

**Stadt Berching**  
**Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**  
**Bebauungsplan „Sollngriesbacher Straße Nord“**

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

- der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Beteiligung vom 11.09.2023 bis 11.10.2023)
- der Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligungsfrist mit Mail vom 02.08.2023 bis 15.09.2023)

Der Stadtrat der Stadt Berching hat in seiner Sitzung vom 29.03.2022 die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan und die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Sollngriesbacher Straße Nord" beschlossen und die ausgearbeiteten Vorentwurfsplanungen i.d.F. vom 25.07.2023 gebilligt.

Die oben genannten Beteiligungsverfahren haben zu folgendem Ergebnis geführt:

**A) Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Die Planunterlagen bestehend aus dem Planentwurf mit den textlichen Festsetzungen, der Begründung mit textlichen Hinweisen, dem Umweltbericht und dem Lageplan Ausgleichsflächen haben in der Zeit vom 11.09.2023 bis einschließlich 11.10.2023 öffentlich ausgelegen. Auf die Beteiligung wurde durch Bekanntmachung durch Veröffentlichung mit Mitteilungsblatt am 01.09.2023 hingewiesen.

**In der Stadtverwaltung sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.**

**B) Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB.**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt. Dabei wurden die beteiligten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden unter Vorlage der Planentwürfe mit Begründungen in der Fassung vom 25.07.2023 mit Mail vom 02.08.2023 um eine Stellungnahme in der Frist bis zum 15.09.2023 gebeten.

| Folgende Fachstellen und Nachbargemeinden wurden beteiligt: |   | 1.<br>kein<br>Rücklauf | 2.<br>Rücklauf, je-<br>doch kein Ein-<br>wand | 3.<br>Hinweis oder<br>Einwand |
|---|---|------------------------|---|-------------------------------|
| 1   | Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. Bauamt                    |                        | 2.9   |                               |
| 2   | Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. Umweltschutz              |                        |   | 3.1                           |
| 3   | Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. Untere Naturschutzbehörde |                        |   | 3.9                           |
| 4   | Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. Wasserrecht               | x                      |   |                               |
| 5   | Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. Tiefbauverwaltung         |                        | 2.3   |                               |
| 6   | Landratsamt Neumarkt i. d. OPf. Kreisbrandrat             |                        | 2.5   |                               |
| 7   | Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz                   | x                      |   |                               |
| 8   | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten             |                        |   | 3.6                           |
| 9   | Bayerische Landesamt für Denkmalpflege                    |                        |   | 3.7                           |
| 10  | Deutsche Telekom Technik GmbH                             |                        |   | 3.2                           |
| 11  | Bayernwerk Netz GmbH                                      |                        |   | 3.8                           |
| 12  | Finanzamt Neumarkt  | x                      |   |                               |
| 13  | Industrie- und Handelskammer                              | x                      |   |                               |
| 14  | Kreisheimatpfleger  | x                      |   |                               |

|    |  |   |            |             |
|----|--|---|------------|-------------|
| 15 | <b>Wasser- und Schifffahrtsamt</b>   |   |            | <b>3.11</b> |
| 16 | <b>Regierung der Oberpfalz</b>   |   |            | <b>3.12</b> |
| 17 | <b>Regionaler Planungsverband</b>  |   |            | <b>3.10</b> |
| 18 | <b>Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung</b>                                       |   | <b>2.8</b> |             |
| 19 | <b>Wasserwirtschaftsamt Regensburg</b>   |   |            | <b>3.5</b>  |
| 20 | Zweckverband zur Wasserversorgung  | x |            |             |
| 21 | Bundesnetzagentur  | x |            |             |
| 22 | Bayerischer Bauernverband  | x |            |             |
| 23 | Staatliches Bauamt Regensburg  | x |            |             |
| 24 | <b>Landesfischereiverband Bayern e.V.</b>  |   |            | <b>3.4</b>  |
| 25 | <b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)</b> |   | <b>2.7</b> |             |
| 26 | <b>TennetTTOS GmbH</b>   |   | <b>2.1</b> |             |
| 27 | <b>TransnetBW</b>  |   | <b>2.6</b> |             |
| 28 | LBV Kreisgruppe Neumarkt   | x |            |             |
| 29 | BUND Kreisgruppe Neumarkt  | x |            |             |
| 30 | Landesjagdverband  | x |            |             |
| 31 | <b>Regierung von Mittelfranken</b>   |   |            | <b>3.3</b>  |
| 32 | <b>Markt Breitenbrunn</b>  |   | <b>2.2</b> |             |
| 33 | Stadt Beilngries   | x |            |             |
| 34 | Stadt Dietfurt   | x |            |             |
| 35 | Stadt Freystadt  | x |            |             |
| 36 | Stadt Greiding   | x |            |             |
| 37 | <b>Gemeinde Deining</b>  |   | <b>2.4</b> |             |
| 38 | Gemeinde Mühlhausen  | x |            |             |
| 39 | Gemeinde Seubersdorf   | x |            |             |

## 1 Rücklauf nicht erfolgt: Zustimmung wird vorausgesetzt

Von folgenden 18 beteiligten Behörden / Nachbargemeinden erfolgte trotz Beteiligung **kein Rücklauf**.  
 Es ist davon auszugehen, dass **keine Einwände** bestehen.

- Landratsamt Neumarkt i. d. Opf. - Sachgebiet Wasserrecht
- Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz
- Finanzamt Neumarkt
- Industrie- und Handelskammer
- Kreisheimatpfleger XXXXXXXXXX
- Zweckverband zur Wasserversorgung
- Bundesnetzagentur
- Bayerischer Bauernverband
- Staatliches Bauamt Regensburg
- LBV Kreisgruppe Neumarkt
- BUND Kreisgruppe Neumarkt
- Landesjagdverband
- Stadt Beilngries
- Stadt Dietfurt
- Stadt Freystadt
- Stadt Greiding
- Gemeinde Mühlhausen
- Gemeinde Seubersdorf

