

Stadt Berching

Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

1. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Erasbach-Nord“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

- der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung vom 09.09.2024 bis 11.10.2024)
 - der Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligungsfrist mit Mail vom 05.09.2024 bis 11.10.2024)
-

Der Stadtrat der Stadt Berching hat in seiner Sitzung vom 19.03.2024 die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Industriepark Erasbach-Nord" beschlossen und die ausgearbeiteten Vorentwurfsplanungen i.d.F. vom 10.07.2024 gebilligt.

Die oben genannten Beteiligungsverfahren haben zu folgendem Ergebnis geführt:

A) Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt.

Die Planunterlagen bestehend aus dem Planentwurf mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung mit textlichen Hinweisen, dem Umweltbericht und dem Lageplan Ausgleichsflächen wurden in der Zeit vom 09.09.2024 bis einschließlich 11.10.2024 im Internet veröffentlicht. Auf die Beteiligung wurde durch Veröffentlichung im Internet und durch ortsübliche Bekanntmachung im Mitteilungsblatt mit Erscheinungsdatum 01.09.2024 hingewiesen.

In der Stadtverwaltung sind nach telefonischer Mitteilung am 14.10.24 keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

B) Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt.

Dabei wurden die beteiligten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden unter Vorlage der Planentwürfe mit Begründungen in der Fassung vom 10.07.2024 mit Mail vom 05.09.2024 um eine Stellungnahme in der Frist bis zum 11.10.2024 gebeten.

Folgende Fachstellen und Nachbargemeinden wurden beteiligt:		1. kein Rücklauf	2. Rücklauf, je- doch kein Ein- wand	3. Hinweis oder Einwand
1	Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. Bauamt		2.13	
2	Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. Umweltschutz			3.5
3	Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. Untere Naturschutzbehörde			3.11
4	Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. Wasserrecht	x		
5	Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. Tiefbauverwaltung	x		
6	Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. Kreisbrandrat			3.1
7	Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz		2.12	
8	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten			3.3
9	Bayerische Landesamt für Denkmalpflege			
10	Deutsche Telekom Technik GmbH			3.2
11	Bayernwerk Netz GmbH			3.6
12	Finanzamt Neumarkt			

1. Änderung Bebauungsplan „Industriepark Erasbach-Nord“ – Stadt Berching
 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und
 Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

13	Industrie- und Handelskammer		2.11	
14	Kreisheimatpfleger			
15	Wasser- und Schiffahrtsamt		2.9	
16	Regierung der Oberpfalz			3.7
17	Regionaler Planungsverband			
18	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung			3.9
19	Wasserwirtschaftsam Regensburg			3.8
20	Zweckverband zur Wasserversorgung			
21	Bundesnetzagentur			
22	Bayerischer Bauernverband			3.4
23	Staatliches Bauamt Regensburg			3.12
24	Landesfischereiverband Bayern e.V.			
25	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)		2.8	
26	TennetTTOS GmbH		2.1	
27	Open Grid Europe GmbH		2.2	
28	PLEdoc GmbH		2.3	
29	TransnetBW		2.7	
30	LBV Kreisgruppe Neumarkt			
31	BUND Kreisgruppe Neumarkt			
32	Landesjagdverband			
33	Regierung von Mittelfranken		2.10	
34	Markt Breitenbrunn		2.6	
35	Stadt Beilngries			
36	Stadt Dietfurt			
37	Stadt Freystadt			
38	Stadt Greding			
39	Gemeinde Deining		2.5	
40	Gemeinde Mühlhausen			
41	Gemeinde Seubersdorf		2.4	

1 Rücklauf nicht erfolgt: Zustimmung wird vorausgesetzt

Von folgenden 18 beteiligten Behörden / Nachbargemeinden erfolgte trotz Beteiligung **kein Rücklauf**.
 Es ist davon auszugehen, dass **keine Einwände** bestehen.

- Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. Wasserrecht
- Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. Tiefbauverwaltung
- Bayerische Landesamt für Denkmalpflege
- Finanzamt Neumarkt
- Kreisheimatpfleger
- Regionaler Planungsverband
- Zweckverband zur Wasserversorgung
- Bundesnetzagentur
- Landesfischereiverband Bayern e.V.
- LBV Kreisgruppe Neumarkt
- BUND Kreisgruppe Neumarkt
- Landesjagdverband
- Stadt Beilngries
- Stadt Dietfurt
- Stadt Freystadt
- Stadt Greding
- Gemeinde Mühlhausen

2 Rücklauf, jedoch keine grundlegenden Einwände

Nr.	Schreiben vom	TÖB	Rücklauf zu FNP und B-Plan durch:
1	09.09.2024	TenneT TSO GmbH	Rücklauf über BIL-Portal nur zu Bebauungsplan,
2	09.09.2024	Open Grid Europe GmbH	keine Betroffenheit
3	09.09.2024	PLEdoc GmbH	
4	09.09.2024	Gemeinde Seubersdorf	getrennter Rücklauf per Mail über Formblatt kein Einwand
5	09.09.2024	Gemeinde Deining	getrennter Rücklauf per Post über Formblatt kein Einwand
6	10.09.2024	Markt Breitenbrunn	gemeinsamer Rücklauf per Mail, kein Einwand
7	13.09.2024	TransnetBW GmbH	gemeinsamer Rücklauf per Mail, kein Einwand
8	13.09.2024	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	gemeinsamer Rücklauf per Mail, kein Einwand
9	18.09.2024	Wasserstraßen- & Schifffahrtsamt Donau MDK	gemeinsamer Rücklauf per Mail, kein Einwand
10	23.09.2024	Luftamt Nordbayern	gemeinsamer Rücklauf per Mail, kein Einwand
11	27.09.2024	IHK Regensburg	Rücklauf nur B-Plan per Mail, kein Einwand
12	02.10.2024	Amt für Ländliche Entwicklung	gemeinsamer Rücklauf per Mail, kein Einwand
13	04.10.2024	Landratsamt Neumarkt - Bauamt	getrennter Rücklauf per Mail über Formblatt kein Einwand

Für alle nachfolgenden 13 Stellungnahmen unter Punkt 2 gilt:

Abwägungsvorschlag IB Distler / Lichtgrün:
ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die **Stellungnahmen** zur Kenntnis, die Planungen bleiben unverändert. Da die Stellungnahmen **ohne Einwendungen und Bedenken** abgegeben wurden, ist eine weitere Behandlung nicht notwendig.

Beschluss: Der Beschlussvorschlag wird übernommen.

Abstimmungsergebnis _____ : _____

2.1 **TenneT TSO GmbH, Mail v. 09.09.2024**

(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung per Mail nur zum B-Plan; Rückmeldung über BIL-Leitungsportal)

Sachverhalt:

Sie haben bei BIL Leitungsauskunft eine Anfrage eingestellt. Der Status Ihrer Anfrage hat sich geändert.

Teilnehmer: TenneT TSO GmbH - Bereich Süd

E-Mail: bauleitplanung@tennet.eu

Status: Beantwortet

Betroffenheit: Nicht betroffen

Details zur Anfrage

Vorhaben: 1. Änderung Bebauungsplan Industriepark Erasbach-Nord

Aktenzeichen: Bo

Typ: behördliche Planung

Klassifizierung: Bebauungsplan / Genehmigungsverfahren

2.2 **GasLINE GmbH, Schreiben v. 09.09.2024**

(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung per Mail nur zum B-Plan; Rückmeldung über BIL-Leitungsportal)

Sachverhalt:

von der GasLINE GmbH sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich **nicht betroffen** werden.

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.

