

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 01 von 027

Sitzung vom 07. November 2017
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

1. BGM Werner Brandenburger erinnerte an die bisherigen gescheiterten Bemühungen der Gemeinde eine Nahversorgung in der Gemeinde Sengenthal zu etablieren. Aus verschiedenen Gründen konnten sich die bisherigen Lösungen leider nur kurz halten. Durch den nun geplanten Supermarkt mit Bäckerei und Metzgerei sowie die Tankstelle mit Getränkemarkt könnte dieses Problem nun endgültig gelöst werden. Die Gemeinde sollte sich diese Chance auf keinen Fall entgehen lassen.

Im September/Oktober 2017 wurde die Auslegung zum Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“ zusammen mit dem dazugehörigen Deckblatt 15 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich meist auf beide Bauleitpläne, weshalb die Abwägung gemeinsam erfolgt.

a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Regierung der Oberpfalz, Regensburg
- Regionaler Planungsverband Regensburg, Neumarkt i.d.OPf.
- Staatliches Bauamt Regensburg
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i.d.OPf.
- Landeseisenbahnaufsicht
- DB AG, DB Immobilien, München
- Stadtverwaltung Neumarkt
- Bund Naturschutz, Sigrid Schindler, Neumarkt
- Bayernwerk Netz GmbH, Parsberg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
- Landkreis Neumarkt i.d.OPf., Kreisbrandinspektion
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Verkehrswesen
- Einwendungen Öffentlichkeit

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 02 von 027

Sitzung vom 07. November 2017
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

Nach Prüfung der Anregungen wurden folgende Beschlussvorschläge unterbreitet.

B1) Regierung der Oberpfalz, Regensburg, 25.10.2017

Die Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde hat sich bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zur vorgelegten Planung geäußert (RS vom 22.08.2017, Az. ROP-SG24-8314.11-172-4-5) und festgestellt, dass im Rahmen des weiteren Verfahrens noch die Thematik der erheblich überörtlichen Raumbedeutsamkeit der Einzelhandelsnutzungen zu erörtern sowie die Anbindung des Vorhabenstandortes an den ÖPNV zu verbessern ist.

Die nun vorgelegten Unterlagen werden wie folgt bewertet:

Die Thematik der erheblich überörtlichen Raumbedeutsamkeit der Einzelhandelsnutzungen wurde im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des NORMA-Marktes untersucht. Die Vorlage dieser wird begrüßt, allerdings können die insb. im Kapitel 5 „Berechnung der Umsatzverträglichkeit“ getroffenen Aussagen von hiesiger Seite nur bedingt nachvollzogen werden.

Bezüglich der geforderten verbesserten Anbindung des Vorhabenstandortes an den ÖPNV (z. B. durch Verlegung einer bereits existierenden Haltestelle in Richtung des Standortes, zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, oder durch Neueinrichtung einer Haltestelle im direkten Umfeld des Sondergebietes) werden in den Unterlagen keine Aussagen getroffen, so dass weiterhin nicht abschließend beurteilt werden kann, inwieweit die Zielforderungen bzgl. der städtebaulich integrierten Lage (vgl. LEP Ziel 5.3.2) erfüllt werden.

Zur Vermeidung der künftigen Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration im Zusammenhang mit dem nördlichen Misch- und Gewerbegebiet wird nochmals auf ein aktuelles Urteil des VGH München (15 N 15.1201 vom 14.12.2016) verwiesen, in welchem klargestellt wird, dass Gemeinden entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB bei der Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten planerische Vorsorge zu treffen haben, dass in diesen Gebieten keine landesplanerisch unzulässige Einzelhandelsagglomeration entsteht. In Konsequenz dessen erscheint bei derzeitiger Sach- und Rechtslage ein – zumindest partieller – Einzelhandelsausschluss bei der Entwicklung des nördlich angrenzenden Misch- und Gewerbegebietes mittels Bebauungsplan erforderlich.

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 03 von 027

Sitzung vom 07. November 2017
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die vorgelegte Planung dann im Einklang mit den Vorgaben des Bayerischen Landesentwicklungsprogramms 2013 steht, wenn die ÖPNV-Anbindung des Vorhabenstandortes verbessert wird.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse sind aus Sicht der Gemeinde Sengenthal nachvollziehbar und belegen die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Es wurden auch von den Nachbarkommunen keine Einwendungen hinsichtlich befürchteter Kaufkraftabflüsse vorgebracht.“

Weiterhin wird die Gemeinde Sengenthal eine Verbesserung der Anbindung des Vorhabenstandortes an den ÖPNV, z. B. durch Verlegung oder Neuerrichtung einer Haltestelle im direkten Umfeld des Sondergebietes anstreben. Die genannten Maßnahmen sind grundsätzlich machbar, bedürfen aber im Detail noch der Abstimmung mit dem Träger des ÖPNV.

Der Hinweis auf den zumindest partiellen Einzelhandelsausschluss bei der Entwicklung des nördlich angrenzenden Misch- bzw. Gewerbegebietes wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.“

B2) Regionaler Planungsverband Regensburg, Neumarkt i.d.OPf. 25.10.2017

Der Regionale Planungsverband hat sich bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.09.2017 zur vorgelegten Planung geäußert und festgestellt, dass im Rahmen des weiteren Verfahrens noch die Thematik der Auswirkungen des Vorhabens auf die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte näher zu untersuchen ist.

Die nun vorgelegten Unterlagen werden wie folgt bewertet:

Die Thematik der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandelsbestand und die damit verbundene Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte wurde im Rahmen einer Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung des NORMA-Marktes untersucht. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Umsatzumlenkungen von den umliegenden Einzelhandelsstandorten bis hin zu dem geplanten NORMA-Markt in Sengenthal unterhalb einer kritischen Relevanzschwelle liegen und somit der umliegende Einzelhandelsbestand in seiner Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt wird.

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 04 von 027

Sitzung vom 07. November 2017 - Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

Die insb. im Kapitel 5 „Berechnung der Umsatzverträglichkeit“ getroffenen Annahmen und Aussagen können von hiesiger Seite allerdings nur sehr bedingt nachvollzogen werden. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass gegen die o.g. Planungen keine grundlegenden Bedenken erhoben werden. Der Gemeinde Sengenthal wird jedoch weiterhin eine enge Abstimmung mit den Nachbarkommunen empfohlen.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse sind aus Sicht der Gemeinde Sengenthal nachvollziehbar und belegen die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Es wurden auch von den Nachbarkommunen keine Einwendungen hinsichtlich befürchteter Kaufkraftabflüsse vorgebracht.“

B3) Staatliches Bauamt Regensburg, 24.10.2017

Zu o.g. Vorhaben nehmen wir Stellung wie folgt:

1. Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszone von 20 m zur B 299 ist einzuhalten.

