblichen Immissionsproblemen zu rechnen.“



B6) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i.d.OPf. – 17.09.2021

Gegen die beabsichtigte Planung - uns bekannt gegeben mit Schreiben vom 06.09.2021 - bestehen von Seiten des ADBV Neumarkt i.d.OPf. keine Einwendungen im Rahmen der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange.

Jedoch sollte in der textlichen Begründung sowohl zum Bebauungsplan als auch in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans jeweils unter Nr. 2 bei der Beschreibung der örtlichen Lage die Bezeichnung der Flurstücke angepasst werden. Aus unserer Sicht müsste es richtig heißen: Teilfläche Flurstück 182 und Teilfläche Flurstück 182/5 (siehe auch Anhang).

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Bezeichnung der Flurstücke wird angepasst.“

B7) Wasserwirtschaftsamt Regensburg – 23.09.2021

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

Das Bauvorhaben befindet sich teilweise im wassersensiblen Bereich. Diese Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Im Bereich des Vorhabens ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Sofern Bauteile in das Grundwasser (Bauwasser oder dauerhafte Einbindung) einbinden, ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

Aufgrund der Topographie ist grundsätzlich mit 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 sowie eine dichte und auftriebssichere Ausführung der Keller-geschosse.

Entsprechende Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich durchzuführen.



Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf hoch anstehendes Grundwasser und zufließendes Hangwasser wird auf dem Planblatt ergänzt.“

2. Altlasten

Das Grundstück ist nicht im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (Bay-BodSchG) 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 Bay-BodSchG). 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 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

3. Entwässerungskonzept

Vom Vorhabensträger 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.

Auf eine ausreichende Dimensionierung der Straßendurchlässe ist zu achten.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Gemeinde Sengenthal wird ein Entwässerungskonzept aufstellen, das die genannten Anforderungen berücksichtigt.“

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 14 gegen 0 Stimmen:
„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

B8) Bayerisches Landesamt für Umwelt – 06.10.2021

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

Die o.g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Neumarkt i.d.OPf. (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Regensburg wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fach-spezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die genannten Behörden wurden beteiligt.“

B9) Bayernwerk Netz GmbH – 07.10.2021

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

Vorsorglich weisen wir auf vorhandene Gasleitungen, Nieder- und Mittelspannungskabel, Mittelspannungsfreileitungen und auf eine Trafostation im überplanten Gebiet hin. (siehe Pläne)

Sollten Sie eine Verkabelung der 20-kV Freileitung wünschen, bitten wir Sie um rechtzeitige Information um mit den Planungen beginnen zu können.

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 Straßenbauer 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 Gehweg- 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.

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem unser Betriebspersonal diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Weiterhin möchten wir auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt "Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen" bei Grabarbeiten hinweisen.

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

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

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

Wir weisen Sie darauf hin, dass der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen in der Regel beiderseits je 10,0 m zur Leitungsachse und für 20-kV-Doppelfreileitungen in der Regel beiderseits je 15,0 m zur Leitungsachse beträgt und bitten Sie, dies zu berücksichtigen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

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.

Unsere Stellungnahme vom 08. Mai 2019 behält weiterhin ihre Gültigkeit.



Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Freileitung ist im Planblatt mit Schutzzone bereits eingetragen. Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet. Die Stellungnahme vom 08. Mai 2019 wurde bereits im Gemeinderat abgewogen. An der damaligen Abwägung wird festgehalten.“

B10) PLEdoc GmbH – 15.09.2021

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, -Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung:

Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.“

B11) Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz – 07.09.2021

Vielen Dank für die Beteiligung der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz als Träger öffentlicher Belange in oben genannten Verfahren. Wir haben am 13.05.2019 eine Stellungnahme dazu abgegeben.

Würden Sie uns bitte die Abwägung dazu zukommen lassen.

Stellungnahme vom 13.05.2019

Dem Planungserfordernis können wir grundsätzlich folgen. Die Ausweisung neuer Flächen zur gewerblichen Nutzung im Bedarfsfall begrüßen wir, gerade dann, wenn auch lokalen Gewerbe- und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zur Ansiedelung gegeben wird.



Nach unserem Kenntnisstand sollen neben Dienstleistungsangeboten, die im Zusammenhang mit der angrenzenden Naherholungsnutzung stehen, im Plangebiet auch Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 Quadratmetern zulässig sein.

Hierzu möchten wir ergänzend anregen zu prüfen, den Einzelhandel von zentrenrelevanten Sortimenten durch Festsetzung im Bebauungsplan vorsorglich im Gewerbegebiet auszuschließen bzw. zu begrenzen. Damit kann generell ein Beitrag geleistet werden, möglichen negativen Auswirkungen auf die Entwicklung des Einzelhandels und der Nahversorgung in Zentrumslagen und Ortsmitten vorbeugend entgegenzuwirken. Ausnahmen könnten die bereits in der Begründung angeführten Nutzungen bilden sowie Verkaufsflächen, die in einem unmittelbaren, räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit warenproduzierenden Gewerbe-/Handwerksbetrieben stehen, und die in Bezug auf den Gesamtbetrieb von nur untergeordneter Bedeutung sind.

