



## Auszug aus der Niederschrift über die 13. Sitzung des Gemeinderates Sengenthal vom 8. Juni 2021

7.1

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

#### A) Einleitung

Die Auslegung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Erweiterung Kirchweg IV“ wurde vom 16. April 2021 bis 17. Mai 2021 durchgeführt.

#### B) Stellungnahmen der TÖB

##### Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Regierung der Oberpfalz, Regensburg
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf.
- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, Neumarkt i. d. OPf.
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Neumarkt i. d. OPf.
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
- Bayernwerk Netz GmbH, Parsberg

##### Nach Prüfung der Anregungen werden folgende Beschlussvorschläge unterbreitet:

#### **B1) Regierung der Oberpfalz – 10.05.2021**

Die Planung ist angebunden (vgl. LEP 3.3 Z).

Gemäß den Festlegungen im LEP unter 3.1 (Flächensparen), 3.2 (Innenentwicklung) und 1.2.1 (Demographischer Wandel) ist bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen der Bedarf für die Neuausweisung darzulegen. Entsprechend der Auslegungshilfe "Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe (abrufbar unter <https://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive>) ist hierzu eine Befassung mit den folgenden Themenfeldern erforderlich:

- Auseinandersetzung mit den **Struktur- und Entwicklungsdaten** der Kommune, über welche ggf. eine Erforderlichkeit zur Ausweitung der Siedlungsfläche abgeleitet werden können,
- Ermittlung **bestehender Flächenpotenziale** im gesamten Gemeindegebiet,
- Bewertung der **Verfügbarkeit** der vorhandenen Flächenpotenziale sowie bei fehlender Verfügbarkeit, die Erarbeitung und Umsetzung einer Strategie zur Aktivierung der Potenziale,
- Berechnung des **Bedarfs an Neuausweisungen** durch Gegenüberstellung des aus den Strukturdaten abgeleiteten Baulandbedarfs mit den vorhandenen Flächenpotenzialen sowie
- Befassung mit den **Folgekosten** der Planung und Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung.

In den vorgelegten Unterlagen wird diesbezüglich nur knapp auf ein aktuelles Bevölkerungswachstum durch Zuzug, ein weiteres prognostiziertes Wachstum um 100 Personen für die nächsten zehn Jahre

sowie die sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauland verwiesen. Zudem seien die noch freien Bauflächen nicht verfügbar.

Angesichts des geringen Umfangs der Planung, der beabsichtigten Wohnbauentwicklung am Hauptort und des Umstands, dass es sich bei der Planung quasi um eine klassische Innenentwicklung handelt, kann die knappe Bedarfsbegründung akzeptiert werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei künftigen Ausweisungen eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Bedarf entsprechend der o.g. Aspekte zu erfolgen hat. Angesichts der umfangreich vorhandenen Baulücken wird der Gemeinde insbesondere die Erarbeitung und Umsetzung einer Aktivierungsstrategie empfohlen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die vorgelegte Bauleitplanung den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung entspricht.

***Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:  
(ohne GRM Klaus Schmidt, GRM Thomas Klein und GRM Christine Kobras, abw.)  
„Die Zustimmung wird dankend zur Kenntnis genommen.“***

## **B2) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Umweltschutz – 10.05.2021**

Die Gemeinde Sengenthal plant die Erweiterung des Bebauungsplanes "Kirchweg IV" um den Geltungsbereich "Erweiterung Kirchweg IV" auf Teilflächen des Flst 66 der Gemarkung Sengenthal. Der Geltungsbereich grenzt südlich und westlich an den bestehenden Bebauungsplan "Kirchweg IV" an, der als allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO ausgewiesen ist. Nördlich grenzt der Bebauungsplan "Kirchweg I" an den Geltungsbereich an, der ebenfalls als allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO ausgewiesen ist. Nordöstlich befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, sowie östlich des Geltungsbereiches in ca. 80 Metern Entfernung ein gewerblicher Baustoffhandel. Anhand der umliegenden Nutzungen sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf den Geltungsbereich zu erwarten. Es bestehen aus immissionstechnischer Sicht keine Einwände gegen die Planungen.

***Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:  
(ohne GRM Klaus Schmidt, GRM Thomas Klein und GRM Christine Kobras, abw.)  
„Die Zustimmung wird dankend zur Kenntnis genommen.“***

## **B3) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – 08.05.2021**

### Landwirtschaftlicher Bereich:

Es ist lediglich eine Einzelbebauung für ein Wohnhaus auf Flur Nr. 66 der Gemarkung Sengenthal vorgesehen. Die in Anspruch genommene Fläche beträgt nur rund 1000 m<sup>2</sup> und schließt sich an die bereits vorhandene Wohnbebauung an. Trotzdem sollte in der Begründung und Erläuterung des Bebauungsplanes in einem eigenen Punkt der Hinweis mit aufgenommen werden, dass mit unvermeidlichen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen durch die Flächenbewirtschaftung zu rechnen ist. Diese sind zu dulden, da sie unvermeidlich sind und während der Vegetationszeit gehäuft auftreten können. Der Hinweis in geeigneter Form soll die Bauwerber auf die mögliche Problematik aufmerksam machen und so mögliche Konflikte zwischen Wohnbevölkerung und aktiver Landwirtschaft vermeiden helfen. Ansonsten bestehen keine Einwände.