2. Höhenfreie Anbindung der GVS Sengenthal Süd an die B 299 / Provis. Lichtsignalanlage (LSA)

Im Entwurf des Bebauungsplanes ist die Erschließung der Tankstelle sowie der Nahversorgungsanlage über die vorhandene Einmündung der GVS in die B 299 vorgesehen.

Das Gutachten von Prof. Kurzak vom 28.06.2017 fordert zunächst keine LSA. Mittelfristig wird aber bei steigender Verkehrsbelastung auf der B 299 die Errichtung einer LSA notwendig werden.

Sofern Probleme hinsichtlich Verkehrssicherheit oder Verkehrsablauf auftreten, ist eine provisorische LSA umgehend auf Kosten der Gemeinde nach § 12 (1) FStrG nachzurüsten. Die Notwendigkeit und die Betriebszeiten sind im Rahmen einer Verkehrsschau mit Verkehrsbehörde, Polizei und Staatlichen Bauamt festzulegen.

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 05 von 027

Sitzung vom 07. November 2017
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

Im Hinblick auf den geplanten abschnittswisen 3-streifigen Ausbau der B 299 wird eine höhenfreie Anbindung der GVS Sengenthal-Süd und der Zufahrt zum Betriebsgelände der Firma Bögl (Tor 3) angestrebt, wobei eine Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde, der Firma Bögl und dem Staatlichen Bauamt abzuschließen ist.

Unabhängig von der LSA ist für Fußgänger, die vom Betriebsgelände der Firma Bögl zur Nahversorgungsanlage gehen, eine sichere Querungsmöglichkeit zu schaffen, die tatsächlich angenommen wird.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Bauverbotszone der B 299 wird eingehalten, sie ist im Plan dargestellt.“

Der Hinweis auf die mögliche Errichtung einer Lichtsignalanlage wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf den geplanten abschnittswisen 3-streifigen Ausbau der B 299 wird zur Kenntnis genommen. Er ist in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt.

Der Hinweis auf eine sichere Querungsmöglichkeit vom Betriebsgelände der Fa. Bögl aus wurde in der Planung bereits berücksichtigt. Es existiert eine sichere Querungsmöglichkeit auf Höhe des Kirchweges. Diese Querungsmöglichkeit ist vom Gelände der Fa. Bögl aus direkt auf kurzem Weg westlich des alten LDM-Kanals zu erreichen. Ein Fußweg vom Betriebsgelände aus zum Fußweg entlang des Kanals existiert bereits. Eine weitere Fußgängerunterführung befindet sich im Bereich der Hauptzufahrt/des Bürotraktes. Für die Mitarbeiter der Firmenzentrale und für die auf dem südlichen Betriebsgelände wohnenden bzw. arbeitenden Beschäftigten der Fa. Bögl besteht auch hier eine höhenfreie Querungsmöglichkeit.“

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Für die Errichtung dieser Anlagen ist ein gesonderter Bauantrag zu stellen.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Festsetzung ist im Plan bereits enthalten.“

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 06 von 027

**Sitzung vom 07. November 2017
- Öffentlicher Teil -**

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

B4) Wasserwirtschaftsamt Regensburg, 11.10.2017

Zum o.g. Flächennutzungsplan/Bebauungsplan haben wir uns mit Schreiben vom 24.07.2017 geäußert. Insbesondere haben wir auf die ungeklärte Niederschlagswasserentsorgung hingewiesen.

In der vorliegenden Fassung wird auf Seite 7 der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt:
„Da ein Vorfluter fehlt, ist das unverschmutzte Oberflächenwasser vor Ort zu versickern. Versickerungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs können im Bereich größerer Verkehrsgrünflächen bzw. östlich des Sondergebiets geschaffen werden“.

Gleichzeitig wird auf Seite 17 ausgeführt:

„Der Grundwasserhaushalt wird von wenig durchlässigen Schichten des tonigen Untergrundes geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als mittel einzustufen, der Oberflächenabfluss ist relativ hoch“.

Eine geologische Untersuchung/Baugrunduntersuchung liegt nicht vor.

Weiterhin fehlen in den Plänen Darstellungen von Flächen, die für Sickereinrichtungen vorgesehen sind. Ein Verweis auf Flächen außerhalb des Planumfangs ist aus unserer Sicht wenig „lösungsorientiert“.

Wie bereits im Schreiben vom 24.07.2017 ausgeführt, steht der durch den Sandabbau der Fa. Bögl entstandene Grundwassersee als Vorfluter nicht zur Verfügung.

Aus unserer Sicht ist die Frage der Niederschlagswasserentsorgung derzeit ungelöst.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Innerhalb des Geltungsbereiches ist im westlichen Teil eine Fläche für Versickerungsanlagen dargestellt. In diesem Bereich sind die Sandüberdeckungen deutlich höher als im östlichen Bereich der eigentlichen Baufläche, wo vermutlich der tonige Untergrund höher ansteht. Deshalb ist die schadlose Ableitung und Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers aus Sicht der Gemeinde sichergestellt. Die Vorplanung hierzu ist bereits erfolgt und wird in der weiteren Erschließungsplanung detailliert abgearbeitet.“

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 07 von 027

Sitzung vom 07. November 2017
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

B5) Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Neumarkt i.d.OPf., 11.10.2017

Zu der Flächennutzungsplanänderung bzw. Bebauungsplanung wird wie folgt Stellung genommen:

Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Bereich Forsten:

Aus forstlicher Sicht bestehen keine Bedenken zu den Maßnahmen im Planungsgebiet.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf Fl. Nr. 1023/0, Gemarkung Raitenbuch in der Gemeinde Hohenfels und 1314/0, Gemarkung Sindlbach in der Gemeinde Berg betreffen Waldflächen. Hierzu wird Folgendes angemerkt:

1. Fl. Nr. 1023/0, Gemarkung Raitenbuch

Mit der im Waldbereich vorgesehenen Maßnahme besteht grundsätzlich Einverständnis. Durch die Entnahme der Fichten im Nordosten entsteht im Straßenbereich die Möglichkeit, den Waldrand durch Einbringen von Sträuchern artenreicher zu gestalten. Dies würde von hier aus begrüßt.

2. Fl. Nr. 1314/0, Gemarkung Sindlbach

Die im Bebauungsplan dargestellten Entwicklungsmaßnahmen sind eine der möglichen Waldumbauvarianten hin zu einem Laubholzmischbestand.