Beschlussvorschlag

Für den vorliegenden Geltungsbereich wird ein Einzelhandelsausschluss festgesetzt. Insofern sind keine Auswirkungen auf umliegende Nahversorgungseinrichtungen zu besorgen.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Stellungnahme vom 13.05.2019 wurde bereits behandelt (s.o.). Das Ergebnis der Abwägung wird der Handwerkskammer mitgeteilt.“

B12) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Kreisbrandinspektion – 16.09.2021

Die Planung wird zur Kenntnis genommen und es bestehen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine Einwände.

Hinweis zur 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.

Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Zeitdauer von zwei Stunden erforderlich (Art. 12 BayBO, DVGW-Arbeitsblatt W 405). Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Abstand von ca. 100 m im öffentlichen Straßenraum anzuordnen. Die Entnahmestellen sind zu einem Drittel als Überflurhydranten auszuführen, im Übrigen können Unterflurhydranten verwendet werden. Die Unterflurhydranten sind so zu platzieren, dass bei Inbetriebnahme der Zu- und Abfahrtsverkehr mit Feuerwehrfahrzeugen möglich bleibt (nicht in Fahrbahnachse, etc.).

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“



B13) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – 16.09.2021

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Im unmittelbaren Umfeld der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 843, Gmkg. Hohenfels befindet sich folgendes Bodendenkmal:

D-3-6837-0258, *Endpaläolithische und mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlung.*

Das Bodendenkmal ist durch Lesefunde bekannt. Endpaläolithische und mesolithische Silices lassen auf Freilandstationen, vorgeschichtliche Scherben und ein neolithisches Steinbeilfragment auf eine vorgeschichtliche Siedlung schließen. Die genaue Lage der Freilandstationen und der Siedlung ist aber ungewiss. Es ist daher zu vermuten, dass sie sich bis in die Ausgleichsfläche erstreckten. Zu vermuten sind auch mit der vorgeschichtlichen Siedlung zeitgleiche Gräber in der Umgebung. Bodendenkmäler sind gemäß 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, so dass das Ausweisen einer Denkmalfläche als Ausgleichsfläche grundsätzlich begrüßt wird, da mit einer dauerhaft extensiven Bodennutzung die Möglichkeit zur langfristigen Erhaltung des Bodendenkmals verbessert wird. Geringfügige Bodeneingriffe wie Heckenanpflanzungen beeinträchtigen in aller Regel die erhaltene Denkmalsubstanz nicht oder nur im geringen Umfang und erfordern deshalb kein Erlaubnisverfahren.

Hingegen ist für größere Bodeneingriffe wie Großbaumpflanzungen oder Oberbodenabträge zur Herstellung einer Magerrasenfläche eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG erforderlich. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt in diesen Fällen eine Verlagerung der Ausgleichsflächen oder eine Umpflanzung der Ausgleichsmaßnahmen im Sinne einer Eingriffsreduzierung zu prüfen, da eine Zustimmung aus denkmalfachlicher Sicht untersagt werden kann (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG: "Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist."). Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne. Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche BayernViewer-denkmal. Die digitalen Denkmalkartierungen sind auch als sog. Geowebdienst (WMS) verfügbar. Die Zugangsdaten und eine ausführliche Beschreibung der technischen Spezifikationen finden Sie im Bayerischen Geoportal (www.geoportal.bayern.de), wenn Sie unter Geodatensuche das Stichwort „Denkmal“ eingeben. Das Geoportal bietet Ihnen zusätzlich auch die Möglichkeit, sich die digitalen Denkmaldaten im BayernAtlas anzeigen zu lassen.

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 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Es sind weder Großbaumpflanzungen noch Oberbodenabträge vorgesehen. Auch Wurzelstockkrodungen sind nicht erforderlich. Deshalb sind keine Konflikte mit dem Bodendenkmal-schutz zu erwarten. Sollten dennoch Eingriffe in den Boden erforderlich werden, wird eine Abstimmung mit der Denkmalbehörde erfolgen.“

B14) Deutsche Telekom Technik GmbH – 17.09.2021

Ihr Schreiben ist am 07.09.2021 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Informa-tion.

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und be-vollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Te-lekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außer-halb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen be-kannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Tele-kommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

B15) Bund Naturschutz in Bayern e.V. – 11.10.2021

Leider haben wir auf unsere Stellungnahme vom 25.10.2017 keine Antwort erhalten. Darin hatten wir die Erhöhung des Ausgleichsfaktors gefordert. Da aber auch andere Fachstellen dieses Argument vorgebracht haben, und es mittlerweile berücksichtigt wurde, muss dies an dieser Stelle nicht mehr vorgebracht werden.

