

Punkt 2: Vollzug der Baugesetze;

Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Richtheim-Straßfeld" und Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg (Deckblatt Nr. 8) für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Bereich: westlich der Staatsstraße 2240) im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Hierzu ist Herr Bauernschmitt vom Büro Team 4, Nürnberg, anwesend.

Anhand des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes erläutert der 1. Bürgermeister die in diesem Baugebiet vorgesehenen Baugebietsflächen (Wohnbaufläche, Mischgebiet, Sondergebiet für Verbrauchermärkte, Gewerbegebietsflächen) und zeigt die Gründe auf, warum die Gemeinde hier tätig geworden ist. Ein wichtiger Grund war und ist, vor allem für junge Familien bezahlbares Wohnland in der Gemeinde Berg zu schaffen. Es sollen aber auch Mehrfamilienhäuser mit kleinen Wohnungen entstehen, für welche nach wie vor rege Nachfrage herrscht. Auch das Angebot im Einzelhandel ist in Berg derzeit nicht ausreichend, so dass in diesem Baugebiet auf jeden Fall ein sog. Vollsortimenter angesiedelt werden soll. Nachdem die Gemeinde derzeit den Gewerbetreibenden keine Gewerbeflächen anbieten kann, wurden in diesem Baugebiet auch entsprechende Flächen mit ausgewiesen.

Besonders weist er darauf hin, dass sich das gesamte Gebiet nach der Baulanderschließung durch verschiedene Aufwertungsmaßnahmen und durch die Schaffung von Ausgleichsflächen ökologisch wertvoller zeigen wird als bisher.

Anschließend geht Herr Bauernschmitt schwerpunktmäßig auf diverse Änderungen im vorliegenden Entwurf gegenüber dem Vorentwurf aus dem Jahr 2018 näher ein:

- Verkehrsanbindung des Baugebietes - Abstimmung und gemeinsame Lösung mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg
- Erhöhung des Gewerbeflächenanteils
- Gewerbe- und Mischgebietsflächen wurden bereits im Vorfeld mit den Interessenten abgesprochen und weitestgehend bereits im Planentwurf berücksichtigt.
- Verbesserung im Bereich der Ökologie: Berücksichtigung des Ergebnisses aus der artenschutzrechtlichen Prüfung, Vorsehen zahlreicher Grünstreifen, Eingrünungsmaßnahmen und Pflanzgebote - vor allem im Bereich der gewerblichen Flächen, Anlage einer Baumreihe entlang der Haupteinfahrtsstraße zwischen Kreisverkehr und Ludwig-Donau-Main-Kanal, schalltechnische Untersuchung / Erstellung eines Schallgutachtens (Verkehrs-/Gewerbelärm) - Festlegung von Emissionskontingenten und Lärmschutzmaßnahmen
- Schaffung von drei Ausgleichsflächen mit insgesamt rund 4,5 ha für den Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen

a) Behandlung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zu den Vorentwürfen aus den Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Am 21.06.2018 hat der Gemeinderat sowohl die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg (Deckblatt Nr. 8) für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Bereich: westlich der Staatsstraße 2240) als auch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Richtheim-Straßfeld" beschlossen.

Im Hinblick auf die sog. frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - deren Aufgabenbereich durch diese Planung berührt werden kann - mit Schreiben vom 18.07.2018 hiervon unterrichtet und ihnen erstmalig

Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Vorentwürfen bis spätestens 14.09.2018 gegeben. Ferner wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange um Hinweise zur Umweltprüfung gebeten.

Gleichzeitig fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Planaufgabe der Vorentwürfe in der Gemeindeverwaltung Berg vom 01.08. bis 14.09.2018 statt.

Außerdem wurde der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen ab 24.07.2018 zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse www.berg-opf.de in der Rubrik „Bauleitplanung“ auf der Homepage der Gemeinde Berg eingestellt.

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.

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 - (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.
- Abteilung 60 - Gesundheitsamt
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, Hofgraben 4, 80539 München
- 7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Nürnberger Straße 10, 92318 Neumarkt**
- 8. Staatliches Bauamt, Straßenbau, Postfach 10 10 41, 93010 Regensburg**
- 9. Wasserwirtschaftsamt Regensburg, Landshuter Straße 59, 93053 Regensburg**
- 10. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt, Woffenbacher Straße 32, 92318 Neumarkt**
- 11. Bayernwerk AG, Lupburger Straße 19, 92331 Parsberg**
- 12. Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg**
- 13. Brandl Services GmbH, Theresienstraße 20, 92353 Pavelsbach**
- 14. Industrie- und Handelskammer, Dr.-Martin-Luther-Straße 12, 93047 Regensburg**
- 15. Handwerkskammer Niederbayer-Oberpfalz, Grafinger Straße 105, 94469 Deggendorf**
16. Handelsverband Bayern e.V., Bezirk Oberpfalz/Niederbayern, Richard-Wagner-Straße 18, 93055 Regensburg
- 17. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Neumarkt, Bockwirtsgasse 2, 92318 Neumarkt**
- 18. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Neumarkt,
Kreisgruppenvorsitzender Dr. Bernd Söhnlein, Am Hohlweg 1 A, 92361 Röckersbühl**
19. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Neumarkt, Weinbergerstraße 18, 92318 Neumarkt
20. Markt Lauterhofen, Marktplatz 11, 92283 Lauterhofen
21. Gemeinde Pilsach, Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt, Bahnhofstraße 12, 92318 Neumarkt
- 22. Stadt Neumarkt i.d.OPf., Postfach 15 40, 92305 Neumarkt**
23. Markt Postbauer-Heng, Centrum 3, 92353 Postbauer-Heng
24. Gemeinde Burgthann, Rathausplatz 1, 90559 Burgthann
- 25. Stadt Altdorf b. Nürnberg, Röderstraße 10, 90518 Altdorf**

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich nicht zur Planung geäußert:

- Landratsamt Neumarkt, Gesundheitsamt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Handelsverband Bayern

- Bayerischer Bauernverband
- Markt Lauterhofen
- Gemeinde Pilsach
- Markt Postbauer-Heng
- Gemeinde Burgthann

Folgender Träger öffentlicher Belange hat keine Einwendungen vorgebracht:

- Stadt Altdorf

Nachstehend aufgeführte Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Anregungen, Bedenken bzw. Einwendungen zur Planung vorgebracht:

- Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, Regensburg
- Regionaler Planungsverband
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Immissionsschutz
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Naturschutz
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Technischer Sachbearbeiter
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Kreisbrandinspektion
- Staatliches Bauamt Regensburg
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i.d.OPf.
- IHK Regensburg
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i.d.OPf.
- Bayernwerk Netz GmbH, Parsberg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Neumarkt
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Neumarkt, Röckersbühl
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
- Brandl Services GmbH, Pavelsbach
- Stadt Neumarkt - Stadtplanungsamt

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

Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde – 14.09.2018
--

Zur vorgelegten Planung hat im September 2017 bereits ein Gespräch mit der Gemeinde Berg sowie dem Landratsamt Neumarkt i.d.OPf bei der Höheren Landesplanungsbehörde sowie im Februar 2018 ein Fachstellengespräch in der Gemeinde Berg stattgefunden.

Die nun vorgelegten Unterlagen werden von der Höheren Landesplanungsbehörde wie folgt bewertet:

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitplanungen der Kommunen den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 sind hierfür insbesondere die Festlegungen im Kapitel 3 "Siedlungsstruktur" sowie im Kapitel 5.3 "Einzelhandelsgroßprojekte" einschlägig.

LEP 2018, 1.2.1 Z

Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

LEP 2018, 3.1 G

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet sein.

LEP 2018, 3.2 Z

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

LEP 2018, 3.3 G

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

LEP 2018, 3.3 Z

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn (1) auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist [...].

Hinsichtlich der für Neuausweisungen erforderlichen Bedarfsbegründung (vgl. LEP 1.2.1 Z sowie LEP 3.2 Z) verweist die Gemeinde bezüglich des Wohngebietes auf die erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland, die sich aufgrund der Altersstruktur in den nächsten Jahren noch verstärken wird. Die 196 bislang un bebauten Bauplätze stehen aus Gründen der Verfügbarkeit für eine Bebauung nicht zur Verfügung, zudem seien auch die meisten der im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen nicht oder nur zu überhöhten Preisen verfügbar. Diese Aussagen belegen zum einen, einen grundsätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen und zum anderen, dass die vorhandenen Baulücken zur Deckung des Bedarfs nicht bzw. nur bedingt herangezogen werden können. Allerdings kann damit der Bedarf für die Neuausweisung von rund 7 ha noch nicht in ausreichendem Umfang begründet werden.

