

Punkt 2: Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist Herr Bauernschmitt vom Planungsbüro TEAM 4 aus Nürnberg anwesend.

a) Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan - *Wohngebiet - Sondergebiet "Gesundheit/Pflege" - An der Schulstraße (alter Festplatz)* - und Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg (Deckblatt Nr. 6) für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im Gemeindeteil Berg im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB
hier: Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zu den Vorentwürfen aus den Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Am 20.07.2017 hat der Gemeinderat sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg (Deckblatt Nr. 6) für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan - *Wohngebiet - Sondergebiet "Gesundheit/Pflege" - An der Schulstraße (alter Festplatz)* - im Gemeindeteil Berg als auch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Vom 05.10.2017 bis einschließlich 06.11.2017 fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Planaufgabe der beiden Vorentwürfe - jeweils in der Fassung vom 20.07.2017 - einschließlich Begründungen mit Umweltbericht sowie weiterer umweltbezogener Informationen statt.

Im Hinblick auf die sog. frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann - mit Schreiben vom 21.09.2017 hiervon unterrichtet und ihnen erstmalig Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Vorentwürfen bis spätestens 06.11.2017 gegeben. Ferner wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange um Hinweise zur Umweltprüfung gebeten. Außerdem wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse www.berg-opf.de in der Rubrik „Bauleitplanung“ auf der Homepage der Gemeinde Berg eingestellt.

I. Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB:

Nachstehend aufgeführte Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden an dem Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt:

- 1. Regierung der Oberpfalz (Höhere Landesplanungsbehörde), Sachgebiet 24 (Raumordnung, Landes- und Regionalplanung), 93039 Regensburg**
- 2. Regionaler Planungsverband Regensburg, Region 11, Postfach 14 05, 92304 Neumarkt**
- 3. Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Postfach 14 05, 92304 Neumarkt i.d.OPf.
- Sachgebiet 43 - (Übermittlung von 3 Ausfertigungen: Bauamt, Naturschutz, Immissionsschutz)**
- 4. Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Postfach 14 05, 92304 Neumarkt i.d.OPf.
- Kreisbrandinspektion, z. H. Herrn Kreisbrandrat Anton Bögl**
5. Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Postfach 14 05, 92304 Neumarkt i.d.OPf.
- Sachgebiet 24 - Tiefbauverwaltung (Kreisstraßen)
6. Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Postfach 14 05, 92304 Neumarkt i.d.OPf.
- Abteilung 60 - Gesundheitsamt
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, Hofgraben 4, 80539 München

- 8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Dr.-Grundler-Straße 3, 92318 Neumarkt**
- 9. Staatliches Bauamt, Straßenbau, Postfach 10 10 41, 93010 Regensburg**
- 10. Wasserwirtschaftsamt Regensburg, Landshuter Straße 59, 93053 Regensburg**
- 11. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt, Woffenbacher Straße 32, 92318 Neumarkt**
- 12. Bayernwerk AG, Lupburger Straße 19, 92331 Parsberg**
13. Bayernwerk AG, Betriebszentrum Bamberg, Service Leitungen, Luitpoldstraße 51, 96052 Bamberg
- 14. Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg**
- 15. Industrie- und Handelskammer, Dr.-Martin-Luther-Straße 12, 93047 Regensburg**
- 16. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Neumarkt, Bockwirtsgasse 2, 92318 Neumarkt**
17. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Neumarkt, Kreisgruppenvorsitzender Dr. Bernd Söhnlein, Am Hohlweg 1 A, 92361 Röckersbühl
- 18. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Neumarkt, Weinbergerstraße 18, 92318 Neumarkt**
- 19. Markt Lauterhofen, Marktplatz 11, 92283 Lauterhofen**
20. Gemeinde Pilsach, Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt, Bahnhofstraße 12, 92318 Neumarkt
21. Stadt Neumarkt i.d.OPf., Postfach 15 40, 92305 Neumarkt
22. Markt Postbauer-Heng, Centrum 3, 92353 Postbauer-Heng
23. Gemeinde Burgthann, Rathausplatz 1, 90559 Burgthann
- 24. Stadt Altdorf b. Nürnberg, Röderstraße 10, 90518 Altdorf**

Von folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB Stellung genommen.

Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich - sofern nachstehend nicht gesondert aufgeführt - jeweils auf beide Bauleitplanverfahren, weshalb die Abwägung für beide Bauleitplanverfahren gemeinsam erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit dient der Sammlung von Informationen zur Erstellung des Entwurfs des Bauleitplans. Der unter Einarbeitung der Stellungnahmen erarbeitete Entwurf ist vom Gemeinderat zu billigen.

Bevor Herr Bauernschmitt auf die einzelnen Stellungnahmen eingeht, gibt er bereits eine Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen zum Entwurf bekannt. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen - insbesondere aus der Öffentlichkeit - sollten die Bauleitpläne u. a. in folgenden Punkten geändert werden:

- Entfall des Wohngebietes im Westen
- Die Baugrenzen rücken teils weiter von den Nachbargrundstücken ab.
- Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung zu den Nachbargrundstücken müssen eingehalten werden.
- Die Gebäudehöhe im Pflegeheim (SO 1) wird von 15 m auf 14 m reduziert.
- Im östlichen Sondergebiet (SO 2 - Ärztehaus) wird das Wohnen ausgeschlossen.
- Dachaufbauten müssen mindestens 3 m von der Außenwand eingerückt werden.
- Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wird konkretisiert; Ladengeschäfte und Schank- bzw. Speisewirtschaftlichen sind insbesondere im Rahmen der Zweckbestimmung zulässig.
- Die zulässigen Schallemissionen werden eingeschränkt.

Regierung der Oberpfalz (Höhere Landesplanungsbehörde), Sachgebiet 24 (Raumordnung, Landes- und Regionalplanung), 93039 Regensburg

Zu den beiden Bauleitplanverfahren erfolgt von Seiten der Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde keine Äußerung (vgl. E-Mail-Schreiben vom 06.11.2017 -Stellungnahme vom 02.11.2017).

Regionaler Planungsverband Regensburg, Region 11, Postfach 14 05, 92304 Neumarkt

Per E-Mail vom 09.11.2017 wurde der Gemeinde Berg die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Regensburg vom 02.11.2017 vorgelegt.

Wie dieser Stellungnahme zu entnehmen ist, bestehen sowohl gegen die Bebauungsplanaufstellung als auch gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken.

Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Postfach 14 05, 92304 Neumarkt i.d.OPf.
- Sachgebiet 43 - (Übermittlung von 3 Ausfertigungen: Bauamt, Naturschutz, Immissionsschutz)

a) Stellungnahme des Bauamtes (Tobias Schneider, M.Eng. Technischer Sachbearbeiter)

Mit Schreiben vom 02.11.2017 ging folgende Stellungnahme des Bauamtes des Landratsamtes Neumarkt ein:

„Damit sich die geplanten Gebäude in die umliegende Wohnbebauung besser einfügen, sollte die maximal zulässige Höhenfestsetzung beim SO 1 und SO 2 reduziert werden.

Die haustechnischen Anlagen sollten mehr als 2,0 m von der Außenwand zurückversetzt werden. Damit bei den Baugrenzen Klarheit besteht, sind die Abstände der Baugrenzen zu den Grenzen des Geltungsbereichs zusätzlich mit einer Maßzahl anzugeben.

Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Ob das Gutachten vom IB Sorge in Zusammenhang mit Art. 6 (5) Satz 3 BayBO erstellt wurde, geht aus der Begründung zum Vorentwurf nicht hervor. Inwieweit das Gutachten bei einer fortschreitenden Bebauung auf Fl.Nr. 21 noch anzuwenden ist, ist in Frage zu stellen. Das Thema Abstandsflächen muss m. E. in Bezug zur BayBO genauer erläutert werden.

Ansonsten bestehen mit dem Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplanes aus technischer Sicht zum Bauordnungsrecht keine Einwände.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Der Hinweis auf eine Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe im Sondergebiet 1 und Sondergebiet 2 wird zur Kenntnis genommen. Die zulässige Gebäudehöhe wird im SO 1 auf max. 14,0 m reduziert. Eine weitere Reduzierung ist nicht sinnvoll, da zum einen mit Grund und Boden sorgsam umgegangen werden soll, und haustechnisch sowie von der Pflegelogistik her eine größere Grundfläche zugunsten einer geringeren Zahl von Stockwerken erhebliche Nachteile mit sich brächte. Eine entsprechende Stellungnahme des künftigen Heimbetreibers - der Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Nürnberger Land e.V. - liegt vor (Schreiben vom 31.01.2018).