2.3 **PLEdoc GmbH, Schreiben v. 09.09.2024**

(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung per Mail nur zum B-Plan; Rückmeldung über BIL-Leitungsportal)

Sachverhalt:

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
- Kokereigesetznetz 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

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.

2.4 **Gemeinde Seubersdorf, Schreiben v. 09.09.2024**

(Anm. d. Planer: getrennte Rückmeldung per Post für FNP und B-Plan jeweils über Formblatt)

Sachverhalt:

Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe

2.5 **Gemeinde Deining, Schreiben v. 09.09.2024**

(Anm. d. Planer: getrennte Rückmeldung per Post für FNP und B-Plan jeweils über Formblatt)

Sachverhalt:

Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe: keine Einwände

2.6 **Markt Breitenbrunn, Mail v. 10.09.2024**

(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung per Mail für FNP und B-Plan)

Sachverhalt:

der Markt Breitenbrunn erhebt gegen die o.g. Bauleitplanung "Industriepark Erasbach-Nord" der Stadt Berching keine Einwände.

2.7 **TransnetBW GmbH, Mail v. 13.09.2024**

(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung per Mail für FNP und B-Plan)

Sachverhalt:

wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen.
Im geplanten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und der Flächennutzungsplanänderung „Industriepark Erasbach-Nord“ in Berching betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsleitungen.

Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen trotzdem gerne zur Verfügung.

2.8 **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Mail mit Schreiben v. 16.09.2024**

(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung per Mail für FNP und B-Plan)

Sachverhalt:

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

2.9 Wasserstraßen- & Schifffahrtsamt Donau MDK, Mail v. 18.09.2024

(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung per Mail für FNP und B-Plan)

Sachverhalt:

Ihre Bitte um Stellungnahme vom 05.09.2024 zum Beteiligungsverfahren der Stadt Berching - FNP-Änderung & Änderung Bebauungsplan "Industriepark Erasbach-Nord" habe ich erhalten.

Seitens des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Donau MDK bestehen keine Bedenken gegenüber den aufgestellten Planungen.

2.10 Luftamt Nordbayern, Mail v. 23.09.2024

(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung per Mail für FNP und B-Plan)

Sachverhalt:

Belange des Luftamtes Nordbayern sind durch die Planung nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken, Auflagen aus luftrechtlicher Sicht sind nicht erforderlich.

2.11 Industrie- und Handelskammer Regensburg, Mail v. 26.09.2024

(Anm. d. Planer: Rückmeldung per Mail für B-Plan)

Sachverhalt:

herzlichen Dank für die Beteiligung der IHK Regensburg für Oberpfalz / Kelheim am oben genannten Verfahren.

Wir begrüßen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Ausweisung des Industriegebietes Erasbach-Nord. Durch die Erweiterung des bestehenden Industriegebietes kann die Firma HUBER SE seinen Stammsitz vergrößern. Huber SE als weltweit agierendes Unternehmen stärkt durch dieses Vorhaben den Wirtschaftsstandort vor Ort und schafft zahlreiche neue Arbeitsplätze in der Region.

2.12 Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, Mail v. 02.10.2024

(Anm. d. Planer: Rückmeldung per Mail für FNP und B-Plan)

Sachverhalt:

im betroffenen Bereich ist derzeit weder ein Verfahren der Ländlichen Entwicklung angeordnet, noch ist in absehbarer Zeit die Durchführung eines solchen beabsichtigt.

Von Seiten des Amtes für Ländliche Entwicklung Oberpfalz bestehen keine Bedenken und Einwendungen gegen die Planungen.

2.13 Landratsamt Neumarkt, Bauamt, Mail v. 04.10.2024

(Anm. d. Planer: getrennte Rückmeldung per Mail für FNP und B-Plan jeweils über Formblatt)

Sachverhalt:

Keine Einwände (FNP)

Keine Einwendungen/ Planung wird begrüßt (B-Plan)

3 Stellungnahmen mit Einzelbetrachtung (Hinweise, Einwände)

Nr.	Schreiben vom	TÖB	Rücklauf zu FNP und B-Plan durch:
1	16.09.2024	LKR Neumarkt - Kreisbrandinspektion	Rücklauf nur zu B-Plan: keine Einwände, Hinweis auf Ersatz des unterirdischen Löschwasserbehälters
2	17.09.2024	Dt. Telekom Technik GmbH	gemeinsamer Rücklauf: Hinweise zur Erschließung des Baugebiets
3	25.09.2024	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Rücklauf nur zu B-Plan: Hinweise zu den Bereichen Landwirtschaft und Forsten
4	25.09.2024	Bayerischer Bauernverband	Rücklauf nur zu B-Plan: Hinweise zu Begrünung, bestehenden Drainagen, Bewirtschaftung umliegender Flächen und Nutzung der Flurwege
5	26.09.2024	Landratsamt Neumarkt i.d. OPf. Umweltschutz	gemeinsamer Rücklauf: Hinweise zu Schallemissionen, Verkehrslärm und Betriebsleiterwohnungen
6	26.09.2024	Bayernwerk Netz GmbH	gemeinsamer Rücklauf: technische Hinweise zur Erschließung
7	27.09.2024	Regierung der Oberpfalz SG 24 Raumordnung, Landes- & Regionalplanung	gemeinsamer Rücklauf: Hinweis auf Landschaftliches Vorbehaltsgebiet und regionalen Grüngang
8	04.10.2024	Wasserwirtschaftsamt Regensburg	gemeinsamer Rücklauf: Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung
9	07.10.2024	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i. d. OPf.	gemeinsamer Rücklauf: Hinweis auf fehlerhafte Angaben von Flurnummern
10	09.10.2024	Regionaler Planungsverband Neumarkt	gemeinsamer Rücklauf per Mail: Hinweis auf Landschaftliches Vorbehaltsgebiet und regionalen Grüngang
11	11.10.2024	Landratsamt Neumarkt Untere Naturschutzbehörde	Rücklauf nur zu B-Plan: Überarbeitung saP und Hinweise zur Ausgleichsfläche
12	14.11.2024	Staatliches Bauamt Regensburg	gemeinsamer Rücklauf per Mail: Hinweise zur Erschließung und Sichtflächen

3.1 Landkreis Neumarkt i.d.OPf. - Kreisbrandinspektion, Mail v. 16.09.2024

(Anm. d. Planer: nur Rückmeldung zu B-Plan per Mail über Formblatt)

Sachverhalt:

Es bestehen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine Einwendungen.

Es wird davon ausgegangen, dass im Zuge der Erschließung das bestehende Provisorium durch den unterirdischen Löschwasserbehälter nach DIN 14230 (Punkt 4.4 der Begründung) ersetzt wird. Es gibt hierzu ja schon einen Entwurf des IB Dotzer aus 05/2020.

Abwägungsvorschlag IB Distler:

Der unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Industriepark Erasbach-Nord“ umgesetzt. Die bestehenden Provisorien der Löschwasserbehälter werden nach dem Bau des unterirdischen Löschwasserbehälter zurückgebaut.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landkreis Neumarkt i. d. OPf. – Kreisbrandinspektion wird zur Kenntnis genommen. Änderungen in der Planung werden nicht veranlasst.

3.2 Deutsche Telekom GmbH, Mail v. 17.09.2024

(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung für FNP und B-Plan)

Sachverhalt:

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberrechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, 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:

WICHTIG:

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de - Vielen Dank!

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Ihr Schreiben ist am 05.09.2024 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberichtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

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

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitzonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versteller, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Durch die Änderung 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.