Im Hinblick darauf ist die Bedarfsbegründung zu ergänzen.

Dies kann geschehen im Wege

- einer detaillierten Begründung anhand der bisherigen und der zu erwartenden Einwohnerentwicklung sowie des steigenden Wohnflächenbedarfs pro Kopf der Bevölkerung unter Berücksichtigung der vorhandenen Flächenreserven im Flächennutzungsplan, oder bzw. in Ergänzung
- einer anteiligen Rücknahme von im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, aber derzeit und in näherer Zukunft nicht umsetzbaren Potenzialflächen.

Hinsichtlich der Neuausweisung von Gewerbe- und Mischgebietsflächen verweist die Gemeinde darauf, dass sie über keine Flächen verfüge, jedoch konkretes Ansiedlungsinteresse mehrerer Firmen vorhanden sei. Im zuletzt ausgewiesenen Gewerbegebiet in Meilenhofen seien alle Grundstücke bereits verkauft. Diese Aussagen sind grundsätzlich ausreichend um einen Bedarf zu belegen, jedoch sind insbesondere im Gewerbegebiet an der Autobahnausfahrt Neumarkt i.d.OPf. noch rund 12 ha Potenzialflächen im Flächennutzungsplan verfügbar, zu welchen in der vorgelegten Begründung keine Angaben vorhanden sind. Sollten diese mittel- bis langfristig nicht verfügbar sein, empfiehlt sich auch hier eine Rücknahme. Die Begründung für die Ausweisung neuer Gewerbeflächen ist somit ebenfalls noch zu ergänzen.

Diese muss sich, was parallel auch für die Begründung der Ausweisung neuer Wohnbauflächen gilt, auf das gesamte Gemeindegebiet beziehen.

Eine Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit (vgl. LEP 3.3 Z) ist nur bedingt gegeben. Der Vorhabensbereich verfügt nur über eine punktuelle Anbindung an den Ortsteil Richtheim, zudem besteht ein disproportionaler Verhältnis der Neubaufäche (rund 14 ha) in Relation zu den

ausgewiesenen Flächen in Richtheim (10 ha Mischgebiet, 7,5 ha Wohngebiet, wovon rund 50 % jedoch nicht bebaut sind), so dass die Anbindung als problematisch zu werten ist.

Die Neuausweisung kann nur als noch mit dem Anbindungsziel vereinbar bewertet werden, wenn von der Gemeinde schlüssig dargelegt wird, dass in angebundener Lage vorhandene Flächen, bevorzugt am Hauptort, trotz intensiver Bemühungen nicht verfügbar sind. Die vorgelegte Alternativenprüfung erfüllt diese Anforderungen noch nicht.

LEP 2018, 5.3.1, Z - Lage im Raum

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig (1) für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2 [...].

LEP 2018, 5.3.2, Z - Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. [...]

Laut Begründung sind städtebaulich integrierte Lagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

LEP 2018, 5.3.3, Z - Zulässige Verkaufsflächen

Durch Flächenneuausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, (1) soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., [...] der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. ist im Regionalplan der Region Regensburg als Grundzentrum ausgewiesen und somit grundsätzlich geeigneter Standort für ein Einzelhandelsgroßprojekt (vgl. LEP 5.3.1 Z).

Der Vorhabenstandort kann im Zusammenhang mit der Gesamtplanung, sowie angesichts fehlender verfügbarer Alternativen am Hauptort als noch städtebaulich integriert bewertet werden (ÖPNV-Anbindung und Wohnbevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich sind vorhanden) (vgl. LEP 5.3.2 Z).

Aufgrund des Nahbereichs von Berg mit rund 7.600 Einwohnern wäre nur eine Verkaufsfläche von rund 1.100 m² für einen Supermarkt bzw. 900 m² für einen Lebensmitteldiscounter zulässig.

Dank der Freistellung von Märkten, die überwiegend der Nahversorgung dienen, bis 1.200 m² in allen Gemeinden ist die beabsichtigte Kombination eines REWE-Marktes mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche inkl. Bäcker, einem Getränkemarkt mit max. 600 m² Verkaufsfläche und einem ALDI mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche am Vorhabenstandort zulässig, sofern von der Gemeinde dargelegt werden kann, dass es sich um keine erheblich überörtlich raumbedeutsame Agglomeration im Sinne von LEP 5.3.1 handelt.

Zusätzlichen Ladeneinheiten steht die mit dem novellierten Landesentwicklungsprogramm 2018 neu gefasste Agglomerationsregel insofern ebenfalls entgegen. Gemäß Begründung zu LEP Ziel 5.3.1 sind Agglomerationen von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, Einzelhandelsgroßprojekten im

Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB gleichgestellt, und anhand der o.a. LEP-Ziele landesplanerisch zu überprüfen. Um in Verbindung mit dem Sondergebiet das Entstehen einer landesplanerisch unerwünschten Agglomeration am vorgesehenen Standort zu vermeiden, sind Einzelhandelsnutzungen im westlich anschließenden Mischgebiet auszuschließen, im südlich angrenzenden Gewerbegebiet auf maximal zwei Einheiten zu beschränken.

Der Vorhabensbereich befindet sich zudem im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet "Schwarzachtal und Seitentäler bei Oberölsbach" (Regionalplan Region Regensburg B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 "Landschaft und Erholung"). In diesem kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu, neue Nutzungen oder landschaftsverändernde Maßnahmen sollen hier sorgfältig geprüft werden, um die natürlichen Entwicklungsgrundlagen der Region nicht zu beeinträchtigen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die vorgelegte Bauleitplanung hinsichtlich der Übereinstimmung mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung noch nicht abschließend beurteilt werden kann. Die Bedarfsbegründungen für die Ausweisung neuer Wohn, Misch- und Gewerbeflächen sind noch zu ergänzen, ebenso der Nachweis über die Nichtverfügbarkeit besser angebundener Alternativstandorte und der fehlenden erheblichen überörtlichen Raumbedeutsamkeit der Agglomeration. Zudem sind im Bebauungsplan für das Mischgebiet welches an das Sondergebiet Nahversorgung angrenzt, Einzelhandelsnutzungen auszuschließen, im Gewerbegebiet auf die Anzahl von zwei Einheiten zu beschränken.

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

1. *Als Ausgleich zur vorliegenden Neuplanung von Bauflächen werden im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene, aber derzeit und in näherer Zukunft nicht umsetzbare Potenzialflächen anteilig zurückgenommen.*

Zurückgenommen werden folgende Teilflächen:

- *Gewerbliche Baufläche östlich von Stöckelsberg (2,7 ha)*
- *Wohnbaufläche westlich der Sportplätze im Ortsteil Berg (3,1 ha)*
- *Wohnbaufläche im Südosten des Ortsteils Richtheim (1,3 ha)*
- *Rücknahmefläche insgesamt 7,1 ha.*

Damit liegt die hinzukommende Baufläche in einem ortsplanerisch vertretbaren Rahmen und entspricht dem vorliegenden Bedarf.

Bzgl. der noch freien Gewerbegebietsflächen an der A3 Anschlussstelle Neumarkt wird festgestellt, dass die Flächen für eine andere Zielgruppe (autobahnahe Dienstleistungen u.a.) gedacht sind. Diese Flächen sind zudem in privatem Besitz, eine Flächenrücknahme bietet sich aber wegen der guten Verkehrsanbindung und der genannten Zielgruppe nicht an.