In der Ausgangssituation handelt es sich um einen jüngeren, nahezu ausschließlich aus Fichte bestehenden Wald mit einzelnen Laubhölzern und Lärche. Ein Baumartenwechsel hin zur Lichtbaumart Eiche ist eine mögliche Option. Diese erfordert ein sehr zügiges Zurücknehmen der vorhandenen Fichten. Der Baumartenwechsel zur Eiche unter dem Schirm der vorhandenen Fichten ist bei der aktuellen Belichtung nicht möglich. Eine für die lichtbedürftige Eiche deutliche Reduktion der Fichten wird das Risiko für eintretende Schäden durch Sturm und Borkenkäfer deutlich erhöhen und damit zusätzliche Aufwendungen bei der Weiterentwicklung entstehen lassen (z.B. beim Zaunschutz).

Bei der geringen Flächengröße bliebe damit nur der sofortige, komplette Einschlag der Fichten.

Wie an der angrenzenden Bestandslücke erkennbar, wird sich dann sehr schnell eine üppige Kraut- und Strauchvegetation einstellen. Holunder ist bereits jetzt zahlreich auf der ganzen Fläche vorhanden.

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 08 von 027

Sitzung vom 07. November 2017
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

Für die ebenfalls vorgesehene Buchenpflanzung entsteht durch diese Situation ein ungünstiges Wuchsklima. Insbesondere Spätfrostschäden werden wahrscheinlicher. Ebenso nimmt in der Feldrandlage das Risiko für Mäuseschäden stark zu.

Die standörtlich gut geeignete Buche könnte als Schattbaumart alternativ zum vorgenannten Vorgehen auch zunächst mit einer nur leichten Auflichtung der Fichten etabliert werden. Dies würde das Risiko für Schäden (Sturm/Borkenkäfer) reduzieren und die Konkurrenzvegetation dämpfen und damit auch die Bedingungen für schädigende Wühlmäuse verschlechtern.

Benachbart an der Fläche befinden sich mehrere alte Bergahorne. Es ist davon auszugehen, dass sich bei Zäunung der Fläche Naturverjüngung von diesen Bäumen einstellt und somit eine zweite, zum Standort passende Laubbaumart etabliert werden kann.

Eine zunächst nur mäßige Auflichtung der Fichte kann auch eine Stabilisierung der vorhandenen Laubbäume begünstigen. Der Erhalt dieser ist in der Planung explizit vorgesehen. Eine abrupte Freistellung wird hier für den weiteren Erhalt dieser Bäume problematisch gesehen.

Wie bei der Fläche in Hohenfels würde auch hier eine aktive Gestaltung des zur Feldflur dauerhaft bestehenden Waldrandes begrüßt.

Da es sich bei den Ausgleichsflächen um Eigentumsflächen der Gemeinde Sengenthal handelt, kann eine Umsetzung der Maßnahme im Wald fachlich im Rahmen der mit der Forstverwaltung bestehenden Betriebsleitung und Betriebsausführung für den Gemeindewald ausgeführt werden.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die detaillierten Hinweise zur Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 1314, Gemarkung Sindlbach, werden dankend zur Kenntnis genommen. Die Zielsetzung und die Maßnahmen hierzu werden in der Begründung des Bebauungsplanes entsprechend den Vorschlägen des Forstamtes angepasst. Die Umsetzung der Maßnahme wird mit der Forstverwaltung abgestimmt.“

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 09 von 027

Sitzung vom 07. November 2017
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

B6) Landeseisenbahnaufsicht, 20.10.2017

Westlich des Planungsgebietes verläuft der Bahnanschluss des im Gewerbegebiet Schlierferheide ansässigen Bauunternehmens Max Bögl. Die Bahntrasse verläuft teilweise parallel zur B299 und kreuzt die B299 ca. 160 m nördlich der Einmündung Sengenthal Süd in einem spitzen Winkel. Der höhengleiche Bahnübergang ist technisch gesichert.

Die Knotenpunktbelastung an der Einmündung Sengenthal Süd erhöht sich nach dem, der Landeseisenbahnaufsicht vorliegendem, Verkehrsgutachten. Durch den Abstand von ca. 160 m zwischen der Einmündung Sengenthal Süd und dem technisch gesicherten Bahnübergang ist keine Beeinträchtigung des höhengleichen Bahnübergangs durch Rückstau auf der B299 in Folge von Aufstau der Linksabbieger in die GVS Sengenthal zu erwarten. Dies wird durch die Berechnungen im Verkehrsgutachten bestätigt. Die Berechnungen nach HBS ergeben für den Linksabbieger aus der B 299 in die GVS Sengenthal die Qualitätsstufe A, dies bedeutet, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer nahezu ungehindert aus der B299 in die GVS Sengenthal links abbiegen können.

Für die Rechtseinbieger aus der GVS Sengenthal ist der technisch gesicherte Bahnübergang ausreichend weit entfernt, um die Signale bzw. die Vorankündigungszeichen erkennen zu können. Die Übersicht auf die Bahntrasse wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Die geplante Maßnahme lässt derzeit keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit am Bahnübergang erkennen.

Sollte der Knoten Sengenthal Süd der B 299 aus straßenbaulichen Gründen verändert werden ist die Landeseisenbahnaufsicht als TÖB an den Planungen zu beteiligen.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.“

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 010 von 027

Sitzung vom 07. November 2017
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

B7) DB AG, DB Immobilien, München, 19.10.07.2017

Durch das o.g. Verfahren werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Bezüglich der durch Bahnanlagen entstehenden Immissionen entstehen keine Konflikte, da mit der Planung keine sensiblen Immissionsorte (Wohnungen oder Wohnhäuser) zugelassen sind.“

B8) Bund Naturschutz in Bayern e.V., 25.10.2017

Leider kann offenbar der Eingriff nicht vor Ort ausgeglichen werden. Bei der Berechnung der Ausgleichsflächen wird der Faktor 0,3 angesetzt. Dies ist der unterste Wert im Spielraum zwischen 0,3 und 0,6. Der Bund Naturschutz ist der Ansicht, dass hier ein höherer Wert, mindestens jedoch der Faktor 0,5 angesetzt werden sollte, also eine Ausgleichsfläche von 8.491 qm notwendig ist.