Wir beantragen sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag IB Distler:

Der Industriepark Erasbach-Nord ist nach der Trassenauskunft Kabel Telekom erschlossen. Sollten neue öffentliche Straßen gebaut werden, können die Leitungen der Telekom mitverlegt werden. Die Eintragung einer Dienstbarkeit für Leitungsrechte sind nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens, sondern getrennt laufende Abstimmungen zwischen dem Grundstückseigentümer und der Telekom Deutschland GmbH.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung der Telekom Deutschland GmbH wird nur für Leitungen bei einer neu zu erstellenden öffentlichen Straße zugestimmt. Der Stadtrat folgt dem Abwägungsvorschlag der Planungsbüros. Änderungen in der Planung werden nicht veranlasst.

3.3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt, Mail v. 25.09.2024

(Anm. d. Planer: nur Rückmeldung zu B-Plan per Mail über Formblatt)

Sachverhalt:

Bereich Landwirtschaft

Von der Industriegebietserweiterung sind vor allem forstliche Flächen betroffen. Die Wiese Fl. 479, 0,57 ha hat keinen offiziellen Bewirtschafter und geringfügige Bedeutung.

Der westliche Teil der Ausgleichsfläche 230 wird nebenerwerblich als Schafweide genutzt (1,96 ha, Grünlandzahl um 25). Der Verlust ist für den Bewirtschafter wenig von Bedeutung.

Der östliche Teil der Ausgleichsfläche (2,55 ha, Grünlandzahl 26) wird von einem haupterwerblichen Milchviehhalter genutzt. Der Flächenverlust ist für diesen ungünstig aber voraussichtlich noch zu bewältigen.

Die Ausgleichsfläche 230 ist wegen den niedrigen Bodenwerten für Extensivierung geeignet.

Bereich Forsten

Bei der Erweiterung wird eine Waldfläche von rd. 1,7 Hektar beansprucht. Es sollte im Umweltbericht ein Kapitel Wald mit aufgenommen werden, um auch die waldrechtlichen Belange entsprechend abhandeln zu können. Nur ein kleiner Hinweis auf den Waldfunktionsplan erscheint hier nicht ausreichend. Eine rechtliche Würdigung der Rodung sollte erfolgen. Der Verlust der Waldfläche wird in Form eines Trockenrasens ausgeglichen. Im alten FNP wurde auf die Bedeutung des Waldes sowie des notwendigen Waldumbaus hingewiesen. Alleine aufgrund dieses Hinweises würde es von Seiten des Amtes begrüßt, wenn auf der Ausgleichsfläche zumindest ein Teil als Laubmischwald ausgeglichen würde. Die Bedeutung von Wald im Zeichen des Klimawandels als CO₂-Speicher wird bei der angegebenen Ausgleichsmaßnahme nicht berücksichtigt.

Abwägungsvorschlag Lichtgrün:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Bereich Landwirtschaft sind keine Änderungen in der Planung erforderlich.

Für den Bereich Forsten:

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird das Thema Wald im Kapitel 2.4: Schutzgut Tiere und Pflanzen ergänzt.

Nach Abstimmung mit dem Forstamt ist eine Ersatzaufforstung aus **forstrechtl**icher Sicht nicht erforderlich.

Als Ausgleichsmaßnahmen müssen aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse 9.000 m² Sandmärgassen für Heidelerche und Zauneidechsen geschaffen werden. Eine Aufforstung dieser Flächen wäre kontraproduktiv für die artenschutzrechtlichen Belange.

Die Ausgleichsfläche bei Wegscheid befindet sich bereits im Eigentum der Huber-Stiftung und eignet sich sehr gut für die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen.

Da für eine Ersatzaufforstung bzw. Maßnahmen im Zusammenhang mit Wald keine rechtliche Erfordernis besteht, werden die Ausgleichsflächen, die aufgrund artenschutzrechtlicher Belange zwingend erforderlich werden, höher gewichtet. Auf eine Ersatzaufforstung wird daher verzichtet.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten werden zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat folgt dem Abwägungsvorschlag der Planungsbüros. Auf den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird die gesetzlich erforderliche Kompensation der artenschutzrechtlichen Belange über den Wunsch nach Ersatzaufforstung oder andere Waldmaßnahmen gestellt.

Im Umweltbericht ist ein Kapitel Wald zu ergänzen. Weitere Änderungen in der Planung werden nicht veranlasst.

3.4 Bayerischer Bauernverband Mail v. 25.09.2024

(Anm. d. Planer: nur Rückmeldung zu B-Plan per Mail)

Sachverhalt:

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Industriepark Erasbach-Nord“ nimmt der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessensvertretung der bayerischen Landwirtschaft wie folgt Stellung:

Begründung

Für eine mögliche Eingrünung des Industrieparks sind niedrig wachsende Gehölze und Hecken zu verwenden. Auf den gesetzlichen Grenzabstand von Anpflanzungen nach Art. 48 AGBGB ff. ist zu achten. Damit wird sichergestellt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der benachbarten Grundstücke durch Schattenwurf und Wasserentzug nicht negativ beeinflusst wird.

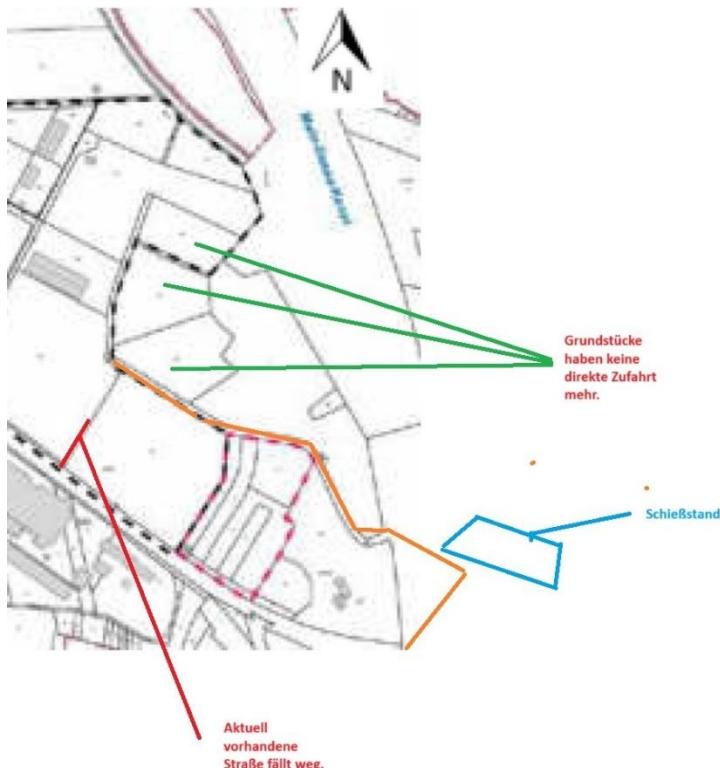
Bestehende Drainagen

Bei der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine Drainagen (bzw. jegliche Formen von bodenverbessernden Maßnahmen) beschädigt werden, die benachbarte oder dahinterliegende Grundstücke entwässern.

Bewirtschaftung der umliegenden Flächen

Die normale Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt auch durch Maschinen mit rotierenden Werkzeugen (Mähwerke, Heuwerbegeräte, Häcksler, Fräsen, Eggen und Mulchgeräte). Dadurch kann auch bei ordnungsgemäßem Einsatz der Geräte Steinschlag verursacht werden.

Nutzung der Flurwege



Die Zufahrten zu den angrenzenden Flächen müssen auch während der Bauphase und nach Fertigstellung des Vorhabens gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Vor allem ist sicherzustellen, dass die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege erhalten bleiben. Die Flurwege werden von den angrenzenden Landwirten genutzt und befinden sich aktuell in einem guten Zustand, dieser ist auch während der Bauphase zu erhalten bzw. ggf. wiederherzustellen. Die Straße auf Flurstück Nr. 460/4 muss unbedingt erhalten bleiben, da sonst die dahinter liegenden Grundstücke keine Zufahrt bzw. nur noch eine sehr schlechte Zufahrt haben.