2. *Die Gemeinde hat besser angebundene Standorte im Hauptort Berg geprüft. Für die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen westlich der Sportplätze besteht keine Verkaufsbereitschaft, sie werden gestrichen. Die noch nicht im Flächennutzungsplan dargestellten potenziellen Bauflächen südlich des Hauptortes und westlich der Staatsstraße wurden ebenfalls vor Ausweisung dieser Baufläche geprüft. Auch hier war keine Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer vorhanden. Weiterhin hat die Gemeinde Berg im Dezember 2018 eine Anfrage zur Verkaufsbereitschaft baureifer Grundstücke durchgeführt. Im Ergebnis war festzustellen, dass von 291 Befragten nur 1 Person zum Verkauf bereit war. Insofern muss die Gemeinde Berg auf die vorliegende Baufläche mit nur punktueller Anbindung an den Ortsteil Richtheim zurückgreifen.*

3. *Im angrenzenden Mischgebiet (jetzt MI 1 und MI 2) werden Einzelhandelnutzungen ausgeschlossen, im südlich angrenzenden Gewerbegebiet werden maximal 2 Einheiten mit je maximal 800 qm Verkaufsfläche zugelassen.*

4. *Die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wird im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die besonderen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch umfassende grünordnerische Festsetzungen, die gegenüber dem Vorentwurf nochmal erheblich ausgeweitet wurden, berücksichtigt.*

Beschluss: 17 : 2

Regionaler Planungsverband Regensburg - 18.09.2018

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitplanungen der Kommunen den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Nach dem Regionalplan der Region Regensburg sind hierzu insbesondere die folgenden Festlegungen einschlägig:

- Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. [...] Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt: [...] Schwarzachtal und Seitentäler bei Oberölsbach [...] (B I 2).
- Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen (B II 1).
- Im übrigen Regionsgebiet soll eine verstärkte Siedlungsentwicklung für die Siedlungsräume [...] Neumarkt i.d.OPf. mit Berg b. Neumarkt i.d.OPf./Postbauer-Heng/Pyrbaum angestrebt werden (B II 1.2).
- In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Siedlungstätigkeit vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen (B II 1.3).
- Dörfliche Siedlungsstrukturen von landschaftsprägender oder landschaftstypischer Eigenart sollen möglichst erhalten werden. Sanierungsmaßnahmen und neue Siedlungsgebiete sollen auf gewachsene Dorfstrukturen und Ortsbilder Rücksicht nehmen (B II 2.2).
- Eine bedarfsgerechte Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll gewährleistet werden. Für Einzelhandelsgroßprojekte und sonstige Einzelhandelseinrichtungen, denen zentrumsbildende Funktionen beizumessen sind, sollen nur in geeigneten zentralen Orten Standorte vorgesehen werden. Dabei soll insbesondere darauf hingewirkt werden, dass [...] die Einrichtungen städtebaulich zufriedenstellend integriert sind (BIV 2.4).

Die vorgelegte Bauleitplanung entspricht den Festsetzungen des Regionalplans hinsichtlich einer verstärkten Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Berg (vgl. B II 1.2) sowie der Sicherstellung einer bedarfsgerechten Nahversorgung (vgl. B IV 2.4).

Der beabsichtigte Standort führt jedoch zur Entwicklung eines neuen Siedlungsansatzes am Ortsteil Richtheim, welcher in seinen Dimensionen dem bisherigen Ortsteil entspricht, so dass in Frage gestellt werden kann, inwieweit die Siedlungstätigkeit einer organischen Entwicklung entspricht und im Verhältnis zur Größe steht (vgl. B II 1) - zumal die Entwicklung nicht am Hauptort der Gemeinde stattfindet. Die Gemeinde führt in den vorgelegten Unterlagen jedoch an, dass aus Gründen der Verfügbarkeit die Entwicklung nicht am Hauptort erfolgen kann.

Zudem befindet sich der Vorhabensbereich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, in welchem gem. B II 1.3 die Siedlungstätigkeit vor allem auf Landschaftsbild, Naturhaushalt und die Erfordernisse der

Erholung besondere Rücksicht nehmen soll und gem. B I 2 neue Nutzungen und landschaftsverändernde Maßnahmen aufgrund des besonderen Gewichts der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sorgfältig geprüft werden sollen. Den Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen wird hierbei besondere Bedeutung beigemessen.

Hinsichtlich der Vermeidung der Entwicklung einer erheblich überörtlich raumbedeutsamen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben (vgl. LEP 2018, 5.3.1 Z) wird auf die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde verwiesen.

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

1. *Als Ausgleich zur vorliegenden Neuplanung von Bauflächen werden im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesene, aber derzeit und in näherer Zukunft nicht umsetzbare Potenzialflächen anteilig zurückgenommen.*

Zurückgenommen werden folgende Teilflächen:

- *Gewerbliche Baufläche östlich von Stöckelsberg (2,7 ha)*
- *Wohnbaufläche westlich der Sportplätze im Ortsteil Berg (3,1 ha)*
- *Wohnbaufläche im Südosten des Ortsteils Richtheim (1,3 ha)*
- *Rücknahmefläche insgesamt 7,1 ha.*

Damit liegt die hinzukommende Baufläche in einem ortsplanerisch vertretbaren Rahmen und entspricht dem vorliegenden Bedarf.

2. *Die Gemeinde hat besser angebundene Standorte im Hauptort Berg geprüft. Für die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen westlich der Sportplätze besteht keine Verkaufsbereitschaft, sie werden gestrichen. Die noch nicht im Flächennutzungsplan dargestellten potenziellen Bauflächen südlich des Hauptortes und westlich der Staatsstraße wurden ebenfalls vor Ausweisung dieser Baufläche geprüft. Auch hier war keine Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer vorhanden. Insofern muss die Gemeinde Berg auf die vorliegende Baufläche mit nur punktueller Anbindung an den Ortsteil Richtheim zurückgreifen.*

3. *Die Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wird im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die besonderen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch umfassende grünordnerische Festsetzungen, die gegenüber dem Vorentwurf nochmal erheblich ausgeweitet wurden, berücksichtigt.*

4. *Die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde wurde berücksichtigt.*

Beschluss: 17 : 2

Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Fachkraft für Umweltschutz - Immissionsschutz - 11.09.2018

Wohnbebauung

Die Wohnbebauung rückt an die stark befahrene Staatsstraße St 2240 heran, in der Begründung wird ausgeführt, dass die Verkehrsimmissionen in einem Gutachten bestimmt werden und ggf. Schallschutzmaßnahmen im nächsten Verfahrensschritt festgesetzt werden.

Wenn Überschreitungen festgestellt werden, sollen bevorzugt aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwall/wand oder Kombinationen, Orientierung der Wohnräume) festgesetzt werden. Bei Verkehrslärm sind jedoch auch passive Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, lärmarme Lüftungsanlagen) zulässig.

Sondergebiet Nahversorgung

Bei der Ausweisung von Wohnbebauung in diesem Ausmaß ist es sinnvoll die Nahversorgung bereits zu berücksichtigen.

Gemäß der Begründung wird für diese Fläche eine Emissionskontingentierung durchgeführt, damit die Orientierungswerte innerhalb des Geltungsbereichs, aber auch in der bestehenden Ortschaft nicht überschritten werden.

Es sollte nach der Ermittlung der Emissionskontingente bereits überschlägig geprüft werden, ob diese Kontingente ausreichen, damit ein Lebensmittelmarkt in der gewünschten Größe dort betrieben werden kann.

Falls die Kontingente zu niedrig sind, können bereits im Verfahren aktive Lärmschutzmaßnahmen berücksichtigt werden.

Gewerbelärm wird nach der TA Lärm bewertet, die TA Lärm berücksichtigt keine passiven Schallschutzmaßnahmen.

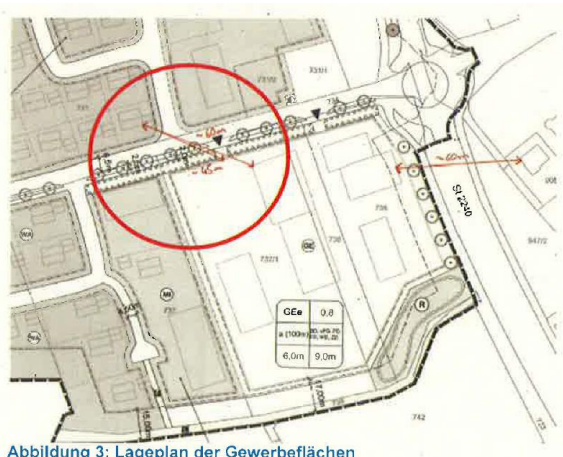
Gewerbegebiet Mischgebiet

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches sollen zwei Gewerbeflächen und teilweise Mischgebiet als Pufferzone ausgewiesen werden.