Die Festsetzung zur Zurücksetzung der haustechnischen Anlagen wird entsprechend geändert. Es wird festgesetzt, dass haustechnische Anlagen mindestens 3 m von der Außenwand zurückversetzt werden müssen. Bei einer maximalen Höhe haustechnischer Anlagen von 3 m werden sie so hinsichtlich der Gesamthöhe des Gebäudes deutlich weniger wirksam.

Eine Bemaßung der Abstände der Baugrenzen zu den Grenzen des Geltungsbereiches wird ergänzt.

Hinsichtlich der Frage der Abstandsflächen ist festzustellen, dass die zulässige Bebauung im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Baugrenze und einer maximalen Wandhöhe geregelt ist. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird aber ergänzt, dass gegenüber den Nachbargrundstücken die Abstandsflächenregelung der BayBO gilt.

b) Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes (Lack)

Von Seiten des Technischen Umweltschutzes des Landratsamtes Neumarkt wird mit Schreiben vom 07.11.2017 zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan folgende Stellungnahme abgegeben:

„Unter Punkt 10 der Begründung zum Vorentwurf des B-Planes heißt es: Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf wird das Schallgutachten noch um die geplanten Lärmauswirkungen des Vorhabens, insbesondere in Verbindung mit dem südlich angrenzenden Schulzentrum, überarbeitet. Die Ergebnisse der Überarbeitung werden in den nächsten Verfahrensschritt eingearbeitet.

Mit dieser hier angesprochenen Ergänzung des Gutachtens ist ein früherer fachlicher Einwand zu der Planung berücksichtigt. Eine abschließende Äußerung erfolgt nach Vorliegen der Ergänzung.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Das entsprechende Gutachten wurde ergänzt (vgl. „Schallschutztechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens“ der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 16.02.2018).

Die Verkehrslärmeinwirkungen durch die St 2240 und die Schulstraße führen zu Beurteilungspegeln, die zur Tag- und Nachtzeit teils unter dem entsprechenden Orientierungswert liegen. Entlang der Schulstraße wird der Orientierungswert um bis zu 4 dB überschritten. Die höher liegenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags und nachts im gesamten Plangebiet noch eingehalten bzw. unterschritten. Aufgrund der nur geringfügigen Überschreitung des Orientierungswertes an einzelnen Fassadenabschnitten und der sicheren Einhaltung des Grenzwertes der 16. BImSchV werden die Verkehrslärmeinwirkungen aus fachtechnischer Sicht als hinnehmbar eingeschätzt und der an wenigen Fassadenabschnitten erforderliche Schallschutz kann durch passive Maßnahmen gewährleistet werden.

Die Berechnungen zu den planinduzierten Auswirkungen auf die Verkehrslärmsituation bezüglich der bestehenden, umliegenden Bebauung durch Erhöhung der Verkehrszahlen und ggf. Reflexionen an den neuen Gebäuden haben gezeigt, dass relevante Zunahmen des Verkehrslärms lediglich entlang der Schulstraße auftreten und nur 1 dB betragen. Durch den Bebauungsplan treten aber keine Erhöhungen der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm um 3 dB und keine Erhöhungen auf mindestens 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts auf. Durch den zusätzlichen Verkehr aufgrund des Bebauungsplans resultiert somit keine relevante Auswirkung auf die Bestandsbebauung.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass sich die geplanten Nutzungen im Sondergebiet aus schalltechnischer Sicht verträglich einfügen.

c) Stellungnahme der Hauptamtlichen Fachkraft für Naturschutz (Helga Huber)

Laut Stellungnahme vom 03.11.2017 teilt die Hauptamtliche Fachkraft für Naturschutz, Frau Helga Huber, mit, dass gegen die Bauleitplanverfahren keine Einwände bestehen.

Die Zustimmung wird dankend zur Kenntnis genommen.

Am 19.10.2017 ging bei der Gemeinde Berg die Stellungnahme des Kreisbrandinspektors Betz vom 01.10.2017 zum abwehrenden Brandschutz in der Bauleitplanung für das Vorhaben „Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan“ ein:

„1. Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der Feuerwehr:

Die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Berg (LF 16, HLF 20, RW, u. a.) ist personell und materiell gut ausgestattet. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Feuerwehr ist derzeit gegeben.

2. Einhaltung der Hilfsfrist:

Das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Berg ist ca. 700 m vom Plangebiet entfernt. Es bestehen keine Bedenken bezüglich der Einhaltung der Hilfsfrist.

3. Sicherstellung des zweiten Rettungsweges:

Aufgrund des vorgesehenen Maßes der baulichen Nutzung (Gebäude bis E+III) ist die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über die vierteilige Steckleiter nicht gesichert. Bei Gebäuden, deren Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Rettungsweg baulich herzustellen.

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. Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung.

Aus DVGW-Arbeitsblatt W 405 ergibt sich (in Verbindung mit der bestehenden Bebauung) eine erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden.

5. Erschließung:

Das Plangebiet enthält keine öffentlichen Verkehrsflächen. Sofern Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m von der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche (Schulstraße) entfernt errichtet werden, so sind Feuerwehrezufahrten auf dem Grundstück zu errichten.

Die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ mit Anlage 7.4/1 der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr sind dann zu beachten.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. bei der Gebäudeplanung berücksichtigt. Die genannten Anforderungen können grundsätzlich in den genannten nachfolgenden Zulassungsverfahren erfüllt werden.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Dr.-Grundler-Straße 3, 92318 Neumarkt
--

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten teilt in seiner Stellungnahme vom 26.10.2017 mit, dass für den Bereich Forsten forstliche Belange nicht berührt sind.

Was den Bereich Landwirtschaft betrifft wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der benachbarte Betriebsleiter auf Flurnummer 21 seinen bisher verpachteten landwirtschaftlichen Betrieb wieder aufnehmen möchte und die ehemalige Hofstelle für die Haltung von Weidetieren (Alpakas) nutzen möchte. Hierzu wird auch mitgeteilt, dass in die Beratungen dieses Betriebes auch das Fachzentrum Kleintierhaltung des AELF Kitzingen miteingebunden wird. Außerdem wird auf die möglichen Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung dieses landwirtschaftlichen Betriebes (unvermeidbare Lärm-Geruchsemissionen) hingewiesen. Ansonsten bestehen keine Einwände.

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Der Hinweis auf die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung auf Fl. Nr. 21 wird zur Kenntnis genommen. Es ist aufgrund der konkreten Verhältnisse am Grundstück nicht davon auszugehen, dass eine Tierhaltung in einem Ausmaß erfolgen wird, das erhebliche Beeinträchtigungen für die umliegenden Nutzungen haben kann. Die ehemalige Hofstelle befindet sich innerhalb einer Gemengelage mit überwiegender und angrenzender Wohnnutzungen (in der bisher landwirtschaftliche Betriebe fehlen); eine mögliche landwirtschaftliche Nutzung wäre deshalb bereits jetzt zur Rücksichtnahme verpflichtet.

Im überarbeiteten Entwurf wird festgesetzt, dass bei der im Westen des Grundstückes heranrückenden Bebauung (SO 2) keine Wohnnutzung zulässig ist, so dass auch aus diesem Grund keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die geplante Tierhaltung zu erwarten ist. Auf die ohnehin erforderliche Rücksichtnahme der geplanten Tiernutzung gegenüber bestehender Wohnbebauung wurde bereits hingewiesen.

Staatliches Bauamt, Straßenbau, Postfach 10 10 41, 93010 Regensburg

Vom Staatlichen Bauamt - Straßenbau, Regensburg, wird mit Stellungnahme vom 09.10.2017 mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Regensburg, Landshuter Straße 59, 93053 Regensburg

Mit Schreiben vom 11.10.2017 teilt das Wasserwirtschaftsamt Regensburg mit, dass ihre Stellungnahme vom 20.04.2017 zum vorhergehenden Verfahren analog gilt.

Im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Gesundheit, Pflege, Nahversorgung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde vom Wasserwirtschaftsamt Regensburg mit Schreiben vom 20.04.2017 mitgeteilt, dass zum vorgelegten Bebauungsplan keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Einwände bestehen. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die Niederschlagswasserentsorgung eine eigene Ableitung/Behandlung zu prüfen ist (Trennkanalisation).

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vorgesehen, dass die Entwässerung dieses Gebietes durch Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal erfolgt.