## 2 Rücklauf, jedoch keine grundlegenden Einwände

| Nr. | Schreiben vom | TÖB  | Rücklauf zu FNP und B-Plan durch:                           |
|-----|---------------|--|---|
| 1   | 03.08.2023    | TenneT TSO GmbH  | gemeinsamer Rücklauf per Mail,<br>kein Einwand              |
| 2   | 03.08.2023    | Markt Breitenbrunn   | gemeinsamer Rücklauf per Mail,<br>kein Einwand              |
| 3   | 04.08.2023    | Landratsamt Neumarkt - Tiefbauverwaltung   | getrennter Rücklauf per Mail über Formblatt<br>kein Einwand |
| 4   | 03.08.2023    | Gemeinde Deining   | getrennter Rücklauf per Post über Formblatt<br>kein Einwand |
| 5   | 04.08.2023    | Landratsamt Neumarkt - Kreisbrandrat   | Rücklauf nur zu B-Plan über Formblatt<br>kein Einwand       |
| 6   | 04.08.2023    | TransnetBW GmbH  | gemeinsamer Rücklauf per Mail,<br>kein Einwand              |
| 7   | 10.08.2023    | Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz<br>und Dienstleistungen der Bundeswehr | gemeinsamer Rücklauf per Mail,<br>kein Einwand              |
| 8   | 01.09.2023    | Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermes-<br>sung                           | gemeinsamer Rücklauf per Mail,<br>kein Einwand              |
| 9   | 15.09.2023    | Landratsamt Neumarkt - Bauamt  | gemeinsamer Rücklauf per Mail,<br>kein Einwand              |

Für alle nachfolgenden 9 Stellungnahmen unter Punkt 2 gilt:

Abwägungsvorschlag Preihsl & Schwan / Lichtgrün:  
ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat nimmt die **Stellungnahmen** zur Kenntnis, die Planungen bleiben unverändert. Da die Stellungnahmen **ohne Einwendungen und Bedenken** abgegeben wurden, ist eine weitere Behandlung nicht notwendig.

**Beschluss: Der Beschlussvorschlag wird übernommen.**

Abstimmungsergebnis \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_

### 2.1 **TenneT TSO GmbH, [REDACTED], Mail v. 03.08.2023**

*(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung per Mail für FNP und B-Plan)*

Sachverhalt:

die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen zum oben genannten Vorgang hat ergeben, dass in dem Bereich **keine** Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind.

Belange unseres Unternehmens werden somit durch die geplante Maßnahme nicht berührt.

Wir danken für die Beteiligung an dieser Anfrage.

### 2.2 **Markt Breitenbrunn, [REDACTED], Mail v. 03.08.2023**

*(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung per Mail für FNP und B-Plan)*

Sachverhalt:

der Markt Breitenbrunn erhebt gegen die geplante Bauleitplanung der Stadt Berching keine Einwände.

### 2.3 **Gemeinde Deining, Schreiben v. 03.08.2023**

*(Anm. d. Planer: getrennte Rückmeldung per Post für FNP und B-Plan jeweils über Formblatt)*

Sachverhalt:

Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe: keine Einwände

### 2.4 **Landratsamt Neumarkt, Tiefbauverwaltung, Mail v. 04.08.2023**

*(Anm. d. Planer: getrennte Rückmeldung per Mail für FNP und B-Plan jeweils über Formblatt)*

Sachverhalt:

Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe.

2.5 **Kreisbrandrat, [REDACTED], Mail v. 04.08.2023**

*(Anm. d. Planer: nur Rückmeldung per Mail zu B-Plan über Formblatt)*

Sachverhalt:

Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe:

Es bestehen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine Einwendungen.

2.6 **TransnetBW GmbH – [REDACTED] Mail v. 04.08.2023**

*(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung per Mail für FNP und B-Plan)*

Sachverhalt:

wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen.

Im geplanten Geltungsbereich der FNP-Änderung und Bebauungsplan Wohngebiet „Sollngriesbacher Straße Nord“ der Stadt Berching betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.

Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen trotzdem gerne zur Verfügung.

2.7 **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr – [REDACTED] Mail mit Schreiben v. 10.08.2023**

*(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung per Mail für FNP und B-Plan)*

Sachverhalt:

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

2.8 **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt – [REDACTED], Mail v. 01.09.2023**

Sachverhalt:

gegen die beabsichtigte Planung - uns bekannt gegeben per Email vom 03.08.2023 - bestehen von Seiten des ADBV Neumarkt i.d.OPf. keine Einwendungen im Rahmen der von uns wahrzunehmenden öffentlichen Belange.

2.9 **Landratsamt Neumarkt, Bauverwaltung, Mail v. 15.09.2023**

*(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung per Mail für FNP und B-Plan)*

Sachverhalt:

Seitens des Bauamt bestehen keine Einwände.

### 3 Stellungnahmen mit Einzelbetrachtung (Hinweise, Einwände)

| Nr. | Schreiben vom              | TÖB  | Rücklauf zu FNP und B-Plan durch:  |
|-----|----------------------------|--|--|
| 1   | 03.08.2023 +<br>08.09.2023 | LRA Neumarkt - Umweltschutz                    | gemeinsamer Rücklauf per Mail:<br>Ermittlung der Schallemissionen des Sportboothafens erforderlich; Verkehrszählung Sollngriesbacher Straße mit Bewertung erforderlich |
| 2   | 04.08.2023                 | Dt. Telekom Technik GmbH                       | gemeinsamer Rücklauf per Mail:<br>Hinweise zur Erschließung des Baugebiets   |
| 3   | 16.08.2023                 | Regierung von Mittelfranken - Luftamt          | gemeinsamer Rücklauf per Mail:<br>Hinweise auf Geräuscheinwirkungen durch zugelassenen Flugbetrieb   |
| 4   | 29.08.2023                 | Landesfischereiverband                         | gemeinsamer Rücklauf per Mail:<br>Hinweise zu Schmutz- und Niederschlagswasser Ergänzung Umweltbericht zu Fischfauna   |
| 5   | 31.08.2023                 | Wasserwirtschaftsamt Regensburg                | gemeinsamer Rücklauf per Mail:<br>Hinweise zu Trinkwasserschutz, Niederschlagswasser und Oberflächengewässer   |
| 6   | 05.09.2023                 | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten  | Rücklauf nur zu FNP per Mail:<br>Hinweise zu Belangen der Landwirtschaft<br>Hinweis auf ertragreichen Boden  |
| 7   | 06.09.2023                 | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege        | gemeinsamer Rücklauf per Mail:<br>Hinweis auf vermutete Bodendenkmäler; Ergänzung: denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich  |
| 8   | 08.09.2023                 | Bayernwerk                                     | gemeinsamer Rücklauf per Mail<br>technische Hinweise zur Erschließung<br>Trafo-Standort erforderlich   |
| 9   | 14.09.2023                 | Landratsamt Neumarkt Untere Naturschutzbehörde | gemeinsamer Rücklauf per Mail:<br>Zustimmung zur Planung und Hinweise zu Aushagerung   |
| 11  | 14.09.2023                 | Regionaler Planungsverband Neumarkt            | gemeinsamer Rücklauf per Mail:<br>Hinweis auf Landschaftliches Vorbehaltsgebiet und regionalen Grünzug   |
| 10  | 15.09.2023                 | Wasser/Schiffahrtsamt Donau                    | gemeinsamer Rücklauf per Mail:<br>Hinweise und Auflagen aufgrund Lage am Main-Donau-Kanal  |
| 12  | 15.09.2023                 | Regierung der Oberpfalz                        | gemeinsamer Rücklauf per Mail:<br>Auswertung Vorgaben LEP, Hinweis auf bandartige Siedlungserweiterung; Wohnbaulandbedarfsnachweis dem Bebauungsplan beilegen          |