Diese Gewerbeflächen sind aus Sicht des Immissionsschutzes als kritisch zu sehen, gerade bei Planungen "auf der grünen Wiese" sollte man den Trennungsgrundsatz einhalten und Gewerbe und Wohnen trennen.

Durch die festgelegten Mischgebietsflächen ist dies teilweise berücksichtigt, allerdings ist der Abstand zwischen Gewerbe und allgemeinem Wohngebiet teilweise sehr gering.

(Siehe Lageplan; der Abstand zwischen der Ausfahrt GE und dem Wohnhaus im WA beträgt nur 45 m).



Durch die geringen Abstände, ergeben sich niedrige Emissionskontingente, die eventuell für viele Gewerbebetriebe nicht ausreichen.

Gewerbelärm wird nach der TA Lärm bewertet, diese berücksichtigt nur aktive Lärmschutzmaßnahmen.

Durch die Ausweisung der Gewerbeflächen, die eventuell nur eingeschränkt nutzbar sind, schafft die Gemeinde ein vermeidbares Konfliktpotenzial.

Eine abschließende immissionsschutzfachliche Beurteilung kann erst erfolgen, wenn die beauftragten schalltechnischen Untersuchungen und ggf. eine Ausarbeitung von schalltechnischen Maßnahmen vorliegen.

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die direkte Benachbarung von Gewerbegebieten und Wohngebieten wird durch Ausweisung einer Mischgebietsfläche als Puffer vermieden.

Die Anforderungen des Schallimmissionsschutzes wurden durch Festsetzung von Emissionskontingenten und passiven Lärmschutzmaßnahmen, die sich aus einer schalltechnischen Untersuchung ergeben, berücksichtigt. Aufgrund der Einarbeitung der schalltechnischen Festsetzungen in den Bebauungsplan werden gesunde Wohnverhältnisse im Geltungsbereich und in der östlich angrenzenden vorhandenen Bebauung garantiert.

Beschluss: 17 : 2

Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Hauptamtliche Fachkraft für Naturschutz – 06.09.2018

Gegen die Baugebietsausweisung bestehen naturschutzfachlich Bedenken hinsichtlich des Flächenverbrauchs, das dem Staatsziel des Flächensparens entgegensteht. Weiterhin entsteht hier ein großflächiger irreversibler Eingriff auf einer bisher von prägenden technischen Einrichtungen und baulichen Anlagen freigehaltenen Kulturlandschaft angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet und dem Ludwig-Donau-Main-Kanal, der stark von Erholungssuchenden frequentiert wird. Dies stellt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Wenn die Planung weiterverfolgt wird, ist ein breiter Grünstreifen als Puffer und Sichtschutz einzuplanen. Ebenso geht die Bebauung auch unmittelbar an die Biotope im Südwesten heran. Hier sollte auch unbedingt ein Pufferstreifen zum Schutz dieser Biotope eingeplant werden, ansonsten besteht die Gefahr, dass Rasenschnitt oder andere organische Gartenabfälle einfach über den Gartenzaun ins Biotop "entsorgt" werden.

Bezüglich der Bestandsaufnahme fehlen Aussagen zum Artenschutz. Bei so großflächigen Äckern ist mit dem Vorkommen der Feldlerche oder Kiebitzen zu rechnen, am Kanal evtl. mit dem Eisvogel. Die faunistische Betrachtung muss deshalb auch die angrenzenden Lebensräume miteinbeziehen, da hier Störungen auftreten können, die das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BayNatSchG betreffen.

Für die Reduzierung des Ausgleichsfaktors sind die einzelnen Minimierungsmaßnahmen konkret aufzuführen und im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen.

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind im weiteren Verfahren nachzuweisen. Sie sollen **vor** der zweiten Auslegung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Gemeinde Berg hält an der Ausweisung des Baugebietes fest, wird aber in erheblichem Umfang anteilig andere Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan herausnehmen. Eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt zeitgleich mit dem Billigungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Zum Ludwig-Donau-Main-Kanal hin wird ein breiter Grünstreifen als Puffer und Sichtschutz festgesetzt. Auch nach Süden wird ein durchgehender Pufferstreifen zum Waldrand teils als öffentliche Grünfläche, teils als private Fläche mit Pflanzgebot festgesetzt. Die Breite dieses Streifens beträgt insgesamt 10 m, davon 5 m öffentliche Grünfläche.

Die Aussagen zum Artenschutz wurden ergänzt. Es werden artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für die Feldlerche im Rahmen der Ausgleichsflächen festgesetzt. Erhebliche zusätzliche Störungen angrenzender Lebensräume sind nicht zu besorgen, da ausreichende Pufferzonen vorhanden sind und am LDM-Kanal bereits ein Fuß- und Radweg verläuft.

Die Minimierungsmaßnahmen zur Reduzierung des Ausgleichsfaktors sind verbindlich festgesetzt, es sind umfassende Pflanzgebote auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen ergänzt.

Die Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan ergänzt und wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Beschluss: 17 : 2

Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Technischer Sachbearbeiter – 13.09.2018

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus technischer Sicht zum Bauordnungsrecht keine Einwände.

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Kreisbrandinspektion – 03.08.2018

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. 2,0 km vom Plangebiet entfernt. Es bestehen keine Bedenken bezüglich der Einhaltung der Hilfsfrist.

3. Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Aufgrund der geplanten Bebauung mit Gebäuden mit Firsthöhen bis zu 9,0 m ist die Vorhaltung eines Hubrettungsgeräts für die Personenrettung nicht erforderlich. Bei Sonderbauten ist die Zulässigkeit des zweiten Rettungsweges über Rettungsgeräte der Feuerwehr im Einzelfall zu prüfen (Art. 31 Abs. 3 Satz 2 BayBO).

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.

Für die geplante Bebauung (MI, GE, SO) ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h über eine Zeitdauer von 2 Stunden erforderlich (Art. 12 BayBO, 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.).

5. Löschwasserrückhaltung

Die vorgesehenen Regenrückhaltebecken sind so auszubilden, dass eine Absperrung zum Zweck der Rückhaltung von kontaminiertem Löschwasser im Brandfall leicht möglich ist.

6. Erschließung

Das Straßen- und Wegenetz ist so zu bemessen, dass eine ungehinderte Zufahrt zu den Gebäuden mit Feuerwehrfahrzeugen möglich ist. Auf den Erschließungsstraßen ist in regelmäßigen Abständen der Begegnungsverkehr von LKW zu ermöglichen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch unkontrolliert im Straßenraum parkende Fahrzeuge sind ausreichend Besucherparkplätze vorzusehen.

Die Ausführung muss mindestens in Straßen-Bauklasse VI (Richtlinie für Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen - RStO 01) erfolgen.

Mit der vorliegenden Vorentwurfsplanung besteht aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes Einverständnis. Solange sich an der Planung im weiteren Verfahren keine wesentlichen Änderungen ergeben, kann auf eine nochmalige Beteiligung der Kreisbrandinspektion verzichtet werden.

Die Punkte 4 mit 6 dieser Stellungnahme sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Zustimmung wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Erschließungsplanung werden in der Folgeplanung beachtet.

Beschluss: 17 : 2

Staatliches Bauamt Regensburg – 10.09.2018
--

Das Bauamt lehnt die vorgesehene zusätzliche Erschließung des Gewerbegebietes mit einer höhengleichen T-Einmündung unmittelbar nach dem Kreisverkehrsplatz aus folgenden Gründen ab:

1) Die Staatsstraße ist in diesem Bereich hoch belastet (DTV ca.12.000 Kfz/24h). Linkseinbiegen ins Gewerbegebiet führt zu erheblichen Verkehrsbehinderungen und erfordert womöglich eine Ampellösung mit Aufstellspuren.

2) Die Erschließung des Gewerbegebietes ist - wie das Wohngebiet auch - über den neuen Kreisverkehr bei Richtheim sowie bei der künftigen Anbindung der neuen Ortsumgehung südlich Berg möglich.

Die Zufahrt ins Gewerbegebiet kann von dieser Erschließungsstraße aus noch vor Beginn der Wohnbebauung angelegt werden. Aus unserer Sicht ist eine Zufahrt ohne größeren Gewerbeflächenverlust möglich. Die Konzeption des Einkaufsmarktes müsste darauf angepasst werden.

