



Gemeinde Berg b. Neumarkt i. d. OPf.

Sitzung Nr. 38/22

des Gemeinderates

Sitzungstag: 26.01.2023
Beginn: 19:01 Uhr

Sitzungsort: Schwarzachtal-Schule Berg, Aula
Ende: 22:56 Uhr

Sämtliche 21 Mitglieder des Gemeinderates waren ordnungsgemäß eingeladen.

Mitglieder

Anwesende Sitzungsteilnehmer		Abwesenheitsgrund	Stellvertreter - wenn nicht anwesend
Funktion	Name		Abwesenheitsgrund

Vorsitzender:

1. Bürgermeister Bergler, Peter

Niederschriftführerin:

Weizer, Sabine

Gemeinderat

Bogner, Hans

Gemeinderat

Braun, Alois

Gemeinderat

Dengler, Daniel

Gemeinderat

Frauenknecht, Thomas

Gemeinderat

Fürst, Johann

Gemeinderat

Geitner, Josef

Gemeinderat

Haas, Stefan

Gemeinderat

Hierl, Johannes

Gemeinderat

Hierl, Michael

Gemeinderätin

Hierl, Susanne

Entschuldigt

Gemeinderat

Himmeler, Florian

Entschuldigt

2. Bürgermeister

Lehmeyer, Christian

Gemeinderat

Lehmeyer, Simon

Anwesend ab 19:24 Uhr zu TOP I.3a.

Gemeinderat

Lutz, Manfred

Gemeinderat

Mederer, Markus

3. Bürgermeister

Nießlbeck, Norbert

Gemeinderat

Pöhner, Manuel

Gemeinderat

Sichert, Alois

Gemeinderätin

Späth, Erna

Gemeinderätin

Zaschka, Karin

Außerdem waren anwesend:

Geschäftsleiterin Götzt, Annemarie
Bauamt Fink, Christoph
Ing.Büro Miller Hr. Schimm
Planungsbüro Team4 Hr. Bauernschmitt

Beschlussfähigkeit war gegeben

Sitzungsniederschrift (Auszug)

Gemeinderatssitzung

Zur Sitzung wurde form- und fristgerecht geladen.

Gemeinderatsmitglied Karin Zschka stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung gemäß § 23 Abs. 3 der Geschäftsordnung auf Vorziehung des Tagesordnungspunktes I.13 - Bekanntgabe des Berichts über die örtliche Rechnungsprüfung der Jahresrechnung 2021 gemäß Art. 102, 103 GO. Sie ist der Meinung dieser Tagesordnungspunkt ist in der Tagesordnung zu weit hinten angesetzt und sollte nach vorne verlegt werden.

Bürgermeister Bergler schlägt vor, zunächst die Tagesordnungspunkte zu denen Referenten geladen sind, zu behandeln und im Anschluss daran den Tagesordnungspunkt I.13. Mit diesem Vorschlag zeigt sich die Mehrheit des Gemeinderates einverstanden.

Abstimmung über den Antrag zur Geschäftsordnung gemäß § 23 Abs. 3 der Geschäftsordnung auf Vorziehung des Tagesordnungspunktes I.13 wie oben beschrieben.

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag mehrheitlich zu, damit wird der Tagesordnungspunkt I.13 vorgezogen.

Ansonsten besteht Einverständnis mit der Tagesordnung.

I. Öffentlicher Teil:

Punkt 1: Anerkennung der Protokolle der öffentlichen Sitzungen

a) Niederschrift vom 15.12.2022 (Nr. 35/22)

Das Protokoll wird genehmigt.

b) Niederschrift vom 22.12.2022 (Nr. 36/22)

Das Protokoll wird genehmigt.

Punkt 2: Bürgerfragestunde

Ein Bürger aus Oberölsbach erkundigt sich warum die Anträge zu Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Bereich Oberölsbach noch nicht behandelt werden und warum es zu diesen Anträgen noch kein Feedback gibt. Hierzu teilt Bürgermeister Bergler mit, dass die Anträge in der Verwaltung vorliegen und in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen behandelt werden.

Punkt 3: Neubau des Gewerbegebiets Meilenhofen „An der Haimburger Straße“ – Erweiterung II

a) Vorstellung und Billigung der Entwurfsplanung für die Erschließungsarbeiten im Gewerbegebiet (Herr Matthias Schimm, Ing. Büro Miller)

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist Herr Matthias Schimm vom Ing. Büro Miller aus Nürnberg anwesend. Herr Schimm stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation die einzelnen Maßnahmen zur Erschließung vor. Die PowerPoint-Präsentation ist als Anlage 1 der Niederschrift beigefügt.

Die Kosten (Gesamtkosten brutto einschließlich Baunebenkosten) für die Erschließungsmaßnahmen betragen voraussichtlich:

Abwasseranlage	455.000 EUR
Wasserversorgungsanlage	231.000 EUR
Verkehrsanlage	365.000 EUR

Summe gerundet	1.050.000 EUR

Der Baubeginn soll voraussichtlich im April / Mai 2023 sein. Die Bauzeit beträgt ca. 6 Monate.

Nachdem Herr Schimm die Erschließungsmaßnahmen vorgestellt hat, kommen aus den Reihen des Gemeinderates folgende Fragen bzw. Anmerkungen:

Woher kommt die hohe Chlorid-Belastung im Bereich des Gewerbegebiets. Hierzu teilt Herr Schimm mit, dass davon ausgegangen wird, dass diese durch den Sprühnebel, der von der Bundesautobahn (BAB) 3 kommt, entstanden ist. Es werden jedoch im Laufe der Bauarbeiten weitere Beprobungen durchgeführt um festzustellen, ob die Belastung überall gleich hoch ist oder nur punktuell von einer höheren Belastung auszugehen ist.

Weiter wird die Frage gestellt, ob bei einem Hochwasser der Schwarzach Nachteile für die Anwohner entlang der Schwarzach zu erwarten sind, da künftig eine höhere Menge an Regenwasser in die Schwarzach eingeleitet werden soll. Diesbezüglich teilt Herr Schimm mit, dass dies nicht zu befürchten sei.

Ferner wird noch die Frage gestellt ob es auch andere Lösungsansätze für die Regenwasserbehandlung gibt. Hierzu teilt Herr Schimm mit, dass die Möglichkeit bestehen würde, dass jeder Eigentümer auf dem jeweiligen Grundstück die Rückhaltung selbst errichtet. Es müsste dann allerdings zur Auflage gemacht werden, dass dort dann ein Drosselabfluss vorhanden ist. Dies wäre für die Gemeinde jedoch schwer nachzuprüfen

Die vom Ing. Büro Miller erstellte und in der Gemeinderatssitzung am 26. Januar 2023 vorgestellte und erläuterte Entwurfsplanung für die Erschließungsarbeiten im Gewerbegebiet Meilenhofen – An der Haimburger Straße – Erweiterung II wird vom Gemeinderat gebilligt.

b) Beschlussfassung für die Ausschreibung und Durchführung der Erschließungsarbeiten

Der Gemeinderat beschließt, die Verwaltung mit der Ausschreibung und Durchführung der Erschließungsarbeiten zu beauftragen.

Punkt 4: Bauleitplanung

a) Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Betriebsgelände Weißmüller“ in Riebling sowie Änderung des Flächennutzungsplans durch das Deckblatt Nr. 10

aa) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Zu diesem Tagesordnungspunkt ist Herr Dipl.-Ing. Guido Bauernschmitt vom Planungsbüro TEAM 4 aus Nürnberg anwesend.

In der Gemeinderatssitzung am 29. September 2022 wurde beschlossen, dass die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt werden soll.

Die Beteiligung fand vom 17. Oktober bis zum 18. November 2022 statt. Während der Auslegungsfrist hatte jedermann die Möglichkeit Stellungnahmen, Wünsche und Anregungen bzw. Einwendungen vorzubringen.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Insgesamt wurden 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an dem Bauleitplanverfahren beteiligt. Von diesen 29 Fachstellen haben 11 keine Stellungnahme abgegeben. 12 Stellen haben Anregungen zur Planung vorgebracht. 6 Stellen erheben keine Bedenken oder Einwände

Die Stellungnahmen und Beschlussvorschläge bzgl. der Abwägung wurden bereits mit der Sitzungseinladung übermittelt.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurde keine Stellungnahme abgegeben:

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München
- Landesbund für Vogelschutz, Röckersbühl
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Gesundheitsamt
- Brandl Services GmbH, Pavelsbach
- IHK Regensburg für Oberpfalz / Kehlheim – Geschäftsstelle Neumarkt, Neumarkt
- Handelsverband Bayern e. V., Regensburg
- Bayerischer Bauernverband – Kreisverband Neumarkt, Neumarkt
- Gemeinde Pilsach
- Stadt Neumarkt i.d.OPf.
- Markt Postbauer-Heng
- Gemeinde Burgthann

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwendungen:

- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Bauamt
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Kreisbrandrat Betz
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth
- PLEdoc GmbH, Essen
- Stadt Altdorf
- Markt Lauterhofen

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Regierung der Oberpfalz, Regensburg
- Regionaler Planungsverband Regensburg

- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Naturschutz
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Umweltschutz
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Neumarkt
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- Staatliches Bauamt Regensburg
- Die Autobahn GmbH des Bundes, Außenstelle Fürth
- Bayernwerk Netz GmbH, Parsberg
- Deutsche Telekom, Regensburg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Neumarkt

Nach Prüfung der Anregungen werden folgende Beschlussvorschläge unterbreitet.

Regierung der Oberpfalz – 16.11.2022

Keine Bedenken.

Die landesplanerische Stellungnahme vom 15.06.2021 (im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB; siehe hierzu Schreiben Az. ROP-SG24-8314.11-18-6-4) wird inhaltlich aufrechterhalten.

Stellungnahme vom 15.06.2021

Die Planung ist angebonden (vgl. LEP 3.3 Z). Der Bedarf für die Flächenneuausweisung wird auf Grund des konkreten Vorhabens als gegeben angesehen. Die Prüfung einer Realisierung im Innenbereich bzw. in bereits beplanten Bereichen erübrigt sich, da es sich um eine Erweiterung eines bereits vor Ort bestehenden Betriebes handelt (vgl. LEP 3.1 G und LEP 3.2 Z).

Hinsichtlich der Lage des Plangebiets im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und im Bereich des Trenngrüns zwischen Berg b. Neumarkt i.d.OPf. und dem Ortsteil Richtheim wird auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Regensburg verwiesen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass inzwischen das Landesentwicklungsprogramm zum Stand 01.01.2020 in Kraft ist und im Regionalplan Regensburg das Kapitel I Raumstrukturelle Entwicklung der Region Regensburg fortgeschrieben wurde. Die entsprechenden Passagen und Verweise in der Begründung sind dementsprechend zu aktualisieren.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass gegen die vorliegende Bauleitplanung aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken bestehen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag

Die Zustimmung wird dankend zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes wurde berücksichtigt. Die Begründung wurde bereits wie gefordert aktualisiert.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Regionaler Planungsverband Regensburg – 18.11.2022

Gemäß dem Regionalplan der Region Regensburg werden im Bereich zwischen den Ortschaften Berg b. Neumarkt i.d.OPf. und Richtheim die Siedlungsstrukturen durch ein regionalplanerisches Trenngrün gegliedert. Dadurch sollen insbesondere bandartige Entwicklungen verhindert und Freiräume zwischen diesen Siedlungsbereichen erhalten werden (vgl. RP B I 4.2 i.V.m. Zielkarte 2 „Siedlung und Versorgung“).

Der im Zuge der Bauleitplanung überplante Bereich liegt teilweise innerhalb dieses regionalplanerischen Trenngrüns. Da es sich hierbei aber um eine konkrete Planung zur Erweiterung eines Betriebes handelt wird von hiesiger Seite keine Gefahr gesehen, dass damit ein neuer Ansatzpunkt für eine weitere Siedlungsentwicklung in Richtung Richtheim geschaffen wird. So lange keine Erweiterung in Richtung Süden angedacht wird, besteht aus Sicht der Regionalplanung mit dem Vorhaben Einverständnis. Durch eine entsprechende Eingrünung kann das regionalplanerische Trenngrün zudem entsprechend berücksichtigt werden.

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 5 „Schwarzachtal und Seitentäler bei Oberölsbach“. In diesen kommt nach dem Regionalplan der Region Regensburg (B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“) den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.

Gemäß Regionalplan (B II 1.3) soll die Siedlungstätigkeit in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.

Den Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist daher besondere Bedeutung beizumessen.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme zur gegenständlichen Planung wird dankend zur Kenntnis genommen. Eine Siedlungserweiterung Richtung Süden ist derzeit nicht vorgesehen. Die Stellungnahme der Fachstelle des Naturschutzes wird im Rahmen der Planung berücksichtigt. Zur freien Landschaft ist die Eingrünung der bestehenden und geplanten Betriebsflächen durch Erhaltungs- und Pflanzgebote vorgesehen.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Landratsamt Neumarkt, Naturschutz – 21.11.2022

Mit der Planung besteht Einverständnis.

Es wird darauf hingewiesen, dass die illegalen baulichen Anlagen auf dem Ausgleichsgrundstück Fl.Nr. 118 Gmkg. Sindlbach zu beseitigen sind.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.

Landratsamt Neumarkt, Umweltschutz – 24.11.2022

Die Gemeinde Berg bei Neumarkt i.d .OPf. plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Erweiterung Betriebsgelände Weißmüller" als Gewerbegebiet mit Einschränkungen auf den Fl.-Nrn. 696, 697, 698, 699, 700, 704, 459 (TF) und 705 (TF) der Gemarkung Loderbach. Der Planbereich liegt in Riebling, zwischen den Ortsteilen Berg b. Neumarkt und Richtheim. Unmittelbar nordöstlich des Geländes des Bestandsbetriebes verläuft die Staatsstraße St 2240. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich im Ortsteil Riebling die nächste Wohnbebauung (MD).

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll für die westliche Erweiterung der Firma Weißmüller das Baurecht geschaffen werden.