Begründet wird unsere Ansicht damit, dass der derzeitige Fichtenbestand auf den Ausgleichsflächen Fl. Nr. 1023 Gmkg. Raitenbuch und Fl. Nr. 1314 Gmkg. Sindlbach entfernt werden soll, bevor die Entwicklungsziele Kalkbuchenwald bzw. naturnaher, standortheimischer Laubwald entstehen können. Dies sind sehr begrüßenswerte Ziele, aber bis zur Entstehung eines neuen Waldes vergehen Jahrzehnte. Durch die Entnahme der großen Fichten wird in der Zwischenzeit der Umwelt aber die Funktion der CO₂-Aufnahme durch diese Bäume verhindert, deshalb ist ein höherer Ausgleichsfaktor notwendig.

Im Übrigen ist mit dem Begriff „Flächenverbrauch“ oder „Flächenfraß“ nicht gemeint, dass Fläche verschwindet, sondern dass wertvolle Böden dem landwirtschaftlichen Produktionsprozess durch Versiegelung entzogen werden.

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 011 von 027

Sitzung vom 07. November 2017
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Der Ausgleichsfaktor und die Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. abgestimmt. Sie sind nach Einschätzung der Fachbehörde ausreichend. Dabei sind insbesondere die umfassenden Vermeidungsmaßnahmen ausschlaggebend, die im Geltungsbereich durchgeführt werden und die den niedrigen Faktor rechtfertigen. Dies ist neben der Versickerung des Oberflächenwassers vor allem die Schaffung größerer Grünflächen mit einem Pflanzgebot auf insgesamt 1.550 qm. Dieses Pflanzgebot gilt für standortheimische Gehölze. Zusätzlich sind auf weiteren Grünflächen und Bauflächen Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Auch durch diese Vermeidungsmaßnahmen ist der niedrige Faktor gerechtfertigt.“

Der Hinweis zum Begriff „Flächenverbrauch“ und „Flächenfraß“ wird zur Kenntnis genommen. Durch die Formulierung in der Begründung soll die unglückliche Verwendung des Begriffes „Flächenfraß“ problematisiert werden. Aus planerischer Sicht ist es bedauerlich, dass lediglich durch immer neue Formularensymbolepolitik betrieben wird, anstatt die tatsächlichen Ursachen der zunehmenden Versiegelung zu bekämpfen und die Möglichkeiten der Nachverdichtung zu verbessern.“

B9) Stadtverwaltung Neumarkt, 24.10.2017

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB nehmen wir Stellung zu obigem Vorhaben. Beurteilungsgrundlage bilden die von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013.

Unsere Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 17.08.2017 wurde nicht ausreichend berücksichtigt und wird deshalb nochmals wiederholt:

Der Bebauungsplan sieht ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" nach § 11 Abs. 2 BauNVO sowie ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vor.

Das LEP führt in Z 5.3.2 auf, dass die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen hat. Städtebaulich integriert ist ein Standort, wenn er sich in einem baulich verdichteten Siedlungsbereich befindet und im Einzelfall auch, wenn er unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt (vgl. Regierung der Oberpfalz (2002): Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern, S. 11).

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 012 von 027

Sitzung vom 07. November 2017
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung führt unter Punkt 4 auf, dass es sich bei dem geplanten Standort um die beste Entwicklungsmöglichkeit handelt. Zwar werden Ausschlusskriterien für andere Standorte genannt (bspw. Grünzäsur im Norden) und der Flächennutzungsplan sieht auf den nördlich des Änderungsbereichs vorhandenen Freiflächen eine allgemeine Wohnbebauung vor, jedoch kann auf eine detaillierte und nachvollziehbare Begründung des Planstandorts aufgrund seiner nicht integrierten Lage nicht verzichtet werden. Die aufgeführten Argumente zum Ausschluss alternativer Standorte genügen diesen Anforderungen nicht. Auch für die geplanten Mischgebiets- und Gewerbeflächen ist im weiteren Verfahren ein Bedarfsnachweis zu erbringen.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die landesplanerische Überprüfung ist durch die Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung der Oberpfalz erfolgt. Der Standort gilt nach deren Stellungnahme als noch integriert: „Der Abstand zur nächsten Wohnbebauung beträgt rund 150 m, im Umkreis von 500 m sind nennenswerte Wohnanteile in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang vorhanden - ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich ist somit gegeben. Zudem existiert bereits ein Fußweg zum Vorhabenstandort.“ Zu verbessern ist die ÖPNV-Anbindung.

Der Bedarf für ein Misch- bzw. Gewerbegebiet ist vorhanden und in der Begründung dargelegt. Die Gemeinde Sengenthal ist lt. Regionalplan der Region Regensburg Teil des Stadt- und Umlandbereichs von Neumarkt und zählt noch zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen. Sie liegt an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse von Neumarkt nach Regensburg und ist über die B 299 hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die ländlichen Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume sollen gemäß Landesentwicklungsprogramm ihre Eigenständigkeit und ihre regionsspezifische Eigenarten im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung bewahren.

Die Planung kann die Wirtschaftsentwicklung der Gemeinde Sengenthal im prosperierenden Großraum Neumarkt unterstützen. Die Gemeinde Sengenthal hat keine freien Bauflächen für kleinere Gewerbebetriebe oder nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe wie im Mischgebiet üblich.

Die vorliegende Fläche stellt zudem wie in der Begründung aufgezeigt die einzig städtebaulich sinnvolle Fläche für derartige Entwicklungen dar. Sie ist verkehrlich gut angebunden und auch aufgrund der Anforde-

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 013 von 027

Sitzung vom 07. November 2017
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

rungen des Immissionsschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes gut geeignet. Die Ausweisung kann daher die Ziele des Regionalplans wirksam unterstützen und ist auch zur Sicherung Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde erforderlich.“

Des Weiteren sieht das geplante Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Errichtung einer Tankstelle sowie die Ansiedlung weiterer Betriebe vor. Vor dem Hintergrund einer ungewollten Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben in städtebaulich nicht integrierter Lage, ist sicherzustellen, dass ein Ausschluss bestimmter Nutzungen festgesetzt wird.“ Auch die am 21.09.2017 erstellte Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines NORMA-Marktes in Sengenthal thematisiert das städtebauliche Gebot einer integrierten Lage nicht.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Gem. Festsetzung B.1.2 sind Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet eingeschränkt. Damit wird eine unzulässige Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben vermieden.“

Formale Anmerkung: In der Planzeichnung des Bebauungsplans wurde im Gewerbegebiet eine Knötchenlinie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen abgebildet. Sowohl die textlichen Festsetzungen als auch die Begründung thematisieren jedoch nicht die unterschiedlichen Nutzungen von GE1 und GE2. Lediglich im Rahmen der Emissionskontingente findet die Unterteilung Anwendung.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Dies ist beabsichtigt. Eine Differenzierung der Festsetzungen zwischen GE1 und GE2 ist lediglich bzgl. des Immissionsschutzes erforderlich.“

B10) Bayernwerk Netz GmbH, 13.10.2017

Unsere Stellungnahme vom 02. August 2017 behält weiter ihre Gültigkeit.