Für die Entwässerung vom im derzeit gültigen Flächennutzungsplan vorgesehenen Erweiterungsflächen wird in der Regel die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. In Gebieten, in denen die bestehende weiterführende Mischwasserkanalisation bereits für den Anschluss von Erweiterungsflächen entsprechend dimensioniert wurde, ist die Entwässerung weiterhin im Mischwassersystem vorgesehen. Der Bereich des Bebauungsplanes mit dem Einzugsgebiet F051 bis F054 mit der Einleitungsstelle RÜB 05 - „Schwarzachweg“ ist mit den Erweiterungsgebieten dem Mischwasserkanalsystem zugeordnet. Nach den vorliegenden Berechnungen werden die Klärbedingungen entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 128 am Regenüberlaufbecken eingehalten.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt, Woffenbacher Straße 32, 92318 Neumarkt

Mit Stellungnahme vom 04.10.2017 erfolgte vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung keine Äußerung.

Bayernwerk AG, Lupburger Straße 19, 92331 Parsberg

Mit Schreiben vom 27.10.2017 wurde von der Bayernwerk Netz GmbH, Parsberg, folgende Stellungnahme abgegeben:

„In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH.

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

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

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 Euro je Bauparzelle wird bei der späteren Anchlusserstellung angerechnet. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein.

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 der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.*

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

Beachten Sie bitte die Hinweise im -Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen-, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

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

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) hat als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG 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.

Mit Schreiben vom 21.09.2017 teilt die Deutsche Telekom Technik GmbH u. a. Folgendes mit:

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

Die Gemeinde Berg wird zum Zweck der Koordinierung um Mitteilung gebeten, welche eigenen oder der Gemeinde Berg bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Daher wird von der Telekom beantragt, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltlich 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 der Telekom im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Es wird besonders darauf aufmerksam gemacht, dass eine Erweiterung der 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 den Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Gemeinde Berg rechtzeitig - mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn - mit dem zuständigen Ressort (Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800-3309747) in Verbindung setzt.

Weiter wird in der Stellungnahme angeführt, dass sich in den Randzonen des Planbereiches Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH befinden. Vor den Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der Deutschen Telekom ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Ferner wird die Gemeinde Berg gebeten, der Telekom umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für das geplante Neubaugebiet zukommen zu lassen, da diese Angaben unbedingt notwendig sind, um zu gewährleisten, dass ein Kunde der Telekom rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann (Zusendung kann an zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg erfolgen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de).

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

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Industrie- und Handelskammer, Dr.-Martin-Luther-Straße 12, 93047 Regensburg

Per E-Mail vom 19.10.2017 teilt die IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim mit, dass seitens der IHK Regensburg keine Stellungnahme notwendig ist.

Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Neumarkt, Bockwirtsgasse 2, 92318 Neumarkt

Mit Schreiben vom 08.11.2017 wurde von der Kreisgruppe Neumarkt des Bund Naturschutzes in Bayern e.V. eine Stellungnahme zu den beiden Bauleitplanverfahren abgegeben.

Es wird mitgeteilt, dass wie bereits in der Stellungnahme vom 19.05.2017 zur vorherigen Planung angeführt, das Gesundheitszentrum im Ortskern von Berg als nützliche Einrichtung begrüßt wird, weil dadurch die medizinische Versorgung der Gemeindeglieder wohnortnah angeboten werden kann. Positiv angemerkt wird auch, dass für die Planung offenbar alle relevanten Auswirkungen umfangreich untersucht und dargestellt worden sind.

Ferner wird angeführt, dass aus naturschutzrechtlicher Sicht die mit der Maßnahme einhergehende Bodenversiegelung mit der ausgewiesenen Ausgleichsfläche abgegolten ist. Allerdings fehlt hier eine eindeutige zeitliche Festlegung für die Pflanzmaßnahmen sowie für das Erreichen des Entwicklungsziels. Es wird gebeten, dies noch zu ergänzen.

Ansonsten wird auf die Anregungen des Bundes Naturschutzes bezüglich begrünter Flachdächer, eventuell auch auf Begrünung der Fassaden, der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser und die Nutzung von Photovoltaik verwiesen.

Außerdem sollten die vorgesehenen Baumpflanzungen rechtsverbindlich im Grünordnungsplan festgelegt werden. Dies sollte auch für die Parkplätze gelten. Hierzu wird noch angemerkt, dass es hier mittlerweile üblich ist, die Flächen auch wasserdurchlässig zu befestigen und durch Bepflanzungen aufzulockern.

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme ist spätestens bei Beginn der Erschließungs- bzw. Baumaßnahme erforderlich. Eine zeitliche Festlegung zur Erreichung des Entwicklungszieles wird ergänzt. Die weiteren Hinweise zur Begrünung der Fassaden, der Flachdächer und zur Nutzung von Regenwasser und Brauchwasser bzw. Photovoltaik werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Detailplanung geprüft. Die vorgesehenen Baumpflanzungen werden verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt, ein Hinweis auf die wasserdurchlässige Gestaltung von Parkplätzen ist bereits enthalten.

Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Neumarkt-Amberg, Weinbergerstraße 18, 92318 Neumarkt

Nachdem für die Eingrünung im Westen und im Norden des Bebauungsplanes die Pflanzung von Laubbäumen vorgesehen ist, wird mit Schreiben vom 27.10.2017 auf die geltenden Abstandsflächen nach § 47 ff AGBGB verwiesen.

Außerdem wird vorgeschlagen, einen Hinweis in der Begründung auf mögliche Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Arbeiten auf den benachbarten Grundstücken aufzunehmen.

Hingewiesen wird ferner auf die in dem betreffenden Grundstück Fl.Nr. 1743 verlegten Drainagen. Hierzu wird mitgeteilt, dass bei der Umsetzung von Bautätigkeiten im Rahmen des Baugebietes sicherzustellen ist, dass keine Drainagen (bzw. jegliche Formen von bodenverbessernden Maßnahmen) beschädigt werden, die benachbarte Grundstücke entwässern. Falls die Drainagen, die laut Plan der Drainagengenossenschaft Berg von 1913 durch die Bebauung ihre Funktion verlieren, muss sichergestellt werden, dass die angeschlossenen Grundstücke - z. B. 2082, 2083, 2084 und 2085 - keine Nachteile z. B. durch Staunässe erfahren.

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ein Hinweis auf mögliche Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Arbeiten auf benachbarten Grundstücken ist bereits auf dem Planblatt enthalten.

Der Hinweis zu den vorhandenen Drainagen wird im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung bzw. Erschließungsplanung beachtet.

Markt Lauterhofen, Marktplatz 11, 92283 Lauterhofen

Mit Schreiben vom 20.10.2017 teilt der Markt Lauterhofen mit, dass keine Einwände zu diesem Vorhaben bestehen.

Stadt Altdorf b. Nürnberg, Röderstraße 10, 90518 Altdorf

Mit Schreiben vom 04.10.2017 teilt die Stadt Altdorf mit, dass sie zum jetzigen Planungsstand weder Äußerungen noch Einwände vorzubringen hat.

II. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden bei der Gemeindeverwaltung Berg nachstehend aufgeführte Stellungnahmen mit Einwendungen und Bedenken eingereicht:

N.N.

Mit Schreiben vom 10.10.2017 legt Herr [REDACTED] Widerspruch gegen den Bebauungsplan sowie die Flächennutzungsplanänderung - wie nachstehend aufgeführt - ein:

„Im Zuge der klimatischen Veränderungen, sowie der örtlichen Gegebenheiten (schräg abfallendes landwirtschaftlich genutztes Gelände hinter dem Objekt Schulstr. 18) sehe ich bei der geplanten Umsetzung des Bebauungsplans eine deutliche Verschlechterung für mein Anwesen in Bezug auf Hochwasserschutz. Aufgrund dessen, dass das geplante Gebäude -Pflege und Wohnen- zusammen mit dem Transformatorgebäude eine Barriere bildet, kann es hier zum Rückstau kommen.

Des Weiteren sehe ich mein Anwesen beeinträchtigt durch die geringe Abstandsfläche von Transformatorgebäude zu dem geplanten Gebäude -Pflege und Wohnen-. Wir bitten um schriftliche Stellungnahme aufgrund welcher gesetzlichen Regelung ein derart geringer Abstand zulässig sein soll.

Wir bitten o. g. Punkte im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Sehr gerne erläutere ich die genannten Punkte persönlich.

Des Weiteren halte ich mir rechtliche Schritte vor, sollte der Bebauungsplan wie im Gemeindeblatt Oktober 2017 veröffentlicht und in der Gemeinde ausgelegt in Kraft treten und umgesetzt werden."