Aufgrund der Gemengelage wurde durch die Firma Garten- und Landschaftsbau Weißmüller eine schalltechnische Untersuchung bei der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH beauftragt. Das Gutachten 19.11159-b01 liegt dem Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. in der Fassung vom 01.09.2020 vor.

Aktuell erwägt die Gemeinde Berg b. Neumarkt die Ausweisung von Misch-/Wohngebietsflächen unmittelbar südöstlich des Geländes der Fa. Weißmüller, auf Fl.-Nr. 706. Hierzu ist in der Planung der Aktenvermerk 1 (Zeichen sh/kr-19.11159-v01 vom 26.04.2022) und der Aktenvermerk 2 (Zeichen sh/kr-19.11159-v02) enthalten.

Gewerbelärm

Im Gutachten wurden eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt. Aufgrund der in der Umgebung vorhandenen bzw. planungsrechtlich möglichen Nutzungen ist eine Geräuschvorbelastung an den Immissionsorten vorhanden.

Die Vorbelastung der Immissionsorte im allgemeinen Wohngebiet wurde mit 10 dB(A) ausreichend berücksichtigt. Für die Immissionsorte im Misch- bzw. Dorfgebiet wurden von den Immissionsrichtwerten pauschal 6 dB(A) abgezogen. Damit ist die Vorbelastung m. E. an allen Immissionsorten ausreichend berücksichtigt. Die Beurteilung der Vorbelastung des geplanten WA/MI-Gebiets südöstlich des Geltungsbereichs wurde ergänzend rechnerisch im Aktenvermerk 2 berücksichtigt.

Gemäß der DIN 45691 wurden im Gutachten für die 2 Teilflächen Emissionskontingente errechnet, so-dass an den Immissionsorten die Planwerte bzw. Immissionskontingente eingehalten und Reserven für zukünftige Entwicklungen der Fa. Weißmüller vorgehalten werden. Mit dem Aktenvermerk 2 erfolgt eine Anpassung der Teilflächen, Emissions- und Zusatzkontingente an die veränderte Planungssituation.

Das Gutachten und die durchgeführte Emissionskontingentierung sowie der schalltechnische Aktenvermerk insgesamt und die erforderlichen Anpassungen an die Planung durch das geplante MI/WA-Gebiet sind m.E. plausibel.

Die Emissionskontingente, die Zusatzkontingente und die Auflagenvorschläge aus der schalltechnischen Untersuchung sind in den textlichen Festsetzungen korrekt eingearbeitet. Der Richtungssektor und der zugehörige Winkel wurden auf den Bebauungsplan übertragen und in den Hinweisen entsprechend platziert.

Durch die Planungen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte für ein WA der TA Lärm teils überschritten.

Der geplante Betrieb der Fa. Weißmüller schöpft die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Luft für MI auf der geplanten MI/WA-Fläche unter Berücksichtigung der Vorbelastung nahezu aus. Dadurch werden ggf. zukünftige Erweiterungen des Gewerbegebietes oder Neuansiedlungen/Nutzungsänderungen im Mischgebiet eingeschränkt. Es muss zwingend sichergestellt werden, dass auf der geplanten MI/WA-Fläche ausreichende Reserven für die Entwicklung des MI-Gebiets vorgehalten werden. Die Entstehung eines faktischen Allgemeinen Wohngebiets ist zu vermeiden.

Dabei muss insbesondere der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG beachtet werden.

Verkehrslärm

Auf den Geltungsbereich wirken Verkehrsimmissionen durch die Staatsstraße St 2240. Aus der schalltechnischen Untersuchung wird ersichtlich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Gewerbegebiete im Plangebiet bzw. an der Straße nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung tags und nachts eingehalten werden. Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für schutzbedürftige Nutzungen sollten Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan bzw. den textlichen Festsetzungen eingearbeitet werden.

Betriebsleiterwohnungen

Wohnungen (z.B. von Betriebsleitern und Betriebsangehörigen) in einem Gewerbegebiet können gegebenenfalls die angrenzenden Gewerbebetriebe einschränken (z.B. bei LKW-Nachtanlieferung, Nachtschicht etc.). Daher sollte ein Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen abgewogen werden. Da die e dennoch zu Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm.

Aus Sicht des fachlichen Immissionsschutzes bestehen keine Einwände gegen die Planung, sofern eine Durchmischung des geplanten MI/WA-Gebiets sichergestellt werden kann.

Beschlussvorschlag

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des passiven Schallschutzes wird auf die Einhaltung der Orientierungswerte hingewiesen. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigungen festzulegen. Ein Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen erfolgt nicht, diese sind aufgrund der Größe des Gebietes z.B. im westlichen Teil anzuordnen, wo keine Immissionsproblematik besteht.

Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung – 21.10.2022

Gegen die beabsichtigte Planung - uns bekannt gegeben mit Schreiben vom 12.10.2022 - bestehen von Seiten des ADBV Neumarkt i.d.OPf. keine Einwendungen im Rahmen der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange.

Wir weisen jedoch daraufhin, dass die Auflistung der Flurstücke in der Begründung des Planes nach einer Fortführung des Liegenschaftskatasters anzupassen ist (siehe Roteintrag in der Anlage).

Ausschnitt Anlage

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt südlich von Berg im bzw. am westlichen Rand des Ortsteils Riebling in der Gemeinde Berg. Es hat eine Fläche von ca. 3,2 ha. **und 698/1**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fl.Nrn. 696, 697, 698, 699, 700 und 704 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 459 und 705/1 (Grundstücke Radweg und Staatsstraße), jeweils Gemarkung Loderbach. Er befindet sich zwischen der Staatsstraße 2240 im Nordosten und dem Ludwig-Donau-Main-Kanal im Südwesten. Im Nordwesten grenzt ein Weiherbestand an, im Südosten ein Wirtschaftsweg.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Begründung wird redaktionell korrigiert. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – 10.11.2022

Bereich Landwirtschaft

Das AELF hat bereits im Schreiben vom 26.05.2021 (Hr. Gebhardt, Aktenzeichen 4612-2-1) Stellung genommen. Auf die Immissionssituation durch das 5,18 ha große Feldstück im Südosten (Fl.Nr. 706) wurde hingewiesen. Es wird von einem hauptberuflichen Großschäfereibetrieb bewirtschaftet, es ist vor allem die Nutzung für Wiesenfuttervorräte zu nennen. Hierbei kommt es zu Lärm- und Staubentwicklung, was von dem geplanten Betriebsleiterwohnhaus zu dulden ist.

Die für den Landschaftsbaubetrieb vorgesehenen Flurnummern werden nicht von aktiven Landwirten genutzt. Die auf Flurnummer 704 befindliche Grünfläche bleibt durch die geplante Koppelnutzung grün.

Mittlerweile wurden zwei Ausgleichsflächen spezifiziert mit einem Ausgleichswert von 6644 qm (Eingriffsfläche 14,1 ha). Flurnummer 118 ist ein Extensivgrünland, das nicht mehr von Landwirten genutzt wird, daher bestehen hierfür keine Einwendungen.

Flurnummer 1025 ist der mittige Teil eines Ackers mit Gesamtgröße 1,7 ha. Es wird daher als ungünstig gesehen, durch Baumpflanzungen eine großflächige Bewirtschaftung des Ackers zu beenden. Der westliche Teil des Ackers (Fl.Nr. 1025/1) wird dadurch auch schlecht erreichbar und nutzbar. Hier bietet sich eine nochmalige Beratung mit den Betroffenen an.

Bereich Forstwirtschaft

Forstliche Belange sind nicht berührt.

Stellungnahme vom 26.05.2021

Bereich Landwirtschaft:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,2 ha und soll der Erweiterung des Betriebsstandorts der Firma Garten- und Landschaftsbau Weißmüller dienen. Neben einer weiteren Maschinenhalle, Anlagen für Pferdesport u. ä. soll auch ein bereits genehmigtes Wohngebäude errichtet werden.

Da die umliegenden Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, wird gebeten darauf hinzuweisen, dass mit unvermeidlichen Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen durch die Flächenbewirtschaftung zu rechnen ist. In der Begründung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes bzw. vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplans wird auf diese mögliche Immissionsbelastung (für die Bewohner des Wohnhauses) durch die Landbewirtschaftung nicht eingegangen. Dieser Gesichtspunkt ist es aber wert, nochmals näher betrachtet zu werden und darüber auch öffentlich zu informieren. Sinnvollerweise sollte dies im Punkt 7 "Immissionsschutz" (Mögliche Emissionsbelastung für die Bewohner des geplanten Wohnhauses durch die Flächenbewirtschaftung) abgehandelt werden, um auch dem landwirtschaftlichen Part Rechnung zu tragen und mögliches Konfliktpotential zu vermeiden. Ansonsten bestehen keine Einwände.

Bereich Forsten:

Forstliche Belange sind nicht berührt.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Ein Hinweis auf Emissionen aus der umliegenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wurde auf dem Planblatt ergänzt. Die Ausgleichsflächen wurden von Seite des Vorhabenträgers eingebracht. Dass die Anlage einer Hecke (aus Sträuchern, nicht Bäumen) auf der Flurnummer 118 die Bewirtschaftung etwas erschwert, ist richtig. Die umliegenden Äcker sind jedoch weiterhin anfahrbar und bewirtschaftbar, agrarstrukturelle Belange werde aus Sicht der Gemeinde Berg nicht in erheblichem Maße beeinträchtigt. An der Ausgleichsflächenplanung wird daher festgehalten.

Es erfolgt keine Planänderung.

Wasserwirtschaftsamt Regensburg – 14.11.2022

Mit Schreiben vom 12.10.2022 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Vorhaben um Äußerung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebeten. Grundsätzlich besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Folgenden Hinweis geben wir:

Die Entwässerung erfolgt laut Begründung im Trennsystem. Das gesammelte Niederschlagswasser wird teils in Zisternen gesammelt und für den laufenden Betrieb genutzt, als auch zurückgehalten, vorgereinigt und gedrosselt dem nördlich verlaufenden Graben (Gewässer III. Ordnung) zugeführt. Eine Versickerung ist gemäß dem geotechnischen Bericht des Baugrundinstituts Spotka vom 07.02.2022 aufgrund der vorgefundenen bindigen Böden nicht möglich.

Bezüglich des erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens für diese Gewässereinleitung verweisen wir auf eine Vorabstimmung mit Herrn Bernd Schubert. Für eine weitere Abstimmung stehen wir gerne zur Verfügung.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Staatliches Bauamt Regensburg – 14.11.2022

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Regensburg keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff. genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung,

die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

-keine-

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Das Staatliche Bauamt Regensburg beabsichtigt im Zuge der im Betreff genannten Straße folgende Maßnahmen durchzuführen:

Das Staatliche Bauamt Regensburg beabsichtigt die St 2240 zu verlegen.

Die Verlegung ist im Ausbauplan für Staatsstraßen unter der Dringlichkeit 1 enthalten.

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Bauverbot

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

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

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

Erschließung

Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der freien Strecke der Staatsstraße von Abschnitt 1020; Station 4,255 bis Station 4,367 ein.

Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen

Durch die Ausweisung des Baugebietes ist mit einer Zunahme des Verkehrs an der

- Straßeneinmündung bei Abschnitt 1020, Station 4,312 der im Betreff genannten Straße und zudem
- an der Kreuzung bei Abschnitt 1020, Station 4,361 der im Betreff genannten Straße zu rechnen.

Eine Linksabbiegespur im Zuge der Straße in straßenbauamtlicher Baulast wird erforderlich (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Nach Art. 32 Abs. 1 BayStrWG hat die Kommune die Kosten der Änderung zu tragen.

Es besteht Einverständnis, dass die Linksabbiegespur entsprechend der Entwicklung der verkehrlichen Verhältnisse nachträglich errichtet wird. Zudem sollte im Zuge der Errichtung der Linksabbiegespur eine zentrale Zufahrt geschaffen werden. Die Kostentragungspflicht der Kommune nach Art. 32 Abs. 1 BayStrWG bleibt hiervon unberührt. Die Kostentragungspflicht für die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten gemäß Art. 33 Abs. 3 BayStrWG bleibt ebenfalls erhalten.

Sichtflächen

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

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

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

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

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

Abwägungs- und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Bauverbotszone ist im Planblatt bereits eingetragen. Ein Hinweis auf die genannten Werbeanlagen wurde bereits zum Entwurf auf dem Planblatt ergänzt.

Der Hinweis zur Linksabbiegespur wird zur Kenntnis genommen.

Die Sichtflächen wurden bereits zum Entwurf entsprechend mit dem genannten Text im Bebauungsplan ergänzt.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen, daraus resultiert keine zusätzliche Planänderung.

Die Autobahn GmbH des Bundes -16.11.2022

Das Vorhaben befindet sich in ca. 940 m Entfernung zur BAB A 3. Damit liegt das Vorhaben nicht im Zuständigkeitsbereich des Fernstraßen-Bundesamtes gemäß § 9 FStrG.

Belange des Baulastträgers für Bundesautobahnen werden nicht betroffen.

Auf die vom Verkehr auf der BAB A3 ausgehenden und auf das Planungsgebiet evtl. einwirkenden Emissionen wird hingewiesen. Eine Abhilfe kann vom Straßenbaulastträger nicht eingefordert werden.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Bayernwerk Netz GmbH – 25.10.2022

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

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

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

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

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

Abwägungs- und Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH – ohne Datum

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

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 zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

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

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Bund Naturschutz in Bayern e.V. – 17.11.2022

Leider wurden wir nicht darüber informiert, wie mit unserer Stellungnahme vom 18.06.2021 in der Abwägung verfahren wurde.

Da bei den Planungsunterlagen auf Ihrer Website zwar die Stellungnahmen der verschiedenen Behörden, Ämter und Verbände eingestellt wurden, nicht aber deren Abwägung, sende ich Ihnen sicherheitshalber noch einmal unsere Stellungnahme vom 18.06.2021:

„Positiv an diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Einteilung der gesamten Fläche nach der Intensität der Nutzung, vor allem die Festlegung von privaten Grünflächen. Es stellt sich allerdings die Frage, inwieweit dies eine rechtliche Bindung darstellt, wenn die Grundstücke zu einem späteren Zeitpunkt veräußert werden sollten.