#### 3.1 Landratsamt Neumarkt – Umweltschutz, [REDACTED], Schreiben v. 03.08.2023

(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung per Mail für FNP und B-Plan)

##### Sachverhalt:

Stellungnahme aus. Sicht des Immissionsschutzes

Abbildung 1: Lageplan

Die Stadt Berching plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Sollngriesbacher Straße Nord“ als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO auf den Flst. 599 und 605 der Gemarkung Berching. Unmittelbar nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich der Bebauungsplan „Sollngriesbach Süd“, der auch als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen ist. Südlich grenzt der Bebauungsplan „Berching West II“ mit einem Sportboothafen und einem allgemeinen Wohngebiet an das Plangebiet an.

Der angrenzende Sportboothafen wird vom Berchinger Yacht Club e.V. betrieben. In einer Entfernung von etwa 50 Metern befindet sich die Slipanlage. Die auf das geplante allgemeine Wohngebiet einwirkenden Schallimmissionen des Sportboothafens sind zu ermitteln und zu beurteilen.

Für die Sollngriesbacher Straße liegen im BAYSIS keine Informationen zur Verkehrsdichte vor. Aufgrund von Anwohnerbeschwerden in der Vergangenheit sollten auch diese Schallimmissionen z.B. durch eine Verkehrszählung ermittelt und anschließend bewertet werden.

Sollten die notwendigen Informationen vorliegen, kann gerne eine Vorabstimmung erfolgen.

## **Landratsamt Neumarkt – Umweltschutz, [REDACTED] ergänzendes Schreiben v. 08.09.2023**

(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung per Mail für FNP und B-Plan)

Die Stadt Berching plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Sollngrießbacher Straße Nord“ als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO auf den Flst. 599 und 605 der Gemarkung Berching. Unmittelbar nördlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich der Bebauungsplan „Sollngriesbach Süd“, der auch als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen ist. Südlich grenzt der Bebauungsplan „Berching West II“ mit einem Sportboothafen und einem allgemeinen Wohngebiet an das Plangebiet an.

Die folgende Stellungnahme bezieht sich auf die abgegebene Stellungnahme Umweltschutz vom 03.08.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Bewertung der Schallimmissionen durch den Jachthafen

In der Stellungnahme vom 03.08.2023 wurde gefordert, dass die vom Jachthafen auf das geplante allgemeine Wohngebiet einwirkenden Schallimmissionen zu ermitteln sind:

*„Der angrenzende Sportboothafen wird vom Berchinger Yacht Club e.V. betrieben. In einer Entfernung von etwa 50 Metern befindet sich die Slipanlage. Die auf das geplante allgemeine Wohngebiet einwirkenden Schallimmissionen des Sportboothafens sind zu ermitteln und zu beurteilen.“*

Laut der vorliegenden E-Mail von Herrn Sammüller (Bauamt Berching) vom 07.09.2023 stellen sich die relevanten Schallquellen des Jachthafens wie folgt dar:

*„Im Durchschnitt liegen 25 Boote im Sportboothafen. Zweimal im Jahr (Frühjahr und Herbst) finden jeweils an einem Samstag von ca. 08.00 Uhr bis 13.00 Uhr die Ab- und Beladevorgänge statt. Dabei werden ca. 10 Boote „geslippt“ und 15 mit einem Kran Be- und Entladen. Der Kran wird dabei bei der südlichen Einfahrt zum Yachthafengelände aufgestellt.“*

Das Be- und Entladen mittels Boots Kran findet zweimal jährlich an der südlichen Einfahrt des Jachthafens statt und stellt meines Erachtens ein seltenes Ereignis i. S. d. Nr.7.2 TA Lärm dar. Gemäß Nr. 6.3 TA Lärm betragen die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse sowohl bei Mischgebieten nach § 6 BauNVO, als auch bei allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO:

### **6.3 Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse**

Bei seltenen Ereignissen nach Nummer 7.2 betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben b bis g

tags 70 dB(A)  
nachts 55 dB(A).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte

- in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstabe b am Tag um nicht mehr als 25 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 15 dB(A),
- in Gebieten nach Nummer 6.1 Buchstaben c bis g am Tag um nicht mehr als 20 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Der für den Boots Kran maßgebliche Immissionsort befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Berching West II“ auf Flst. 616/11 in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Somit kann beim geplanten allgemeinen Wohngebiet gegenüber dem Boots Kran meines Erachtens nicht von einem immissionstechnisch unzulässigen Heranrücken der Wohnbebauung ausgegangen werden.

Das Slippen an der nördlich gelegenen Slipanlage erfolgt i.d.R. durch PKW und stellt bei ca. 15 Booten im Tagzeitraum meines Erachtens ebenfalls keinen kritischen Vorgang dar.

Die Fahrt der Sportboote im Hafenbecken ist aufgrund der langsamen Fahrt über Grund aus immissionstechnischer Sicht meines Erachtens ebenfalls als unkritisch zu bewerten.

Fazit

Aufgrund der vorgelegten Beschreibung ist der Jachthafen gegenüber dem geplanten allgemeinen Wohngebiet „Sollngrießbacher Straße Nord“ meines Erachtens als unkritisch zu bewerten.