In der Begründung für die Erweiterung des GE-Gebietes wird jetzt u.a. die Nutzung als Naherholungsgebiet angegeben, d.h. die Notwendigkeit hierfür Parkplätze zur Verfügung stellen zu müssen. Dies kann zum jetzigen Zeitpunkt wohl nicht stimmen, da das Abbaugelände von der Betreiberfirma als Industriegebiet genutzt wird. Gerade der Betrieb der Asphaltrecyclinganlage hat wahrscheinlich Auswirkungen auf den Zu-stand der Wasserqualität, so dass ein regulärer Badebetrieb wohl nicht genehmi-gungsfähig ist. Hier sollten dauerhaft und regelmäßig Wasserkontrollen durchgeführt werden, um gesundheitsschädliche Folgen zu verhindern.

Zum GE-Gebiet bitten wir grundsätzliche Festlegungen zu berücksichtigen:



1. Die Bodenversiegelung muss so gering wie möglich gehalten werden.

Weil infolge des Klimawandels Starkregenereignisse zunehmen werden, ist ein Entwässerungskonzept unabdingbar. Dabei geht es nicht nur um das Verhindern von möglichen Überflutungen von Straßen und Wegen, sondern auch um die Rückhaltung von Regenwasser im Gelände. Dies ist notwendig, um den Grundwasserstand sichern zu können. Hier seien nur als Schlagworte genannt: Zisternen, Versickerung, Regenrückhaltebecken, Polder, „Schwammstadt“.

2. Bei den Gebäuden, die dort errichtet werden sollen, müssen nachhaltige Konzepte vorgeschrieben werden:

- verpflichtende Photovoltaik auf sämtlichen Dächern
- Nutzung von Grauwasser oder Stoffkreisläufen
- Dachbegrünung (optimiert sogar die Leistung von PV-Anlagen) und Fassadenbegrünung, um unnötige --- -- Aufheizung des Kleinklimas zu verhindern
- Parkplätze wasserdurchlässig gestalten, E-Ladestationen anbieten (Nutzung des PV-Stroms)
- Verbot von Kies- und Schotterverfüllungen in den Grünanlagen

3. Verhinderung von Lichtverschmutzung:

Hier bitten wir, die mit der E-Mail verschickten Broschüren zu beachten und an die Bauträger weiterzuleiten. Auch die bereits bestehenden Gebäude (Supermarkt, Bürogebäude, Tankstelle, Getränkemarkt, usw.) müssen dringend auf diese Richtlinien hin überprüft werden.

Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Abwägung schriftlich mit. In der ersten Auslegung steht, dass der BUND Naturschutz mit der ersten Planung einverstanden gewesen wäre. Das stimmt so nicht. Wir haben es nur leider versäumt, eine Stellungnahme abzugeben. Wir sind auf ehrenamtliche Zuarbeit angewiesen und können die vielfältigen Ansprüche oft nicht in dem Maße erfüllen, wie wir uns das wünschen würden.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 17 gegen 0 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nicht. Vielmehr ist die Gemeinde Sengenthal Eigentümer der Flächen und wird entsprechende Regelungen in den Kaufverträgen mit vorsehen.“

B16) Deutsche Bahn AG, DB Immobilien – 21.10.2021

Mit der Bitte um Kenntnisnahme erhalten Sie anbei das DB Hinweisblatt zur Berücksichtigung im Verfahren.

Hinweisblatt

zur Beteiligung der Deutschen Bahn AG bei Bau- und Planungsvorhaben im Bereich von einer Entfernung ab 200 Meter zu aktiven Bahnbetriebsanlagen

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.



Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:

- Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
- Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt, Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5 - 11, 10115 Berlin.
- Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.
- Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter: https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/Verlegung_von_Leitungen-1197952
- Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen.

+++NEU bei DB Immobilien+++ Chatbot Petra steht Ihnen für Fragen rund um das Thema Beteiligungen der DB bei Bau- / Planungs- und Kabelauskunftsverfahren ab sofort gerne zur Verfügung:

<https://www.deutschebahn.com/de/geschaefte/immobilien/-Hallo-und-herzlich-willkommen-bei-der-DB-AG-DB-Immobilien--5750618>



Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auch die Gemeinde geht davon aus, dass das Vorhaben aufgrund der Entfernung keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird.“

Feststellungsbeschluss zum Deckblatt 17 des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Das Deckblatt Nr. 17 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Sengenthal in der Fassung vom 09.11.2021 wird festgestellt. Es ist nunmehr nach § 6 BauGB dem Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. zur Genehmigung vorzulegen.“

Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "GE-Schlierferheide Nord II"

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Der Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet „GE Schlierferheide Nord II“ in der Fassung vom 09.11.2021 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit zuvor beschlossenen Ergänzungen als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.“