Wichtig ist in diesem Fall, dass der Bereich zum Ludwig-Donau-Main-Kanal tatsächlich von jeder Bebauung freigehalten wird.

In der saP wird zwar keine Beeinträchtigung von Flora und Fauna prognostiziert, aber wohl nur deshalb, weil sich diese Untersuchungen leider nur auf die besonders geschützten Arten beziehen. Fakt ist jedoch, dass die übrigen heimischen Tiere, Vögel, Insekten usw. selbstverständlich eine Einschränkung durch das Bauvorhaben erleiden werden.

Einzäunungen jeglicher Art erschweren die Bewegungsfreiheit von Kröten, Nattern, Igel, usw. Wird das ausreichend im Grünordnungsplan berücksichtigt? Der Boden in einer Pferdekoppel wird vermutlich sehr strapaziert und sogar verdichtet. Viele Libellenarten, die am Kanal vorkommen, benötigen aber z.B. lockeren Sandboden, um dort ihre Eier abzulegen.

Durchaus positiv zu werten ist die Absicht, hier auch Flächen zum Erhalt für Vegetationsbestände auszuweisen: die naturnahen Uferzonen und Böschungen zum nördlich angrenzenden Bachlauf. Dass die vorhandenen Gehölzbestände und Gras-Kraut-Fluren erhalten werden sollen, ist lobenswert. Die „gelegentlichen“ Gehölzrückschnitte sollten aber behutsam vollzogen werden und nicht als wildes Gemetzel, wie dies in unserem Landkreis im Frühjahr immer wieder zu beobachten ist.

Bei der privaten Grünfläche entlang des vorhandenen Bachlaufs muss überprüft werden, ob dies mit der gesetzlichen Regelung vereinbar ist:

Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)(1)

Es ist verboten, in der freien Natur

3. entlang natürlicher oder naturnaher Bereiche fließender oder stehender Gewässer, ausgenommen künstliche Gewässer im Sinne von § 3 Nr. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes und Be- und Entwässerungsgräben im Sinne von Art. 1 des Bayerischen Wassergesetzes, in einer Breite von mindestens 5 m von der Uferlinie diese garten- oder ackerbaulich zu nutzen (Gewässerrandstreifen).

Als positiv wertet der BUND Naturschutz auch die Bemühungen, hier einen Beitrag zum angestrebten Biotopverbund zu leisten.

Ebenso erfreulich ist die Absicht, die Beleuchtung auf dem Betriebsgelände „ausschließlich mit insektenverträglichen Leuchtmitteln“ durchzuführen und „auf ein Mindestmaß zu begrenzen“. Zu diesem Thema sende ich Ihnen per E-Mail auch eine sehr hilfreiche Broschüre, die bei der konkreten Bauplanung berücksichtigt werden sollte.

Die Hinweise darin sind darüber hinaus für die gesamte Bauleitplanung hilfreich.
(Anlage 3: „Energiesparende und umweltgerechte Beleuchtung“)

Geradezu vorbildlich ist die Festsetzung eines Monitoring, d.h. in diesem Fall die Überprüfung der Wirksamkeit der Eingrünung sowie der Ausgleichsflächen.

Erfahrungsgemäß entsprechen laut Statistik nämlich „nur etwa 25 Prozent der Kompensationsflächen qualitativ dem Zustand, der in der jeweiligen Eingriffsregelung festgelegt wurde“ (Quelle: LBV-Landesverband). 14

Wenn mit der Nichteinhaltung der grünordnerischen Festsetzungen und der Kompensationsmaßnahmen jedoch keine Sanktionierung verbunden ist, haben sie wenig Durchsetzungskraft. Ich schlage deshalb vor, nicht nur in diesem Fall, sondern generell in Ihrer Bauleitplanung eine Sanktionierung festzulegen. Die „unaufgeforderte Meldung“ an die untere Naturschutzbehörde sollte außerdem ergänzt werden um die kontinuierliche Meldung an die Kommune.

Die Bauleitplanung ist schließlich eine Satzung der Kommune und deshalb sollte auch ihre Einhaltung von ihr vor Ort überprüft werden. Die uNB im Landratsamt Neumarkt ist wegen der sehr eingeschränkten Personalsituation nicht in der Lage, auch noch die Überwachung von kommunalen Satzungen zu übernehmen.“

Zusätzlich sollte die verbindliche Errichtung von PV-Anlagen auf sämtlichen Dachflächen gefordert werden. Dies ist auch in Verbindung mit einer Dachbegrünung sehr gut möglich.

Bei den festgelegten Ausgleichsflächen wäre noch interessant zu wissen, ob sich diese in Privat- oder Gemeindebesitz befinden. Falls es sich um private Flächen handeln sollte, muss auf jeden Fall eine vertragliche Regelung zur Absicherung der vorgeschlagenen Maßnahmen getroffen werden.

Wir würden uns freuen, wenn unsere Anregungen und Einwendungen bei der weiteren Planung berücksichtigt werden könnten und vor allem, wenn Sie uns über das Ergebnis der Abwägung informieren würden.

Abwägungs- und Beschlussvorschlag

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die rechtliche Bindung des Bebauungsplanes bleibt auch bei Veräußerung bestehen. Der gesamte vorhabenbezogene Bebauungsplan gilt nur für die festgesetzte zulässige Nutzung.

Eine Festsetzung zu Einfriedungen und derer erforderlicher Durchlässigkeit für Kleintiere (Abstand von 15 cm zwischen Gelände und Zaununterkante) wurde zum Entwurf ergänzt.

Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 steht der Festsetzung einer privaten Grünfläche nicht entgegen.

Bzgl. des Monitorings vereinbart die Gemeinde mit dem Vorhabenträger über den Durchführungsvertrag, dass von dessen Seite Nachweise zu erbringen sind, die die Wirksamkeit der Eingrünung sowie die zielgerichtete Entwicklung der Ausgleichsflächen belegen.

Eine Verpflichtung zur Errichtung von PV-Anlagen auf mindestens 40 % der geeigneten Dachflächen wird ergänzt. Bei den Ausgleichsflächen handelt es sich um Privatflächen, hier wird eine Grunddienstbarkeit eingetragen.

Der Gemeinderat stimmt den o. a. Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zu.

Fazit

Der Gemeinderat hat über die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beschlossen und dabei unter Berücksichtigung der planungsrelevanten Umstände gerecht abgewogen. Mit den erfolgten Beschlüssen gehen keine Änderungen an der 10. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan sowie dem vorhabenbezogener Bebauungsplan mehr einher, es erfolgen nur noch wenige redaktionelle Anpassungen an der Begründung. Folglich sind auch keine Inhalte mehr betroffen, die eine erneute Auslegung erfordern.

ab) Feststellungsbeschluss zur 10. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die 10. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich „Erweiterung Betriebsgelände Weißmüller“ in der Fassung vom 26.01.2023 wird hiermit durch den Gemeinderat der Ge-

meinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. festgestellt. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan ist gemäß § 6 BauGB beim Landratsamt zur Genehmigung einzureichen.

ac) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Erweiterung Betriebsgelände Weißmüller“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 03.02.2022 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Geländeschnitt in der Fassung vom 22.09.2022 und der Vorhabenbeschreibung (aufgestellt am 30.09.2022), wird hiermit durch den Gemeinderat der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

b) Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Meilenhofen – An der Haimburger Straße – Erweiterung II“

ba) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Dieser Tagesordnungspunkt wird ebenfalls von Herr Dipl.-Ing. Guido Bauernschmitt vom Planungsbüro TEAM 4 aus Nürnberg vorgestellt.

In der Gemeinderatssitzung am 17. November 2022 wurde beschlossen, dass die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt werden soll.

Die Beteiligung fand vom 14. Dezember 2022 bis zum 20. Januar 2023 statt. Während der Auslegungsfrist hatte jedermann die Möglichkeit Stellungnahmen, Wünsche und Anregungen bzw. Einwendungen vorzubringen.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Insgesamt wurden 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an dem Bauleitplanverfahren beteiligt. Von diesen 29 Fachstellen haben 11 keine Stellungnahme abgegeben. 12 Stellen haben Anregungen zur Planung vorgebracht. 6 Stellen erheben keine Bedenken oder Einwände

Die Stellungnahmen und Beschlussvorschläge bzgl. der Abwägung wurden bereits vorab per Mail übermittelt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwendungen:

- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf.
 - Bauamt
 - Brandschutz, KBI Betz
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth
- PLEdoc GmbH, Essen
- IHK Regensburg
- Stadt Altdorf

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Regierung der Oberpfalz, Regensburg
- Regionaler Planungsverband Regensburg
- Landratsamt Neumarkt i.d.OPf.
 - Naturschutz
 - Immissionsschutz

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Neumarkt
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Neumarkt
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- Staatliches Bauamt Regensburg
- Die Autobahn GmbH des Bundes, Fürth
- Bayernwerk Netz GmbH, Parsberg
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Neumarkt

Nach Prüfung der Anregungen werden folgende Beschlussvorschläge unterbreitet.

Regierung der Oberpfalz – 18.01.2023

Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes am östlichen Ortsrand von Meilenhofen um rd. 2,8 ha und hat hierfür die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Meilenhofen – An der Haimburger Straße – Erweiterung II“ beschlossen. Der Geltungsbereich der Planung ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Gewerbefläche dargestellt.

Die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde hat sich bereits im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zu oder o.g. Planung geäußert (siehe RS vom 29.06.2022, Az. ROP-SG24-8314.12-18-10.4) und im Zuge dessen um Konkretisierung der Planungsunterlagen im Hinblick auf die Begründung des Gewerbeflächenbedarfs gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde dargelegt, dass sich der Bedarf für die Gewerbeflächenneuausweisung aus der stetig wachsenden Nachfrage ortsansässiger Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe ergibt. Inzwischen hat die Gemeinde fünf Betriebe, welche im geplanten Gewerbegebiet angesiedelt werden sollen und aktuell auf einer Warteliste stehen, benannt. Es handelt sich im Konkreten um eine Schreinerei, einen Landschaftsbau-Betrieb, einen Elektriker, einen Heizungs-Installateur sowie einem Unternehmen aus dem Bereich Vermarktung Lebensmittelzeugnisse.

Sofern von Seiten der Gemeinde belegt werden kann, dass sich durch die Ansiedlung der o.g. Betriebe insgesamt ein Gewerbeflächenbedarf von rd. 2,8 ha ergibt, kann der Planung von Seiten der Raumordnung und Landesplanung zugestimmt werden. Im Rahmen künftiger Planungen ist der Bedarf für Flächenneuausweisungen in Anlehnung an die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, u.a. abrufbar unter www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/, Stand 15. September 2021) konkreter zu belegen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Flächenbedarf ist durch die genannten Betriebe gegeben

- Schreinerei
- Landschaftsbau
- Elektriker
- Heizungs-Installateur
- Vermarktung Lebensmittelzeugnisse („Rübenretter“)

Regionaler Planungsverband Regensburg – 19.01.2023

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 5 „Schwarzachtal und Seitentäler bei Oberölsbach“. In derartigen Gebieten kommt nach dem Regio-

nalplan der Region Regensburg (B I 2 i.V.m. Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“) den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.

Gemäß Regionalplan (B II 1.3) soll die Siedlungstätigkeit in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.

Den Stellungnahmen der entsprechenden Fachstellen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist hierzu besondere Bedeutung beizumessen.

Nach dem Regionalplan-Kapitel B X Energieversorgung 1.2 soll darauf hingewirkt werden, im Bereich des geplanten Gewerbegebietes in Ergänzung zum Höchstspannungsverbundnetz eine 110-kV-Hochspannungsleitung entsprechend der Bedarfsentwicklung zu verwirklichen (vgl. Karte 2 „Siedlung und Versorgung“).

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wäre daher mit den entsprechenden Fachstellen der Energieversorgung abzustimmen, inwieweit eine Doppelleitung Neumarkt-Nord zur vorhandenen 110-kV-Leitung Ludersheim-Amberg aktuell noch relevant ist.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Bayernwerk wurde an der Planung beteiligt. Es wurden keine Hinweise oder Einwände diesbezüglich vorgebracht.

Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Naturschutz – 22.12.2022

Mit der Planung besteht grundsätzlich Einverständnis.

Bei der Eingrünung des Gewerbegebietes ist zu berücksichtigen, dass entlang der nördlichen Grenze bereits ein vorhandener Gehölzbestand von bis zu 7 m Breite in das Grundstück hineinragt. Ebenso ist bei der Ausgleichsfläche Fl.Nr. 1642 Gmkg. Sindlbach im Südosten ein vorhandener randlicher Gehölzbestand in einer Breite von 8-9 m von der Ausgleichsfläche abzuziehen und der Gras- und Krautsaum erst im Anschluss an diesen Gehölzbestand einzuzeichnen.

Für die externen Ausgleichsflächen 2, 3 und 4 sollten die jeweils zugeordneten Flächengrößen separat angegeben werden. Dies ist insbesondere bei der Teilfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 653 wichtig, damit die Zuordnungen nachvollziehbar bleiben.

Es wird daran erinnert, die Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster zu melden, sobald dies wieder möglich ist.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten Angaben werden redaktionell ergänzt.

Landratsamt Neumarkt i.d.OPf., Umweltschutz – 18.01.2023

Die Gemeinde Berg plant die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Meilenhofen - An der Haimburger Straße - Erweiterung II" als Gewerbegebiet nach § 8 der BauNVO. Westlich grenzt an den Geltungsbereich das bestehende Gewerbegebiet mit den Bebauungsplänen "Gewerbegebiet Meilenhofen - An der Haimburger Straße - Erweiterung I", "Gewerbegebiet Meilenhofen - An der

Haimburger Straße - 1. + 2. Deckblatt" und das "Gewerbegebiet Meilenhofen Ost" an. Für den Bereich der 1. Erweiterung sind Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen. Dem Planbereich des 1. und 2. Deckblattes, sowie dem Bebauungsplan "Meilenhofen Ost" sind keine textlichen Festsetzungen zu Betriebsleiterwohnungen zu entnehmen. Östlich führt in einem Abstand von ca. 30 Metern die BAB A3 am Planbereich vorbei.