Stellungnahme vom 02. August 2017:

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

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 014 von 027

Sitzung vom 07. November 2017
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

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 Straßenbauerträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

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

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.

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.

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 015 von 027

Sitzung vom 07. November 2017
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

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.

Vorsorglich weisen wir auf vorhandene 20-kV-Einfachfreileitungen im überplanten Bereich hin.

Wir weisen Sie daraufhin, dass der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen in der Regel beiderseits je 8,0 m zur Leitungssachse und für 20-kV-Doppelfreileitungen in der Regel beiderseits je 10,0 m zur Leitungssachse beträgt und bitten Sie, dies zu berücksichtigen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.

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

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

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

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Stellungnahme wurde bereits behandelt, an der damaligen Behandlung wird festgehalten. Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.“

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 016 von 027

Sitzung vom 07. November 2017 - Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

B11) Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg, 18.10.2017

Zur oben genannten Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 04.08.2017 Stellung genommen. Die Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter. Die Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Stellungnahme vom 04.08.2017:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes 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.

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 017 von 027

Sitzung vom 07. November 2017
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

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:

Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 12,
Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800-3309747

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Stellungnahme wurde bereits behandelt, an der damaligen Behandlung wird festgehalten. Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.“

B12) Landkreis Neumarkt i.d.OPf., Kreisbrandinspektion, 01.10.2017

Mit dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 12.09.2017 besteht aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes Einverständnis. Eine nochmalige Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Es wird davon ausgegangen, dass die Punkte 4 (Löschwasserversorgung), 5 (Löschwasserrückhaltung) und 6 (Erschließung) aus der Stellungnahme der Kreisbrandinspektion vom 27.07.2017 im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet werden.

Stellungnahme vom 27.07.2017:

1. Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der Feuerwehr

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

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 018 von 027

Sitzung vom 07. November 2017
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

2. Einhaltung der Hilfsfrist

Das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Sengenthal ist ca. 1,2 km Fahrstrecke von den geplanten Baugebieten entfernt. Es bestehen keine Bedenken bezüglich der Einhaltung der Hilfsfrist.

3. Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Aufgrund der geplanten Bebauung mit maximalen Gebäudehöhen bis 9,0 m ist die Vorhaltung eines Hubrettungsgeräts für die Personenrettung nicht erforderlich.

4. Löschwasserversorgung

Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde (vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 BauGB. Aufgrund der Größe der geplanten Bauflächen und der geplanten Nutzung (SO, GE) ergibt sich eine erforderliche Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden (DVGW-Arbeitsblatt W 405).

Die Löschwasserentnahmestellen sind in einem Abstand von 100 - 150 m im öffentlichen Straßenraum anzuordnen. Die Entnahmestellen sind zu einem Drittel als Überflurhydranten auszuführen, im Übrigen können Unterflurhydranten verwendet werden. Die Unterflurhydranten sind so zu platzieren, dass bei Inbetriebnahme der Zu- und Abfahrtsverkehr mit Feuerwehrfahrzeugen möglich bleibt (nicht in Fahrbahnachse, etc.). Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der LDM-Kanal (Hindernis B 299) oder der "Bögl-Weiher" (Entfernung >> 300 m) für die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nicht in Frage kommen.

5. Löschwasserrückhaltung

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

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

6. Erschließung

Das Straßen- und Wegenetz ist so zu bemessen, dass eine ungehinderte Zufahrt zu den Gebäuden mit Feuerwehrfahrzeugen möglich ist. Die Ausführung muss mindestens in Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen - RStO 01) erfolgen.

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 019 von 027

Sitzung vom 07. November 2017
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

Aufgrund der vorgesehenen Zweckbestimmung des SO Nahversorgung und der festgesetzten Baugrenzen kann auf eine Wendemöglichkeit für LKW am Ende der 80 m langen Stichstraße verzichtet werden; die privaten Verkehrsflächen sind hierfür ausreichend.

Mit der vorgelegten Planung besteht aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes Einverständnis. Die Punkte 4 mit 6 dieser Stellungnahme sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Stellungnahme wurde bereits behandelt, an der damaligen Behandlung wird festgehalten. Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.“

B13) Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Verkehrswesen, 30.10.2017

Wir halten an den Ausführungen in unserem Schreiben vom 17.07.2017 fest. Insbesondere gehen wir davon aus, dass auch ein Hinweis des Arbeitgebers nicht dazu führt, dass die zahlreichen Bewohner der Max-Bögl-Str. 1 in deren Freizeit einen Umweg von ca. 800 m zum Überqueren der Bundesstraße zurücklegen, wenn diese die Einkaufsmöglichkeiten im künftigen Sondergebiet „Schlierferheide Nord“ nutzen wollen.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Hinweise der Abteilung Verkehrswesen werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hält an der Abwägung zur Stellungnahme vom 17.7.2017 fest. Auf diese Abwägung wird verwiesen.“

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die von der Gemeinde genannte gefahrlose Fußwegeverbindung Richtung Sengenthal bereits existiert und auch vom Betriebsgelände aus intensiv angenommen wird (siehe Foto). Ein Umweg von 800 m wie vom Landratsamt genannt kann nicht nachvollzogen werden. Der gesamte Weg von einem der größten Wohncontainer aus beträgt auf der gefahrlosen Route etwa 900 m, der Weg mit ungesicherter Querung der Bundesstraße etwa 760 m (Umweg 140 m, siehe Foto). Auch wenn von anderen Wohncontainern ein etwas größerer Umweg erforderlich wird, hält die Gemeinde dies für zumutbar. Fußgänger sind regelmäßig im Straßenverkehr zu längeren Wegen gezwungen, wenn sie sichere Querungen nutzen (z.B. bis zur nächsten Ampel etc.).“