Aus Sicht der Gemeinde ist hierzu festzustellen:

Die Einwendungen werden durch Planänderung berücksichtigt. Das geplante Wohngebäude im Westen entfällt. Das Pflegeheim wird einen deutlich größeren Abstand zur Grundstücksgrenze haben (ca. 18 m), die zulässige Gebäudehöhe wird auf 14,0 m reduziert. Die Abstandsflächen werden nun problemlos eingehalten.

Das Niederschlagswasser wird ordnungsgemäß abgeleitet, so dass durch die Bebauung keine erhebliche Verschlechterung für das genannte Anwesen zu befürchten ist. Die Baufläche befindet sich nicht in einem wassersensiblen oder für den Hochwasserabfluss besonders bedeutenden Bereich.

N.N.

Mit Schreiben vom 25.10.2017 wird folgende Stellungnahme zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan - Wohngebiet-Sondergebiet „Gesundheit/Pflege“ - An der Schulstraße (alter Festplatz) abgegeben:

„1. Ausblick:

Durch die Ausrichtung des Hauses unseres Mandanten (bodenhohe Fenster über die gesamte Westseite des Hauses, großzügig angelegter Balkon ebenfalls über die gesamte Westseite) wird ihm nun durch das geplante Bauvorhaben vollständig die Sicht genommen und durch den weiterhin massiven geplanten Bau verstellt. Dies hat eine rücksichtslose optisch bedrängende Wirkung zur Folge. Im Inneren des Wohnhauses unseres Mandanten kann man durch die Ausrichtung des Hauses diesem Anblick auch nicht entgehen (Küche, Essen, Wohnen)."

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Durch die geplante Bebauung erfolgt aus Sicht der Gemeinde Berg keine bedrängende Wirkung gegenüber dem Wohnhaus des Mandanten. Mit einem Abstand zwischen der geplanten Bebauung und dem Wohnhaus des Mandanten von ca. 40 m (!) werden ausreichende Abstände eingehalten und eine bedrängende Wirkung ausgeschlossen. Dies wurde durch ein Gutachten zur Besonnung des gesamten Anwesens zweifelsfrei nachgewiesen. Es gibt keinen Rechtsgrundsatz, nachdem ein freier Ausblick vom Grundstück bzw. Gebäude eingefordert werden könnte.

„2. Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Die Berechnungen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sind fehlerhaft, weil zu Unrecht auf den Bestand der überwiegend befestigten bzw. geschotterten Fläche des Festplatzes abgestellt wurde und damit eine geringe naturschutzrechtliche Wertigkeit der Bestandsfläche angenommen wurde. Nach dem Kenntnisstand der Unterzeichneten handelt es sich bei dem befestigten Festplatz um eine nicht genehmigte Anlage, mithin um einen ‚Schwarzbau‘. Für diesen Festplatz wurde nie ein naturschutzrechtlicher Ausgleich geschaffen. Dieser illegale Zustand kann dem jetzt geplanten Vorhaben aber nicht zu Gute kommen. Das jetzt geplante Vorhaben muss deshalb auch die Eingriffe noch kompensieren, die durch den Festplatz (Befestigung, Schotterung) verursacht wurden. Nur so wird die ökologische Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz gewährleistet."

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist nach den einschlägigen Vorgaben des Leitfadens des Umweltministeriums erfolgt. Auch die fachlich zuständige Untere Naturschutzbehörde hat die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs nicht bemängelt.

Der befestigte Festplatz ist bereits seit Jahrzehnten vorhanden, eine Verpflichtung zur Schaffung von Ausgleichsflächen hat zum Zeitpunkt der Erstellung des Festplatzes nicht bestanden und kann deshalb auch nachträglich nicht abgeleitet werden. Beim Festplatz handelt es sich zudem nicht um einen „Schwarzbau“.

„3. Sondergebiet mit Zweckbestimmung ‚Gesundheit, Pflege‘:

Die Festsetzung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung ‚Gesundheit, Pflege‘ einerseits und der folgenden Detailfestlegung, wonach insbesondere Pflegeeinrichtungen, Arztpraxen, Schank- und Speisewirtschaften, Ladengeschäfte, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind, wobei die Nutzung als Pflegeheim nur in SO 1 zulässig sein soll, ist sowohl zu unbestimmt als auch widersprüchlich. Die Kombination an Nutzungsarten, die widersprüchlich sind und überdies nicht abschließend aufgezählt sind, ist mittels eines Sondergebietes nicht festsetzbar.

Zum einen unterfallen Schank- und Speisewirtschaften, Ladengeschäfte und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht oder nicht notwendig der Zweckbestimmung ‚Gesundheit, Pflege‘. Es gibt keine Einschränkung, dass die Ladengeschäfte der Versorgung des Gebietes dienen sollen. Es können Sortimente angeboten werden, die mit den Zwecken der Gesundheit oder Pflege nichts zu tun haben. Auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle oder soziale Zwecke haben mit Gesundheit und Pflege nichts zu tun. Auch hier gibt es schließlich keine Einschränkung dahingehend, ob diese Einrichtungen/Betriebe der Versorgung des Gebietes dienen sollen.

Schließlich ist der Katalog der zulässigen Nutzungsarten nicht abschließend (insbesondere), so dass unklar ist, welche nicht aufgezählten Nutzungsarten denn zulässig sein sollen. Dies darf aber nicht offen bleiben. Der Bebauungsplanentwurf genügt nicht den Anforderungen an das Bestimmtheitsgebot.

Schließlich ist nicht eindeutig, welche Pflegeeinrichtungen in SO 1 und SO 2 zulässig sind, nachdem ‚Pflegeheime‘ nur in SO 1 zulässig sind, aber sonstige Pflegeeinrichtungen offenbar auch in SO 2.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die festgesetzten Nutzungen sind typisch für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Pflege“. Allein von den möglichen Stellplatzflächen ergibt es sich zwangsläufig, dass nur kleinere Schank- und Speisewirtschaften wie z. B. Cafés oder kleinere Ladengeschäfte möglich sind. Die Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit unterschiedlicher Nutzungen werden aber dahingehend konkretisiert, dass in den oberen Stockwerken ausschließlich der Zweckbestimmung „Gesundheit, Pflege“ dienende Einrichtungen zulässig sind, im Erdgeschoß im Rahmen der Zweckbestimmung auch Schank- und Speisewirtschaften sowie Ladengeschäfte bis zu einer Grundfläche von je max. 400 m² Grundfläche im SO1 und SO2. Damit werden auch Cafes, kleinere Läden, Friseurgeschäfte

o. ä. möglich. Die geplante vorherrschende Nutzung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Pflege“ wird so eindeutig sichergestellt.

Aus Sicht der Gemeinde ist es aber durchaus sinnvoll, Ladengeschäfte oder ähnliche Einrichtungen im Gebiet zuzulassen, da diese die geplante zentrale Funktion des Baugebietes stärken.

Auch in Benachbarung mit dem vorgesehenen Pflegeheim sind Einkaufsmöglichkeiten durchaus erwünscht, sie sichern die Belebung des Quartiers und verbessern die Teilhabe älterer, weniger mobiler Menschen am täglichen Leben.

„4. Festsetzungen durch Planzeichen:

Unter A.2. (Festsetzungen durch Planzeichen) wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Dies ist widersprüchlich, denn im Planteil gibt es Grundflächenzahlen von 0,4 und 0,8.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Nachdem das Wohngebäude entfällt, gilt die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8.

„5. Stellplätze:

Aufgrund des Konfliktbewältigungsgebotes muss bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Abschätzung der notwendigen Stellplätze vorgenommen werden. Es muss weiter ermittelt werden, ob die voraussichtlich notwendige Zahl der Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden können. In der Begründung zum Bebauungsplan findet man dazu nichts Substanzielles. Der bloße Verweis auf die Geltung der Garagen- und Stellplatzverordnung genügt nicht.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Da die konkrete Nutzung der Gebäude nicht feststeht bzw. festgesetzt wird (z. B. Zahl der Pflegeeinheiten, Art und Größe der Praxen etc.) können die notwendigen Stellplätze nur grob abgeschätzt werden. Im Planteil sind 55 Stellplätze festgesetzt. Damit wird deutlich, dass der voraussichtlich zu erwartende Stellplatzbedarf auf dem Grundstück sicher zur Verfügung gestellt werden kann. Umgekehrt bedeutet dies aber auch, dass Nutzungen mit erheblich größerem Stellplatzbedarf (z. B. größere Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe) im Geltungsbereich nicht realisiert werden können. Durch die Garagen- und Stellplatzverordnung ist zwingend gesichert, dass eine den späteren Nutzungen entsprechende und angemessene Anzahl von Stellplätzen im Geltungsbereich hergestellt werden muss.