Wir bitten Sie, o.g. Einwände bei der Planung und Durchführung des Projekts zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang weisen wir ausdrücklich auf die Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit der Bitte um Berücksichtigung hin.

Abwägungsvorschlag Lichtgrün:

Zur Begrünung und Bewirtschaftung der umliegenden Flächen:

Als landwirtschaftlich genutzte Fläche grenzt nur Flurnummer 466 an. Hier sind keine Eingrünungen vorgesehen.

Dies auch die einzige Fläche, bei der durch die normale Bewirtschaftung auch bei ordnungsgemäßem Einsatz der Geräte Steinschlag verursacht werden. Dies wird zur Kenntnis genommen.

Zu Drainagen:

Im bestehenden Industriepark ist das Vorkommen von Drainagen ausgeschlossen, bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um eine Waldfläche, auf der ein Vorkommen von Drainagen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Nutzung der Flurwege und Zufahrten

Das Flurstück 470/1 liegt innerhalb des Geltungsbereichs und wird zu einem großen zusammenhängenden Gewerbegrundstück. Auch die derzeitige Zufahrt auf Flurstück 460/4 ist im Privateigentum. Eine Befahrbarkeit für den öffentlichen Verkehr ist nicht mehr gegeben. Bereits jetzt ist das nördliche Ende der Straße durch ein Tor verschlossen, so dass eine Durchfahrt nicht mehr gegeben ist. Die Anlieger weichen derzeit auf eine Zuwegung über das Gelände der benachbarten Schießanlage aus.

Damit die Flurstücke 467 (Wald) und 466 (landwirtschaftliche Fläche) erreichbar bleiben, wird seitens der Stadt Berching dieser bestehende, jedoch nicht als Flurstück abgemarkter Grünweg als Feldweg neu ausgebaut.

Der auszubauende Grünweg verläuft gemäß nachfolgender Abbildung auf städtischen Flächen über das Gelände des Schießplatzes. Eine Erreichbarkeit der Flurstücke 466 und 467 ist damit bereits jetzt gegeben. Nach Ertüchtigung des Weges ist die Erschließung der Flurstücke 466 und 467 wieder voll gegeben.



Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des Bayerischen Bauernverband werden zur Kenntnis genommen.

Da eine Erreichbarkeit der Flurstücke 466 und 467 über einen bestehenden Grünweg bereits möglich ist und der Ausbau dieses Grünwegs bereits in die Wege geleitet wurde, sind keine Änderungen in der Planung zu veranlassen.

3.5 Landratsamt Neumarkt i.d. OPf. Umweltschutz, Mail v. 26.09.2024

(Anm. d. Planer: nur Rückmeldung zu B-Plan per Mail über Formblatt)

Sachverhalt:

Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes

Die Stadt Berching plant die 1. Änderung und Erweiterung des Industriegebiets nach § 9 BauNVO des Bebauungsplans „Industriepark Erasbach-Nord“ sowie die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Im östlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Industriepark Erasbach-Nord“ ist eine Änderung der Parzellierung erforderlich, um die Ansiedlung eines großen Produktionsbetriebes zu ermöglichen. Die Änderungsfläche erstreckt sich auf die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 454, 460, 460/1 (TF), 460/2, 4620/3, 460/4, 460/5, 465, 468 (Teilfläche), 469 und 470/1 der Gemarkung Erasbach.

Die Erweiterungsfläche des Industrieparks umfasst 2,45 ha und betrifft die Grundstücke mit Fl.-Nr. 465/1,474, 475, 476, 476/1, 477, 478 und 479 der Gemarkung Erasbach. Der Geltungsbereich befindet sich östlich des Ortsbereichs von Erasbach, nördlich der Staatsstraße und grenzt südlich an das bestehende Gewerbegebiet Industriepark Erasbach-Süd an. Nach Rücksprache mit der Stadt Berching existiert für das Gewerbegebiet kein Bebauungsplan.

Schallemissionen

Der Begründung ist zu entnehmen, dass bereits ein Schallgutachten in Auftrag gegeben wurde:

4.5 Schallschutz

Der Nachtzeitraum wird gemäß TA-Lärm von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr festgesetzt. Die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung wurde im Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen derzeit noch nicht vor und werden im Laufe des Verfahrens in der zweiten Auslegung nachgeführt.

Für den Geltungsbereich ist eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 unter Berücksichtigung der gesamten Vorbelastung zwingend durchzuführen. Das Plangebiet ist entsprechend der aktuellen Rechtsprechung zu gliedern.

Verkehrslärm

Der auf das Gewerbegebiet von der St2237 einwirkende Verkehrslärm ist zu betrachten und zu bewerten. Sind textliche Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich, sind diese entsprechend in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Betriebsleiterwohnungen

Wohnungen (z.B. von Betriebsleitern und Betriebsangehörigen) in einem Gewerbegebiet können die angrenzenden Betriebe gegebenenfalls stark einschränken (z.B. bei LKW-Nachtanlieferung, Nachschicht etc.). Daher sollte ein Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen in Erwägung gezogen werden.

Fazit

Eine abschließende Stellungnahme des Immissionsschutzes kann in der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen, wenn die schalltechnische Untersuchung vorliegt und alle notwendigen Festsetzungen in die Planzeichnung, sowie textlichen Festsetzungen eingearbeitet sind.

Abwägungsvorschlag IB Distler:

Die Anregung für den Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen wird gefolgt und in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat folgt dem Abwägungsvorschlag der Planungsbüros. Die Festsetzungen sind entsprechend zu ändern, das Lärmschutzwesen ist in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

3.6 **Bayernwerk Netz GmbH, Mail v. 26.09.2024**

(Anm. d. Planer: nur Rückmeldung zu B-Plan per Mail)

Sachverhalt:

zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben.

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

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 2,0 m beiderseits der Leitungsachse.

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

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

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

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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 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 uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Je nach Leistungsbedarf könnte 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 zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) - speziell für Neubauten - wird eine Erschließung mit Gas in neuen Wohnaugebieten nicht mehr durchgeführt. Die Erschließung von Industrie- und Gewerbegebieten ist grundsätzlich weiterhin möglich und wird durch die Bayernwerk Netz GmbH individuell geprüft.

Wir weisen darauf hin, dass nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt1 "Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV" bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrsflächen und Badewei-

hern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhanges sind hier folgende lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten.

- Bei Spiel-, Sport und Freizeitanlagen mindestens 7,6 m,
- bei Verkehrsflächen mindestens 7,0 m,
- bei Badeweiichern mindestens 8,6 m.

Eine Leitungserhöhung im Bereich des Planungsgebietes könnte erforderlich sein. Zur detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, sind uns rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

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.

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.

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.

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

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

Abwägungsvorschlag IB Distler / Lichtgrün:

Im Vorfeld wurde bereits mit Bayernwerk Netz GmbH die Lage der Ortsnetzstation und Übergabestation Erasbach 10 verlegt incl. abgestimmten Leitungsverlauf. Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitung liegt außerhalb des Geltungsbereichs Bebauungsplan „Industriepark Erasbach-Nord“. Die Hinweise über die Baumpflanzung werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat folgt dem Abwägungsvorschlag der Planungsbüros. Änderung in der Planung sind nicht zu veranlassen.

3.7 SG 24 – Raumordnung, Landes- & Regionalplanung, Mail v. 27.09.2024

(Anm. d. Planer: Rückmeldung zu FNP B-Plan per Mail über Formblatt)

Sachverhalt:

Der Vorhabensbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 7 „Sulztal mit Seitentälern und Randbereichen“. In derartigen Gebieten 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.