Die Vorteile sind:

- Keine Verkehrsbehinderungen an der Staatsstraße und im Gewerbegebiet durch Rückstauverkehr an der T-Einmündung.
- Zu- und Abfahrt zum Gewerbegebiet über Kreisverkehr sind übersichtlich, gut erkennbar, leistungsfähig und verkehrssicher
- Der Wegfall einer zusätzlichen Einmündung spart deutlich Kosten

3) Es sind keine zwingenden Gründe erkennbar, die einen so massiven Eingriff in den Staatsstraßenverkehr rechtfertigen würden.

4) Aus unserer Sicht ist der Bedarf für Bushaltestellen gegeben. Diese sind in das geänderte Planungskonzept einzuarbeiten.

5) Grundsätzlich ist für jeden Planungsentwurf ein Nachweis für eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung erforderlich.

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Erschließung des Baugebietes wurde überarbeitet. Die vorliegende Planfassung wurde mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg abgestimmt. Bushaltestellen werden nördlich des Kreisverkehrs vorgesehen.

Die Gemeinde Berg bedankt sich für die konstruktive Zusammenarbeit mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg und wird auch die Detailplanung der Erschließungsanlagen mit dem Staatlichen Bauamt abstimmen.

Beschluss: 17 : 2

Wasserwirtschaftsamt Regensburg – 09.08.2018

Zum vorgelegten Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden Einwände.

Im Hinblick auf das nördlich des Baugebietes verlaufende Gewässer wird angeregt, ob nicht im Zuge der Ausgleichsplanung hier eine Aufwertung/Renaturierung erfolgen kann.

Auf das noch erforderliche wasserrechtliche Verfahren zur Niederschlagswasserentsorgung wird hingewiesen.

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Zum nördlich verlaufenden Gewässer wird ein öffentlicher Pufferstreifen eingeplant, der eine gewisse Eigendynamik und naturnahe Gestaltung des Gewässers zuläßt. Der Hinweis zum erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 17 : 2

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i.d. OPf. – 13.09.2018

- Bereich Landwirtschaft

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände.

- Bereich Forsten

Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i. d. OPf. stellt derzeit den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Richtheim-Straßfeld" mit paralleler Flächennutzungsplanänderung mit integriertem Landschaftsplan (Deckblatt Nr. 8) auf.

Angrenzend zum südlichen und südwestlichen Bereich des Planungsgebietes befindet sich Wald nach § 2 Bundeswaldgesetz im Zusammenhang mit dem Art. 2 Abs. 1 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG). Somit ist Wald mittelbar, beziehungsweise indirekt, betroffen.

Die Waldfläche ist aus verschiedenen Laubbaumarten, wie Schwarzerle, Bergahorn, Esche, Eiche, Weiden, Aspen, zusammengesetzt. Das Alter der Waldbestände reicht von 30 bis 100 Jahre. Die Höhe der Bäume beträgt bis zu rund 25 Meter.

Aufgrund des stabilen Waldaufbaus, des guten Gesundheitszustandes der Bäume und der Exposition des Waldbestandes bestehen durch den vorhandenen Waldbestand derzeit keine drohenden Gefahren.

Trotzdem ist, vor allem mittel- bis langfristig, nicht auszuschließen, dass durch Sturm oder Schnee Bäume umstürzen oder Baumkronen oder Kronenteile abbrechen. Bei der Baumart Esche kann dies durch das Eschentriebsterben bereits in den kommenden Jahren geschehen.

Damit keine Gefährdungssituationen für Gebäude und Menschen, die sich darin aufhalten, entstehen, sollte darum mit einer Bebauung mindestens 25 m von der Grundstücksgrenze des Waldgrundstückes abgerückt werden. Bei den aktuellen Planungen ist dies nicht vollständig gegeben.

So können im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes sechs Wohnhäuser in einem Abstand von 15 Meter und teilweise sogar weniger als 4 Meter vom Wald entfernt errichtet werden. Unabhängig vom Gefahrenaspekt wird bei so einem geringen Abstand zum Wald meist sehr schnell der Wunsch auf Beseitigung von Waldbäumen geäußert. Denn die meisten Hausbesitzer empfinden den Schattenwurf und das anfallende Laub im Herbst als Beeinträchtigung.

Auch um diese Konflikte zu vermeiden, sollte der aus Gründen der Sicherheit bereits genannte Mindestabstand von 25 Meter umgesetzt werden. Mit einem solchen Abstand treten auch keine zusätzlichen Bewirtschaftungsschwernisse für den Waldbesitzer ein.

Bewirtschaftungsschwernisse können durch einen zusätzlichen Aufwand für Verkehrssicherungskontrollen und ggf. Verkehrssicherungsmaßnahmen und zusätzlichen Sicherungsmaßnahmen im Rahmen der Holzernte entstehen.

Die Bewirtschaftungsschwernisse und die Gefahr von Sachschäden werden ebenfalls minimiert, wenn im Fallbereich der Bäume keine Einfriedungen erstellt werden. Eine Möglichkeit größere Abstände zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem benachbarten Wald zu erreichen, ist die geplanten Grünflächen zumindest teilweise zwischen den beiden Nutzungen zu legen. Dafür könnte zum Beispiel die Größe der Grünflächen zwischen dem Wald und den geplanten Gewerbegrundstücken reduziert werden. Schattenwurf und anfallendes Herbstlaub wird bei Gewerbegrundstücken meist weniger störend empfunden wie im Bereich von Wohngebäuden.

Um Schäden durch Immissionen an dem Waldbestand auszuschließen, sollte bei der weiteren Konkretisierung des Bebauungsplanes sichergestellt werden entsprechende Betriebe aus dem Gewerbegebiet auszuschließen.

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Stellungnahme wird weitgehend berücksichtigt. Zum einen wird zum Waldrand im Süden hin ein durchgehender öffentlicher Bewirtschaftungsweg festgesetzt, zum anderen werden ergänzend breite öffentliche und private Grünstreifen ergänzt, so dass die Abstände zu Gebäuden mindestens 25 m betragen. Die im Vorentwurf geringen Abstände im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes wurden ebenfalls auf mindestens 20 m zum Waldrand hin erhöht.

Der größte Teil der an den Wald angrenzenden Bauflächen sind gewerbliche bzw. gemischte Bauflächen, wo Wohngebäude entsprechend größere Abstände zum Wald haben können und eher untergeordnete Nebengebäude in Richtung Wald errichtet werden können. Der Hinweis zu Emissionen aus Gewerbebetrieben wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Anfragen stark emittierender Betriebe vorhanden.

IHK Regensburg – 12.09.2018

Wir weisen wir daraufhin, dass es zu Nutzungskonflikten zwischen Wohnbebauung und Gewerbeflächen kommen kann. Aus diesem Grund schlagen wir vor, dass Sie in die Bauleitplanung entsprechende Lärmschutzmaßnahmen (3-fach verglaste Fenster, Lage der schutzbedürftigen Räume abgewandt vom Gewerbe, Grüngürtel als Puffer) aufnehmen.

Daneben haben wir noch speziell zum Sondergebiet "Einzelhandel" Anmerkungen:

- Landesplanung:

Es gilt, auch wenn Nahversorgungsbetriebe landesplanerisch in allen Kommunen bis 1.200 m² zulässig sind, für eine Verkaufsfläche größer als 800 m² das Integrationsgebot. Ob der vorliegende Standort als integriert einzustufen ist, ist mit der Regierung der Oberpfalz zu klären.

- Städtebau:

Des Weiteren handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelbetrieb nach § 11 Abs. 3 BauNVO, da ab einer Verkaufsflächengröße von 800 m² städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind. Ob und inwiefern hier (negative) städtebauliche Auswirkungen auf schützenswerte Versorgungsbereiche (z.B. Nahversorgungsbetriebe im integrierten Siedlungsbereich oder vor allem auf den zentralen Versorgungsbereich (= Ortszentrum) ausgehen, wäre zu prüfen.

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Es werden Emissionskontingente für die gewerblichen Bauflächen festgesetzt, die die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in den angrenzenden Wohnnutzungen garantieren. Weiterhin wird zwischen gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen ein Mischgebiet als Puffer angeordnet.

Die Zulässigkeit des Sondergebiets Einzelhandel einschließlich der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen der zulässigen Verkaufsflächen wurde mit der Regierung der Oberpfalz landesplanerisch abgestimmt. Das vorliegende Vorhaben ist verträglich.