Die Verkehrsmengen sind gemäß der Stellungnahme vom 03.08.2023 noch zu ermitteln:

„Für die Sollngrießbacher Straße liegen im BAYSIS keine Informationen zur Verkehrsdichte vor. Aufgrund von Anwohnerbeschwerden in der Vergangenheit sollten auch diese Schallimmissionen z.B. durch eine Verkehrszählung ermittelt und anschließend bewertet werden.“

Nach Auskunft von Herrn Sammüller vom 07.09.2023 ist das Zählgerät aktuell in der Sollngriesbacher Straße im Planungsbereich montiert und soll demnächst ausgewertet werden.

Abwägungsvorschlag Preihsl & Schwan / Lichtgrün:

Die Ausführungen zur Schallimmission des Jachthafens werden zur Kenntnis genommen. Da die Auswirkungen als unkritisch eingestuft werden, sind diesbezüglich keine Änderungen zu veranlassen. Eine Erläuterung wurde diesbezüglich in der Begründung ergänzt.

Eine Verkehrszählung wurde durch die Stadt Berching veranlasst, welche als Ergebnis eine genauere Betrachtung der Verkehrslärmimmissionen erfordert, da die Orientierungswerte gemäß dem überr-schlägigem Verfahren nach DIN 18005 deutliche überschritten werden. Daraufhin wurde die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich sachverständig zu untersuchen. Die Ergebnisse wurden in die Planunterlagen eingearbeitet und die Schalltechnische Untersuchung liegt der Begründung als Anlage bei. Nach schalltechnischer Untersuchung, besteht aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans, sofern die von der Ingenieurbüro Kottermair GmbH genannten baulichen- und/oder passiven Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des Landratsamtes – SG Umweltschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung werden in die Planunterlagen eingearbeitet. Der Bericht der Schalltechnischen Untersuchung liegt der Begründung als Anlage bei.

**Beschluss: Der Beschlussvorschlag wird übernommen.**

Abstimmungsergebnis \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_

### 3.2 **Deutsche Telekom Technik GmbH – [REDACTED] Mail mit Schreiben v. 04.08.2023**

*(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung per Mail für FNP und B-Plan)*

Sachverhalt:

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

**WICHTIG:**

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PT112 Regensburg verwendet werden:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

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 02.08.2023 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

Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Abwägungsvorschlag Preihsl & Schwan / Lichtgrün:

Die Hinweise der Dt. Telekom GmbH werde zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt. Die Planunterlagen bleiben unberührt.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise der Dt. Telekom GmbH werden zur Kenntnis genommen. Änderungen werden nicht veranlasst.

**Beschluss: Der Beschlussvorschlag wird übernommen.**

Abstimmungsergebnis \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_



### 3.3 **Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern – [REDACTED] Mail v. 16.08.2023**

#### Sachverhalt:

das allgemeine Wohngebiet soll in Verlängerung der An-/Abfluggrundlinie des ca. 1,4 km nordöstlich gelegenen und bestandskräftig genehmigten Flugplatzes Berching ausgewiesen werden. Es gibt Bestrebungen, den Flugbetrieb dort wieder aufzunehmen - rechtlich ist dies jederzeit möglich.

Es wird daher gebeten, einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass Geräuscheinwirkungen durch den zugelassenen Flugbetrieb am Flugplatz Berching möglich sind.

#### Abwägungsvorschlag Preihsl & Schwan / Lichtgrün:

Der Hinweis auf mögliche Geräuscheinwirkungen durch den zugelassenen Flugbetrieb werden unter die Hinweise mit aufgenommen. Zusätzlich werden die Begründung und der Umweltbericht ergänzt.

#### Beschlussvorschlag:

Die Hinweise der Regierung von Mittelfranken – Luftamt Nordbayern werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf mögliche Geräuscheinwirkungen durch den Flugbetrieb wird aufgenommen.

**Beschluss: Der Beschlussvorschlag wird übernommen.**

Abstimmungsergebnis \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_

### 3.4 **Landesfischereiverband Bayern e.V. – [REDACTED] Mail mit Schreiben v. 29.08.2023**

*(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung per Mail für FNP und B-Plan)*

#### Sachverhalt:

für die Beteiligung im Rahmen der o.g. Verbandsanhörung bedanken wir uns recht herzlich. Der Landesfischereiverband Bayern e.V. nimmt im Rahmen seiner satzungsgemäßen Aufgaben als anerkannter Naturschutzverband und zur Wahrung der Frist bis zum 15.09.2023 wie folgt Stellung:

#### **Ausgangslage:**

Der Geltungsbereich ist ein WA-Gebiet (GRZ: 0,4) von 2,6 ha mit 29 Bauparzellen im Norden von Berching und westlich des Donau-Main-Kanals und umfasst die Flur-Nrn. 598/1, 599, 605 und 641 (TF) der Gemarkung Berching.

Es wird derzeit als Grün- und Weideland genutzt.

Für den Landesfischereiverband Bayern e. V. ist ein entscheidender Faktor die Beseitigung des Niederschlags- und Schmutzwassers.

Diese erfolgt im Geltungsbereich im Trennsystem.

Das **Schmutzwasser** wird über das Kanalsystem der Kläranlage Berching, Betriebsnr. 02110; GK 4 (12.000 Ew) zugeleitet.

Das **Niederschlagswasser** soll lt. Flächennutzungsplan – Begründung 5.4 „möglichst getrennt und dezentral entsorgt werden“. Bezüglich des Niederschlagswassers gibt es im Baugebiet einige Problemstellungen:

- Berching ist Karstgebiet. Damit liegt ein Kurzschluss Oberflächen-/Grundwasser vor, d. h. es fehlen filtrierende Bodenschichten, wodurch Verunreinigungen schnell im Grundwasser landen. Auf der anderen Seite brauchen gerade Karstgebiete die Versickerung im großen Umfang zur Grundwasserregeneration.
- In den textlichen Festsetzungen zum Bauplan werden bei Dächern < 20° Dachneigung „matte Blecheindeckungen“ ohne weitere Einschränkungen zugelassen. Zink- oder Kupferbleche geben bei Regen die Elemente Zn, Cd, Hg, Cu, und As ab (die Bleche haben nur technischen Reinheitsgrad!), die bis auf Zn für alle Lebewesen giftig sind. □ TREN OG und TREN GW lassen sich somit ohne sehr teure Reinigungseinrichtungen nicht einhalten.

Problemlösung: Als Blechbedachung nur Titanzinkblech zulassen. Dieses bildet eine matte, stabile Passivierungsschicht aus, die eine Freisetzung der oben genannten Elemente verhindert.