Schallgutachten

Das immissionstechnische Gutachten der Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur- Gesellschaft mbH mit Berichtsnummer 0722/2743A liegt dem Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. in der Fassung vom 20.07.2022 vor.

Die Vorschläge zu textlichen Festsetzungen Punkt 9, sowie Anmerkungen und Hinweis Punkt 10 aus dem Gutachten sollen beachten werden.

Die Problematik durch Wohnungen (z.B. von Betriebsleitern und Betriebsangehörigen) in einem Gewerbegebiet können die angrenzenden Betriebe gegebenenfalls stark einschränken (z.B. bei LKW-Nachtanlieferung, Nachtschicht etc.). Daher sollte ein Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen erfolgen.

Desweiteren wird auf den Verkehrslärm der BAB A3 hingewiesen.

Im Rahmen des Einzel-Genehmigungsverfahrens muss die Prüfung der Einhaltung des Immissionskontingents der konkreten Betriebsbeurteilung näher ermittelt werden.

Fazit

Den Planungen stehen aus immissionstechnischer Sicht keine Einwände entgegen. Die Hinweise aus dem Gutachten der Messinger + Schwarz Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH mit Berichtsnummer 0722/2743A sollen noch in den textlichen Festsetzungen eingearbeitet werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung – 04.11.2022
--

Gegen die beabsichtigte Planung - uns bekannt gegeben mit Schreiben vom 06.12.2022 - bestehen von Seiten des ADBV Neumarkt i.d.OPf. keine Einwendungen im Rahmen der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange.

Jedoch sollte die Beschreibung des Plangebiets bezüglich der Auflistung der Flurstücke gemäß Anlage (Seite 5) angepasst werden. In unserer Stellungnahme vom 01. Juni 2022 haben wir auf diesen Umstand bereits hingewiesen.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Meilenhofen östlich der St 2240. Es grenzt östlich an das bereits vorhandene und weitgehend bebaute "Gewerbegebiet Meilenhofen - An der Haimburger Straße Erweiterung I" an. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern ~~499 (Teilfläche)~~ und 501, Gemarkung Berg, und hat eine Fläche von ca. 2,8 ha.

Der Geltungsbereich ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Im Westen grenzt das bestehende weitgehend bebaute Gewerbegebiet an, im Süden und Norden landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten befindet sich die BAB 3.

Beschlussvorschlag

Die Begründung wird redaktionell angepasst.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – 13.01.2023 / 15.01.2023

Bereich Forstwirtschaft – 13.01.2023

Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG ist von der Planung nicht direkt betroffen. Aus forstlicher Sicht besteht somit Einverständnis mit dem Bebauungsplan.

Jedoch werden für Ausgleichsflächen Wälder herangezogen. So sollen auf den Ausgleichsflächen 2, 3 und 4 durch die Einstellung der forstlichen Bewirtschaftung Naturwälder mit hohem Anteil an Tot- und Altholz entwickelt werden. Maßnahmen zur Verkehrssicherung sowie eine letztmalige Durchforstung der Fläche zur Entnahme von standortsfremden Gehölzen sind zulässig. Aus forstlicher Sicht halten wir die Maßnahme nicht für zielführend. Durch die Einstellung der Bewirtschaftung kann es wieder dazu kommen, dass standortsfremde Gehölze durch Naturverjüngung sich ansiedeln. Zielführend wäre vielmehr eine gezielte dauerhafte Bewirtschaftung mit der Zielsetzung einen Dauerwald mit hohem Tot- und Altholzanteil zu entwickeln und dauerhaft ankommende standortsfremde Gehölze zu entfernen. Insbesondere im Zeichen des Klimawandels und dem damit einhergehenden verstärktem Absterben von Bäumen ist eine zielgerichtete Bewirtschaftung als sinnvoller anzusehen als die komplette Einstellung der Nutzung.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Angaben zur Bewirtschaftung werden entsprechend angepasst. Eingestellt wird insbesondere die ertragsorientierte Bewirtschaftung.

Bereich Landwirtschaft – 15.01.2023

Zu der Maßnahme haben wir schon am 4.7.2022 Stellung genommen. Damals waren die Ausgleichsmaßnahmen noch nicht spezifiziert. Es ist nun auf Flurnr. 1642, Gmk 4684 eine Grünland-Extensivierung von 2799 qm vorgesehen. Die Fläche ist geeignet, da sie von einem aktiven Landwirt bewirtschaftet wird. Die Fläche befindet sich im Waldschatten und liegt von der Bodenzahl (34) nicht zu hoch. Die Planung wird wegen dem geringen Flächenverlust akzeptiert. Es sollte jedoch, da die Flurnummer 2,73 ha groß ist, grafisch der Ort der Extensivierung festgehalten werden.

Beschlussvorschlag

Der Ort der Extensivierung ist auf dem Beiplan auf dem Planblatt exakt abgegrenzt.

Wasserwirtschaftsamt Regensburg – 05.01.2023

Bodenschutz

Da das geplante Vorhaben eine Eingriffsfläche von > 5.000 m² umfasst, empfehlen wir dringend in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.

Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist über ein bestehendes RRB im westlichen Gewerbegebiet vorgesehen. Die ausreichende Kapazität wird derzeit vom Vorhabenträger geprüft.

Wird das bestehende Becken erweitert, ist für die geänderte Einleitung in den Vorfluter rechtzeitig ein wasserrechtliches Verfahren mit den entsprechenden Nachweisen durchzuführen. Falls erforderlich, stehen wir für eine fachliche Abstimmung gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag

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

Staatliches Bauamt Regensburg – 22.12.2022

2.1 Grundsätzliche Stellungnahme

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Regensburg keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.

2.2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen,

die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Das Staatliche Bauamt Regensburg beabsichtigt im Zuge der im Betreff genannten Straße folgende Maßnahmen durchzuführen:

Das Staatliche Bauamt Regensburg beabsichtigt die Staatsstraße 2240 zu verlegen.

Die Verlegung ist im Ausbauplan für Staatsstraßen unter der Dringlichkeit 1 enthalten. Derzeit wird für die Maßnahme der Vorentwurf erarbeitet.

2.3 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen,

die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen), Angabe der Rechtsgrundlage sowie Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Anbindung über bestehende untergeordnete Straßen

Durch die Ausweisung des Baugebietes ist mit einer Zunahme des Verkehrs an der an der Kreuzung bei Abschnitt 1010 Station 2,025 der im Betreff genannten Staatsstraße 2240 zu rechnen. Linksabbiegerspuren im Zuge der St 2240 sind bereits vorhanden.

2.4 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen.

Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

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

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

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Konflikt mit der Verlegung der Staatsstraße ist nicht zu erwarten. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Die Autobahn GmbH des Bundes – 06.12.2022

Hiermit nehmen wir nach Anhörung des Fernstraßen-Bundesamts zur o.g. Angelegenheit wie folgt Stellung:

Dem o.g. Vorhaben wird zugestimmt. Die Zustimmung wird unter Berücksichtigung folgender Nebenbestimmungen erteilt,

- In Legende der Planzeichnung sollte die Bezeichnung der 40 m - Anbauverbotszone und der 100 m - Anbaubeschränkungszone nach § 9 FStrG konkretisiert werden.
- In Textteil und Begründung des Bebauungsplanes ist folgendes aufzunehmen bzw. die Begründung entsprechend anzupassen.

Längs der Autobahn dürfen Hochbauten (alle Anlagen über der Erdgleiche) jeder Art, auch Nebenanlagen als solche sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Dies betrifft auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der 40 m Anbauverbotszone. Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter-Grenze wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens pauschal nicht zugestimmt und bedürfte der konkreten Prüfung im Einzelfall (§ 9 Abs. 8 FStrG). Günstigerweise ist der Bereich der 40 m Anbauverbotszone als Grünfläche oder Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzusetzen. Dabei ist zu beachten, dass in diesem Bereich mindestens ein 5 m breiter Streifen als Wartungsstreifen bei Bepflanzungen/ Zäunen von der Grundstücksgrenze freizuhalten. Der Bebauungsplan ist daher noch entsprechend anzupassen. Überdies trägt der Vorhabenträger die Folgekostenpflicht, wenn Bepflanzungen, Zäune, befestigte Flächen etc. in diesem Bereich errichtet werden, diese auf eigene Kosten, soweit dies bei Ausbaubestimmungen durch die AdB oder verkehrsrechtlich notwendig ist, zurückzubauen.

In diesem Zusammenhang ist vor allem die textliche Festsetzung unter 3.2 nochmals zu überarbeiten.

Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone ist auch hier klar zu regeln, dass auch keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen.

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen (auch Werbeanlagen, Leitungen etc.) der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter (und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter), gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.

Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszone bedürfen der Genehmigung/Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes.

- Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden.
- Oberflächen- und sonstiges Abwasser (geklärt oder ungeklärt) darf nicht der Entwässerung der BAB A 3 bzw. dem Straßenverkehr/Straßengebiet zugeführt werden. Eine Einleitung in Entwässerungsanlagen der Bundesautobahnen wird nicht zugelassen.
- Ev. Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der BAB A3 nicht geblendet werden können.
- Werbeanlagen, die von der Autobahn aus gesehen werden können, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausdrücklich nicht genehmigungsfähig, sondern müssen in einem eigenen Verfahren über das Fernstraßenbundesamt beantragt und genehmigt werden. Werbe-

anlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

- Eine Erschließung über die BAB A3 zum Baugrundstück ist nicht zulässig.
- Verweis auf § 11 FStrG
§ 11 Abs. 2 FStrG ist zwingend zu beachten. Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen dürfen danach nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.
Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone ist auch hier klar zu regeln, dass auch keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStRG zuwiderlaufen.
- Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.

Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung B.3.2 wird redaktionell angepasst.

Bayernwerk Netz GmbH – 12.12.2022

Unsere Stellungnahme vom 24. Juni 2022 behält weiterhin Ihre Gültigkeit.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wurde bereits behandelt. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH – ohne Datum

WICHTIG:

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

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

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

Vielen Dank!

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

Ihr Schreiben ist am 08.12.2022 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

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 § 125 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: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Bund Naturschutz in Bayern e.V. – 20.01.2023

Der BUND Naturschutz lehnt den weiteren Flächenverbrauch in der Gemeinde Berg in diesem Fall weiter ab. Zwar wird jetzt ein angeblich dringender Bedarf für zusätzliche Gewerbeflächen geltend gemacht, aber hier müsste mindestens eine Ermittlung von nutzbaren Flächen im gemeindlichen Innenbereich, z.B. von stillgelegten Gewerbebetrieben, gegenübergestellt werden. (LEP-Festlegungen 3.1 (G) und 3.2 (Z))

Da unsere Argumentation voraussichtlich aber keine Berücksichtigung findet, sollten nach wie vor folgende Punkte im Bebauungsplan berücksichtigt werden:

1. Im Punkt 4.4 des B-Plans steht unter „Versiegelung“: „Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, sind wasserdurchlässige Beläge zu wählen (z.B. Schotter, versickerungsfähiges Pflaster).“ Diese

Formulierung ist zu ungenau. Hier sollten eindeutige Festsetzungen getroffen werden, vor allem auch in Hinblick auf die Nutzung der Fläche, damit die GRZ von 0,8 nicht überschritten wird.

2. Die Nutzung von PV-Dachanlagen muss besonders bei gewerblich genutzten Gebäuden zwingend vorgeschrieben werden. Die vorgeschlagenen 40 % sind zu wenig. Hier kann die Gemeinde ja durchaus auch finanzielle Förderungen anbieten, wie dies in anderen Gemeinden bereits praktiziert wird.

3. Auch Fassaden- und/oder Dachbegrünungen sollten empfohlen werden, letzteres besonders bei Flachdächern.

4. Da es sich ja um ein GE-Gebiet handelt, ist der Begriff „unverschmutztes Oberflächenwasser“ unangebracht. Hier sollte deshalb auch eine Vorreinigung eventuell im Regenrückhaltebecken erfolgen, das die Funktion eines Schönungsteichs übernehmen könnte. Die Reinigungs- und Filterfunktion kann durch entsprechende Bepflanzung erfolgen.

5. Unzureichend erscheint auch der Umgang mit Niederschlagswasser. Hier müssen Starkregenereignisse und/oder Sturzfluten noch realistischer einbezogen werden. Auch wenn das Regenrückhaltebecken erweitert werden kann, besteht die Gefahr, dass dieses unvorhergesehene Regenmassen nicht vollständig erfassen kann. Hierfür müsste auch ein Worst-Case-Szenario entwickelt werden. Es muss auf jeden Fall verhindert werden, dass ungereinigtes Oberflächenwasser aus dem GE-Gebiet in den Wallerbach gelangt. Hier sind Auswirkungen auf das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 5 „Schwarzachtal und Seitentäler bei Oberölsbach“ unbedingt zu beachten.

6. Die Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken scheint nicht geplant zu sein. Dies ist aber infolge des Klimawandels und der zunehmenden Austrocknung der Landschaft dringend nötig („Schwammlandschaft“). Auch der Einbau von Zisternen sollte vorgesehen werden, um mit dem darin gesammelten Regenwasser die Nutzung von Trinkwasser zu schonen.

7. Für die Einleitung des Abwassers in die gemeindliche Kläranlage fehlt der Nachweis, dass dies ohne Überlastung des Vorfluters möglich ist. Hier bitte ich um die entsprechenden Daten.

8. Die Punkte 4 bis 7 sind leider nicht in den überarbeiteten Plänen zu finden. Vom Wasserwirtschaftsamt wird zumindest das vorgesehene Regenrückhaltebecken erwähnt, allerdings fehlt auch hier noch die Berechnung der Kapazität.

9. Bei den Gebäuden soll auf große Glasflächen wegen der Gefahr des Vogelschlags verzichtet werden. Laut BUND verunglücken in Deutschland an Fenstern und Glasfassaden jedes Jahr 18 Millionen Vögel.

Beschlussvorschlag

Zu 1) Die Fragen der Detailgestaltung der Oberflächen sind im Bauantrag festzulegen. Die Grundflächenzahl darf nicht überschritten werden.