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 020 von 027

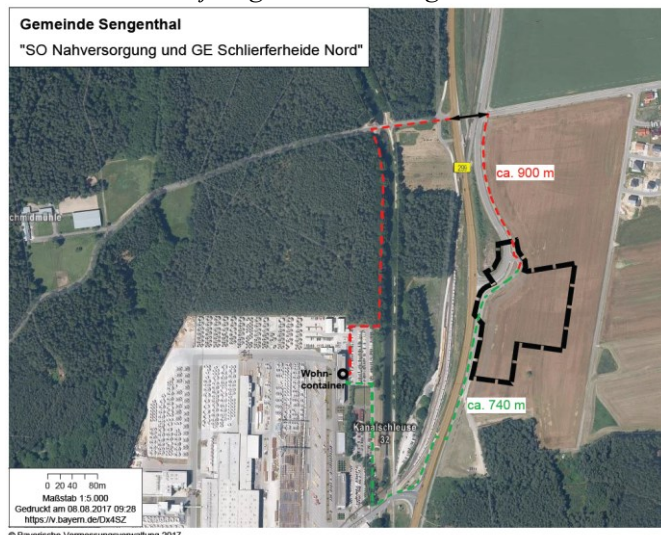
Sitzung vom 07. November 2017
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:



Existierender Fußweg vom Betriebsgelände aus Richtung Sengenthal



Fußwegalternativen (rot gefahrlos mit Unterführung, grün mit Querung der B 299)

.....
Schriftführer

.....
1. Bürgermeister

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 021 von 027

Sitzung vom 07. November 2017
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

B14) Folgende Träger öffentlicher Belange sind mit der Planung einverstanden:

Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Kreisbauabteilung, Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Abteilung Naturschutz und Wasserrecht, Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Umweltschutz, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i.d.OPf., Gemeinde Deining, Gemeinde Mühlhausen, Regierung von Oberfranken, Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, PLEdoc GmbH (Breitbandversorgung)

C) Einwendungen von Bürgern

Max Bögl Stiftung & Co. KG, 25.10.2017

Zum o.g. Plangebiet ist die Max Bögl Stiftung & Co. KG potenziell betroffener Nachbar. Wir haben deshalb zur o.g. Planung die ausgelegten und uns zugänglichen Unterlagen und Informationen ausgewertet.

Nachfolgend weisen wir auf mehrere Gesichtspunkte hin, die nach unserer Überzeugung im Planungs-, Abwägungs- und Beschlussvorgang entweder gar nicht, nicht vollständig oder falsch berücksichtigt wurden.

Hieraus resultiert nach unserer Meinung eine Fehlerhaftigkeit der Planung, was eine bauplanungsrechtliche Unrechtmäßigkeit nach sich zieht. Sollte unseren Bedenken nicht Rechnung getragen und für Abhilfe gesorgt werden, behalten wir uns deshalb ausdrücklich vor, gegen die bisherige Planung formelle baurechtliche Schritte einzuleiten, um deren unveränderte Umsetzung zu verhindern.

Im Einzelnen:

- Für das planerisch anbindende Gewerbe- und Mischgebiet ist ein tatsächlicher Bedarf weder dargetan noch ersichtlich. Die diesbezügliche Planung dient daher offensichtlich nur einer vermeintlichen "Brückenfunktion" zu einer scheinbaren Anbindung der dahinter liegenden Sonder- und Gewerbegebiete. Da jedoch der Bedarf für ein solches Gewerbe- und Mischgebiet faktisch gar nicht vorliegt, fehlt in der Realität die erforderliche Anbindung nicht nur heute, sondern auf absehbare Zeit.

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 022 von 027

Sitzung vom 07. November 2017
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Der Bedarf für ein Misch- bzw. Gewerbegebiet ist vorhanden. Die Gemeinde Sengenthal ist lt. Regionalplan der Region Regensburg Teil des Stadt- und Umlandbereichs von Neumarkt und zählt noch zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Nürnberg/ Fürth/Erlangen. Sie liegt an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse von Neumarkt nach Regensburg und ist über die B 299 hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die ländlichen Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume sollen gemäß Landesentwicklungsprogramm ihre Eigenständigkeit und ihre regionsspezifische Eigenarten im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung bewahren.

Die Planung kann die Wirtschaftsentwicklung der Gemeinde Sengenthal im prosperierenden Großraum Neumarkt unterstützen. Die Gemeinde Sengenthal hat keine freien Bauflächen für kleinere Gewerbebetriebe oder nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe wie im Mischgebiet üblich.

Die vorliegende Fläche stellt zudem wie in der Begründung aufgezeigt die einzig städtebaulich sinnvolle Fläche für derartige Entwicklungen dar. Sie ist verkehrlich gut angebunden und auch aufgrund der Anforderungen des Immissionsschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes gut geeignet. Die Ausweisung kann daher die Ziele des Regionalplans wirksam unterstützen und ist auch zur Sicherung Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde erforderlich.“

- Eine Wohnnutzung könnte im geplanten Mischgebiet mit dem rechtlich geschützten Interesse unserer Unternehmerischen Betätigung kollidieren: selbst die ausgelegte Planung spricht immissionsschutzbezogen von einer "erheblichen Vorbelastung durch einen bestehenden Betrieb südwestlich des Änderungsbereichs". Im Mitteilungsblatt 10/2017 der Gemeinde Sengenthal wird hinsichtlich des Plangebiets davon gesprochen, dass "das zulässige Lärmkontingent durch die Fa. Bögl weitestgehend ausgeschöpft sei." Unsere Befürchtung, es seien zukünftige immissionsbezogene Konflikte geradezu vorprogrammiert, werden nicht dadurch zerstreut, dass man dieser Vorbelastung alleine durch "nicht störende Gewerbebetriebe", auf deren künftige Ansiedlung keine Hinweise vorliegen, begegnen möchte. Solche möglichen Konflikte hat jedoch jede rechtmäßige Planung zuverlässig zu verhindern.

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 023 von 027

Sitzung vom 07. November 2017
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Laut Genehmigung darf der Betrieb der Max Bögl Stiftung & Co. KG am Wohnhaus "Schmidmühle I" die in einem Dorfgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht ausschöpfen. Dieses Einzelanwesen liegt im Nordwesten des Betriebsgeländes in etwa 280 m Entfernung. Das entsprechend der 15. Änderung des Flächennutzungsplans geplante Mischgebiet befindet sich in vergleichbarer Entfernung bzw. ist sogar etwas weiter entfernt. Die anlagenbedingten Lärmimmissionen am maßgeblichen Immissionsort in Schmidmühle werden mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten durch die gleichen betrieblichen Schallquellen bestimmt, wie an möglicherweise neu entstehenden Immissionsorten im geplanten Mischgebiet. Unter der Prämisse, dass der Betrieb der Max Bögl Stiftung & Co. KG am Wohnhaus in Schmidmühle die genehmigten Immissionsrichtwerte ausschöpft, können deshalb im geplanten Mischgebiet unter keinen Umständen höhere Beurteilungspegel als 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht auftreten – zumal als limitierender Faktor nach Nordosten das bestehende, bereits ausgewiesene allgemeine Wohngebiet "Kirchweg III" mit um 5 dB(A) strengeren Immissionsrichtwerten fungiert.