- Die öffentlichen Verkehrsflächen betragen 3.789 m<sup>2</sup>, was den Rahmen der NwFreiV überschreitet. Somit ist hier eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Niederschlagswasser von befestigten und bebauten Flächen ist nach § 54 (1) 2. WHG erst mal Abwasser. Es ist deshalb nach DWA-A-102 zu bewerten, ob eine Vorreinigung gem. § 41 f BAYWG nötig ist, bzw. ob TREN OG und TRENGW eingehalten werden und der Regenwasserhaushalt durch das Baugebiet negativ beeinflusst wird.

Im **Umweltbericht** fehlt bei der faunistischen Beurteilung komplett die Fischfauna des Main-Donau-Kanals. Der MD-Kanal wird durch die Fischerei intensiv bewirtschaftet. Hier kommt auch die mittlerweile stark bedrohte Karausche (mittlerweile ganzjährig geschützt) vor. Das im Norden des Baugebietes vorgesehene RRB von 744 m<sup>2</sup>, welches auch die oben erwähnten, öffentlichen Verkehrsflächen entwässert, steht über den bestehenden Graben direkt mit dem MD-Kanal in Verbindung.

Der Landesfischereiverband hat also folgende Anforderungen:

- Als Blechbedachung nur Titanzink zulassen.
- Das Niederschlagswasser, v. a. der öffentlichen Verkehrsflächen, ist nach DWA-A-102 zu bewerten.
- Generell sind NwFreiV, TREN OG und TRENGW einzuhalten.
- Wasserlebewesen (Fische, Makrozoobenthos, Weichtiere, ...) sind in die faunistische Beurteilung aufzunehmen.

#### Abwägungsvorschlag Preihsl & Schwan / Lichtgrün:

Für die Planung und Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens fand bereits parallel zur Bebauungsplanaufstellung im Zuge der bereits laufenden Erschließungsplanung eine enge Abstimmung zwischen dem Ingenieurbüro Dotzer und dem Wasser- und Schifffahrtsamt statt.

Das Rückhaltebecken ist bislang vorgesehen als reines „Rückhalte“-becken ohne Sickerfunktion mit einer Abflussschleuse zur Begrenzung des maximalen Abflusses auf max. 45 l/s.

Der Anschluss des Regenrückhaltebeckens erfolgt über die bestehende Einleitstelle mit vorgeschaltetem Sandfang an den Main-Donau-Kanal.

Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung ist bekannt. Der Wasserrechtsantrag wird im Rahmen der Erschließungsplanung eingereicht, ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sämtliche Vorschriften zum Bau des Regenrückhaltebeckens werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Sollte eine Überprüfung gemäß DWA A 102-2 ergeben, dass eine Niederschlagswasserbehandlung erforderlich sein wird, wird diese voraussichtlich in Form einer Absetzeinrichtung vor Einleitung in das Rückhaltebecken erfolgen.

Die Hinweise auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV), die TRENGW und der TREN OG sind bereits unter den textlichen Hinweisen (unter Punkt 5) zur Satzung erfasst.

Die Anmerkung zur Blechdacheindeckung werden in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung eingearbeitet.

Eine faunistische Beurteilung der Fischfauna wird im Umweltbericht ergänzt.

#### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landesfischereiverbandes wird zur Kenntnis genommen und die gegebenen Hinweise werden unter den textlichen Hinweisen zur Satzung und im Umweltbericht ergänzt.

Eine faunistische Beurteilung der Fischfauna ist im Umweltbericht zu ergänzen.

Ein Wasserrechtsantrag zum Regenrückhaltebecken wird im Zuge der Erschließungsplanung eingereicht.

**Beschluss: Der Beschlussvorschlag wird übernommen.**

Abstimmungsergebnis \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_

### 3.5 **Wasserwirtschaftsamt Regensburg – [REDACTED], Mail v. 31.08.2023**

#### Sachverhalt:

mit Schreiben vom 02.08.2023 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange zu o.g. Vorhaben um Äußerung nach § 4 Abs. 1 BauGB gebeten. Zu dem genannten Vorhaben nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung.

#### **Allgemein**

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet oder einem Überschwemmungsgebiet und ist nicht im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

#### **Trinkwasserschutz**

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet der öffentlichen Wasserversorgung der Stadt Berching. Hieraus ergeben sich keine konkreten zusätzlichen Auflagen. Der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Allgemeinen Grundwasserschutz sowohl in der Bauphase als auch nach Fertigstellung kommt aufgrund der Nähe zum Wasserschutzgebiet besondere Bedeutung zu.

#### **Niederschlagswasser**

Der Vorrang der ortsnahen Versickerung vor einer Ableitung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan bereits aufgeführt. Auch Zisternen zur Regenwassernutzung sind empfohlen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht begrüßen wir das ausdrücklich.

Für die weitere Planung der Niederschlagswasserbeseitigung weisen wir darauf hin, dass die privaten Regenwassernutzungsanlagen bei der Bemessung des Regenrückhaltebeckens i.d.R. nicht angerechnet werden können, da die Funktionsfähigkeit nicht dauerhaft gewährleistet werden kann. In der Praxis hat sich gezeigt, dass Drosselabflüsse kleiner 5 l/s nur schwer beherrschbar sind, da sich diese sehr schnell verlegen können.

Wir empfehlen, bereits im Rahmen der Bauleitplanung eine Vordimensionierung des Rückhaltebeckens durchzuführen um zu prüfen, ob die vorgesehene Gemeinfläche ausreichend groß ist für die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers.

#### **Oberflächengewässer**

An der nördlichen Grenze des Bebauungsplanumgriffs ist ein Gewässer 3. Ordnung vorhanden. Südlich angrenzend ist ein Fußweg vorgesehen. Gemäß Anlage C, Punkt 6 ist im Endausbau am Graben und nördlichen Ufer keine Veränderung gegenüber dem Ist-Bestand geplant. Wird das südliche Ufer wesentlich umgestaltet oder werden in der Bauphase temporäre Veränderungen am Gewässer notwendig, so ist ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt, SG Wasserrecht, zu stellen.

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

#### Abwägungsvorschlag Preihsl & Schwan / Lichtgrün:

zu Allgemein und Trinkwasserschutz: Kenntnisnahme

zu Niederschlagswasser: Die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für das Regenrückhaltebecken ist ausreichend groß dimensioniert um die Niederschlagsentwässerung für das gesamte Baugebiet zu sichern. Eine Vordimensionierung wurde bereits durch das IB Dotzer durchgeführt. Die detaillierte Planung wird im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen durchgeführt.

zu Oberflächengewässer: Eine Veränderung ist derzeit nicht vorgesehen. Der Hinweis zum entsprechend erforderlichen Antrag bei einer Veränderung wird zur Kenntnis genommen.

#### Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des WWA Regensburgs werden zur Kenntnis genommen. Änderungen werden nicht veranlasst.

### 3.6 **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, [REDACTED] – Mail mit Schreiben v. 04.09.2023**

*(Anm. d. Planer: nur Rückmeldung per Mail zu FNP über Formblatt)*

#### Sachverhalt:

##### Bereich Landwirtschaft

Die vorgesehene Wohnbaufläche wird bisher durch einen viehlosen Marktfruchtbetrieb als Acker bewirtschaftet. Die Ackerzahlen gehören zu den höchsten des Landkreises, sie liegt überwiegend bei 57. Gemäß den Planungsvorgaben sollen gerade wertvolle landw. Produktionsflächen geschont werden. Der Bewirtschafter kommt zwar durch den Flächenverlust nicht in Schwierigkeiten, jedoch nimmt die landw. Nutzfläche im Landkreis zügig ab, sodass landw. Erwerbsbasis und Nahrungsversorgung immer knapper werden.

Westlich des Wohngebiets, getrennt durch eine Teerstraße, befinden sich landw. Feldstücke.

Von dort kann Bewirtschaftungslärm, Güllegeruch, Staub ausgehen. Wegen der Hauptwindrichtung sollte durch Hecken vorgebeugt werden. Solche landw. Einflüsse sind grundsätzlich zu dulden.

Die externe Ausgleichsfläche Fl. 237 (2,35 ha) wird derzeit für Feldfutterbau verwendet. Da hier schon Umweltmaßnahmen bestehen, werden keine Einwendungen erhoben.

##### Bereich Forsten

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

Aus forstlicher Sicht wird der Änderung zugestimmt.

##### Abwägungsvorschlag Preihsl & Schwan / Lichtgrün:

Im Zuge der Aufstellung des Baubauungsplans wurde parallel der Wohnbaulandbedarf für Berching ermittelt. Aus diesem ist ersichtlich, dass die Stadt Berching in ihrer Erweiterungsmöglichkeit durch zum Teil topographische Gegebenheiten eingeschränkt ist. Da sich das Plangebiet bereits im Eigentum der Stadt Berching befindet, wurde dieses gewählt um den Nachfragen von Bauwilligen entgegenzutreten. Somit wird die städtebauliche Entwicklung weiter vorangetrieben. Die wegfallenden landwirtschaftlichen Flächen werden durch geeignete Ausgleichsflächen ersetzt.

Als Hinweis zur Duldung von Landwirtschaftlichen Emissionen sind bereits textliche Hinweise unter Punkt 12 enthalten.

##### Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des AELF werden zur Kenntnis genommen und der Stadtrat folgt dem Abwägungsvorschlag des Planungsbüros.

An der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets wird weiterhin festgehalten. Änderungen werden nicht veranlasst

### 3.7 **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – [REDACTED], Mail mit Schreiben v. 06.09.2023**

*(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung per Mail für FNP und B-Plan)*

#### Sachverhalt:

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

##### Bodendenkmalpflegerische Belange:

In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:

- D-3-6834-0015 - Ein verebneter vorgeschichtlicher Grabhügel.

Der Grabhügel gehörte vermutlich zu einem Gräberfeld, dass sich bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt haben könnte.

Wegen des bekannten Bodendenkmals in der Umgebung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans daher weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen

Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, ..., vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, ..., angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“

([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/denkmaleigentuemmer/200526\\_blfd\\_denkmalvermutung\\_flyer.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/denkmaleigentuemmer/200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf)

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, müssen im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD wissenschaftlich qualifizierte Untersuchungen (u.a. Ausgrabungen), Dokumentationen und Bergungen im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

Wir bitten Sie folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

**Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.**

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.

Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/fachanwender/dokuvorgaben\\_april\\_2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf)

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Abwägungsvorschlag Preihsl & Schwan / Lichtgrün:

Das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis wird in die textlichen Festsetzungen, in die Begründung und in den Umweltbericht aufgenommen. Die Darstellung der Lage des benachbarten Bodendenkmals wird in der Planzeichnung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. Ein entsprechender Antrag auf Grabungserlaubnis wird bei der Erschließungsplanung durch die Stadt Berching bei der Unteren Denkmalbehörde eingereicht.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis wird in die Planunterlagen eingearbeitet.

**Beschluss: Der Beschlussvorschlag wird übernommen.**

Abstimmungsergebnis \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_

### 3.8 **Bayernwerk Netz, [REDACTED], Mail v. 08.09.2023**

*(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung per Mail für FNP und B-Plan)*

Sachverhalt:

zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung  
In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen oder es sollen neue erstellt werden.

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr-bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleittreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau-träger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123

BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

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.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den

Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im markierten Bereich eingeplant werden. (siehe Plan)

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

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

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

Damit noch fehlende Erdgashauseschlüsse ggf. nachgerüstet werden können, bitten wir Sie, uns über die Bereiche in denen Oberflächenbefestigungen neu hergestellt werden, zu informieren.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Abwägungsvorschlag Preihsl & Schwan / Lichtgrün:

In Abstimmung mit Herrn [REDACTED] (Bayernwerk Netz) wurde eine Fläche für die Aufstellung einer Trafostation in ausreichender Größe (35 m<sup>2</sup>) ergänzt.

Die westlich der Ausgleichsfläche innerhalb des angrenzenden Weges befindliche Stromleitung wird durch die Ausgleichsmaßnahmen nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden um die geforderte Fläche für die Trafostation ergänzt.

**Beschluss: Der Beschlussvorschlag wird übernommen.**

Abstimmungsergebnis \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_

**3.9 Landratsamt Neumarkt – Untere Naturschutzbehörde, [REDACTED] Mail v. 14.09.2023**

*(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung per Mail für FNP und B-Plan)*

Sachverhalt:

zur obigen Planung nehmen wir wie folgt naturschutzfachlich Stellung.

Die vorgelegten Entwurfsunterlagen (Stand 25.07.2023) wurden geprüft. Mit der Überplanung der Fläche als Wohngebiet besteht grundsätzlich Einverständnis.