Beschluss: 17 : 2

Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz – 31.08.2018

Laut vorliegenden Planunterlagen beabsichtigt die Gemeinde Berg mit dem Verfahren verschiedene Planungsziele, u. a. die Schaffung von neuem Wohnbauland und Gewerbeflächen sowie die Verbesserung der Nahversorgungssituation. Planungsanlass und -zielen können wir grundsätzlich folgen, möchte jedoch ergänzende Hinweise und Anregungen geben.

Mit den vorliegenden Planunterlagen sollen u. a. die Voraussetzungen geschaffen werden, zwei großflächige Lebensmittelverbrauchermärkte neu anzusiedeln. Den angeführten Planungszielen kann auch hier grundsätzlich gefolgt werden. Darüber hinaus sprechen wir uns für eine Stärkung der Zentralen-Orte sowie eine bedarfsgerechte Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung, gerade in ländlichen Regionen, aus.

Die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsgroßprojekten sollte aber gleichzeitig grundsätzlich nicht den Erhalt flächendeckender mittelständischer Strukturen, zum Beispiel mit Metzgern, Bäckern oder Konditoren, sowie lebendiger Zentren - sowohl im Gemeindegebiet als auch in umliegenden Gemeinden und Ortszentren - gefährden. Bei der Entwicklung von sogenannten Einzelhandelsgroßprojekten ist somit grundsätzlich auch sämtlichen Vorgaben des

Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zu folgen sowie eine städtebauliche Verträglichkeit zu berücksichtigen.

Gegen die Planungen liegen keine betreffenden Bedenken vor, insofern für das geplante Vorhaben sämtliche landesplanerischen Vorgaben eingehalten werden und keine negativen Folgen für bereits bestehende Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Darüber hinaus sollen mit den vorliegenden Planungen Anfragen zur Schaffung von Gewerbeflächen bedient sowie in diesem Zuge Gewerbe- und Mischgebietsflächen entwickelt werden. Die Ausweisung neuer Flächen zur gewerblichen Nutzung im Bedarfsfall begrüßen wir, gerade auch dann, wenn lokalen Gewerbe-/Handwerksbetrieben die Möglichkeit zur Ansiedelung gegeben werden.

Um ansiedlungswilligen Betrieben, auch mit kleinen und mittleren Betriebsgrößen, wie z. B. im Handwerk, die Möglichkeit zur Standortverlagerung oder -neugründung zu geben, sollten auch kleinflächige, handwerklich geprägte Betriebe angemessene Berücksichtigung im Planungs- und Vergabeprozess finden. Dazu regen wir u. a. an, Flächenparzellierungen auf deren Eignung für diese Betriebsgrößen zu prüfen.

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Zulässigkeit des Sondergebiets Einzelhandel einschließlich der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen der zulässigen Verkaufsflächen wurde mit der Regierung der Oberpfalz landesplanerisch abgestimmt. Das vorliegende Vorhaben ist verträglich.

Die Planung der gewerblichen und gemischten Bauflächen einschließlich einer möglichen Parzellierung wurde mit den vorhandenen interessierten und ansiedlungswilligen Betrieben abgestimmt.

Beschluss: 17 : 2

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung - 01.08.2018
--

1. Die Vergabe und Mitteilung der Straßennamen und Hausnummern sollte rechtzeitig erfolgen, um die kataster- und grundbuchrechtlichen Eintragungen effizient und zügig durchführen zu können.

2. Der B-Plan sollte dem ADBV digital zur Veröffentlichung im Rahmen des GDI im Internet zur Verfügung gestellt werden.

Hintergrund: B-Pläne und der F-Plan sollen künftig im Internet bereitgestellt werden und über ein zentrales Internetportal des Landes zur Verfügung gestellt werden. Bei der geplanten Novellierung des Baugesetzbuches werden voraussichtlich entsprechende Ergänzungen aufgenommen werden.

3. Sollte die Eigentumsstruktur in der jetzigen Form bleiben, ist zu überlegen die Parzellierung der Bau- und Straßengrundstücke im Rahmen eines Umlegungsverfahrens durchzuführen. Die Einleitung dieses Verfahrens könnte bereits zum jetzigen Zeitpunkt beginnen, um zeitnah den Abschluss des Verfahrens zu gewährleisten.

4. Wird auf die Durchführung eines Umlegungsverfahrens verzichtet, sollte mit dem ADBV NM Kontakt aufgenommen werden, um die kostengünstigste, wirtschaftlichste und energiesparendste Lösung der eigentumsrechtlichen Umsetzung der Festsetzungen der Planung zu gewährleisten.

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 17 : 2

Bayernwerk Netz GmbH – 07.09.2018

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

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 30 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich zwischen Mischgebiet und allgemeinen Wohngebiet (siehe Anlage) eingeplant werden.

Zur elektrischen Versorgung des Gebietes wird die Errichtung von 20-kV und 0,4-kV Erdkabel notwendig. Hierfür bitten wir Sie, eine Trasse für die Verlegung in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Die Trasse sollte im Bereich zwischen Mischgebiet und sonstiges Sondergebiet "Lebensmittel und Nahversorgung" (siehe Plan) eingeplant werden.

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. Wir werden hierzu mit Ihnen Kontakt aufnehmen und eine Erschließungsvereinbarung anbieten. Die Kostenbeteiligung in Höhe von derzeit ca. 1.300 EUR je Bauparzelle wird bei der späteren Anschlusserrichtung angerechnet. Die Gesamtwirtschaftlichkeit der Maßnahme inkl. der notwendigen Anbindung an das vorhandene Gasnetz muss gegeben sein.

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.

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.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Wir 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 berücksichtigt. Eine Trafostation wurde eingetragen. Die weiteren Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Beschluss: 17 : 2

Bund Naturschutz in Bayern e.V. - Kreisgruppe Neumarkt – 14.09.2018

Diese Bauplanung stellt einen erheblichen Eingriff dar mit einem Flächenverbrauch von 14 ha. Wenn die Gemeinde Berg sich an der Richtgröße für die Flächenversiegelung in Bayern von maximal 5 ha am Tag orientieren würde, hätte sie ihr Kontingent damit für die nächsten acht Jahre ausgenutzt und dürfte keine weiteren Flächen mehr für Wohn-, Misch-, Gewerbegebiete oder für Straßenbau verbrauchen. Dies ergibt sich aus einer ganz einfachen Berechnung:

5 ha pro Tag 1.825 ha im Jahr

Bayern hat eine Fläche von 7.055.019 ha, die Gemeinde Berg 6.514 ha.

Ins Verhältnis gesetzt:

$7.055.019 \text{ ha} : 6.514 \text{ ha} = 1.825 : x$

Daraus ergibt sich für die Gemeinde Berg eine jährliche maximale Flächenversiegelung von 1,69 ha, d.h. die 14,1 ha sollten den Verbrauch für 8,3 Jahre decken.

Auch der Verlust von 10 ha landwirtschaftlich genutzten Flächen wird vom BUND Naturschutz abgelehnt, da im Zuge des Klimawandels diese Flächen zukünftig dringend benötigt werden. Die vorgesehenen 4 ha Ausgleichsfläche werden sicherlich ebenso wieder zu Lasten der Landwirtschaft gehen.

Der BUND Naturschutz empfiehlt in diesem Zusammenhang die Ausführungen von Prof Dr. Holger Magel, Präsident der Akademie Ländlicher Raum, die er bei einer Anhörung des Umweltausschusses

des Bayerischen Landtags am 19.04.2018 zum Thema "Reduzierung des Flächenverbrauchs in Bayern" vorgetragen hat. Diese Ausführungen sende ich Ihnen als Anlage mit. Es wäre wünschenswert, wenn Sie diese Unterlagen auch Ihrem Gemeinderat zu Verfügung stellen und zukünftig für weitere Planungen berücksichtigen würden.