Außerdem resultiert aus der 15. Änderung des Flächennutzungsplans respektive der Darstellung eines Mischgebiets nicht automatisch Baurecht an jedem beliebigen Punkt innerhalb dieses Mischgebiets. Wo genau die Ansiedlung von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, und die Errichtung von Wohngebäuden zugelassen werden, wird erst im Rahmen der Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplans festgelegt. Unabhängig davon wurde bereits im Zuge der Geräuschkontingentierung der Gewerbe- und Sondergebietsflächen des Bebauungsplans "SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord" durch den Gutachter empfohlen, das Mischgebiet so zu zonieren, dass im südlichen Teilbereich nur Gewerbe und im nördlichen Teilbereich nur Wohnen zulässig ist. Auf diese Weise können dem zusätzlich geplanten Gewerbegebiet zwischen dem "SO Nahversorgung" und dem geplanten Mischgebiet der vorgesehenen Nutzungsart angemessene Emissionskontingente zugestanden und dessen schalltechnische Qualität erhöht werden.

Der befürchtete Konflikt mit dem Immissionsschutz ist also problemlos im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung lösbar. Das Mischgebiet kann im Bebauungsplan so gegliedert werden, dass Wohnnutzungen nur im nördlichen Teil zulässig sind und damit maximal von der Fa. Bögl entfernt sind. Sie lägen damit kaum näher als die bestehenden Wohngebiete, auf die die Fa. Bögl bereits jetzt Rücksicht nehmen muss und die die zulässigen Emissionen begrenzen. Bei einer geringfügig näher heranrückenden Wohnnutzung im Mischgebiet gelten jedoch gem. DIN 18005 um 5 dB höhere Beurteilungspegel gegenüber einer Wohnnutzung im Wohngebiet. Deshalb kann bereits jetzt mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass durch mögliche Wohnnutzungen im Mischgebiet bei entsprechender Gliederung des Mischgebiets keine unzulässigen Lärm-

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 024 von 027

Sitzung vom 07. November 2017
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

werte zu erwarten bzw. keine zusätzlichen Einschränkungen für die Fa. Bögl zu erwarten sind. Das gleiche gilt für das gem. FNP geringfügig näher heranrückende Wohngebiet (ca. 20 m). Hierbei handelt es sich um den Rand der Baufläche, wo in der verbindlichen Bauleitplanung eine Eingrünung festgesetzt werden wird (analog zum BP Kirchweg III, dort 10 m breit), durch ergänzende Festsetzung der Baugrenze kann auch hier in der verbindlichen Bauleitplanung problemlos sichergestellt werden dass keine Wohnbebauung näher an das Betriebsgelände der Fa. Bögl heranrückt als die bestehende bzw. bereits jetzt zulässige Wohnbebauung.“

- Eine Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde zur verkehrs- und verkehrssicherheitsbezogenen Auswirkung der Planung ist nicht ausgelegt und wurde uns, trotz ausdrücklicher Nachfrage, auch nicht anderweitig zugänglich gemacht. Ein durch die Umsetzung der Planung zusätzliches Verkehrsaufkommen von täglich etwa 200 Fahrzeugen ist zum einen völlig unrealistisch und würde zum anderen die in Sonder- und Gewerbegebiet beabsichtigten Investitionen wirtschaftlich kaum tragen – es kann begründet davon ausgegangen werden, dass den Investoren intern ganz andere Zahlen (jenseits des Sengenthaler "Binnenbedarfs") suggeriert wurden.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Alle umweltbezogenen Stellungnahmen waren entsprechend den Vorgaben des BauGB ausgelegt. Die Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde war nicht umweltbezogen. Eine Pflicht zur Auslegung bestand nicht.“

- Im Mitteilungsblatt 10/2017 der Gemeinde Sengenthal wird, bezogen auf die o.g. Planung und auf den Bedarf der im Sonder- und Gewerbegebiet beabsichtigten Ansiedlungen, u.a. ausgeführt: "Weiterhin befinden sich in fußläufiger Entfernung mehrere Hunderte Beschäftigte, die auf dem Betriebsgelände der Firma Bögl untergebracht sind ." Was geflissentlich verschwiegen wird: diese Personen, welche offensichtlich für die Bedarfsplanung eine nicht unmaßgebliche Rolle spielen sollen, müssen ausnahmslos die an dieser Stelle mit Schwer- wie Individualverkehr äußerst stark frequentierte B299 völlig ungesichert auf dem Hin- und Rückweg überqueren, um das dort nun anzusiedelnde Gewerbe nachfragen zu können – einzeln oder in Gruppen, bei Tageslicht wie bei winterlicher Dunkelheit. Dies halten wir für schlechterdings unverantwortlich.

Hinzu kommt, dass sich inmitten eines Radius von etwa 200 m die Verkehrsanbindung des neu anzusiedelnden Gewerbes (Ortsanbindung Sengenthal-Süd), eine Schwerlastverkehrsausfahrt (Tor 3) unseres Be-

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 025 von 027

Sitzung vom 07. November 2017
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

etriebes, ein Bahnübergang über die B299 und die Abzweigung nach Schmidmühle/Reichertshofen befinden. Es wäre durch eine Umsetzung der ausgelegten Planung vorprogrammiert, dass sich die bereits heute komplexe Verkehrssituation nochmals zuspitzen und zu einem erheblich höheren Gefahrenpotenzial führen würde. Da uns weitergehende Informationen hierzu vorenthalten wurden kennen wir die Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde und die Plausibilität der zugrundeliegenden Daten nicht. Wir gehen jedoch begründet davon aus, dass die vorliegende Planung dieser neuen Gefährdungssituation nicht angemessen Rechnung trägt.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Dieser Aspekt wurde von der Gemeinde bereits geprüft. Durch den Hinweis auf die mehrere Hundert Arbeitskräfte auf dem Betriebsgelände der Firma Bögl wird deutlich, dass durch die gegenständliche Planung auch für die auf dem Firmengelände untergebrachten Arbeitskräfte der Firma Bögl eine wesentliche Verbesserung der Nahversorgung erfolgt. Die angesprochenen Fußwege bis nach Mühlhausen oder Neumarkt können nach Realisierung des Vorhabens zur Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers vermieden werden, die Fußwege für die Beschäftigten werden sich deutlich verkürzen.