Zu 2) 40% sind ein Mindestanteil, falls ein Gebäude nur Süd- und Norddach hat sind 40% sinnvoll. Jeder Betrieb wird heute ohnehin das Maximale an PV installieren.

Zu 3) Eine Flachdachbegrünung ist bereits festgesetzt. Fassadenbegrünungen sollen weiter freiwillig sein.

Zu 4 bis 8) Diese Fragen werden im Rahmen wasserrechtlicher Genehmigungen im Detail geklärt.

Zu 9) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der ansiedlungswilligen Betriebe ist nicht mit größeren Glasflächen zu rechnen.

Der Gemeinderat stimmt den o. a. Abwägungs- und Beschlussvorschlägen zu.

bb) Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Meilenhofen – An der Haimburger Straße – Erweiterung II“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 26.01.2023, wird hiermit durch den Gemeinderat der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

c) Information zur Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes „Windenergie“ gemäß § 5 Abs. 2b BauGB für das Gemeindegebiet

Auch dieser Tagesordnungspunkt wird von Herrn Dipl.-Ing. Guido Bauernschmitt vom Planungsbüro TEAM 4 aus Nürnberg erläutert.

Mit E-Mail vom 20. Dezember 2022 wies das Planungsbüro TEAM4 die Gemeinde Berg auf eine Änderung der Bayerischen Bauordnung zum 01. Januar 2023 hin nach der durch die Aufweichung der 10H-Regelung in bestimmten Fällen Windkraftanlagen auch näher als 2.000 Meter im Umkreis von Wohnnutzungen (> 5 Häuser) zulässig wären. So soll das Bundesziel von 1,8 % der Landesfläche Bayerns für Windkraftanlagen erreicht werden.

Die modifizierte 10H-Abstandsregelung in der bis April ein Mindestabstand von 1.000 Metern zu Wohnnutzungen festgelegt ist gilt u. a. für

- Flächen an Autobahnen innerhalb von 500 Metern und
- Flächen im Wald

Ab Mai entfällt auch der Mindestabstand von 1.000 Metern und es gelten die emissionsrechtlichen Abstände (derzeit schätzungsweise ca. 600 – 800 Meter).

Auch festgesetzte Landschaftsschutzgebiete sind kein Ausschlusskriterium mehr.

Demnach ergibt sich ein erleichterter Genehmigungsanspruch für die in der BayBO neu geschaffenen Ausnahmefälle (Flächen an Autobahn, Flächen im Wald bei einem Mindestabstand von vorerst 1.000 Metern).

Sollte das Bundesziel von 1,8 % der bayerischen Landesfläche bis 2027 nicht erreicht werden, könnte auch noch ein Wegfall der gesamten 10H-Regelung drohen. D. h. Windkraftanlagen im Außenbereich wären praktisch überall zulässig, soweit keine öffentlichen Belange entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Um als Kommune dennoch eine Steuerung der Flächen für die Windkraft zu erreichen könnte ein sog. Teilflächennutzungsplan aufgestellt werden, der die Flächen im Gemeindegebiet festsetzt auf denen Windkraftanlagen zulässig sein sollen. Diese Flächen sollten 1,8 % des Gemeindegebietes aufweisen.

Der Aufstellungsbeschluss wäre noch vor Inkrafttreten des sog. „Wind-an-Land-Gesetzes“ am 01. Februar 2023 zu fassen. Demnach wäre die letzte Möglichkeit der Gemeinde Berg noch steuernd auf die Windkraftplanung Einfluss zu nehmen ein Aufstellungsbeschluss in der Gemeinderatssitzung am 26. Januar 2023. Das Verfahren könnte 2023 durchgeführt werden. Der Teilflächennutzungsplan müsste für dessen Wirkung bis 01. Februar 2024 in Kraft treten. Insofern würde dieser wie ein Bestandsplan behandelt werden und Ausschlusswirkung für Windkraftanlagen außerhalb der Konzentrationsflächen entfalten.

Durch die Aufstellung des Teilflächennutzungsplans soll u. a. eine „Zerspargelung“ der Landschaft verhindert werden.

-Mitglied des Gemeinderates Stefan Haas erklärt, dass er die Aufstellung eines Teilflächennutzungsplans durchaus für sinnvoll hält. Er erklärt jedoch, dass darauf geachtet werden muss, dass kein „Windverhinderungsplan“ entsteht. Die ausgewiesenen Flächen sollten unbedingt für Windkraft geeignet sein und es muss nach Möglichkeit das volle Potenzial an Windkraft ausgeschöpft werden, ggf. auch mehr als 1,8 % des Gemeindegebietes

Der Gemeinderat der Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des sachlichen Teilflächennutzungsplanes „Windenergie“.

Ziel des sachlichen Teilflächennutzungsplans „Windenergie“ ist es, für die Windenergienutzung gut geeignete Flächen im Gemeindegebiet als Sonderbauflächen „Windenergie“ auszuweisen und für den übrigen Außenbereich des Gemeindegebiets die Ausschlusswirkung des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB zu begründen.

Die Sonderbauflächen sollen mindestens einen Flächenanteil des Gemeindegebiets von 1,8 % aufweisen, um dem prozentualen Anteil der Landesfläche für Bayern gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. Anlage 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG) zu entsprechen.

Der räumliche Geltungsbereich des sachlichen Teilflächennutzungsplanes „Windenergie“ erstreckt sich auf den gesamten Außenbereich des Gemeindegebietes im Sinne des § 35 BauGB.

Der Beschluss über die Aufstellung des sachlichen Teilflächennutzungsplanes „Windenergie“ ist ortsüblich sowie auf der Homepage der Gemeinde bekanntzumachen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

d – j) Aufstellung von Bauleitplänen bzgl. Photovoltaik-Freiflächenanlagen

In der Gemeinderatssitzung am 17.11.2022 stimmte der Gemeinderat dafür, dass Anlagenbetreiber – in den überbeanspruchten Gemarkungen Stöckelsberg und Häuselstein – die angefragten Flächen prozentual zur Gemarkungsobergrenze reduzieren sollen.

Zwischenzeitlich hat die Verwaltung die einzelnen Anlagenbetreiber über den Sachverhalt informiert und dazu aufgefordert, die bestehenden Anfragen entsprechend flächenmäßig zu reduzieren.

Die vorliegenden 7 Anträge (3x Gemarkung Häuselstein; 4x Gemarkung Stöckelsberg) wurden dementsprechend reduziert, so dass sich pro Gemarkung ca. 18,75 ha an Modulflächen ergeben.

d) Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Reicheltshofen-Nordost“ mit paralleler Flächennutzungsplanänderung (Fläche 1)

Die beantragte Fläche wurde von 15 ha um 6,3 ha auf 8,7 ha reduziert.

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Reicheltshofen-Nordost“ für einen Bereich von 8,7 ha. Dieser Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen. Ebenso beschließt der Gemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem

Landschaftsplan der Gemeinde Berg durch das Deckblatt Nr. 11 für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Reicheltshofen-Nordost“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

e) Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Häuselstein-Ost“ mit paralleler Flächennutzungsplanänderung (Fläche 2)

Die beantragte Fläche wurde von 4,3 ha um 1,81 ha auf 2,49 ha reduziert.

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Häuselstein-Ost“ für einen Bereich von 2,49 ha. Dieser Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen. Ebenso beschließt der Gemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg durch das Deckblatt Nr. 12 für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Häuselstein-Ost“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

f) Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Häuselstein-Nordost“ mit paralleler Flächennutzungsplanänderung (Fläche 3)

Die beantragte Fläche wurde förmlich von 13 ha um 5,46 ha auf 7,54 ha reduziert. Welcher Teil der (nach Kriterienkatalog möglichen) untenstehenden Fläche (ca. 13 ha) herangezogen werden soll würde sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ergeben.

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Häuselstein-Nordost“ für einen Bereich von 7,54 ha. Dieser Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen. Ebenso beschließt der Gemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg durch das Deckblatt Nr. 13 für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Häuselstein-Nordost“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

g) Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Stöckelsberg-Nordost 1“ mit paralleler Flächennutzungsplanänderung (Fläche 9)

Die beantragte Fläche wurde von 5,2 ha um 2,65 ha auf 2,55 ha reduziert.

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Stöckelsberg-Nordost 1“ für einen Bereich von 2,55 ha. Dieser Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen. Ebenso beschließt der Gemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg durch das Deckblatt Nr. 14 für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Stöckelsberg-Nordost 1“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

h) Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Stöckelsberg-Nord 1“ mit paralleler Flächennutzungsplanänderung (Fläche 10)

Die beantragte Fläche wurde von 5,7 ha um 2,91 ha auf 2,79 ha reduziert.

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Stöckelsberg-Nord 1“ für einen Bereich von 2,79 ha. Dieser Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen. Ebenso beschließt der Gemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg durch das Deckblatt Nr. 15 für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Stöckelsberg-Nord 1“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

i) Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Stöckelsberg-Nordost 2“ mit paralleler Flächennutzungsplanänderung (Fläche 11)

Die beantragte Fläche wurde förmlich von 17,25 ha um 8,8 ha auf 8,45 ha reduziert. Welcher Teil der (nach Kriterienkatalog möglichen) untenstehenden Fläche (ca. 17,25 ha) herangezogen werden soll würde sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ergeben.

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Stöckelsberg-Nordost 2“ für einen Bereich von 8,45 ha. Dieser Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen. Ebenso beschließt der Gemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg durch das Deckblatt Nr. 16 für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Stöckelsberg-Nordost 2“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

j) Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Stöckelsberg-Nord 2“ mit paralleler Flächennutzungsplanänderung (Fläche 13)

Die beantragte Fläche wurde von 9,97 ha um 5,08 ha auf 4,89 ha reduziert.

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Stöckelsberg-Nord 2“ für einen Bereich von 4,89 ha. Dieser Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekannt zu machen. Ebenso beschließt der Gemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Berg durch das Deckblatt Nr. 17 für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage Stöckelsberg-Nord 2“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Punkt 13: Bekanntgabe des Berichts über die örtliche Rechnungsprüfung der Jahresrechnung 2021 gemäß Art. 102, 103 GO

Herr Gemeinderat Fürst gibt als Vorsitzender des Rechnungsprüfungsausschusses den Bericht über die örtliche Rechnungsprüfung der Jahresrechnung 2021 der Gemeinde Berg bekannt und geht in Auszügen auf einzelne Prüfbereiche näher ein.

Im Rahmen der örtlichen Rechnungsprüfung, welche vom 4. Oktober bis 8. November 2022 an fünf Tagen stattgefunden hat, wurden u. a. geprüft:

- Baumaßnahme Straße Häuselstein-Mauertsmühle
- Baumaßnahme Aussegnungshalle am Friedhof Berg
- Erneuerung von Spielgeräten auf Spielplätzen
- Abrechnung von Feuerwehreinsätzen
- Entwicklung der Personal- und Überstundensituation in der Verwaltung
- Abwicklung Mittagessen an den Schulen Berg und Sindlbach

Einzelheiten zu den oben aufgeführten Positionen können dem Prüfbericht - welcher bei der Gemeindeverwaltung am 16.12.2022 eingereicht worden ist - entnommen werden.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, nach Bereinigung der Prüfungsfeststellungen, die Feststellung der Jahresrechnung 2021 zu treffen.

Nach dem Bearbeiten der Prüfungsfeststellungen durch die Verwaltung wird die Angelegenheit dem Gemeinderat wieder vorgelegt werden.

Danach hat vom Gemeinderat noch die Feststellung der Jahresrechnung sowie die Erteilung der Entlastung der Verwaltung zu erfolgen.

Zum Schluss bedankt sich Bürgermeister Bergler bei den Mitgliedern des Rechnungsprüfungsausschusses für ihre Prüfungstätigkeit im Ausschuss.

Punkt 5: Vollzug der Baugesetze; Bauanträge und Bauvoranfragen

a) Ergänzung zum Vorbescheid 54-2022: Neubau eines Wohngebäudes auf dem Grundstück FINr. 56/5 der Gemarkung Loderbach in Loderbach

Der Antragsteller beabsichtigt auf der FINr. 56/5 der Gemarkung Loderbach die Errichtung eines Mehrparteienwohnhauses mit insgesamt 5 Wohneinheiten. Das geplante Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Loderbach“.

Das gemeindliche Einvernehmen zu dem Antrag auf Vorbescheid bereits in der Gemeinderatssitzung am 30.06.2022 versagt, da sich das Bauvorhaben in seiner damals vorliegenden Form nicht in die Umgebungsbebauung einfügen würde.

Zwischenzeitlich fanden Gespräche zwischen Bauantragsteller, der Baugenehmigungsbehörde und der Gemeinde Berg statt, in denen eine Anpassung und Reduzierung der Planung gefordert wurde.

Diese Anpassung wurde vom Bauantragsteller vorgelegt.

U. a. wurden 2 Stellplätze ergänzt, so dass nun 8 Stellplätze für 5 Wohneinheiten (60 % über gesetzlicher Vorgabe) nachgewiesen sind.

Weiter wurde rechnerisch nachgewiesen, dass kein drittes Vollgeschoss (vormals Hinderungsgrund, da nicht nachgewiesen) errichtet wird.

Das Bauvorhaben wird nun auch ohne Balkone in Richtung Süden geplant, sodass hier keine Überschreitungen der Baugrenze zu ermitteln sind. Das Bauvorhaben orientiert sich vielmehr an der Flucht der südlichen Gebäudewand des östlich angrenzenden Nachbargebäudes.

Da das Bauvorhaben nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplans einhält, beantragt der Bauherr die Befreiung von den Nrn. 4 und 6.1 des selbigen.

Im Einzelnen geht es um folgende Befreiungen:

- Der Bebauungsplan sieht Baugrenzen im Norden, Süden und Westen des Grundstücks vor. Das Bauvorhaben würde die Baugrenze im Westen um 2,0 Meter und im Norden um 3,2 Meter überschreiten.
- Der Bebauungsplan sieht bei einer Dacheindeckung mit Biberschwanz eine Dachneigung zwischen 48° und 53° und bei einer Dacheindeckung mit Flachpfannen eine Dachneigung zwischen 20° und 28° vor. Das Bauvorhaben ist mit einer Dachneigung von ca. 38° geplant.