Darüber hinaus befindet sich das Vorhaben im Regionalen Grüngürtel „Sulztal sowie Sulzburg“. Gem. Regionalplan Regensburg (B I 4.1 i.V.m Zielkarte 2 „Siedlung und Versorgung“) sollen die regionalen Grüngürtel von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten und von größeren Infrastruktureinrichtungen

nicht unterbrochen werden. Vor diesem Hintergrund ist der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes der Region Regensburg besondere Bedeutung beizumessen.

Abwägungsvorschlag Lichtgrün:

Die Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und im Regionalen Grüngürtel wird bereits ausführlich im Kapitel 1.2 des Umweltberichts dargelegt und erörtert.

Das Änderungsgebiet liegt jeweils nur in Randlage des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets bzw. des Grüngürtels, wobei die Grenzen der Ausweisungen im Regionalen Plan nicht flächenscharf gezogen sind. Durch die Erweiterung werden keine Landschaftsräume zergliedert, die Erholungsfunktion eingeschränkt oder wirken sich negativ auf das Landschaftsbild aus.

Durch die Erweiterung der Industriegebietsflächen nach Osten werden für ein bereits in Erasbach ortsansässige Unternehmen die dringend benötigten Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen.

Grundsätzlich sind die gegenläufigen Interessen zur Erweiterung der Industriegebietsflächen und den Belangen der Natur und der Landschaft gegeneinander abzuwegen. Den Belangen von Natur und Landschaft kommt in dem vorliegenden landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Sulztal mit Seitentälern und Randbereichen“ besonderes Gewicht zu. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden in den Umweltberichten der Bauleitplanung sorgfältig ermittelt und bewertet. Dem besonderen Gewicht dieser Belange wird in der Bauleitplanung durch die angepasste Anordnung von Bau-, Grün- und Ausgleichsflächen sowie die konkrete Gestaltung der Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Rechnung getragen.

Dem gegenüber stehen die Belange der regionalen Wirtschaft und das Ziel der Landesplanung, die Wettbewerbsfähigkeit Bayerns auf nationaler und internationaler Ebene zu steigern.

Unter Berücksichtigung insbesondere dieser Belange, hat sich die Stadt Berching in diesem Fall für die Erweiterung der Industriegebietsflächen entschieden, da sich die Flächen bereits an ein bestehendes Industriegebiet anschließen und dadurch durch Vorbelastungen geprägt sind.

Für die Erweiterung des ortsansässigen Betriebs gibt es keine Alternativstandorte.

Zur Abwägung der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands – die zu keiner Änderung der Planung führt – wird auf Punkt 3.10 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Stadtrat folgt dem Abwägungsvorschlag der Planungsbüros. Änderungen in der Planung sind nicht zu veranlassen.

3.8 **Wasserwirtschaftsamt Regensburg, Mail v. 04.10.2024**

(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung zu FNP und B-Plan)

Sachverhalt:

mit Schreiben vom 05.09.2024 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Vorhaben um Äußerung nach § 4 Abs. 1 BauGB gebeten. Zu dem genannten Vorhaben nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung.

Altlasten

Wie im Umweltbericht beschrieben, sind die Flächen des Bebauungsplans nicht im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Dennoch können bei Baumaßnahmen Verunreinigungen festgestellt werden.

Wir bitten, folgenden Passus in die Hinweise zum Bebauungsplan aufzunehmen:

„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.“

Grundwasser

Angaben über Grundwasserstände liegen uns nicht vor; i. d. R. muss aber mit Schichtwasser gerechnet werden. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden.

Wir bitten, folgende Hinweise im Bebauungsplan aufzunehmen:

„Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Ist bei Vorhaben geplant, das Grundwasser aufzuschließen, muss dies wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen. Ebenso kann das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (auch dauerhaftes Einbinden von Bauwerken, z.B. Kellergeschossen) eine wasserrechtliche Erlaubnis erfordern. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.“

Niederschlagswasserbeseitigung

Von der Stadt Berching wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung kein Entwässerungskonzept erstellt. Die Sickerfähigkeit des Untergrunds vor Ort wurde nicht geprüft.

Unbeschichtete Metalldächer (Zink, Kupfer, Blei) stellen eine der größten Quelle für diffuse Einträge von Schwermetallen in Gewässer dar und spielen auch bei den Einträgen in Grundwasser und Boden eine große Rolle. Kupfer und Zink sind bereits in geringen Konzentrationen toxisch für viele Pflanzen- und Tierarten. Aus fachlicher Sicht sind diese Einträge deshalb zu vermeiden.

Wir bitten daher, im Bebauungsplan unbeschichtete Metalldächer per Festsetzung auszuschließen.

Die Festsetzung von Dachbegrünung begrüßen wir ausdrücklich.

Für den Geltungsbereich GE / GI bleibt die bisherige Festsetzung bestehen, wonach Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist, wenn die versiegelte Fläche 50% der Grundstücksfläche überschreitet. Hierzu sei angemerkt, dass unseres Erachtens eine Versickerung von Niederschlagswasser nur dann, verpflichtend festgesetzt werden kann, wenn die Sickerfähigkeit auf den einzelnen Grundstücken vorab nachgewiesen wurde. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist Teil der Erschließung, die vorab gesichert sein muss.

Für den Geltungsbereich GI-2 wird neu festgesetzt, dass Niederschlagswasser von Dachflächen vor Ort zu versickern ist. Liegt ein Nachweis vor, dass eine Versickerung unmöglich ist, kann das Niederschlagswasser über eine private Rückhaltung gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet werden. Zu Befestigten Hof- und Fahrflächen wird keine Aussage getroffen. Hierzu erlauben wir uns folgende Anmerkungen:

- Gemäß unserer Aktenlage liegt für das städtische Regenrückhaltebecken Industriepark keine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Dies wurde von uns bereits mehrfach angemahnt. Für das Regenrückhaltebecken ist ein Wasserrechtsantrag zu stellen. So lange für die städtische Niederschlagswasserbeseitigung kein Wasserrecht vorliegt und die Sickerfähigkeit vor Ort fraglich ist, kann die Erschließung nicht als gesichert angesehen werden.
- Wir bitten zu konkretisieren, dass das Niederschlagswasser ausschließlich in den städtischen Regenwasserkanal, keinesfalls in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden darf.
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Versickerung über bewachsenen Oberboden der unterirdischen Versickerung (z.B. über Rigolen) vorzuziehen, weil durch die Oberbodenpassage eine Vorreinigung stattfindet. Eine Rigolenversickerung ist nur in Ausnahmefällen zulässig und ausschließlich für Dachflächen. Werden also Rigolen erstellt, darf dort kein Niederschlagswasser von anderen befestigten Flächen (Fahr-, Parkflächen) eingeleitet werden. Niederschlagswasser von diesen Flächen muss oberflächlich versickert oder in den städtischen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dies ist in den Festsetzungen zu konkretisieren.
- Wir bitten, folgenden Absatz in den Hinweisen zum Bebauungsplan mit aufzunehmen:

„Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 WHG dar und bedarf regelmäßig einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Neumarkt. Nur wenn die Grenzen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) eingehalten sind, ist eine erlaubnisfreie Entwässerung möglich. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.“

„Aufgrund der sensiblen Geologie (Karst) ist zum Schutz des Grundwassers der Beginn des Felszersatzes als Grundwasserstand anzunehmen.“

Fazit: vom Vorhabenträger ist ein Entwässerungskonzept aufzustellen. Hierbei sind auch die Rahmenbedingungen (Sickerfähigkeit, Dimensionierung und Wasserrecht Regenrückhaltebecken) zu betrachten.