Da die Gemeinde Berg aber voraussichtlich an ihren Planungen festhalten wird, können wir lediglich versuchen, einige Aspekte zur Minderung des Eingriffs vorzubringen:

- Der Abstand des WA-Gebiets zum Ludwig-Donau-Main-Kanal sollte wesentlich größer sein, mindestens 20 Meter. Eventuell könnten die direkt anliegenden Bauparzellen entsprechend verkleinert werden. Bei einer Wohnlage direkt am Kanal ist eine kleinere "Grünfläche" am Haus völlig ausreichend. Der größere Abstand ist deshalb notwendig, weil der LDM-Kanal noch ein kleines Refugium darstellt für verschiedene Amphibien, Libellen, Schmetterlinge und andere Insekten, aber auch als Jagdrevier für Vögel und Fledermäuse dient. Dazu gehört aber nicht nur die Wasserfläche mit dem entsprechenden Uferbewuchs, sondern auch eine angrenzende Freifläche, die als Blühwiese oder Magerrasen angelegt werden sollte.
- Bei den Wohnhäusern könnten durchaus auch Flachdächer zugelassen werden, wenn sie z.B. begrünt werden. Bei einer Dachbegrünung ist der Betrieb einer PV-Anlage sogar effektiver.
- Parkplätze im GE-Gebiet sollten in die Höhe, nicht in die Fläche geplant werden. Auf eine angemessene Beschattung durch Baumpflanzungen wird verwiesen.
- Die Ausrichtung sämtlicher Gebäude sollte so gestaltet werden, dass eine optimale Nutzung von PV-Anlagen gewährleistet ist.
- Für gewerblich genutzte Gebäude sollte die Nutzung von PV-Anlagen vorgeschrieben werden, ebenso bei größeren Gebäuden die Nutzung von Regenwasser, die Dachbegrünung bei Flachdächern sowie die Begrünung von Fassaden.
- Bei privaten Gärten muss verhindert werden, dass Freiflächen mit Ziersteinen verfüllt werden, anstatt mit Grün- und Blühpflanzen Lebensräume für Vögel, Insekten und kleine Säugetiere zu schaffen. Dies muss in den Festsetzungen explizit festgelegt werden.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Anregungen und Einwendungen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden könnten.

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Hinweise zum Flächenverbrauch werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Berg wird andere Flächen von Wohn- und Gewerbegebieten aus dem wirksamen Flächennutzungsplan herausnehmen. Das Verfahren hierfür wird zeitgleich mit dem Billigungsbeschluss des Entwurfs zum vorliegenden Bebauungsplan eingeleitet.

Zurückgenommen werden folgende Teilflächen:

- *Gewerbliche Baufläche östlich von Stöckelsberg (2,7 ha)*
- *Wohnbaufläche westlich der Sportplätze im Ortsteil Berg (3,1 ha)*
- *Wohnbaufläche im Südosten des Ortsteils Richtheim (1,3 ha)*
- *Rücknahmefläche insgesamt 7,1 ha.*

Der Abstand des WA-Gebiets zum Ludwig-Donau-Main-Kanal wird wie im Vorentwurf dargestellt beibehalten. Zusätzlich zu dem etwa 10 m breiten Streifen der im Baugebiet liegt befindet sich noch die vorhandene Böschung zwischen dem Baugebiet und dem Kanal, so dass insgesamt fast 20 m erreicht werden. Die festgesetzte Grünfläche wird wie vom Bund Naturschutz vorgeschlagen als Blühwiese oder Magerrasen gestaltet.

Ein Hinweis auf die wünschenswerte Begrünung von Flachdächern wird ergänzt. Ebenso werden Parkdecks im Gewerbegebiet und Sondergebiet zugelassen. Weiterhin werden für den Fall der Errichtung von Mehrfamilienhäusern Tiefgaragen verbindlich festgesetzt. Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze wurden ergänzt. Aufgrund der vorgesehenen Erschließung und Parzellierung

ist eine Südorientierung der Gebäude zu erwarten. Bezüglich der Nutzung von PV-Anlagen, der Nutzung von Regenwasser, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung werden Hinweise auf dem Planblatt ergänzt. In privaten Gärten werden „Kiesbeete“ ausgeschlossen.

Beschluss: 17 : 2

Landesbund für Vogelschutz in Bayern – 10.09.2018

1. Grundsätzliches

In Anbetracht der fortschreitenden Flächenversiegelung für Siedlung und Verkehr sieht der LBV die Ausweisung neuer großflächiger Wohn- und Gewerbeflächen als kritisch an. Wir verweisen darauf, dass die Ressource "Boden" nicht vermehrbar ist und in Verantwortung für die künftigen Generationen sparsam mit dieser Ressource umgegangen werden sollte.

2. Abgrenzung des Planungsgebiets

Südlich des Planungsgebietes grenzt ein kartiertes Biotop an. Wir halten den Abstand zu dieser kartierten Biotopfläche für zu gering, da keinerlei Pufferzone mehr gegeben wäre. Der LBV plädiert dafür, auf die Ausweisung der Bauflächen südlich der Zufahrtsstraße nach Beckenhof ganz zu verzichten und anstelle dessen den unbebauten Bereich östlich der Staatsstraße zu entwickeln. Ein Teil der Flächen dort ist bereits als Wohnbaugelände im Flächennutzungsplan dargestellt.

Auch der Pufferstreifen zwischen Wohngebiet und Ludwigskanal sollte breiter sein. Dort könnte man als Ausgleichsfläche einen Magerrasenstreifen anlegen, der lediglich einmal im Jahr im September gemäht wird. Dies würde die Funktion des Ludwigskanals und seiner Böschungen als linearer Biotopverbund stärken.

3. Ausgleich

In Bezug auf den notwendigen Ausgleich regen wir an, möglichst eine zusammenhängende Ausgleichsfläche zu entwickeln. Dabei sollte auch an die gemeindeeigenen Waldflächen gedacht werden. Der LBV hatte dazu im Rahmen des Naturwaldprojekts bereits Anregungen gegeben. Detaillierte Anmerkungen sind erst möglich, wenn der Umweltbericht und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vorliegen.

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Im Hinblick auf den Flächenverbrauch werden andere Wohn- und Gewerbegebiete aus dem wirksamen Flächennutzungsplan herausgenommen. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes wird zeitgleich mit dem Billigungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen.

Zurückgenommen werden folgende Teilflächen:

- *Gewerbliche Baufläche östlich von Stöckelsberg (2,7 ha)*
- *Wohnbaufläche westlich der Sportplätze im Ortsteil Berg (3,1 ha)*
- *Wohnbaufläche im Südosten des Ortsteils Richtheim (1,3 ha)*
- *Rücknahmefläche insgesamt 7,1 ha.*

Weiterhin werden für den Fall der Errichtung von Mehrfamilienhäusern Tiefgaragen verbindlich festgesetzt.

Zum Biotop im Süden des Plangebietes wird eine Pufferzone in Form einer öffentlichen Grünfläche und einer privaten Fläche mit Pflanzgeboten ergänzt. Der Pufferstreifen zwischen Wohngebiet und

Ludwigskanal wird in der vorgesehenen Breite beibehalten, er wird aber wie vorgeschlagen als Magerrasenstreifen entwickelt.

Bezüglich der Ausgleichsflächen werden drei größere Flächen festgesetzt. Dabei wurden auch die gemeindeeigenen Waldflächen geprüft und mit dem LBV mögliche Flächen bei einer Ortsbegehung abgestimmt.

Beschluss: 17 : 2

Deutsche Telekom Technik GmbH – 07.08.2018

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

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

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

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

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

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

DeutscheTelekomTechnik GmbH, T NL Süd, PTI 12, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg, Tel. 0800-3309 7 4 7.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher *vom* zuständigen Ressort, Fax: 0391-580213737, Email: Planauskunft.Sued@telekom.de, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

WICHTIG: Bitte senden Sie uns schnellstmöglich Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern im geplanten Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann. Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale Email-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de.

Vielen Dank!

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

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.

Beschluss: 17 : 2

Brandl Services GmbH, Pavelsbach - 30.07.2018

Die Brandl Services GmbH teilt mit, dass dort bereits ihre Zubringer LWL Leitung vorhanden ist und die Haushalte gerne mit Glasfaser-Direkt-Anschlüssen versorgen würden. Das benötigte Material würde der Gemeinde gern kostenlos beigestellt werden.

Die Brandl Services GmbH würde in diesem Zuge ebenfalls die Grundversorgung übernehmen, so dass die Beteiligung weiterer Telekommunikationsunternehmen nicht mehr notwendig ist.

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss: 19 : 0

Stadt Neumarkt - Stadtplanungsamt – 11.09.2018

Aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets auch im Verhältnis zum Hauptort widerspricht die beabsichtigte Planung den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Folgende Anregungen und Bedenken werden geäußert. Die Planung ...