Von den Festsetzungen bezüglich der Überschreitung der Baugrenze in Richtung Norden (Straßen-seite) könnte womöglich befreit werden, da eine nördliche Befreiung bereits bei dem östlichen Nachbargrundstück erteilt wurde bzw. das Gebäude noch vor Inkrafttreten des Bebauungsplans errichtet wurde. Hinsichtlich der westlichen Überschreitung ist festzustellen, dass der Bebauungsplan festsetzt, dass für 2-geschossige Gebäude mindestens ein Abstand von 4 Metern zwischen Hauptgebäude und seitlicher Grundstücksgrenze einzuhalten ist. Der vorgenannte Abstand ist mit der aktuellen Planung nachgewiesen.

Da der Bebauungsplan keine vollständigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung enthält, muss nach § 30 Abs. 3 i. V. mit § 34 BauGB das Einfügen in die Umgebungsbebauung ebenfalls geprüft werden. In seiner nun vorgelegten Fassung hält das Bauvorhaben den Rahmen ein der die Umgebungsbebauung vorgibt.

Die Erschließung ist durch Bestand gesichert. Die Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich das Bauvorhaben aus baurechtlicher Sicht in die Umgebungsbebauung einfügt und die Erteilung der notwendigen Befreiungen im Hinblick auf die bereits förmlich erteilten oder tatsächlich bestehenden Befreiungen konsequent erscheint.

-Gemeinderat Thomas Frauenknecht erkundigt sich, ob sich am Grundriss des Hauses etwas verändert, damit die Baugrenzen eingehalten werden. Hierzu teilt Herr Fink vom Bauamt mit, dass der gesamte Baukörper auf dem Grundstück verschoben wurde und der erforderliche Abstand überall eingehalten wird. Weiter erkundigt sich Thomas Frauenknecht, warum die Anzahl der Wohneinheiten, welche am 30.06.2022 noch berücksichtigt wurden, dieses Mal keine Rolle mehr spielt. Diesbezüglich erklärt Herr Fink, dass nach Rücksprache mit der Bauaufsichtsbehörde die Anzahl der Wohneinheiten kein Einfügungskriterium darstellt, sofern sich das Gebäude an sich in die Umgebungsbebauung einfügt.

Der Gemeinderat erteilt dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen. Eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen in Richtung Norden, Westen und behelfsweise auch geringfügig in Richtung Süden sowie bezüglich der Dachneigung wird erteilt.

b) Errichtung eines Doppelcarports auf den Grundstücken FINr. 837/2 und 837/8 der Gemarkung Berg in Berg

Mit Schreiben vom 07.11.2022 informierte das Landratsamt die Gemeinde Berg über die angeordnete Baueinstellung bezüglich des Doppelcarports auf der FINr. 837/2 der Gemarkung Berg. Die Baueinstellung erfolgte auf Grund einer Baukontrolle bei der festgestellt wurde, dass der Doppelcarport entgegen der Baugenehmigung vom 30.01.2019 entlang der FINr. 837/7 eine Länge von 10 Metern aufweist anstatt der genehmigten 7,18 Meter. Zudem wurde der Carport nicht wie geplant mit Flachdach ausgeführt, sondern als Pultdach mit einer Dachneigung von 4°. Antragsgegenstand war seinerzeit auch, dass der Carport als offener Carport ausgebildet wird. Dieser wurde jetzt allerdings auf drei Seiten komplett verschlossen.

Der Antragsteller wurde aufgefordert, für die planabweichende Errichtung des Doppelcarports einen Bauantrag mit den erforderlichen Bauvorlagen einzureichen.

Diesen reichte er daraufhin am 29.11.2022 ein.

Die Errichtung des Doppelcarports benötigt noch folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Innere Sandn“:

Beantragt wurden:

- Pultdach mit 4° bzw. 9° Neigung anstelle 6-10°
- 3 Meter Wandhöhe anstatt der bereits befreiten 2,85 und im Bebauungsplan festgesetzten 2,50 Meter.

Da der Carport auf eine grenzständige Länge von 8,97 Meter reduziert werden soll und die mittlere Wandhöhe < 3 Meter ist, sind abstandsrechtliche Schwierigkeiten ausgeräumt.

Die Anlieger wenden ein, dass durch den nun komplett umbauten Carport eine sichere Einfahrt in die Bachstraße nicht mehr möglich ist. Zwischen der nachbarlichen Ausfahrt und der Bachstraße

befindet sich noch ein Grünstreifen von ca. 1,5 Metern. Das Sachgebiet „Verkehrswesen“ am Landratsamt wird diesbezüglich von der Bauaufsichtsbehörde eingebunden.

Hinsichtlich der bereits im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes erteilten Befreiungen wäre auch in dem gegenständlichen Sachverhalt eine Befreiung denkbar.

Die Erschließung ist gesichert. Die Nachbarbeteiligung ist - bis auf einen Nachbarn – vollständig.

Der Gemeinderat erteilt dem Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen. Befreiungen werden hinsichtlich der beantragten Dachneigung des Doppelcarports und der Wandhöhe erteilt. Der Stellungnahme des Sachgebietes 46 - „Verkehrswesen“ am Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. soll besonderes Gewicht verliehen werden.

c) Antrag auf Vorbescheid: Neubau von zwei Doppelhäusern und zwei Dreispännern mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 325 der Gemarkung Haimburg in Unterwall

In Unterwall besteht für das Grundstück auf dem das Bauvorhaben realisiert werden soll kein Bebauungsplan.

Demnach richtet sich die Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB nach dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung.

Die nähere Umgebung stellt sich als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO dar. In einem solchen sind Gebäude die dem Wohnen dienen grundsätzlich zulässig.

Jedoch wird erwartet, dass durch die Dreispänner in ihrer Länge von 22,50 Metern durch eine Art Riegel-Wirkung eine derartige bodenrechtliche Spannung ausgelöst wird, dass der Charakter des dem zur Bebauung angefragten Grundstücks umgebende Bereich (landwirtschaftliche Anwesen) zu kippen droht (u. a. auch durch eine Bezugswirkung für zukünftige Bauvorhaben). Zwar würden sich die Dreispänner auf Grund der größeren landwirtschaftlichen Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen. Ein derart großes Wohngebäude ist in der Umgebungsbebauung jedoch nicht zu finden.

Auch im Hinblick auf das Ortsbild ist eine Beeinträchtigung zu befürchten, da sich das zur Bebauung vorgesehene Grundstück an einer exponierten Hanglage die auf die Ortsstraße und den gegenüberliegenden Hang wirkt, befindet.

Sollte die Planung auf 4 Doppelhäuser abgeändert werden, könnte sich die Gemeinde einer Zustimmung zum gemeindlichen Einvernehmen wohl nicht verwehren. Sollte auch das nicht gewünscht sein, wäre eine Überplanung des Gebietes (Vorgaben durch Aufstellung eines Bebauungsplans) das Mittel zum Zweck.

Die Erschließung ist gesichert. Die Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt.

-Gemeinderat Johann Fürst weist daraufhin, dass das Parken entlang der Verbindungsstraße nach Gebertshof untersagt werden müsste. Es handelt sich um eine sehr schmale Straße und landwirtschaftlicher Verkehr würde durch parkende Autos behindert werden.

Der Gemeinderat versagt dem Bauvorhaben in seiner vorliegenden Form das gemeindliche Einvernehmen. Der Antragsteller soll informiert werden, dass die Dreispänner in ihrer Länge auf die geplanten Doppelhäuser geändert werden sollen.

Abstimmung über den vorliegenden Antrag auf Vorbescheid für den Neubau von zwei Doppelhäusern und zwei Dreispännern mit Garagen auf dem Grundstück FINr. 325 der Gemarkung Haimburg in Unterwall:

d) Antrag auf Vorbescheid: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf dem Grundstück FINr. 1560/6 der Gemarkung Berg

Das Bauvorhaben befindet sich am Rand einer bereits bestehenden Splittersiedlung im Westen von Berg.

Da es bei dem Grundstück an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil scheitert, ist das Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Auch liegt kein Privilegierungstatbestand des § 35 BauGB vor. Die Zulassung als sonstiges Vorhaben im Außenbereich scheidet aus, da der Flächennutzungsplan einer Wohnbebauung widerspricht.

Die Entwässerung des Umgriff-Bereichs im Westen von Berg ist auch nur durch jeweils dem Grundstück zugeordnete Kleinkläranlagen sichergestellt. Ortserweiterungen die mit einer dezentralen Entwässerungseinrichtung einhergehen, sind auch aus technischer Sicht nicht wünschenswert.

Die Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt.

-Gemeinderat Alois Braun erkundigt sich, ob die Zufahrt dann über das private Grundstück mit der FINr. 1560 erfolgen soll. Dies wird von Herrn Fink bejaht. Gemeinderat Johannes Hierl fragt nach, ob dieses Grundstück auch im Eigentum des Bauantragsteller ist und die Zufahrt dann als Privatweg gilt, also vom Bauantragsteller selbst errichtet und unterhalten werden muss oder ob dort noch Kosten auf die Gemeinde zukommen können. Herr Fink erklärt, dass dieses Grundstück im Eigentum des Antragstellers ist und die Zufahrt als Privatweg gelten würde. Gemeinderat Stefan Haas erkundigt sich, ob es sich tatsächlich um ein Bauvorhaben im Außenbereich handelt, da es für ihn auf der Karte nicht so wirkt. Herr Fink erklärt, dass die Fl.Nr. 1560/06 bereits im Außenbereich liegt. Der angrenzende Campingplatz ist als Sondergebiet im Flächennutzungsplan eingestuft.

-Nachdem der Bauantragsteller als Zuhörer anwesend ist, erteilt Bürgermeister Bergler ihm das Wort. Der Bauantragsteller erklärt, dass die Fl.Nr. 1560/06 ehemals Teil einer Hofstelle war und in der Vergangenheit auf dieser Flurnummer eine Wohnbebauung vorhanden war. Er appelliert an den Gemeinderat das Bauvorhaben zu befürworten.

Der Gemeinderat versagt dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen.

e) Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer L-Stein-Mauer auf dem Grundstück mit der FINr. 734/77 zu der FINr. 734 der Gemarkung Loderbach

Die Antragsteller haben bereits ein neues Einfamilienhaus im Baugebiet Richtheim gebaut. Eine Grundstücksseite grenzt an die Stauffenbergstraße.

Um einen Geländeausgleich auf dem Grundstück zu erreichen wird eine Befreiung von Punkt C.3 „Einfriedungen“ des Bebauungsplans „Richtheim-Straßfeld“ beantragt.

Dieser sieht vor, dass Einfriedungen nur in transparenter Ausführung bis max. 1,50 m Höhe zulässig sind.

Um den o. g. Geländeausgleich zu erreichen, wäre es auf Grund des Geländegefälles nötig, das Grundstück im Bereich der Stauffenbergstraße aufzuschütten, damit eine barrierefreie Nutzung der Terrasse und des Gartens möglich wird. Dies ist lt. Antragstellern erforderlich, da ihre Tochter auf den Rollstuhl angewiesen ist. Um diese Aufschüttung abzufangen, wäre die Errichtung einer Einfriedung in Form von L-Steinen oder Mauerscheiben mit einer Höhe zwischen 30 und 120 Zentimetern beantragt.

Den Gemeinderäten sollte bewusst sein, dass eine Befreiung von der Festsetzung die Entscheidungsgewalt bei zukünftigen ähnlich oder gleich gelagerten Fällen sehr einschränken würde.

Gleichzeitig wäre wohl eine Anböschung der Auffüllung (natürlich zu Lasten der barrierefrei nutzbaren Fläche des Grundstücks) technisch auch möglich.

Der Gemeinderat erteilt die Befreiung von Punkt C.3 - „Einfriedungen“ - des Bebauungsplans „Richtheim-Straßfeld“ und stimmt dem Setzen von L-Steinen bzw. Mauerscheiben bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 Metern zu. Gleichwohl sollen die Antragsteller auf die Möglichkeit der Erstellung einer Böschung hingewiesen werden da diese Lösung bevorzugt würde.

f) Antrag auf Vorbescheid: Neubau von Feri-encharlets auf dem Grundstück FINr. 1791 der Gemarkung Hausheim

Die FINr. 1791 der Gemarkung Hausheim stellt sich als klares Außenbereichsgrundstück dar. Ein Privilegierungstatbestand des § 35 BauGB liegt nicht vor. Auch ein mitgezogener landwirtschaftlicher Privilegierungstatbestand kann den Antragsunterlagen nicht entnommen werden.

Der Gemeinderat versagt dem Antrag auf Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen.

g) Ergänzung einer bestehenden landwirtschaftlich genutzten Lagerhalle auf dem Grundstück FINr. 1825 der Gemarkung Hausheim

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich im Zweifel um ein im Außenbereich zulässiges Vorhaben das einem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Dieser Privilegierungstatbestand wird vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i.d.OPf. geprüft.

Die verkehrstechnische Erschließung ist gegeben. Eine Erschließung mit Wasser und Kanal ist gemäß den Antragsunterlagen nicht erforderlich.

Die Nachbarbeteiligung wurde nicht durchgeführt.

Der Gemeinderat erteilt dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen.

h) Bauangelegenheiten in laufender Verwaltung – Gemeinderat zur Kenntnis

Lfd. Nr.	Bauvorhaben	Einvernehmen erteilt
82-2022	Antrag auf isolierte Befreiung: Errichtung einer L-Stein-Mauer auf dem Grundstück mit der FINr. 734/35 zu den FINrn. 734/36 und 734/38 der Gemarkung Loderbach	ja
85-2022	Ausbau Dachgeschoss und Neubau Gaube auf dem Grundstück FINr. 402/2 der Gemarkung Loderbach in Loderbach	ja
86-2022	Umbau Flutlichtanlage von Trainingsfeld zu Hauptspielfeld sowie Umrüstung veralteter Dampfstrahler in LED auf dem Grundstück FINr. 536 der Gemarkung Oberölsbach	ja

Punkt 6: Widmung eines Teilstücks der FlNr. 226/1 der Gemarkung Loderbach zum Bestandteil der Ortsstraße „Ludwig-Erhard-Ring“

Im Rahmen einer Überprüfung der in der Gemarkung Loderbach getätigten Widmungen fiel auf, dass die FlNr. 227 der Gemarkung Loderbach derzeit über keinen öffentlich-rechtlich gewidmeten Weg erreichbar ist.