Redaktioneller Hinweis

Die Löschwasserbereitstellung ist nicht, wie in den textlichen Festsetzungen unter IV benannt, ein wasserwirtschaftlicher Belang sondern ein Belang des Brandschutzes.

Zusammenfassung

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Niederschlagswasserbeseitigung derzeit nicht gesichert geregelt. Hierzu ist ein Entwässerungskonzept inkl. Prüfung der Sickerfähigkeit zu erstellen und vorzulegen.

Zu anderen wasserwirtschaftlichen Belangen bestehen keine grundlegenden Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Abwägungsvorschlag IB Distler:

Den Anregungen bzw. Hinweisen des Wasserwirtschaftsamts Regensburg wird gefolgt. Die Punkte werden in den textlichen Festsetzungen bzw. Hinweisen aufgenommen. Auf das Schreiben vom 04.10. des WWA wird der Text Seite 2 Abs. 1 wie folgt aufgenommen.

Der Satz: „Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.“ Wurde in Abstimmung mit dem staatlichen Abfallrecht am LRA Neumarkt herausgenommen und wie folgt ersetzt: „Die eventuellen Entsorgungsmaßnahmen und -wege sind in Abstimmung mit den Fachbehörden durchzuführen.“

Vom jeweiligen Bauantragssteller muss bei der Baugenehmigung ein Entwässerungskonzept mit eingereicht werden. Dies ist jedoch nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Für das städtische Regenrückhaltebecken im Industriepark muss eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat folgt dem Abwägungsvorschlag der Planungsbüros.

3.9 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i. d. OPf., Mail v. 07.10.2024

(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung zu FNP und B-Plan per Mail)

Sachverhalt:

gegen die beabsichtigte Planung - uns bekannt gegeben per Email vom 06.09.2024 - bestehen von Seiten des ADBV Neumarkt i. d. OPf. keine Einwendungen im Rahmen der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange.

Jedoch weisen wir darauf hin, dass in der Begründung des Bebauungsplans auf Seite 5 die Auflistung der betroffenen Grundstücke zu überarbeiten ist (siehe Roteinträge in der Anlage)

Für weitere Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

1.3 Bestand, Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Im bestehenden Bebauungsplan „Industriepark Erasbach-Nord“ wird im östlichen Bereich die Änderung der Parzellierung erforderlich, um die Ansiedlung eines großen Produktionsbetriebes zu ermöglichen. Der Geltungsbereich der Änderungsfläche weist eine Größe von ca. 13,8 ha auf und erstreckt sich auf die Flurstücke Nummern 454, 460, 460/1 (Teilfläche), 460/2, 460/3, 460/4, 460/5, 465, 468 (Teilfläche), 469 und 470/1.

Die Erweiterungsfläche des „Industrieparks Erasbach-Nord“ umfasst die Flurstücke 465/1, 474, 475, 476, 476/1, 477, 478 und 479 der Gemark. Erasbach. Sie liegen östlich von Erasbach und nördlich der Staatsstraße und grenzen direkt an den bestehenden Industriepark an.

Der Erweiterungsbereich umfasst 2,4481 ha. Die West-Ost-Ausdehnung beträgt ca. 130 m, die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt ca. 220 m. ✓

Abwägungsvorschlag IB Distler und Lichtgrün:

Dem Hinweis des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i. d. OPf. wird gefolgt. Der Zusatz „Teilfläche“ für die Flurnummer 468 wird gestrichen.
Aufgrund der Vergrößerung des Änderungsbereichs im Norden werden alle Flurnummern und Größenangaben überarbeitet.

Beschlussvorschlag:
Der Stadtrat folgt dem Abwägungsvorschlag der Planungsbüros.

3.10 Regionaler Planungsverband, Mail v. 09.10.2024

(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung per Mail für FNP und B-Plan über Formblatt)

Sachverhalt:

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

Der Vorhabensbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 7 „Sulztal mit Seitentälern und Randbereichen“. In derartigen Gebieten 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.

Darüber hinaus befindet sich das Vorhaben im Regionalen Grüngzug „Sulztal sowie Sulzburg“. Gem. Regionalplan Regensburg (B I 4.1 i.V.m Zielkarte 2 „Siedlung und Versorgung“) sollen die regionalen Grüngüze von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten und von größeren Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden. Neben ihrer wichtigen Erholungsfunktion ist ihre gliedernde Wirkung, die Verbesserung der Frischluftzufuhr und der ökologischen Ausgleichsfähigkeit von Bedeutung, so dass in den regionalen Grüngüzen Maßnahmen vermieden werden sollen, die deren Wirksamkeit beeinträchtigen (Begründung zu B I 4.1).

Vor diesen Hintergründen ist den Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen besondere Bedeutung beizumessen.

Abwägungsvorschlag Lichtgrün:

Die Thematik Landschaftliches Vorbehaltsgebiet und Grüngzug wird im Umweltbericht bereits ausführlich im Kapitel 1.2 erörtert. Die klimatischen Auswirkungen des Baugebiets sind im Umweltbericht im Kapitel 2.2 dargestellt.

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde mitgeteilt, dass grundsätzlich mit der Planung Einverständnis besteht (vgl. Punkt 3.11). Einwendungen der UNB bezogen sich v.a. auf die Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange und die Ausgleichsflächen, nicht auf den Standort der Erweiterung an sich.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands wird zur Kenntnis genommen.

Der Stadtrat folgt dem Abwägungsvorschlag der Planungsbüros. Änderungen in der Planung werden nicht veranlasst.

3.11 Landratsamt Neumarkt – Untere Naturschutzbehörde, Mail v. 11.10.2024

(Anm. d. Planer: Rückmeldung per Mail nur zum B-Plan)

Abwägungsvorschlag Lichtgrün zur besseren Übersicht immer thematisch zugeordnet gleich im Abschluss an den jeweiligen Themenblock in grüner, kursiver Schrift

Sachverhalt:

zu obigen Verfahren nehmen wir wie folgt naturschutzfachlich Stellung. Grundsätzlich besteht mit der Planung Einverständnis.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Planung und mit der Abarbeitung der Eingriffsbilanzierung für die Erweiterungsfläche im derzeitigen Waldbestand grundsätzlich Einverständnis besteht.

Zu den Festsetzungen:

Im ursprünglichen Bebauungsplan von 22.05.2000 sind im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs Flächen für den Naturschutz festgesetzt die sich auch in der vorliegenden Änderungsplanung wiederfinden. Aussagen welche naturschutzfachlichen Ziele bzw. welche Maßnahmen auf diesen Flächen umgesetzt werden sollen finden sich nicht. Unter § 14 der Satzung vom 22.05.2000 wurde die Aufstellung eines Biotopentwicklungsplan festgesetzt, der Gestaltung und Entwicklung der Flächen präzisieren sollte. Dieser liegt uns nicht vor, die Aussagen des Biotopentwicklungsplans für diese weiterhin für den Naturschutz festgesetzten Flächen sollten übernommen bzw. präzisiert werden. Daneben sollte geprüft und dargelegt werden ob und wie diese Ziele und Maßnahmen auf diesen Flächen für den Naturschutz umgesetzt werden können, da augenscheinlich Teilflächen dieser „Naturschutzflächen“ als Lagerplatz genutzt oder wurden aufgefüllt.

Die im Ursprungsbebauungsplan nördliche dargestellte „Fläche für Naturschutz“ mit Regenrückhaltebecken wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung grundlegend überarbeitet.

Das Regenrückhaltebecken muss Richtung Osten vergrößert werden, die östlich liegende Restfläche wird in eine eingeschränkte Gewerbefläche mit Zweckbestimmung „Lagerplatz“ umgewidmet.