### Forstlicher Bereich:

Forstliche Belange sind nicht berührt.

***Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 16 gegen 0 Stimmen:  
(ohne GRM Klaus Schmidt, abw.)  
„Der Hinweis auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung wird in der Begründung ergänzt.“***

## **B4) Wasserwirtschaftsamt Regensburg – 06.05.2021**

Zum o.g. Vorhaben bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundlegenden Einwände.

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

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

Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu erhöhtem Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Derartige Risiken sollen ebenfalls bei der Gebäude- und Freiflächenplanung berücksichtigt werden. Es ist eine entsprechend angepasste Bebauung erforderlich, u. a. Fußbodenoberkante ausreichend hoch über Gelände. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich durchzuführen.

2. Altlasten

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

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

3. Entwässerungskonzept

Primär ist im Sinne einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung die Reduzierung der Sammlung von Niederschlagswässern und die Begünstigung der Verdunstung und Versickerung zu prüfen. Diesbezüglich verweisen wir auf einen kürzlich veröffentlichten Leitfaden der Bayerischen Staatsregierung "Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern", erhältlich unter <https://www.bestellen.bayern.de>.

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

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

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

Auf eine ausreichende Dimensionierung der Straßendurchlässe ist zu achten.

***Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 17 gegen 0 Stimmen:***

*„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Erschießungsplanung beachtet.“*

**B5) Bayerisches Landesamt für Umwelt – 06.05.2021**

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 fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

***Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 17 gegen 0 Stimmen:***

*„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“*

**B6) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung – 21.04.2021**

Gegen die beabsichtigte Planung - uns bekannt gegeben mit Schreiben vom 13.04.2021 - bestehen von Seiten des ADBV Neumarkt i.d.OPf. keine Einwendungen im Rahmen der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange.

Jedoch weisen wir daraufhin, dass in der Öffentlichen Bekanntmachung die räumliche Beschreibung des Planungsgebietes anzupassen wäre (siehe Anlage).

Ausschnitt Anlage:

Er umfasst die Ausweisung von Fl.Nr. 66 (Teilfläche) der Gemarkung Sengenthal als „Allgemeines Wohngebiet (WA-Fläche)“ nach § 4 BauNVO. ✓

Die zur Festsetzung des „Allgemeinen Wohngebiets“ vorgesehene Fläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> befindet sich östlich des Baugebiets „Kirchweg IV“ und wird im Norden durch die Ortsstraße „Kirchweg“ begrenzt. Im Süden reicht die Planungsfläche bis zum Grundstück Fl.Nr. 66/29 der Gemarkung Sengenthal. Im ~~Westen~~ <sup>Osten</sup> wird die Fläche durch das Grundstück Fl.Nr. 66 (Teilfläche), Gemarkung Sengenthal begrenzt. Die Planfläche endet in etwa auf Höhe der gegenüberliegenden Straßenseite liegender Grundstücke Fl.Nr. 37/1 und 42/2, Gemarkung Sengenthal.“ <sup>Im Westen begrenzt durch Flurstücke 66/17, 66/20 und 66/22</sup>

Der Geltungsbereich ist aus dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich:



In der Sitzung am 09. Februar 2021 hat der Gemeinderat Sengenthal den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und beschlossen die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Parallel sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt werden.

***Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 17 gegen 0 Stimmen:***

*„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“*

## **B7) Deutsche Telekom GmbH – (ohne Datum)**

### **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 PT112 Regensburg verwendet werden: [telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de](mailto: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 15.04.2021 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte 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 Leitungszonen 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 zu beachten ist.

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 Versorger, 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](mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de)

**WICHTIG:**

Da wir für Ihr Baugebiet und deren zukünftige Bauherren, das optimale Kundenerlebnis garantieren wollen, ist es sehr wichtig, dass wir möglichst zeitnah, die Realstraßen und Hausnummern von Ihnen übermittelt bekommen.

Nur so können wir den künftigen Bauherren und Kunden eine unkomplizierte Produktbuchung anbieten.

***Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 17 gegen 0 Stimmen:***

*„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“*

**B8) Bayernwerk Netz GmbH – 17.05.2021**

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

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, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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

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.

Wir bitten Sie, im Erläuterungsbericht eine mögliche Erdgasversorgung mit aufzunehmen, da wir beabsichtigen, im Zuge des Straßenausbaues Gasversorgungsleitungen zu verlegen.

Die Erschließung mit Erdgas erfolgt unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Kundenakzeptanz.

Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in Ihr Grundstück bestellen. Wir werden hierzu mit allen Grundeigentümern Kontakt aufnehmen und eine Erschließungsvereinbarung anbieten. Die Kostenbeteiligung in Höhe von derzeit ca. 1.300 EUR je Bauparzelle wird bei der späteren Anschlusserrstellung angerechnet. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein.

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

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.

***Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 17 gegen 0 Stimmen:***

*„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“*