„6. Sonneneinstrahlung:

Die Sonneneinstrahlung und Tageslichtversorgung auf das Wohnhaus unseres Mandanten wird massiv und unzulässig durch das geplante Vorhaben reduziert. Das Tageslicht-Gutachten des Büros Sorge vom 28.03.2017 ist fehlerhaft und nicht aktuell, weil es noch die alte Fassung des Bebauungsplanentwurfs betrifft und die neue Planung gar nicht begutachtet.

Entgegen der Darstellung im Gutachten wird außerdem nicht der worst-case betrachtet, weil die untergeordneten Gebäudeteile, die ausnahmsweise bis zu 3 m hervortreten dürfen, nicht simuliert wurden. In den Herbst- bis Frühjahrsmonaten verschwindet die Sonne nahezu über die gesamte Nachmittags-/Abendzeit hinter dem geplanten Bauwerk vom Grundstück unseres Mandanten aus betrachtet. Der Schatten erstreckt sich über den Großteil seines Grundstückes. Was dies für die Bepflanzung in seinem Nutz- und Rückzugsgarten für Auswirkungen hat, kann noch nicht genau abgeschätzt werden. Tatsache ist jedenfalls, dass seine Lebensqualität in enormer und unzulässiger Weise eingeschränkt sein wird.

Es ist vor allem auch nicht ersichtlich, ob der Umstand berücksichtigt wurde, dass die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante des geplanten Bauvorhabens in SO 2 bis zu 0,5 m über der Geländeoberkante der Schulstraße liegen kann, so dass sich die Gesamthöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut entsprechend erhöht. Im Text wird dies jedenfalls nicht erwähnt. Auszugehen ist daher davon, dass die Gutachter fälschlicherweise nur von einer Gesamthöhe bis Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut von 11,5 m ausgingen und dass die Höhe nicht - wie dies richtig gewesen wäre - um die zulässige Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante erhöht wurde.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Hierzu wird auf die umfangreiche Stellungnahme des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge, Nürnberg, vom 13.02.2018 verwiesen. Es ist festzustellen, dass die Berechnungen zutreffend erfolgt sind, und auch unter der Annahme von allseits 3 m hervortretenden massiven Anbauten (nicht zulässig, wäre nur ausnahmsweise, und untergeordnet zulässig) die Anforderungen an die Besonnung des genannten Gebäudes eingehalten werden.

„7. Privatsphäre:

Die Privatsphäre wird empfindlich gestört, da die Höhe des Bauwerks das Wohnhaus unseres Mandanten überragen wird (uneingeschränkte Einsicht in Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Balkon und Garten)."

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Es besteht kein rechtlicher Anspruch auf ungestörte Privatsphäre innerhalb des eigenen Gebäudes bzw. auf dem eigenen Grundstück. Durch den Abstand der geplanten Bebauung von ca. 40 m zum Wohnhaus des Einwenders ist sichergestellt, dass keine aufdrängende oder bedrängende Wirkung durch die geplante Bebauung erfolgen wird. Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass in dem nächstgelegenen Gebäude (SO 2) keinerlei Wohnnutzungen zulässig sind, was die Gefahr von Störungen der Privatsphäre erheblich mindert. Letztendlich obliegt es dem Einwender, sich durch geeignete Maßnahmen gegen unerwünschte Einblicke in sein Grundstück zu schützen. Diese sind problemlos umsetzbar (Bepflanzung, Sichtschutz am Gebäude).

„8. Lärmbelästigung:

Nachdem unser Mandant seinen Lebensmittelpunkt absichtlich vom Straßenlärm abgewandt hat, ist zu erwarten, dass der Lärmpegel von der Straße nun durch die gegenüberliegende Wand reflektiert wird. Folge ist eine extrem hohe Lärmbelästigung (Rundumbeschallung), der man auf dem Grundstück nicht mehr entgehen kann. Dieser Gesichtspunkt wurde im Schallschutzgutachten vom 23.03.2017 nicht berücksichtigt, das sich nur mit dem Schutz des geplanten Vorhabens vor Lärm befasst, nicht aber mit den nachteiligen Auswirkungen des geplanten Vorhabens für die Nachbarschaft.

Die Lärmbelastung für unseren Mandanten, z. B. reflektierender Schall wurde - soweit ersichtlich - nicht untersucht. Dies soll im folgenden Bebauungsplanverfahren nach Angabe noch geschehen. Schon jetzt wird angekündigt, dass die entsprechenden künftigen Gutachten streng geprüft werden, insbesondere auch im Hinblick auf die Lärmeinwirkungen aufgrund des Verkehrslärms, der durch das Bauvorhaben auf dem Baugrundstück verursacht wird (Stellplätze), aber auch im Hinblick auf die Reflektion von sonstigen Verkehrslärm."

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Das entsprechende Gutachten wurde ergänzt (vgl. „Schallschutztechnische Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens“ der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 16.02.2018). Als Ergebnis ist festzustellen:

Die Verkehrslärmeinwirkungen durch die St 2240 und die Schulstraße führen zu Beurteilungspegeln, die zur Tag- und Nachtzeit teils unter dem entsprechenden Orientierungswert liegen. Entlang der Schulstraße wird der Orientierungswert um bis zu 4 dB überschritten. Die höher liegenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags und nachts im gesamten Plangebiet noch eingehalten bzw. unterschritten. Aufgrund der nur geringfügigen Überschreitung des Orientierungswertes an einzelnen Fassadenabschnitten und der sicheren Einhaltung des Grenzwertes der 16. BImSchV werden die Verkehrslärmeinwirkungen aus fachtechnischer Sicht als hinnehmbar eingeschätzt und der an wenigen Fassadenabschnitten erforderliche Schallschutz kann durch passive Maßnahmen gewährleistet werden.

Die Berechnungen zu den planinduzierten Auswirkungen auf die Verkehrslärmsituation bezüglich der bestehenden, umliegenden Bebauung durch Erhöhung der Verkehrszahlen und ggf. Reflexionen an den neuen Gebäuden haben gezeigt, dass relevante Zunahmen des Verkehrslärms lediglich entlang der Schulstraße auftreten und nur 1 dB betragen. Durch den Bebauungsplan treten aber keine Erhöhungen der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm um 3 dB und keine Erhöhungen auf mindestens 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts auf. Durch den zusätzlichen Verkehr aufgrund des Bebauungsplans resultiert somit keine relevante Auswirkung auf die Bestandsbebauung.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass sich die geplanten Nutzungen im Sondergebiet aus schalltechnischer Sicht verträglich einfügen.

„9. Tierhaltung:

Auf dem Grundstück unserer Mandanten ist ein Stadel genehmigt, den unser Mandant zur Tierhaltung insbesondere von Alpakas nutzen will. Unser Mandant sieht hier ein großes Konfliktpotential zwischen Tierhaltung und wohnbaulicher Entwicklung durch das geplante Bauvorhaben. Aus der neuen Planung sollten sich keine Einschränkungen oder Auflagen für die Tierhaltung unseres Mandanten ergeben. Aufgrund der an die Weideflächen heranrückenden Bebauung sieht unser Mandant die Nutzung dieser Fläche als Weidefläche und zum Auslauf gefährdet (Geruchs- und Lärmemissionen). Die Auswirkung auf die Alpakas unseres Mandanten ist noch nicht abzuschätzen, da diese sehr sensibel auf ihre Umwelt reagieren."

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Der Hinweis auf die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung auf Fl. Nr. 21 wird zur Kenntnis genommen. Es ist aufgrund der konkreten Verhältnisse am Grundstück nicht davon auszugehen, dass eine Tierhaltung in einem Ausmaß erfolgen wird, das erhebliche Beeinträchtigungen für die umliegenden Nutzungen haben kann. Die ehemalige Hofstelle befindet sich innerhalb einer Gemengelage mit überwiegender und angrenzender Wohnnutzungen (in der bisher landwirtschaftliche Betriebe fehlen); eine mögliche landwirtschaftliche Nutzung wäre deshalb bereits jetzt zur Rücksichtnahme verpflichtet.

Im überarbeiteten Entwurf wird festgesetzt, dass bei der im Westen des Grundstückes heranrückenden Bebauung (SO 2) keine Wohnnutzung zulässig ist, so dass auch aus diesem Grund keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die geplante Tierhaltung zu erwarten ist. Auf die ohnehin erforderliche Rücksichtnahme der geplanten Tiernutzung gegenüber bestehender Wohnbebauung wurde bereits hingewiesen.