Die in Anspruch genommen Flächen der „Flächen für Naturschutz“ werden an anderer Stelle nachgewiesen.

Für die Änderungsfläche ist außerdem die Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung erforderlich, da die Erweiterung des RRB und die zusätzliche Ausweisung von Gewerbeflächen einen zusätzlichen Ausgleichsbedarf verursacht.

Die Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung erfolgte in enger Vorabstimmung mit der UNB.

Zur Eingriffsregelung:

Es besteht Einverständnis, dass die Eingriffsregelung nur für den Erweiterungsbereich abzuarbeiten ist. Dafür wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang“ in der Fassung von 2021 verwendet. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist fachlich nicht zu beanstanden, lediglich die getroffene Beurteilung zu den Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen wird nicht geteilt.

Um Wiederholungen zu vermeiden verweisen wir in diesem Zusammenhang auf unsere nachfolgenden Ausführungen zum Biotopschutz bzw. zur Artenschutzprüfung. Die Herleitung des Planungsfaktors von 10 % ist nachvollziehbar, die dafür herangezogenen Begründungen sind fachlich zulässig.

Kenntnisnahme, der 10 % Planungsfaktorabzug wird auch auf die Änderungsflächen im Norden („Lagerplatz“) angewendet.

Zum Biotopschutz

Im überplanten Gebiet liegen gesetzlich geschützte Biotope in Form eines Sandmagerrasens. Der Landkreis liegt innerhalb des Arealschwerpunkts von Sandlebensräumen in Bayern und hat insofern landesweite Bedeutung für diese Biotope.

Gleichzeitig gehören diese zu den am stärksten gefährdeten Vegetationstypen des Landkreises¹.

Bei Verwirklichung der Planung wird es zu einer Zerstörung dieses ökologisch wertvollen Grünlandes kommen, was grundsätzlich gesetzlich verboten ist. Unter den Voraussetzungen des Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG kann eine Ausnahme erteilt werden, soweit das Biotop in mindestens gleicher Quantität und Qualität unter Berücksichtigung des erforderlichen Herstellungszeitraums (time-lag) ausgeglichen wird.

Durch das, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entwickelte Ausgleichskonzept ist es grundsätzlich möglich auf der externen Ausgleichsfläche Fl.Nr. 230 Gmkg. Pollanten diesen gesetzlichen Erfordernissen gerecht zu werden.

Um die Erreichung des Zielzustandes in ausreichenden Zustand zu gewährleisten, ist nach Herstellung ein mehrjähriges Monitoring der Fläche erforderlich, um gezielt und zeitnah auf ggf. auftretende Fehlentwicklungen während der Entwicklungspflege reagieren zu können.

Die Herstellung des Biotops sowie das Monitoring sind durch eine Umweltbaubegleitung mit entsprechenden Fachkenntnissen zu begleiten und durchzuführen. Das Monitoring mit seinen Ergebnissen ist zu dokumentieren.

Der Antrag auf Ausnahme wurde bereits eingereicht. Die Erteilung einer Ausnahme kann unter den genannten Voraussetzungen in Aussicht gestellt werden.

Ergänzung in den Festsetzungen im Ausgleichsplan:

Die Herstellung des Biotops sowie das Monitoring sind durch eine Umweltbaubegleitung mit entsprechenden Fachkenntnissen zu begleiten und durchzuführen. Das Monitoring mit seinen Ergebnissen ist über mindestens 2 Jahre zu dokumentieren.

Sollte das Monitoring erkennen lassen, dass zwei Jahre nach Umsiedlung die Besiedlung und Reproduktion nur unzureichend ist, sind Verbesserungsmaßnahmen hinsichtlich Ausstattung und Pflege des Ersatzlebensraums mit den Naturschutzbehörden abzustimmen und das Monitoring nach Ablauf von zwei Jahren zu wiederholen.

Zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Die Unterlage sollten überarbeitet werden. Erfassung und Dokumentation sowie die daraus abgeleiteten erforderlichen Maßnahmen entsprechen stellenweise nicht den gängigen Methodenstandards und gewährleisten im gegenwärtigen Stand nicht eine ausreichende Prognose- und Rechtssicherheit.

Zu der Artengruppe Fledermäuse: Es wurden potentielle Quartierbäume erfasst, Detektorbegehung oder Baumkontrollen zur Erfassung des tatsächlichen Artenspektrums fanden nicht statt. Insofern handelt es sich um eine worst-case Betrachtung aller möglicher betroffener Fledermausarten. Es wurden mehrere potentielle Quartierbäume erfasst. Vom Boden aus können selten alle möglichen Öffnungen erkannt und erfasst werden. Um den potentiellen Verlust von Quartieren zu kompensieren sind Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Nach Zahn et. al.² sollten pro betroffenen Quartierbaum 3 Fledermauskästen im räumlichen Zusammenhang ausgebracht werden. Dies muss mindestens ein Jahr vor Fällung geschehen, damit die Tiere ausreichend Zeit haben die künstlichen Quartiere zu entdecken und somit eine ausreichend hohe Prognosesicherheit für die Wirksamkeit der Maßnahme zu gewährleisten. Bei Höhlungen sind zusätzliche Vogelkästen zur Verringerung der Konkurrenz um Quartiere auszubringen.

Natürlicherweise nutzen die betroffenen Arten natürliche Quartiere (Spechthöhlen, Rindenplatten, etc.). D.h. Kästen als künstliche Strukturen können nur kurz- bis mittelfristig als Ersatzstruktur anerkannt werden, sodass zusätzlich mittel- bis langfristig wirksame Maßnahmen zur Schaffung bzw. Steigerung des natürlichen Quartiergebets erforderlich sind, bspw. durch Schutz von Altbäumen oder Förderung von Spechten. Diese Maßnahmen brauchen mehrere Jahre Vorlauf und sollten zeitgleich mit dem Aufhängen der Kästen gestartet werden. Sobald sie wirksam sind kann auf die zeitintensive jährliche Kontrolle und Unterhaltung der zur Überbrückung notwendigen Kästen verzichtet werden.

Für die Artengruppe Vögel wurden zwei Biotopbäume erfasst. Obige Ausführungen die Fledermäuse betreffend gelten entsprechend. Rein rechtlich müssen nur für Artengruppe bereits relevante Ruhe- und Fortpflanzungsstätten ausgeglichen werden. D.h. für die erfassten Quartierbaumanwärter ist rechtlich kein Ersatz erforderlich.

Mit dem Ausgleichskonzept für Heidelerche, Bluthänfling und Neuntöter besteht Einverständnis.

Zur Artengruppe Reptilien: Die Dokumentation der Erfassung entspricht nicht den Vorgaben der bayrischen Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung der Zauneidechse. Flächig verteilt wurden Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet festgestellt und die Fundpunkte in einem Luftbild eingezeichnet. Doch fehlen u.a. Angaben zu essentielle Habitatstrukturen (Eiablageflächen, Winterquartiere, Versteck- und Sonnenplätze, Jagdhabitatem), andere Angaben sind unvollständig bspw. zur Populationsstruktur (Altersklassen, Geschlechter, geschätzte Populationsgröße). Bei Kartierungen werden nie alle Tiere erfasst, sodass davon auszugehen ist, dass alle potentiell besiedelbaren Bereiche auch von den Tieren genutzt werden. Entsprechend leitet sich der erforderliche Ausgleichsbedarf aus diesen Habitatstrukturen ab, weshalb entsprechende Abgrenzungen von bewohnbaren bzw. nicht-bewohnbaren Arealen unabdingbar sind.