Schutzgebiete des Kap. 4 BNatSchG oder gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen. Die im Umweltbericht getroffenen Schlussfolgerungen den besonderen Artenschutz betreffend werden geteilt.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte ordnungsgemäß. Mit der Bewertung, sowie den vorgesehen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen des Eingriffs besteht Einverständnis. Die Begründungen des herangezogenen Planungsfaktors von 10 % sind nachvollziehbar und zulässig.

Als einzige Anmerkung sollte die Aushagerungsphase der als Ausgleich dienenden Saumflächen innerhalb des Geltungsbereichs konkretisiert werden. Gegebenenfalls würde es sich anbieten, in den ersten Jahren durch mehrmaligen Schnitt mit Abtransport des Mahdgutes die Flächen auf das erforderliche Maß auszuhagern, bevor man die zertifizierte, kräuterreiche Saatgutmischung ausbringt.

Abwägungsvorschlag Preihsl & Schwan / Lichtgrün:

Kenntnisnahme

Die vorgeschlagene Aushagerung ist bereits bei der Maßnahmenplanung enthalten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Änderungen in der Planung werden nicht veranlasst.

**Beschluss: Der Beschlussvorschlag wird übernommen.**

Abstimmungsergebnis \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_

**3.10 Regionaler Planungsverband, [REDACTED] Mail v. 18.09.2023 mit Schreiben v. 14.09.2023**

*(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung per Mail für FNP und B-Plan)*

Sachverhalt:

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

Der Vorhabensbereich befindet sich innerhalb des Regionalen Grünzugs Sulztal und Sulzbürg sowie im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 7 „Sulztal mit Seitentälern und Randbereichen“ (vgl. RP B I 4 und B I 2 i.V.m. Zielkarte 2 „Siedlung und Versorgung“ und Zielkarte 3 „Landschaft und Erholung“). In der Begründung zur Bauleitplanung werden die relevanten Vorgaben des Regionalplans entsprechend aufgeführt.

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt nach dem Regionalplan der Region Regensburg 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. Zudem 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 (B II 1.3).

Gemäß Regionalplan Regensburg B I 4 sollen die regionalen Grünzüge von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten werden. Neben ihrer wichtigen Erholungsfunktion ist ihre gliedernde Wirkung, die Verbesserung der Frischluftzufuhr und der ökologischen Ausgleichsfähigkeit von Bedeutung, so dass in den regionalen Grünzügen Maßnahmen vermieden werden sollen, die deren Wirksamkeit beeinträchtigen (Begründung zu B I 4). Aufgrund der direkten Lage am Main-Donau-Kanal kann in Hinblick auf die sommerliche kaltilfuthaushaltliche Bedeutung der überplanten Grün- bzw. Freiflächen von einer hohen Bedeutung ausgegangen werden.

Das Festlegen einer Grünzäsur erscheint an dieser Stelle ein geeigneter Ansatz auf Ebene der Landschaftsplanung zumindest eine gewisse Siedlungsgliederung zu erhalten. In welchem Maße jedoch die ökologische Funktion des Regionalen Grünzugs durch ein Wohnbaugebiet mit Einfamilienhäusern nachteilig beeinträchtigt wird, kann von hiesiger Seite anhand der vorliegenden Informationen nicht abschließend bewertet werden. Eine Auseinandersetzung dazu hat dementsprechend im Rahmen der Abwägung durch die Gemeinde noch zu erfolgen. In diesem Zusammenhang kommt auch den Fachstellen des Naturschutzes und der Landschaftspflege – und insbesondere auch deren Aussagen zur Ausgleichsfläche A1 – herausragende Bedeutung zu.

Abwägungsvorschlag Preihsl & Schwan / Lichtgrün:

Die Thematik Landschaftliches Vorbehaltsgebiet und Grünzug wird im Umweltbericht bereits ausführlich im Kapitel 1.2 erörtert. Nachfolgend ein Auszug aus dem Umweltbericht:

*„Der Stadt Berching ist bewusst, dass die Entwicklung einer Wohnbebauung in dieser Lage aus landschaftsplanerischer Sicht problematisch ist, da durch neue Bebauung ein Siedlungsband entstehen und Sollngriesbach mit Berching ohne Trennung verschmelzen könnte.“*



*Daher fand im Juli 2018 zur Abstimmung der Planung ein Gespräch mit dem Regionalen Planungsverband, dem Sachgebiet Städtebau und dem Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung an der Regierung der Oberpfalz statt, in der die Problematik der Lage im Grünzug / Vorbehaltsgebiet erläutert wurde.*

*Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass im Gemeindegebiet Berching die Siedlungstätigkeit verstärkt im Hauptort Berching stattfinden soll und nicht auf die umliegenden Dörfer ausgedehnt werden soll. Die Entwicklung neuer Baugebiete im Hauptort Berching an anderer Stelle ist aus folgenden Gründen sehr schwierig.*

- *Enges Heranrücken der Schutzzone des Naturparks an die besiedelten Flächen.*
- *Bei unbebauten Flächen außerhalb der Schutzzone handelt es sich meist um Hangflächen des Sulztals, die aus Gründen des Landschaftsbildes nicht bebaut werden sollen. (Osthang)*
- *Hangrutschungsgefahr am westlichen Sulzhang*

➔ *Verbleibende Freiflächen ohne Restriktionen und ohne bereits bestehenden Bebauungsplan existieren praktisch nicht, so dass eine weitere Entwicklung des Hauptortes Berching derzeit nicht möglich ist.*

➔ *Die Entwicklung des Hauptorts in Richtung Norden nach Sollngriesbach stellt aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit von Alternativen die einzige Möglichkeit für eine mittelfristige Wohnbau-Erweiterung dar.*

*Für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung verpflichtete sich die Stadt Berching, eine ausreichende Grünstruktur als Trenngrün zwischen den Siedlungen Berching und Sollngriesbach festzusetzen.*

*Eine trennende Grünfläche verhindert das Zusammenwachsen von Berching und Sollngriesbach und sorgt für Durchlässigkeit und damit einen Erhalt der kleinklimatischen Bedingungen. Hauptwindrichtung ist von West nach Ost, so dass ein Trenngrün ebenfalls in Ost-West-Richtung den Klimatischen Austausch weiterhin ermöglichen würde.“*

Die klimatischen Auswirkungen des Baugebiets sind im Umweltbericht im Kapitel 2.2 dargestellt. Von der Unteren Naturschutzbehörde ging folgende Stellungnahme ein (vgl. Punkt 3.9): *„Die vorgelegten Entwurfsunterlagen (Stand 25.07.2023) wurden geprüft. Mit der Überplanung der Fläche als Wohngebiet besteht grundsätzlich Einverständnis.“*

Aussagen zur Ausgleichsfläche A1 wurden nicht getroffen, was ebenfalls als Zustimmung zur Planung interpretiert werden kann.