„10. Umgebungsbebauung und Abstandsflächen:

Die Gebäudekomplexe sind weiterhin zu hoch. Durch die exponierte Lage wirken sie übermächtig (im Norden, Osten und Westen lediglich von 1- bis 2-Familienhäusern umgeben). Dadurch, dass die Schule auf der anderen Straßenseite in die Umgebungsbebauung eingebettet ist, in einer Senke steht bzw. ein Satteldach hat, wirkt sie wesentlich kleiner als die geplanten Gebäude des Gesundheitszentrums. Der kubische Baustil lässt die Gebäude noch massiver und größer erscheinen. Es fehlen zulässige Regelungen zu den Abstandsflächen bzw. ein Abstandsflächenplan."

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

In der Umgebungsbebauung sind mehrere Gebäude mit 2 Vollgeschossen vorhanden. Die im Geltungsbereich dem Einwender nächstgelegene Bebauung lässt 3 Vollgeschosse, der westliche Bereich 4 Vollgeschosse zu. Dies ist durchaus beabsichtigt, da mit der geplanten Bebauung ein städtebaulicher Mittelpunkt und Akzent im Ortskern von Berg geschaffen werden soll. Letztlich dient die Entwicklung in die Höhe auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch den großen Abstand von ca. 40 m zur vorhandenen Bebauung des Einwenders sind mit der geplanten Bebauung auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundstück bzw. das Gebäude des Einwenders verbunden (vgl. Gutachten zur Besonnung).

Eine Bemaßung der Abstände der Baugrenzen zu den Grenzen des Geltungsbereiches wird ergänzt. Hinsichtlich der Frage der Abstandsflächen ist festzustellen, dass die zulässige Bebauung im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Baugrenze und einer maximalen Wandhöhe geregelt ist. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird aber ergänzt, dass gegenüber den Nachbargrundstücken die Abstandsflächenregelung der BayBO gilt.

Ob sich durch die Festsetzungen der Baugrenze und der maximalen Gebäudehöhe erhebliche negative Auswirkungen auf benachbarte Gebäude ergeben (z. B. durch Einschränkung der Belichtung, Belüftung und Besonnung), wurde in einem eigenen Gutachten geprüft mit dem Ergebnis, dass durch die geplante Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbargebäude zu erwarten sind.

„11. Ortsbild/Landschaftsbild:

Eine solche dichte und hohe Bebauung passt nicht ins Ortsbild von Berg, es entsteht der Eindruck einer städtischen Bebauung („urbanerer Charakter“). Dies gilt insbesondere für die hohe Bebauungsdichte. Hier liegen Abwägungsfehler vor.

Es trifft auch nicht zu, dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nur von „mittlerer Erheblichkeit“ wären (vgl. S. 19 der Begründung zum Bebauungsplan). Dies deutet auf Abwägungsfehler hin.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die dichte und hohe Bebauung ist städtebaulich beabsichtigt. Sie dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem Flächensparen, andererseits soll bewusst die Zentralität der Ortsmitte von Berg gestärkt und städtebaulich hervorgehoben werden.

Dem Gemeinderat ist bewusst, dass es sich bei der geplanten Bebauung um eine Bebauung mit urbanem Charakter handelt. Auch dies ist gewollt und trägt der Tatsache Rechnung, dass sich der Ort Berg in den letzten Jahrzehnten von einem ländlichen Ort zu einem Siedlungsschwerpunkt mit mehr und mehr zentralen Funktionen entwickelt hat. Die vorliegende Planung dient dem Ausbau der zentralen Funktionen des Ortes und insbesondere der Stärkung und Aufwertung der Ortsmitte. Insofern hält der Gemeinderat die vorgesehene Gestaltung und städtebauliche Dichte für angemessen, sie entsprechen den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

Die Bewertung im Umweltbericht ist zutreffend. Die Bewertung erfolgt durch eine Risikoanalyse. Der Wertigkeit/Empfindlichkeit des betroffenen Bereichs werden die Wirkungen gegenübergestellt. Es ist kein landschaftlich oder für das Ortsbild wertvoller oder besonders empfindlicher Bereich von der Planung betroffen, so dass die Auswirkungen nur von mittlerer Erheblichkeit sind.

„12. Parkplatzsituation an der Turnhalle:

Außer Acht gelassen wurde, dass die aktuelle Turnhalle künftig auch verstärkt als Veranstaltungshalle genutzt werden soll und die dort maximal möglichen Stellplätze bei weitem nicht ausreichen werden. So müssen die Besucher auf den Straßen des anliegenden Wohngebietes parken, was zwangsläufig zu Ärger mit den Anwohnern und chaotischen Straßenverhältnissen führen wird, weil auf dem Festplatz Stellplätze entfallen.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Im Bereich der Turnhalle sind ausreichend Stellplätze vorgesehen, es ist nicht davon auszugehen, dass hier chaotische Straßenverhältnisse entstehen werden. So ist in den Zeiten, an denen Veranstaltungen stattfinden (in der Regel abends) im Bereich des Gesundheitszentrums eine geringere Frequentierung anzunehmen und umgekehrt.

Für beide Vorhaben - sowohl für das Sport- und Kulturzentrum wie auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes - werden ausreichend Stellplatzmöglichkeiten geschaffen.

„13. Wartebereich für Schüler:

Für die Busse sind auf der Schulstraße Haltebuchten geplant. Auf der Seite des ehemaligen Festplatzes wird jedoch kaum Platz für die auf den Bus wartenden Schüler vorgehalten. Dadurch entsteht erhöhtes Gefahrenpotential.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

In der Sitzung am 01.06.2017 wurde dem Gemeinderat das Verkehrskonzept für den Bereich „Schulstraße“ in Berg - welches vom Büro Petter Ingenieure GmbH, Neumarkt, erstellt worden ist - vorgestellt. Für diese Planungsstudie „Busandienung Schule Berg“ für den Bereich „Schulstraße“ in Berg wurden insgesamt drei Varianten untersucht. Bei der Abstimmung fand die Variante 3 - welche das Wenden der Busse im Parkplatzbereich beinhaltet - mehrheitlich Zustimmung. Demnach wird die Busandienung der Schule Berg wie bisher im Parkplatzbereich mit dem Wenden der Busse erfolgen. Vorgesehen ist auch, dass dort im Bereich des Parkplatzes/Buswendeplatzes die Buswartehäuschen situiert werden.

„14. Ausbau Schule:

Durch eine derartig dichte Bebauung des ehemaligen Festplatzes wird der Schule jegliche Möglichkeit der Erweiterung genommen. Man sollte bedenken, dass die Geburtenrate wieder ansteigt und auch in Berg die letzten 5 Jahre die Zahlen stetig gestiegen sind (Quelle: Genesis Online). Außerdem wurde und wird bekanntlich zukünftig neues Bauland für junge Familien. Folglich ist in den nächsten Jahren wieder ein Anstieg der Schülerzahlen (aber auch von notwendigen Kindergartenplätzen) zu erwarten.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

An den beiden Schulen in der Gemeinde Berg (Chunradus-Grundschule Sindlbach und Schwarzachtal-Schule Berg) können gegenwärtig und auch in Zukunft alle Schulkinder beschult werden. Auch sind in Berg Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

Was die Kindergartenplätze anbelangt ist festzustellen, dass in diesem Jahr an anderer Stelle in Berg der Bau eines weiteren Kindergartens (6. Kindertageseinrichtung in der Gemeinde Berg) erfolgt und darüber hinaus wäre auch noch eine Erweiterung des Kindergartens in Loderbach möglich.

„15. Verkehrssituation:

Durch das Gesundheitszentrum kommt es zu einer Verschlechterung der bereits angespannten Verkehrssituation. Die Schulstraße ist aktuell schon stark befahren. Einerseits dient diese dem Schulverkehr (Busse und Privatfahrzeuge, mit denen Eltern ihre Kinder bringen und holen) andererseits ist die Schulstraße der Hauptzufahrtsweg zu den hinten liegenden Siedlungen und zum bereits bebautem Neubaugebiet. Aktuell ist eine Erweiterung der Bebauung in Vorbereitung. Diese ist ebenfalls hauptsächlich über die Schulstraße erreichbar. Ebenfalls müssen ansässige Landwirte mit ihren Traktoren auf diesem Weg zu ihren Äckern und Feldern gelangen, was derzeit schon durch die Enge dieser Straße problematisch ist.