Um beurteilen zu können, ob die CEF-Maßnahmen hinsichtlich ihrer Qualität und Quantität geeignet sind die planungsbedingten Verluste auszugleichen, sind die Flächen der Lebensräume, die verloren gehen zu quantifizieren und hinsichtlich ihrer Qualität (Wertigkeit, Lebensraumfunktion) zu bewerten und den geplanten CEF-Maßnahmenflächen gegenüberzustellen.

Aufgrund der Umsiedlung ist es zwingend erforderlich, dass die CEF-Fläche einen vollwertigen Zauneidechsenlebensraum darstellt. Neben oben genannten essentiellen Habitatstrukturen ist dabei explizit die ausreichende Verfügbarkeit von Nahrung sicherzustellen. Ggf. sind Zufütterungen einzuplanen, da eine Vegetationsperiode tendenziell zu kurz ist, um ein Nahrungshabitat voll zu entwickeln. Die Entwicklung des Nahrungshabitats sollte durch ein Monitoring kontrolliert werden.

Falls die CEF-Fläche keine Verbindung zu bestehenden Zauneidechsenlebensräumen hat, muss sichergestellt sein, dass erstens die Fläche für ein Überleben einer eigenständigen Population groß genug ist und zweitens die umgesiedelte Population hinsichtlich ihrer Populationsstruktur (Altersklassen/Geschlechter) sowie Individuenzahl überlebensfähig ist.

Das ist jeweils zu prüfen und darzustellen.

Der dauerhafte Erhalt und die Weiterentwicklung der Habitatfunktionen des neuen Lebensraumes muss im Bebauungsplan klar geregelt sein. Die Umsiedlung ist durch ein Monitoring zu begleiten. Sollte das Monitoring erkennen lassen, dass zwei Jahre nach Umsiedlung die Besiedlung und Reproduktion nur unzureichend ist, sind Verbesserungsmaßnahmen hinsichtlich Ausstattung und Pflege des Ersatzlebensraums mit den Naturschutzbehörden abzustimmen und das Monitoring nach Ablauf von zwei Jahren zu wiederholen.

Der Ersatzlebensraum auf der externen Ausgleichsfläche liegt ca. 1,6 km Luftlinie vom Eingriffsort entfernt und ist sowohl durch mehrere Gewässer (alter und neuer Kanal, Sulz) sowie durch Staats- und Bundesstraßen und Gewerbegebiete getrennt. Zauneidechsen können diese Entfernung samt Barrieren nicht überwinden. Ein räumlicher Zusammenhang für die Zauneidechsenpopulation zwischen Eingriffs- und Ausgleichsfläche besteht insofern nicht mehr.

Eine Umsiedlung geht für Zauneidechsen nicht ohne ein erhöhtes Stresslevel und Mortalitätsrisiko einher³. So kommt es häufig zu Bestandseinbrüchen in den hergerichteten Ersatzlebensräumen⁴. Im Hinblick auf die Größe der Eingriffsfläche ist auch ein ausreichend hoher Fangerfolg der Tiere bei der Umsiedlung ungewiss.

Angesichts dessen wird empfohlen vorsorglich eine artenschutzrechtliche Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 Nrn. 1 und/oder 5 BNatSchG zu beantragen, um ausreichend Rechtsicherheit für den Bebauungsplan herzustellen. Die dafür erforderlichen Ausnahmeveraussetzungen sollten geprüft und in den überarbeiteten Unterlagen dargelegt werden.

¹ Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern Landkreis Neumarkt – Textband

² Zahn et.al. 2021 Hinweisblatt zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen für vorhabensbedingt zerstörte Fledermausquartiere.

ANLiegend Natur 43(2): 11–16

³ Laufer 2014: Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechsen. Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg Band 77: 93–142

⁴ Schulte/Veith 2014, Kann man Reptilien-Populationen erfolgreich umsiedeln?. Zeitschrift für Feldherpetologie 21: 219–235

Die saP wurde entsprechend den gängigen Methodenstandards überarbeitet und erneut mit der UNB abgestimmt.

Dies führte zu folgenden Änderungen, die im Ausgleichsplan bzw. in die textlichen Festsetzungen von Bebauungsplan und Ausgleichsplan eingearbeitet wurden.

- 18 statt 11 Fledermauskästen im Abstand auf der Ausgleichsfläche
- 10 statt 5 Eidechsenhabitaten auf der Ausgleichsfläche
- Vögel: Ausweisung von 2 Habitatbäumen mit entsprechendem Alter und Habitateigenschaften zur Bildung von Baumhöhlen auf der Erweiterungsfläche
- Fledermäuse: Ausweisung von 6 Habitatbäumen auf der Erweiterungsfläche
- Monitoring mit Dokumentation über 2 Jahre erforderlich

Eine artenschutzrechtliche Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 Nrn. 1 und/oder 5 BNatSchG wird beantragt, ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans

Abwägungsvorschlag Lichtgrün:

Vgl. oben eingeschobene grüne Textblöcke

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

Der Stadtrat folgt dem Abwägungsvorschlag der Planungsbüros.

Die SaP ist zu überarbeiten und in die Unterlagen einzuarbeiten.

Die Eingriffsbilanzierung ist aufgrund der Vergroßerung des Regenrückhaltebeckens und der Erweiterung des Änderungsbereichs entsprechend zu überarbeiten. Ausgleichsflächen sind mit entsprechenden textlichen Festsetzungen in Ausgleichsplänen darzustellen.

Begründung und Umweltbericht sind entsprechend zu ändern.

3.12 **Staatliches Bauamt Regensburg – Mail v. 14.11.2024**

(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung zu FNP und B-Plan per Mail)

Sachverhalt:

das Staatl. Bauamt Regensburg nimmt zu der oben genannten Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

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

Beim Staatlichen Bauamt Regensburg bestehen für den Bereich der o. g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

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 Staatsstraßen gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan darzustellen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG 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).

Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand 8 vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

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

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Staatsstraße von Abschnitt 420 Station 2,125 bis Station 2,960 ein.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes erfolgt zum Teil über das untergeordnete Straßennetz und zum Teil über eine direkte Zufahrt zur Staatsstraße. Alle Anschlüsse des untergeordneten Netzes und auch die bestehenden Zufahrten sind mittels Linksabbieger angeschlossen.

Weitere unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nicht zulässig.

Sofern an den derzeitigen Zufahrten etwas geändert werden soll, ist die Straßenbauverwaltung zu beteiligen. Dies schließt auch kleinere Änderungen mit ein. Die Stadt übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).

Die Kommune übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z.B. Fußgängerquerungen).

Die Entwässerung der Eimündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen immer so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der im Betreff genannten Straße zufließen kann (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Sichtflächen

Die in den Plan einzutragenden Sichtflächen (bei allen Zufahrten/Einmündungen) sind mit den Abmessungen Tiefe 3 m in der Zufahrt, Länge parallel zur Straße in Abhängigkeit von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit darzustellen (Art. 26 BayStrWG i.V.m. Art. 29 Abs. 2 BayStrWG bzw. § 11 Abs. 2 FStrG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAL 2012).

Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen: "Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenfreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit."

2.4 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)

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Regensburg gemäß § 4 BauGB nicht erforderlich.

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

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

Abwägungsvorschlag IB Distler:

Die Anbauverbotslinie von 20 m Abstand zu dem äußeren Rand der Fahrbahndecke wird in den planerischen Teil ergänzt.

Die Sichtflächen bei allen Zufahrten/Einmündungen zur Staatstraße 2237 werden in den planerischen Teil ergänzt inclusive den Textteil nach Vorgabe des Staatlichen Bauamt Regensburg.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat folgt dem Abwägungsvorschlag der Planungsbüros. Die Planunterlagen werden entsprechend fortgeschrieben.