Eine nachträgliche Widmung der meisten Grundstücke über die das vorgenannte Grundstück erreichbar wäre ist mangels Eigentum nicht möglich. Auch besitzen die meisten der Anrainergrundstücke keine tatsächliche Verkehrseigenschaft bzw. –bedeutung (mehr).

Um die Zufahrt zu dem o. g. Grundstück jedoch rechtlich sicherzustellen wurde die Zustimmung des Eigentümers der FlNr. 226/1 der Gemarkung Loderbach eingeholt ein Teilstück dieser Flurnummer (ca. 90 Meter Böschung) zum Bestandteil der Ortsstraße „Ludwig-Erhard-Ring“ zu widmen. Nach einer entsprechenden Widmung ist die Erreichbarkeit des gegenständlichen Grundstücks gegeben.

Anfangspunkt: Beginn der Verbreiterung zwischen FlNr. 226/2 und 227 der Gemarkung Loderbach (siehe Lageplan)

Endpunkt: Nordostecke der FlNr. 227 der Gemarkung Loderbach

Länge: 0,090 km

Die Straßenbaulast obliegt der Gemeinde Berg.

Der Gemeinderat beschließt die Widmung gemäß Art. 6 BayStrWG. Das zu widmende Teilstück ist im Lageplan ersichtlich der den Gemeinderäten als Tischvorlage vorliegt.

Punkt 7: Wasserversorgung der Gemeinde Berg: Niederbringen eines Brunnens zur Entnahme von Grundwasser für die Gartenbewässerung auf dem Grundstück Fl.Nr. 916/21 der Gemarkung Loderbach

hier: Antrag auf teilweise Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang zur Wasserversorgungsanlage für die geplante Brauchwasserentnahme

Mit Schreiben vom 27.12.2022 hat der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 916/21 der Gemarkung Loderbach, (Roland Sturm, Richtheim, Siedlung 25, 92348 Berg) beim Landratsamt Neumarkt die Niederbringung eines Brunnens zur Entnahme von Grundwasser für die Gartenbewässerung auf seinem Grundstück angezeigt.

Nun wird die Gemeinde Berg als zuständige Wasserversorgerin vom Landratsamt Neumarkt um Stellungnahme zu dem Vorhaben gebeten, ob einer teilweisen Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang zur Wasserversorgungsanlage für die geplante Brauchwasserentnahme zugestimmt wird.

Hierzu ist festzustellen:

- § 5 Abs. 2 der Wasserabgabebesatzung (Anschluss- und Benutzungszwang) lautet (Auszug): Auf Grundstücken, die an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung angeschlossen sind, ist der gesamte Bedarf an Wasser im Rahmen des Benutzungsrechts (§ 4) ausschließlich aus dieser Einrichtung zu decken (Benutzungszwang). 2Gesammeltes Niederschlagswasser darf ordnungsgemäß für Zwecke der Gartenbewässerung, zur Toilettenspülung und zum Wäschewaschen verwendet werden, soweit nicht andere Rechtsvorschriften entgegenstehen
- § 6 Abs. 1 der Wasserabgabebesatzung (Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang) lautet (Auszug): Von der Verpflichtung zum Anschluss oder zur Benutzung wird auf Antrag ganz oder zum Teil befreit, wenn der Anschluss oder die Benutzung aus besonderen Gründen auch unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Gemeinwohls nicht zumutbar ist.

Der Gemeinderat beschließt, dem Antrag auf teilweiser Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang in Bezug auf die Niederbringung eines Brunnens zur Entnahme von Grundwasser für die Gartenbewässerung nicht stattzugeben.

Abstimmung über eine teilweise Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang für die von dem Grundstückseigentümer des Flurstücks Fl.Nr. 916/21, Gemarkung Loderbach, beabsichtigte Brauchwasserentnahme:

Punkt 8: Neubau einer Kindertageseinrichtung an zwei Standorten (Berg, Stöckelsberg)

a) Bekanntgabe aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 12.01.2023 - Generalübernehmer-Vergabe

Für die Öffentlichkeit gibt Bürgermeister Bergler bekannt, dass der Gemeinderat in seiner letzten nichtöffentlichen Sitzung am 12.01.2023 bei der Generalübernehmer-Vergabe für den Neubau der Kindertageseinrichtungen in Berg und Stöckelsberg als Bestbieter die Bietergemeinschaft Fuchs Systembau / Architekturbüro Nutz ausgewählt hat.

b) Beschluss über die Erweiterung des neu geplanten 1-gruppigen Kindergartens in eine 2-gruppige Kindertageseinrichtung (Kinderkrippe, Kindergarten) am Standort Stöckelsberg

Aufgrund der aktuell bei den Einrichtungsträgern vorliegenden Anmeldungen für das Betreuungsjahr 2023/24 sowie auch Bezug nehmend auf die vom BASIS-Institut erstellte und im Dezember 2022 dem Gemeinderat vorgestellte Bedarfsplanung wird sich in den nächsten Jahren vor allem im Bereich der Betreuung von Krippenkindern ein weiterer Bedarf an Betreuungsplätzen ergeben.

Es wird daher vorgeschlagen, die im Verfahren vorgesehene Option einer möglichen Erweiterung des neu geplanten 1-gruppigen Kindergartens in Stöckelsberg gleich beim Neubau zu berücksichtigen. Das heißt, der neu geplante 1-gruppige Kindergarten in Stöckelsberg sollte daher als 2-gruppige Kindertageseinrichtung (1 Kindergartengruppe, 1 Kinderkrippengruppe) errichtet werden. Somit können die sog. Regelkinder (3 bis 6 Jahre - Kindergartenkinder) als auch die Krippenkinder unter einem Dach betreut werden.

Der Gemeinderat beschließt, den neu geplanten und bereits beschlossenen 1-gruppigen Kindergarten um eine Betreuungsgruppe zu erweitern. In Stöckelsberg wird somit eine 2-gruppige Kindertageseinrichtung mit einer Kindergartengruppe sowie einer Kinderkrippengruppe errichtet werden.

-Der Erste Bürgermeister erklärt, dass am Montag den 23.01.2023 ein Treffen mit den Kindergartenleitungen aus der Gemeinde Berg stattgefunden habe. Bei diesem Treffen stellte sich heraus, dass voraussichtlich 13 Kinderkrippen- und 40 Kindergartenplätze im Kindergartenjahr 2023/2024 fehlen werden. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, weitere Übergangsguppen zu errichten. Er teilt mit, dass im Sportheim des TSV Stöckelsberg eine Kindergarten-Übergangsguppe eingerichtet und zudem eine Containeranlage für Krippenkinder auf dem Gelände des TSV Stöckelsberg errichtet werden soll (siehe auch Tagesordnungspunkt I.9). Bis Mitte Februar erhält er von den Kindergartenleitungen nochmals eine Rückinfo. Dann ist wahrscheinlich absehbar, wie viele der 40 Kindergartenkinder den neu geplanten Waldkindergarten in Großwiesenhof nutzen werden und für wie viele Kinder dann tatsächlich noch Plätze benötigt werden. Je nach Bedarf wird dann im Hauptort Berg noch eine weitere Kindergarten-Übergangsguppe benötigt.

Punkt 9: Ermächtigungsbeschluss zur Anmietung einer Containeranlage für den Betrieb einer weiteren Übergangsgruppe zur Kindertagesbetreuung.

Der Gemeindeverwaltung liegt ein Angebot für eine Containeranlage der Firma Container-Rent Petri GmbH aus Herdorf für den Betrieb einer Kinderkrippe vor.

Die Kosten betragen im Einzelnen:

- Monatliche Miete: 3.530,97 € (netto)
- Antransport und Montage: 30.342,83 € (netto)
- Demontage und Abtransport: 21.090,83 € (netto)

Die Gesamtkosten für eine Mietdauer von 2 Jahren betragen somit 134.336,94 € (netto)

Die derzeitigen, sich in Betrieb befindlichen Containeranlagen für Kindertagesstätten verursachen derzeit folgende monatlichen Bruttomietkosten:

• Berg – Schulstraße (2 – Gruppen):	5.867,89 €
• Loderbach (1 Gruppe):	3.472,73 €
• -----	
• Gesamtmietkosten (2022)	9.340,62 €
• + neue Containeranlage (1 Gruppe)	4.201,85 €
• -----	
• Mietkosten (2023)	13.542,47 €
• D. h. Jahresmietkosten (2023)	162.509,64 €

Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Anschaffung einer weiteren Übergangsgruppe (Kinderkrippe) als Containermietanlage sowie der Erstellung und Durchführung der entsprechenden Einrichtungen und Erschließungsarbeiten.

Sofern sich aufgrund der derzeit noch nicht endgültig bei den Einrichtungsträgern vorliegenden Anmeldezahlen ein weiterer Bedarf an Übergangsgruppen ergeben sollte, wird die Verwaltung ermächtigt, die hierzu erforderlichen Containeranlagen anschaffen zu können.

-Im Anschluss daran erteilt Bürgermeister das Wort an eine ZuhörerIn. Frau Obermeier erklärt, dass sie zusammen mit einer Kollegin plane im Bereich Sindlbach einen Waldkindergarten zu errichten. Die Trägerschaft soll privat erfolgen. Einen Termin diesbezüglich gibt es am Montag, den 30.01.2023 bei Bürgermeister Bergler. Frau Obermeier bittet darum, dieses Angebot bei künftigen Planungen ggf. mit zu berücksichtigen.

Punkt 10: Standesamtsbezirk Berg: Widmung weiterer (barrierefreier) Trauungsorte während der Bautätigkeiten am Rathaus II

Die Eheschließungen durch die Standesbeamten der Gemeinde Berg Neumarkt i.d.OPf. finden im Trauzimmer des Rathauses II statt. Dies ist der nach dem Personenstandsrecht gewidmete Trauungsort des Standesamtsbezirks Berg Neumarkt i.d.OPf. Während der Bauarbeiten am Rathaus II kann das Trauungszimmer ab November 2022 nicht mehr genutzt werden. Deshalb muss für den Zeitraum der Bautätigkeiten eine Ausweichmöglichkeit für Trauungen geschaffen werden.

Trauungsorte unterliegen folgenden personenstandsrechtlichen Voraussetzungen:

- Der Trauungsort muss im Standesamtsbezirk liegen.
- Der Trauungsort muss im besonderen Maße der Bedeutung einer Ehe würdigen Form entsprechen

- Die Nutzung durch das Standesamt muss rechtsicher sein (Eigentum) oder rechtsicher gestaltet werden (Vereinbarung)
- Die Standesbeamten müssen das Hausrecht ausüben können.
- Die Amtshandlung darf nicht durch mögliche Störung gefährdet werden oder der Bereich muss absperrbar sein.
- Es muss allen Paaren möglich sein, am Eheschließungsort zu heiraten (Gleichheitsgrundsatz).

Eine weitere Voraussetzung ist die offizielle Widmung durch die Gemeinde. Die Standesamtsaufsicht beim Landratsamt Neumarkt i.d.OPf. hatte diesbezüglich empfohlen, über die Widmung des Trauungsorts durch Gemeinderatsbeschluss zu entscheiden. In Absprache mit der Standesamtsaufsicht sollen folgende barrierefreie Trauungsorte durch Beschlussfassung des Gemeinderats offiziell gewidmet werden:

- Bruder-Konrad-Haus (Kath. Pfarramt Berg), Saal im Erdgeschoss (Rosenbergstraße 10b, 92348 Berg b. Neumarkt i.d.OPf.)
- Standesamt im Rathaus I, Zimmer Nr. 3 (Gemeindeverwaltung Berg b. Neumarkt i.d.OPf., Herrnstraße 1, 92348 Berg b. Neumarkt i.d.OPf.)

Die personenstandsrechtlichen Voraussetzungen werden für die o.g. Trauungsorte erfüllt. Die Standesamtsaufsicht hat ihr Einverständnis für beide Räumlichkeiten erteilt. Aus Sicht der Gemeindeverwaltung können die Trauungsorte daher offiziell gewidmet werden.

Gleichzeitig muss mit dem Eigentümer des Anwesens Rosenbergstraße 10b, 92348 Berg b. Neumarkt i.d.OPf. (Kath. Pfarramt Berg) eine Nutzungsvereinbarung abgeschlossen werden.

Für die Nutzung des Standesamtes als Trauungsort ist kein Abschluss einer Nutzungsvereinbarung nötig. Eigentümer des Anwesens Herrnstraße 1, 92348 Berg b. Neumarkt i.d.OPf. (Rathaus I) ist die Gemeinde Berg b. Neumarkt und kann im Rahmen der Organisationsfreiheit die eigenen Räumlichkeiten nutzen.

Während der Bauarbeiten im Rathaus II kann das Trauungszimmer ab November 2022 nicht genutzt werden. Deshalb sollen für den Zeitraum der Bautätigkeiten am Rathaus II in Absprache mit der Standesamtsaufsicht und unter Berücksichtigung der personenstandsrechtlichen Voraussetzungen folgende barrierefreie Trauungsorte zu standesamtlichen Zwecken gewidmet werden:

- Bruder-Konrad-Haus (Kath. Pfarramt Berg), Saal im Erdgeschoss (Rosenbergstraße 10b, 92348 Berg b. Neumarkt i.d.OPf.)
- Standesamt im Rathaus I, Zimmer Nr. 3 (Gemeindeverwaltung Berg b. Neumarkt i.d.OPf., Herrnstraße 1, 92348 Berg b. Neumarkt i.d.OPf.)

Die personenstandsrechtlichen Voraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen seiner Organisationshoheit beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Berg, während der Bautätigkeit am Rathaus II und dem damit verbundenen Wegfall der Nutzungsmöglichkeit des Trauungssaals, frühestens ab Februar 2023, o.g. Räumlichkeiten bis auf weiteres als Trauungsort zu widmen (§ 14 Abs. 2 PStG i.V.m. Nr. 14.1.1 PStG VwV). Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Eigentümer des Grundstücks Rosenbergstraße 10b, 92348 Berg b. Neumarkt i.d.OPf. eine Vereinbarung über die personenstandsrechtliche Nutzung abzuschließen.