- ist als nicht integriert zu bezeichnen, wodurch das Gebot der Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen verletzt wird.

- enthält unvollständige Aussagen über die Verfügbarkeit von Flächen mit besserer Siedlungsanbindung. Lt. Begründung wurde lediglich auf 4 geprüfte Flächen verwiesen, wobei sogar hier zum Teil Verkaufsbereitschaft bestand, jedoch der Preis als nicht „akzeptabel“ erschien.
- führt zur weiteren Zersiedelung der Landschaft.
- widerspricht dem Gebot mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, da zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung nicht ausreichend geprüft und genutzt werden.
 - Es wurde nur der Erwerb von Flächen (teilweise) im Außenbereich geprüft. Der Erwerb von Innenbereichsflächen ist zu prüfen. Die Aussage, dass sie nicht "verfügbar sind" reicht nicht. Ebenso reicht nicht, sich bei der Beurteilung nur auf den Ortsteil Berg zu beschränken.
 - Lt. Begründung bestand Verkaufsbereitschaft der Eigentümer für die geprüften 4 Teilbereiche, die näher am Hauptort liegen. Hier wäre eine Teilrealisierung möglich und man könnte auf bestehende Versorgungsstrukturen zurückgreifen, bzw. diese stärken. Die Neuinanspruchnahme von Flächen würde verringert.
 - Die Planung enthält keine Aussage darüber, ob nicht verfügbare aber mit Baurecht versehende Flächen im Außenbereich zurückgenommen werden.
- ist insgesamt um einen vollumfänglichen Bedarfsnachweis zu ergänzen. Der Bedarf für die gesamten erforderlichen Bauflächen muss ermittelt und mit allen verfügbaren unbebauten sowie bereits dargestellten Flächen abgeglichen werden. Zur Ermittlung des Bedarfs sollten realistische Prognosen zu Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum der Kommune herangezogen werden. Die sich aus der Bilanzierung ergebenden notwendigen Bauflächen können anschließend dargestellt werden. Sollten im wirksamen Plan bereits dargestellte Flächen langfristig nicht realisierbar sein, können diese gegebenenfalls herausgenommen werden, um eine stimmige Gesamtbilanz zu ermöglichen.
- enthält keine Aussagen bzgl. der Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsflächen (Planung setzt 3.000 m² Verkaufsfläche im Sondergebiet fest).
- ist in sich widersprüchlich unter dem Aspekt eine Verbesserung hinsichtlich der Einzelhandelssituation am Hauptort herbeizuführen und gleichzeitig Flächen außerhalb des Hauptortes auszuweisen.
- enthält unspezifische Festsetzungen der Betriebsformen in Verbindung mit Verkaufsflächen.
- enthält keine Aussagen / Festsetzungen über immissionsschutzrechtliche Belange (Planung enthält ein WA in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet ohne Einschränkungen sowie SO mit angrenzenden MI-Flächen).
- enthält keine Aussagen darüber, ob ein (Teil-)Ausgleich auch in räumlicher Nähe möglich ist, bzw. warum der vollständige Ausgleich extern erfolgen soll.
- wirft verschiedene Fragestellungen zur städtebaulichen Gestalt auf:
 - Warum sind alle Straßen gleich breit? Wo sind städtebauliche Hauptachsen, wie werden diese gestalterisch hervorgehoben?
 - Ist eine Anbindung des Planbereichs vom Kanal aus nur mittels eines Fuß- und Radweges ausreichend?
 - Wie wird die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Bereich des Kreisels städtebaulich begründet?
 - Wie wird die Lage und Abformung der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz städtebaulich begründet?

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde ist im Internet nicht zur Verfügung gestellt. Erforderliche Information zur Abgabe einer Stellungnahme werden damit nicht zur Verfügung gestellt. Abschließend sei angemerkt, dass "Baulandpreis unter Marktpreis anzubieten" (vgl. Begründung) für eine Kommune bedenklich erscheint. Dies verdeutlicht die eigentliche Zielrichtung der Planung entgegen dem Bedarf des Nahbereiches auch andere Bedarfe decken zu wollen

Aus Sicht der Gemeinde Berg ist hierzu festzustellen:

Die integrierte Lage der Planung wurde von der Höheren Landesplanungsbehörde bestätigt, auch eine punktuelle Anbindung ist laut Landesplanungsbehörde vorhanden. Besser angebundene Standorte sind nach detaillierter Prüfung der Gemeinde nicht vorhanden. Weiterhin hat die Gemeinde Berg im Dezember 2018 eine Anfrage zur Verkaufsbereitschaft baureifer Grundstücke durchgeführt. Im Ergebnis war festzustellen, dass von 291 Befragten nur 1 Person zum Verkauf bereit war.

Hinsichtlich der Verfügbarkeit anderer Flächen wird der Flächennutzungsplan dergestalt geändert, dass nicht verfügbare Flächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden.

Zurückgenommen werden folgende Teilflächen:

- Gewerbliche Baufläche östlich von Stöckelsberg (2,7 ha)
- Wohnbaufläche westlich der Sportplätze im Ortsteil Berg (3,1 ha)
- Wohnbaufläche im Südosten des Ortsteils Richtheim (1,3 ha)
- Rücknahmefläche insgesamt 7,1 ha.

Damit liegt die hinzukommende Baufläche in einem ortsplanerisch vertretbaren Rahmen und entspricht dem vorliegenden Bedarf.

Der Änderungsbeschluss des Flächennutzungsplanes und der Vorentwurf werden zeitgleich mit der Billigung des Entwurfs des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen. Damit werden auch die Belange der Zersiedelung der Landschaft und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt.

Aufgrund der Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz ist das Sondergebiet Einzelhandel einschließlich der festgesetzten zulässigen Verkaufsflächen verträglich, erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsschwerpunkte sind nicht zu erwarten. Die Festsetzungen der Betriebsform und der Verkaufsflächen sind aus Sicht der Gemeinde Berg ausreichend konkret.

Festsetzungen zum Immissionsschutz sind im Entwurf auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung ergänzt.

Festsetzungen zu externen Ausgleichsflächen sind im Entwurf ebenfalls ergänzt.

Die Straßen sind nicht alle gleich breit, die Straße Richtung Beckenhof ist deutlich breiter, offensichtlich wurde die begleitende Baumreihe und der separat geführte Rad- und Fußweg nicht mitgerechnet. Weiterhin werden die Straßen im Bereich der Gewerbegebiete und Mischgebiete durch Baumpflanzungen betont. Weitere Gestaltungselemente, insbesondere in den Wohnbauflächen werden im Rahmen der Erschließungsplanung im Detail festgelegt.

Die Anbindung an den Kanal wird mit insgesamt 3 Fußwegen verbessert.

Die Grünfläche im Bereich des Kreisels entfällt. Hier wird eine Baufläche dargestellt.

Der Spielplatz liegt zentral innerhalb des Baugebiets, dies erscheint der Gemeinde als städtebaulich beste Lösung.

Beschluss: 17 : 2

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

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde bei der Gemeindeverwaltung Berg eine Stellungnahme eines Bürgers aus Richtheim eingereicht.

Hierzu ist festzustellen, dass dieses Einwendungsschreiben gemäß schriftlicher Mitteilung des Einwenders hinfällig ist, da - wie diesem Schreiben zu entnehmen ist - die Einwendungen gegen den Bebauungsplan von Seiten des Einwenders geklärt worden sind.

Das Einwendungsschreiben ist somit gegenstandslos.

b) Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg (Deckblatt Nr. 8) für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Richtheim-Straßfeld“ (Bereich: westlich der Staatsstraße 2240)
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. 8) für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Richtheim-Straßfeld“ erstellt (Fassungen vom 27.06.2019).

Das Deckblatt Nr. 8 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg mit Begründung und Umweltbericht wird mit den zuvor erläuterten Änderungen gebilligt (Entwurf in der Fassung vom 27.06.2019) 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: 17 : 2

c) Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Richtheim-Straßfeld“
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 „Richtheim-Straßfeld“ erstellt (Fassungen vom 27.06.2019).

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Richtheim-Straßfeld“ mit Begründung und Umweltbericht wird mit den zuvor erläuterten Änderungen gebilligt (Entwurf in der Fassung vom 27.06.2019) 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: 17 : 2