Die Kombination aus Busverkehr, parkenden Autos, bereits existierenden baulichen Engpässen und dem zunehmenden Anwohner- und Landwirtschaftsverkehr führt unweigerlich zum Verkehrsinfarkt. Auf S. 21 der Satzungsbegründung wird unter ff) die Kumulierung mit benachbarten Projekten angesprochen. Diesbezüglich wird es zu erheblichen Wechselwirkungen kommen, insbesondere was die Parkplatz- und Verkehrssituation betrifft. Nach dem Kenntnisstand unserer Mandanten wurden in einer der vergangenen Gemeinderatssitzung drei Verkehrskonzepte vorgestellt und sich für eines entscheiden. Keines der Verkehrskonzepte ist indes zufriedenstellend und alle bekommen das erhebliche Gefahrenpotential für die Schüler nicht in den Griff. Dies ist angesichts der geplanten Baudichte und dem daraus resultierenden Verkehrsaufkommen sowie den örtlichen Verhältnissen auch von vornherein gar nicht möglich. Nicht die Verkehrsleitplanung muss angepasst werden, sondern die Baudichte muss reduziert werden, um das Verkehrsaufkommen und den Stellplatzbedarf zu drosseln.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass sich besagte Engstelle in der Schulstraße weiter westlich befindet (4,35 m breit) und durch die Planung nicht berührt wird. Durch die gegenständliche Planung erfolgt keine Verengung der Schulstraße.

Es ist derzeit auch keine Baulandentwicklung im Bereich „Schulstraße“ bzw. „Berg-Am Ludwigskanal“ in Vorbereitung.

Zu dem in der Stellungnahme angeführten Verkehrskonzept ist festzustellen, dass dem Gemeinderat in der Sitzung am 01.06.2017 das Verkehrskonzept für den Bereich „Schulstraße“ in Berg - welches vom Büro Petter Ingenieure GmbH, Neumarkt, erstellt worden ist - vorgestellt wurde. Für diese Planungsstudie „Busandienung Schule Berg“ für den Bereich „Schulstraße“ in Berg wurden insgesamt drei Varianten untersucht. Bei der Abstimmung fand die Variante 3 - welche das Wenden der Busse im Parkplatzbereich beinhaltet - mehrheitlich Zustimmung. Demnach wird die Busandienung der Schule Berg wie bisher im Parkplatzbereich mit dem Wenden der Busse erfolgen. Vorgesehen ist auch, dass dort im Bereich des Parkplatzes/Buswendeplatzes die Buswartehäuschen situiert werden.

„16. Entwicklungsgebot:

Sollte der Bebauungsplan und der geänderte Flächennutzungsplan entsprechend den Entwürfen geändert werden, verstieße der Bebauungsplan gegen das bauplanungsrechtliche Entwicklungsgebot. Denn die Flächenfestsetzung im Flächennutzungsplan ‚Sondergebiet - Gesundheit, Pflege‘ erfasst nicht sämtliche Nutzungsarten, die im Bebauungsplan für zulässig erklärt werden. Denn diese Nutzungsarten lassen sich nicht sämtlich unter die Zwecke ‚Gesundheit, Pflege‘ subsumieren, wie oben bereits dargestellt.

Laut der Begründung zum Flächennutzungsplan soll im Bereich der Sondergebiete ‚kein Wohnen oder Sonstiges Gewerbe‘ zugelassen werden. Im Bebauungsplan sind aber mit Speise- und Schankwirtschaften und Ladengeschäften gerade ‚sonstige Gewerbe‘ vorgesehen. Das passt nicht zusammen.

Laut Begründung zum Flächennutzungsplan müssen die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr im Bebauungsplan innerhalb des Baugebietes festgesetzt werden. Der Nachweis hierzu ist nicht erbracht.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Festsetzung der Zweckbestimmung des Bebauungsplanes entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes. Die zulässigen Nutzungen dienen der Zweckbestimmung des Sondergebietes bzw. ergänzen diese sinnvoll. Die Festsetzung im Bebauungsplan wird dahingehend kritisiert, dass die zulässigen Nutzungen dem Rahmen der Zweckbestimmung des Sondergebietes entsprechen müssen. Die Begründung zum Flächennutzungsplan wird angepasst bzw. konkretisiert. Die „sonstige“ gewerbliche Nutzung ist sehr untergeordnet.

Der Stellplatznachweis erfolgt nicht im Bebauungsplan, sondern im Bauantrag. Im Bebauungsplan sind aber ausreichend Flächen für Stellplätze (55 Stück) vorgesehen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der künftige Stellplatznachweis innerhalb des Geltungsbereiches befriedigt werden kann. Klar ist aber auch, dass beispielsweise Einzelhandelsnutzungen mit erheblichem Stellplatzbedarf nicht realisiert werden können.

„17. Artenschutz:

Die Artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) ist ungenügend, weil der Auftrag im Juli 2017 erteilt wurde und das Gutachten allein auf der Basis einer Begehung am 5.7.2017 erstellt wurde. Gerade im Hinblick auf das Vorkommen von Vögeln wurden nicht alle Lebenszyklen (z. B. Brutsaison) abgewartet.“

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Begehung am 05.07.2017 war zur Einschätzung der möglichen Vorkommen höhlenbrütender Vogelarten oder in Höhlen oder Rindenspalten lebender Fledermäuse ausreichend. Es haben sich keinerlei Anzeichen ergeben, dass derartige Habitate im Geltungsbereich vorhanden wären, insofern waren keine weiteren Begehungen erforderlich (vgl. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung -saP- des Büros Genista, Neumarkt vom 05.07.2017). Dies wurde vom Gutachter mit Stellungnahme vom 18.01.2018 bestätigt.

„18. Satzungs begründung; Sonstiges:

Erwähnenswert erscheint noch, dass die Satzungs begründung teilweise falsch und ungenau ist und auf Abwägungsfehler hindeutet. Es trifft insbesondere nicht zu, dass es sich bei dem Bauvorhaben um eine ‚zentrale Lage für Senioren‘ handelt, denn die Flächen liegen ersichtlich im Außenbereich und in Randlage. Auch Einkaufsmöglichkeiten sind hier nicht vorhanden, sieht man einmal vom wöchentlichen Bauernmarkt mit zwei Ständen ab. Es handelt sich auch nicht um ein ruhiges, naturnahes Gebiet zum Wohlfühlen, denn es gibt kaum Grünflächen und statt Ruhe im Gegenteil sehr viel Verkehr.

Nach dem Kenntnisstand unserer Mandanten wurde im Nachhinein noch benachbarter Ackergrund hinzugekauft, aber eben nur so viel, wie nötig war, um die Grenzabstände einhalten zu können, nicht aber um das ganze Projekt über mehr Fläche zu verteilen und so zu entzerren. Die hohe Baudichte bleibt ein Abwägungsproblem. Unsere Mandanten haben zunehmend den Eindruck, dass die Flächen nur mit aller Gewalt bebaut werden sollen, da sie im Gemeindebesitz sind und verkauft werden sollen. Nach alternativen, besser geeigneten Standorten wurde nicht oder nicht im ausreichenden Maß gesucht. Auch dies stellt einen Abwägungsfehler dar. Auf Seite 2 der Satzungsbegründung wird zudem fälschlicherweise behauptet, dass es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Das Gegenteil ist der Fall. Hier werden Außenbereichsflächen i.S.d. § 35 BauGB überplant! Unser Mandant hat zusammen mit seiner Ehefrau 300 Unterschriften gegen das Projekt gesammelt und übergeben. Er hat keine Reaktion erhalten und die grundlegenden Bedenken unseres Mandanten wurden fast ausnahmslos übergangen und nicht ausgeräumt. Aus den dargelegten Gründen sollte das Bauleitplanverfahren nicht weiterverfolgt werden."

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Der Geltungsbereich befindet sich in zentraler Lage des Ortes Berg. Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Ladengeschäfte des Lebensmittel-Einzelhandels (Bäcker, Metzger), der Marktplatz mit dem regelmäßigen Wochenmarkt und die Gemeindebücherei befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso mehrere Gaststätten. Hinzu kommen weitere öffentliche Einrichtungen wie die Schule und das Sport- und Kulturzentrum mit Hallenbad. Es ist nicht so, dass pflegebedürftige ältere Menschen völlig ruhige naturnahe und abgeschiedene Gebiete bevorzugen, vielmehr wird von Betreibern von Pflegeeinrichtungen regelmäßig bestätigt, dass die Teilhabe am täglichen Leben und eine belebte Umgebung gerade für Senioren sehr wichtig sind. Insofern ist durchaus auch die Benachbarung der Schule als positiv zu werten, neben den oben genannten Einrichtungen.