Für die Nutzung des Standesamtes als Trauungsort ist der Abschluss einer zusätzlichen Nutzungsvereinbarung nicht erforderlich: Eigentümer des Anwesens Herrnstraße 1, 92348 Berg b. Neumarkt i.d.OPf. (Rathaus I) ist die Gemeinde Berg b. Neumarkt und kann im Rahmen der Organisationsfreiheit die eigenen Räumlichkeiten nutzen.

Der Gemeinderat stimmt dem o. a. Vorschlag zu.

Punkt 11: Kläranlage Berg - Neubau einer stationären Klärschlammmentwässerung: Vergabe von Bauleistungen:

a) Dacharbeiten

Im Vorfeld haben 8 Firmen die Ausschreibungsunterlagen angefordert.

Zum Zeitpunkt der Angebotseröffnung am 12.01.2023 lagen 5 Angebote vor.

1 Wickmann - Chemnitz	134.200,15 €		
2 Firma A	145.755,20 €	11.555,05 €	8,61%
3 Firma B	156.419,07 €	22.218,92 €	16,56%
4 Firma C	160.064,40 €	25.864,25 €	19,27%
5 Firma D	190.909,27 €	56.709,12 €	42,26%

Auf Grund der zu wertenden Kriterien ist das Angebot der Firma Wickmann aus Chemnitz mit der Angebotssumme von 134.200,15 € als das wirtschaftlichste zu sehen. Seitens der Verwaltung wird deshalb vorgeschlagen, dass der Gemeinderat den Zuschlag auf das Hauptangebot der Firma Wickmann aus Chemnitz erteilt.

Die Auftragssumme liegt mit 9.200,15 €, d. h. um 7,36% über der Kostenschätzung von 125.000,00 €.

Der Gemeinderat stimmt dem o. a. Vorschlag zu.

b) Estrich- & Fliesenarbeiten

Im Vorfeld haben 8 Firmen die Ausschreibungsunterlagen angefordert.

Zum Zeitpunkt der Angebotseröffnung am 12.01.2023 lagen 2 Angebote vor.

1 Röhlich - Wendelstein	40.503,35 €		
2 Firma A	68.674,36 €	28.171,01 €	69,55%

Auf Grund der zu wertenden Kriterien ist das Angebot der Firma Röhlich aus Wendelstein mit der Angebotssumme von 40.503,35 € als das wirtschaftlichste zu sehen. Seitens der Verwaltung wird deshalb vorgeschlagen, dass der Gemeinderat den Zuschlag auf das Hauptangebot der Firma Röhlich aus Wendelstein erteilt.

Die Auftragssumme liegt mit -22.496,65 € d. h. um -35,71% unter der Kostenschätzung von 63.000,00 €

Der Gemeinderat stimmt dem o. a. Vorschlag zu.

c) Metallbuarbeiten

Im Vorfeld haben 8 Firmen die Ausschreibungsunterlagen angefordert.

Zum Zeitpunkt der Angebotseröffnung am 12.01.2023 lagen 3 Angebote vor.

1 Greisinger - Cham	85.888,25 €		
2 Firma A	90.997,47 €	5.109,22 €	5,95%
3 Firma B	103.325,32 €	17.437,07 €	20,30%

Auf Grund der zu wertenden Kriterien ist das Angebot der Firma Greisinger aus Cham mit der Angebotssumme von 85.888,25 € als das wirtschaftlichste zu sehen. Seitens der Verwaltung wird deshalb vorgeschlagen, dass der Gemeinderat den Zuschlag auf das Hauptangebot der Firma Greisinger aus Cham erteilt.

Die Auftragssumme liegt mit -2.111,75 € d. h. um -2,40% unter der Kostenschätzung von 88.000,00 €.

Der Gemeinderat stimmt dem o. a. Vorschlag zu.

d) WDVS/Putz- & Malerarbeiten

Im Vorfeld haben 9 Firmen die Ausschreibungsunterlagen angefordert.

Zum Zeitpunkt der Angebotseröffnung am 12.01.2023 lagen 5 Angebote vor.

1	KS – Bau - Regensburg	74.944,42 €		
2	Firma A	85.623,06 €	10.678,64 €	14,25%
3	Firma B	93.934,32 €	18.989,90 €	25,34%
4	Firma C	96.381,65 €	21.437,23 €	28,60%
5	Firma D	154.278,15 €	79.333,73 €	105,86%

Auf Grund der zu wertenden Kriterien ist das Angebot der Firma KS - Bau aus Regensburg mit der Angebotssumme von 74.944,42 € als das wirtschaftlichste zu sehen. Seitens der Verwaltung wird deshalb vorgeschlagen, dass der Gemeinderat den Zuschlag auf das Hauptangebot der Firma KS - Bau aus Regensburg erteilt.

Die Auftragssumme liegt mit 18.944,42 € d. h. um 33,83 % über der Kostenschätzung von 56.000,00 €.

Der Gemeinderat stimmt dem o. a. Vorschlag zu.

e) Photovoltaik

Im Vorfeld haben 2 Firmen die Ausschreibungsunterlagen angefordert.

Zum Zeitpunkt der Angebotseröffnung am 12.01.2023 lagen 3 Angebote vor.

1	Weber - Roßtal	40.591,74 €		
2	Firma A	55.248,69 €	14.656,95 €	36,11%
3	Firma B	55.839,56 €	15.247,82 €	37,56%

Auf Grund der zu wertenden Kriterien ist das Angebot der Firma Weber aus Roßtal mit der Angebotssumme von 40.591,74 € als das wirtschaftlichste zu sehen. Seitens der Verwaltung wird deshalb vorgeschlagen, dass der Gemeinderat den Zuschlag auf das Hauptangebot der Firma Weber aus Roßtal erteilt.

Die Auftragssumme liegt mit -7.408,26 € d. h. um -15,40% unter der Kostenschätzung von 88.000,00 €.

Der Gemeinderat stimmt dem o. a. Vorschlag zu.

f) Sanitärarbeiten

Im Vorfeld haben keine Firmen die Ausschreibungsunterlagen angefordert.

Zum Zeitpunkt der Angebotseröffnung am 12.01.2023 lagen keine Angebote vor

Es wird vorgeschlagen, dass der Anteil der Lüftungstechnik mit der bereits beauftragten Firma SHM GmbH – Waldsassen freihändig in Form eines Nachtragsangebotes aus dem bestehenden Auftrag vereinbart wird.

Die reinen Sanitärarbeiten sollen in Form einer beschränkten Ausschreibung mit vier Firmen nochmals eingeholt werden.

Der Gemeinderat stimmt dem o. a. Vorschlag zu.

Punkt 12: Investitionsförderung nach den Richtlinien zur Förderung des Sports „Baumaßnahme TSV Stöckelsberg“ (Sanierung Kabinen mit Duschen sowie Sanitärräume)

Der Erste Bürgermeister teilt mit, dass der Verwaltung ein Antrag auf Bezuschussung vom 09.01.2023 des TSV Stöckelsberg vorliegt. Der Antrag entspricht der Richtlinie zur Förderung des Sports (Investitionsförderung).

Vom TSV Stöckelsberg wurde die Sanierung der Kabinen mit Dusche sowie der Sanitäranlagen durchgeführt.

Die förderfähigen Kosten bzw. die Förderung betragen:

Sanierung Umkleiden mit Dusche:	35.390,13 Euro zu 20% Fördersatz
Sanierung Sanitäranlagen:	12.563,63 Euro zu 26,46% anteilige Fläche (BLSV Schlüssel, da Sanitäranlagen auch anderen Räumlichkeiten im Gebäude dienen) und 20% Fördersatz

Summe gemeindliche Förderung: 7.742,90 Euro

Die Rechnungs- und Zahlungsnachweise sowie die Abfrage zum Vorsteuerabzug sind vorliegend. Eine zeitnahe Auszahlung soll nach einem positivem Gemeinderatsbeschluss erfolgen.

Der Gemeinderat stimmt dem o. a. Vorschlag zu.

Punkt 13: Bekanntgabe des Berichts über die örtliche Rechnungsprüfung der Jahresrechnung 2021 gemäß Art. 102, 103 GO

Dieser Tagesordnungspunkt wurde nach einem Antrag zur Geschäftsordnung gemäß § 23 Abs. 3 der Geschäftsordnung vorgezogen.

Punkt 14: Bekanntgaben der Verwaltung, Anfragen der Gemeinderatsmitglieder und Verschiedenes

a) Bürgermeister Bergler informiert, dass es bei der SPD-Fraktion einen Wechsel der Fraktionssprecher ab 01.02.2023 gibt. Fraktionssprecherin ist künftig Gemeinderätin Karin Zschka und stellvertretender Fraktionssprecher wird Gemeinderat Florian Himmler.

b) Weiter informiert er, dass ein kostenloser Vortrag für Seniorinnen und Senioren zum Thema Anrufsammeltaxi und Rufbus stattfinden wird und zwar am Donnerstag den 23.02.2023 von 14 – 16 Uhr im Gasthaus Knör.

c) Des Weiteren teilt der Erste Bürgermeister mit, dass bezüglich der im letzten Jahr beschlossenen Studie zum Sturzfluten-Risiko-Management (Sindlbachtal und Rohrenstädter Tal) nun die Information vom Wasserwirtschaftsamt kam, dass die Gemeinde Berg auf der Antragsliste 2023 steht. Ein Bescheid wird im Sommer 2023 erwartet.

d) Ferner erklärt er, dass am Pumpwerk Ober- und Unterölsbach eine Generalsanierung mit Maschinen- und Elektrotechnik anstehe. Die Vergabe der Planungsleistungen für die Generalsanierung ist in 2023 geplant.

e) Außerdem informiert er, dass demnächst ein Gespräch mit dem Landratsamt über die zukünftige Fortführung der Bauschutt-RC-Anlage an der Deponie Kettenbach stattfinden wird.

f) Die Vorstellung des finalen Konzepts zur Sanierung der gemeindlichen Friedhöfe und die Restbegehungen sollen im Februar / März 2023 durch Landschaftsarchitekten H. Kölbl erfolgen.

g) Außerdem teilt Bürgermeister Bergler noch mit, dass auf Wunsch des Künstlers das Kunstwerk Einst-Stein versetzt werden soll. Das Wasserwirtschaftsamt hat sein prinzipielles Einverständnis erklärt.

h) Gemeinderätin Karin Zschka hat in der Gemeinderatssitzung am 15.12.2023 erklärt, dass es beim Schülerverkehr von Neumarkt nach Berg Probleme gibt. Hierzu teilt die Verwaltung nach Rücksprache mit dem Landratsamt folgendes mit.

Die Problematik ist bei Frau Meier im Landratsamt bereits bekannt . Sie und ihre Kollegen haben sich die Bussituation bereits im Oktober 2022 angesehen, nachdem beim Landratsamt eine Beschwerde eingegangen war.

Grundsätzlich habe jeder Fahrgast den Anspruch, in den gewünschten Bus einzusteigen. Jedoch fahren nicht alle Busse die umliegenden Dörfer an, weshalb diese Schülerinnen und Schüler vorrangig in die ersten Busse einsteigen dürfen, damit sie sicher nach Hause kommen. Die Busfahrer sollen zudem darauf achten, dass sich die Anzahl der Fahrgäste gleichmäßig verteilt.

Außerdem führte Frau Meier an, dass beispielsweise an der Florianstraße fünf Busse im Zeitraum von 13:17 bis 13:26 abfahren. Eine frühere Abfahrt ist laut ihr nicht möglich, da die Busse teilweise an der Berufsschule starten und dort erst um 13:00 Uhr los fahren können. Zusätzlich muss das Verkehrsaufkommen an den Bushaltestellen geregelt und koordiniert werden, da dort nicht nur Busse in Richtung Berg verkehren. Es ist daher nicht einfach möglich, weitere Busse einzusetzen oder diese früher starten zu lassen.

i) Ferner erklärt Bürgermeister Bergler, dass er von Gemeinderat Norbert Nießbeck angesprochen wurde bezüglich eines Bodenschutzes und einer mobilen Bühne für das Sport- und Kulturzentrum in Berg. Zu dieser Thematik muss in einer der nächsten Sitzungen eine Entscheidung getroffen werden, da in den nächsten Jahren mehrere kulturelle Veranstaltungen in der Sporthalle geplant sind.

j) Abschließend informiert er noch, dass in regelmäßigen Abständen von Herrn Schütz eine Wanderung von Postbauer-Heng nach Hausheim zur Kaltenbachquelle, mit anschließendem Mittagessen in Hausheim, durchgeführt wird. Herr Schütz würde sich wünschen, dass jemand vom Gemeinderat eventuell an dieser Wanderung einmal teilnimmt. Der nächste Termin ist 4.3.2023 um 9:50 Uhr. Startpunkt ist am Bahnhof in Postbauer-Heng.

k) Gemeinderat Alois Braun erklärt, dass am kommenden Wochenende wieder ein Fahrt in die polnische Partnergemeinde Walce stattfinden wird. Leider hat eine Person die Teilnahme nun abgesagt. Falls jemand aus dem Gremium gerne teilnehmen würde, soll er sich bitte bei Alois Braun melden.

l) Gemeinderätin Karin Zschka erkundigt sich nach der Anschaffung der Wasserspender für die Schulen in Berg und Sindlbach. Hierzu teilt Gemeinderat und Schulleiter Thomas Frauenknecht mit, dass bei der letzten Sitzung des Schulforums die Anschaffung der Wasserspender beschlossen wurde und diese bereits bestellt sind.

m) Gemeinderat Alois Sichert teilt mit, dass die Straßenlampe gegenüber der Dorfhalle in Hausheim defekt sei und repariert werden muss. Die Verwaltung wird dies entsprechend weitergeben.

gez.
B e r g l e r
1. Bürgermeister

gez.
W e i z e r
Schriftführerin