Von der nordöstlichsten Ecke des Betriebsgeländes der Firma Bögl befindet sich in unmittelbarer Nähe der Wohnanlagen eine Anbindung vom Firmengelände aus zum Fußweg der westlich des Ludwig-Donau-Main-Kanals nach Norden verläuft. Über diesen Fußweg ist eine direkte Anbindung zur bestehenden Fuß- und Radwegeunterführung unter der B 299 gegeben. Diese Fußwegeverbindung stellt einen nur unwesentlich längeren Umweg dar gegenüber der befürchteten Überquerung der B 299 auf freier Strecke. Dieser geringe Umweg ist aus Sicht der Gemeinde zumutbar. Es obliegt der Firma Bögl, die Beschäftigten auf die gefahrlose fußläufige Verbindung zum künftigen Nahversorger hinzuweisen und sie vor der Querung der B 299 auf freier Strecke zu warnen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Geschwindigkeit in diesem Bereich auch aufgrund des in der Nähe befindlichen Bahnüberganges dauerhaft auf 60 km/h sein wird. Eine weitere Fußgängerunterführung befindet sich im Bereich der Hauptzufahrt/des Bürotraktes. Für die Mitarbeiter der Firmenzentrale und für die auf dem südlichen Betriebsgelände wohnenden bzw. arbeitenden Beschäftigten der Fa. Bögl besteht auch hier eine höhenfreie Quermöglichkeit.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Planung auch für die Beschäftigten der Firma Bögl eine Verbesserung hinsichtlich der Nahversorgungssituation darstellen wird und eine gefahrlose fußläufige Erreichbarkeit mit nur geringem Umweg für die Beschäftigten der Firma Bögl bereits besteht. Weiterhin verweist die Gemeinde auf die kurz- bis mittelfristig angedachte Beseitigung der höhengleichen Betriebszu-

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 026 von 027

Sitzung vom 07. November 2017 - Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

fahrt, in diesem Zusammenhang wird auch eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Betriebsgelände Bögl und dem Ort Sengenthal vorgesehen werden. “

- Bereits jetzt muss in Aussicht gestellt werden, dass wir uns jeder Entwicklung widersetzen werden, welche uns mittelbar für Konsequenzen (und sei es nur durch Kostenbeteiligung für zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen oder bauliche Veränderungen) in Haftung nehmen würde, die aus der geplanten Ansiedlung resultieren. Insbesondere und konkret betrifft dies jede Art von Konsequenzen, welche unsere vorhandene Schienenanbindung betreffen.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Es sind keine Konsequenzen i.S. einer Kostenbeteiligung für die Fa. Bögl zu erwarten. “

- Offensichtlich erfolgte eine Anhörung der Eisenbahnaufsichtsbehörde in Hinblick auf die ausgelegte Planung erst gar nicht. Dass diese nicht gehört wurde und so deren mögliche Einwände in die Abwägungsentscheidungen wie in die ausgelegten Unterlagen keinen Eingang finden konnten, begründet für sich schon einen Verfahrensmangel.“

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Das Eisenbahnbundesamt wurde ergänzend im Planverfahren beteiligt, die Stellungnahme wird in die Abwägung einbezogen. “

- Die ausgelegte Planung scheint stillschweigend von einer Öffnungszeit des anzusiedelnden Gewerbes ausschließlich zur Tageszeit auszugehen. Im Hinblick auf eine anzusiedelnde Tankstelle erscheint dies wenig glaubwürdig, da heutzutage Tankstellen üblicherweise mit Tankautomaten ausgestattet sind, welche eine Betankung auch zur Nachtzeit ermöglichen. (Ein Ausschluss z. B. dieser Besonderheit scheint nicht explizit vorgesehen - möglicherweise einer Baugenehmigung vorbehalten? - zu sein.) Eine nächtliche Anfahrt insb. von Schwerlastverkehr an die vorgesehene Tankstelle wäre mit der – auch für die Gemeinde Sengenthal anerkanntermaßen angespannten – immissionsschutzrechtlichen Situation schwerlich zu vereinbaren.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Der Bebauungsplan "SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord" setzt für alle Bauquartiere sowohl während der Tag- als auch der Nachtzeit richtungsabhängige Emissionskontingente als zulässig fest. Damit haben alle ansiedlungswilligen Nutzungen grundsätzlich die Möglichkeit, auch einen Nachtbetrieb zu prakti-

GEMEINDE SENGENTHAL DER GEMEINDERAT



Seite 46 522 2017
Blatt 027 von 027

Sitzung vom 07. November 2017
- Öffentlicher Teil -

Beratungsgegenstand:	Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Sengenthal mit Landschaftsplan sowie Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“
TOP 03	a) Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15 c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Vortrag/Beratung/Beschluss:

zieren. Der Umfang eines möglichen Nachtbetriebs bzw. das zulässige Maß der damit verbundenen Geräuschentwicklungen wird durch die Kontingente vorgegeben. Das heißt, dass nachts nur dann Betrieb stattfinden kann, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherrn der qualifizierte Nachweis über die Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente zu erbringen ist. Die Belange des Immissionsschutzes sind im Bebauungsplan durch Festsetzung von Emissionskontingenten abschließend geregelt.“

- Wir gehen deshalb davon aus, dass unseren Bedenken angemessen Rechnung getragen wird und die bisherige Planung so nicht weiterzuverfolgen ist. Anderenfalls müssten wir die Wahrung unserer Interessen bedauerlicherweise auf dem formellen Rechtsweg weiterverfolgen.

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Die Gemeinde Sengenthal stellt die vorgebrachten Einwendungen ausdrücklich in die Abwägung mit ein. Sie kommt aber zu dem Ergebnis, dass die Planung den Vorgaben und Anforderungen des Baugesetzbuches und der einschlägigen Fachgesetze entspricht. Die mit der Planung verfolgten Ziele gehen im Rang gegenüber den vorgebrachten Einwendungen vor. Es ist keine Beeinträchtigung oder anderweitige Belastung für die Fa. Bögl durch die vorliegende Planung erkennbar.“

b) Feststellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 15

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Das Deckblatt Nr. 15 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Sengenthal in der Fassung vom 07.11.2017 wird festgestellt. Es ist nunmehr nach § 6 BauGB dem Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. zur Genehmigung vorzulegen.“

c) Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“

Der Gemeinderat Sengenthal beschloss mit 14 gegen 0 Stimmen:

„Der Bebauungsplan „SO Nahversorgung und GE Schlierferheide Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 07.11.2017 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.“