Der Gemeinderat bleibt dabei, dass es sich bei dem vorliegenden Standort um eine optimale Lage handelt, alternative und besser geeignete Standorte sind aus Sicht des Gemeinderates nicht vorhanden bzw. wären nur am Rand des Ortes denkbar, mit den entsprechenden Nachteilen. Auch die Einwender haben keinen besser geeigneten alternativen Standort genannt.

Die Gemeinde ist nach wie vor der Auffassung, dass das Vorhaben der Innenentwicklung dient. Innenentwicklung heißt nicht, dass es sich um eine Innenbereichsfläche handelt. Innenentwicklung ist gemeint im Sinne der Stärkung des Ortskernes und einer kompakten zusammenhängenden Siedlungsstruktur. Dies ist durch die vorliegende Planung gegeben.

Die Einwendungen des Mandanten gegen das Projekt wurden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und abgewogen.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass die Bedenken des Mandanten zu einer wesentlichen Planänderung geführt haben: So wurden im Vorentwurf bei den zwei äußeren Baukörpern nur noch drei statt ursprünglich geplanter vier Vollgeschosse zugelassen.

Außerdem wird die Planung zum Entwurf erneut geändert: Das Wohngebäude im Westen ist entfallen und die Gebäudehöhe im SO 1 wurde auf 14,0 m reduziert. Dies ist eine wesentliche Anpassung der Planung und Berücksichtigung der vorgebrachten Einwendungen.

Ferner erfolgt mit diesem Schreiben vom 25.10.2017 auch eine gesonderte Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (Deckblatt Nr. 6) - wie nachstehend aufgeführt:

„Der Aufstellungsbeschluss ist unklar: Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (Deckblatt 6) wird zwar textlich beschrieben, es ist aber nicht eindeutig, was westlicher und östlicher Teil des Geltungsbereichs sein soll und welche Grundstücke sich im östlichen Teil des Geltungsbereichs befinden. Es fehlt ein Plan im Aufstellungsbeschluss, der den Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (Deckblatt 6) umreißt.

Auch hinsichtlich des Flächennutzungsplans ist von einer fehlerhaften Berechnung des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs, da ein bloßer Ausgleichsflächenbedarf von nur ca. 0,3 ha angenommen wurde, obwohl die vorhandene Versiegelung und Schotterung des Festplatzes als ‚Schwarzbau‘ angesehen werden muss und ebenfalls noch kompensiert werden muss.

Der Immissionsschutz wurde im Flächennutzungsplanänderungsverfahren bisher nicht richtig ermittelt, weil die von den geplanten Vorhaben ausgehenden Immissionen bisher nicht geprüft wurden.

Es fehlt ein ordnungsgemäßer Umweltbericht zum Flächennutzungsplan. Die im Umweltbericht verwendete schalltechnische Untersuchung ist veraltet und betrifft nicht die aktuelle Fassung.

Das Flächennutzungsplanänderungsverfahren sollte aus den dargelegten Gründen auf der Basis der jetzt vorliegenden Entwürfe nicht fortgeführt werden.“

Aus Sicht der Gemeinde ist hierzu festzustellen:

Der Aufstellungsbeschluss ist inhaltlich richtig und vollständig. Der Geltungsbereich ist klar benannt, so dass für jeden Bürger erkennbar ist, wo sich das Änderungsgebiet befindet. Der Beschluss wurde auf der Grundlage des vorliegenden Plankonzeptes in der Fassung vom 20.07.2017 - auf welches im Aufstellungsbeschluss Bezug genommen wird - gefasst. Diesem Plankonzept können in der Karte „Planung Änderungsbereich“ die Darstellungen „WA“ und „SO“ entnommen werden.

Auch die Ziele der Planung sind genannt, so dass die notwendige Anstoßfunktion erreicht wird.

Weiterhin ist im Flächennutzungsplan keine Berechnung von Ausgleichsflächen erforderlich, sondern lediglich eine Abschätzung des künftigen Ausgleichsflächenbedarfs und die Prüfung, ob der Eingriff grundsätzlich ausgleichbar ist. Beides ist ausreichend erfolgt, die unterstellte Tatsache, dass der Festplatz ein „Schwarzbau“ ist, wurde bereits bei der Abwägung zum Bebauungsplan behandelt.

Die Fragen des Immissionsschutzes werden bei der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes beim nächsten Verfahrensschritt aktualisiert. Dies betrifft auch den Umweltbericht zum Flächennutzungsplan.

N.N.

Mit Schreiben vom 03.11.2017 wird von den Eheleuten [REDACTED] vorgebracht, dass im Bebauungsplan vom 20.07.2017 im Bereich SO 1 eine Abstandsgrenze von 5 m und im Bereich des WA von 6 m bzw. 5 m zu ihrem Grundstück Fl.Nr. 2084 vorgesehen ist.

Hierzu wird ausgeführt, dass laut Bebauungsplan beide Baukörper jeweils eine Länge gegenüber ihrem Grundstück von 40 m haben dürften und daher bei einer vorgesehenen Höhe von 15 m im Bereich des SO 1 und 11,5 m im Bereich des WA diese Abstandsgrenzen einfach untragbar bzw. nicht akzeptabel sind.

Außerdem weisen die Eheleute [REDACTED] in der Stellungnahme ausdrücklich auf ihre bisherige Kooperationsbereitschaft in diesem Vorgang (Grundstückstausch) hin. Es wird auch angeführt, dass sie zu diesem frühen Zeitpunkt des Verfahrensablaufes auf eine juristische Begründung verzichten möchten und sie sehr an einer einvernehmlichen, ausgewogenen und für alle akzeptable Lösung interessiert sind.

Aus Sicht der Gemeinde ist hierzu festzustellen:

Die Einwendungen werden durch Planänderung berücksichtigt. Das geplante Wohngebäude im Westen entfällt. Das Pflegeheim wird einen deutlich größeren Abstand zur Grundstücksgrenze haben

(mind. 6 m im Norden bzw. ca. 18 m im Westen), die zulässige Gebäudehöhe wird auf 14,0 m reduziert. Die Abstandsflächen werden nun problemlos eingehalten.

b) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg (Deckblatt Nr. 6) für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan - Sondergebiet "Gesundheit/Pflege" - An der Schulstraße (alter Festplatz) im Gemeindeteil Berg
hier: Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss

Alle vorgebrachten Stellungnahmen liegen dem Gemeinderat vor und werden durch das Gremium ausführlich beraten. Die Mitglieder des Gemeinderates haben hierzu das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit den jeweiligen Stellungnahmen der Verwaltung als Beschlussvorlage vorab erhalten.

Der Gemeinderat hat somit Kenntnis vom Ergebnis der frühzeitigen Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Entsprechend der in dieser Sitzung abgewogenen und erläuterten Inhalte wurde vom Planungsbüro TEAM 4, Nürnberg, eine Entwurfsfassung einschließlich Begründung mit Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg (Deckblatt Nr. 6) für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan - Sondergebiet "Gesundheit/Pflege" - An der Schulstraße (alter Festplatz) im Gemeindeteil Berg erstellt (Fassungen vom 01.03.2018).

Das Deckblatt Nr. 6 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg mit Begründung und Umweltbericht wird mit den zuvor erläuterten Änderungen gebilligt (Entwurf in der Fassung vom 01.03.2018) und gleichzeitig die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen. Es wird festgelegt, gemäß § 4a Abs. 2 BauGB die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschluss: 20 : 0

c) Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan - Sondergebiet "Gesundheit/Pflege" - An der Schulstraße (alter Festplatz)
hier: Billigung des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss

Alle vorgebrachten Stellungnahmen liegen dem Gemeinderat vor und werden durch das Gremium ausführlich beraten. Die Mitglieder des Gemeinderates haben hierzu das Ergebnis der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit den jeweiligen Stellungnahmen der Verwaltung als Beschlussvorlage vorab erhalten.

Der Gemeinderat hat somit Kenntnis vom Ergebnis der frühzeitigen Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Entsprechend der in dieser Sitzung abgewogenen und erläuterten Inhalte wurde vom Planungsbüro TEAM 4, Nürnberg, eine Entwurfsfassung einschließlich Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan - Sondergebiet "Gesundheit/Pflege" - An der Schulstraße (alter Festplatz) erstellt (Fassungen vom 01.03.2018).

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan - Sondergebiet "Gesundheit/Pflege" - An der Schulstraße (alter Festplatz) mit Begründung und Umweltbericht wird mit den zuvor erläuterten Änderungen gebilligt (Entwurf in der Fassung vom 01.03.2018) und gleichzeitig die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen. Es wird festgelegt, gemäß § 4a Abs. 2 BauGB die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Beschluss: 20 : 0

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Berg, den 16. März 2018

Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d. OPf.

H i m m l e r
1. Bürgermeister