Unter Abwägung der Gesichtspunkte zur Trennung von Siedlungsflächen und der Überbauung eines Kaltluftentstehungsgebiets hält die Stadt Berching weiterhin an der Entwicklung der Fläche als Wohngebiet fest, da alternative Flächen nicht zur Verfügung stehen und ein entsprechender Wohnlandbaubedarf ausgewiesen ist.

Die im Bebauungsplan dargestellte Grünzäsur in Form eines Feldgehölzes wird als ausreichend angesehen.

#### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbands wird zur Kenntnis genommen.

Der Stadtrat folgt dem Abwägungsvorschlag der Planungsbüros. Änderungen in der Planung werden nicht veranlasst.

**Beschluss: Der Beschlussvorschlag wird übernommen.**

Abstimmungsergebnis \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_

### 3.11 **Wasser- und Schifffahrtsamt, [REDACTED], Mail vom 15.09.2023**

*(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung per Mail für FNP und B-Plan)*

#### Sachverhalt:

zum o. g. Vorhaben gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Beiden Vorhaben wird zugestimmt.

Um Beeinträchtigungen des für die Schifffahrt erforderlichen Zustandes der Bundeswasserstraße Main-Donau-Kanal und der Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs zu verhüten oder auszugleichen, werden von Seiten des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Donau MDK (WSA) Auflagen gestellt bzw. Hinweise gegeben.

1. Fassadengestaltung, Beschilderungen und Beleuchtungen: An zukünftigen Bauwerken sowie an Straßen, sowie bei zugehörigen Bauarbeiten, dürfen keine Zeichen oder Lichter angebracht bzw. verwendet werden, die mit Schifffahrtszeichen verwechselt oder durch die Schiffsführer auf dem Main-Donau-Kanal geblendet bzw. behindert werden können. Die Oberflächengestaltung der Bauwerke ist auszuführen, dass bei direkter Sonneneinstrahlung keine Reflexionen auftreten, die Schiffsführer auf der Bundeswasserstraße und die Verkehrsteilnehmer auf den Betriebswegen der WSV blenden könnten.

Bei der Erschließung und der Bebauung dürfen keine Stoffe und Gegenstände über oder in die Wasserstraße gelangen, die den für die Schifffahrt erforderlichen Zustand der Wasserstraße oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs beeinträchtigen können.

2. Eine ungeordnete Einleitung von Oberflächenwasser in den Main-Donau-Kanal ist unzulässig.

3. Die Einleitung eines Drosselabflusses von bis zu 45 l/s aus dem Regenrückhaltebecken in den Sandfang der vorhandenen Einleitung beim MDK-km 119,737 West am Flurstück 598/6, wie durch das Ingenieurbüro DOTZER GmbH angefragt, ist im Grundsatz möglich.

4. Bei der Erschließung und der Bebauung ist die Nutzung der angrenzenden Flächen der WSV unzulässig.

Der zulässige Dauerlärmpegel für den Betrieb eines Binnenschiffes beträgt 75 dB (A), gemessen in einem seitlichen Abstand von 25 m von der Bordwand (vgl. Europäischer Standard der technischen - Vorschriften für Binnenschiff „ES-TRIN“, Kapitel 8, Artikel 8.10, Ausgabe 2019/1 vom 08.11.2018).

Diese Geräuschbelastung muss als gegeben angenommen werden. Mit einer steigenden Schiffsfrequenz muss gerechnet werden, wobei eine zeitliche Verlagerung auf die Nachtschifffahrt erkennbar ist.

Zu gegebener Zeit bitte ich, mir eine Mehrfertigung der Bescheide zukommen zu lassen.

Abwägungsvorschlag Preihsl & Schwan / Lichtgrün:

Die Anmerkung zur Fassadengestaltung in Bezug auf die Schifffahrt werden in den textlichen Festsetzungen aufgenommen und in der Begründung ergänzt.

Die Anmerkungen zum Gewässerschutz werden in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

Auch die Forderungen bezüglich der Einleitung von Niederschlagswasser in den Main-Donau-Kanal werden in den textlichen Festsetzungen mit aufgenommen, ebenso wie die Festsetzung, dass die angrenzenden Flächen der WSV während der Erschließung und der Bebauung nicht zur Verfügung stehen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen sind entsprechend des Abwägungsvorschlags zu ergänzen.

**Beschluss: Der Beschlussvorschlag wird übernommen.**

Abstimmungsergebnis \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_

### 3.12 **Regierung der Oberpfalz, [REDACTED], Mail vom 15.09.2023.**

*(Anm. d. Planer: gemeinsame Rückmeldung per Mail für FNP und B-Plan)*

#### Sachverhalt

Die Stadt Berching plant im Norden von Berching zwischen Berching und dem Ortsteil Sollngriesbach auf den Grundstücken Fl.-Nr. 598/1 (TF), Fl.-Nr. 599, Fl.-Nr. 605 sowie Fl.-Nr. 641 (TF) der Gemarkung Berching die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und hat hierfür die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sollngriesbacher Straße Nord“ sowie parallel die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beschlossen. Der Geltungsbereich der Planung umfasst rd. 2,6 ha (29 Parzellen).

Die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde nimmt unter Bezugnahme auf die folgend aufgeführten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie in Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau zu der o.g. Planung wie folgt Stellung:

#### **Bewertungsmaßstab**

Die kommunalen Bauleitpläne sind nach den Vorgaben des Baugesetzbuches den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Das Landesentwicklungsprogramm Bayern so wie die Regionalpläne legen diese Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest.

Bewertungsmaßstab stellen insbesondere die nachfolgend genannten Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Kapitels 1 „Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“ sowie des Kapitels 3 „Siedlungsstruktur“ des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) 2023 dar:

#### **1.2 Demographischer Wandel**

##### **1.2.1 Räumlichen Auswirkungen beugen**

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

##### **1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen**

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

#### **3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen**

##### **3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

##### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

##### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

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

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...]

#### **Ergebnis**

Die vorliegende Bauleitplanung steht im Widerspruch zum o.g. Grundsatz 3.3 (Vermeidung einer bandartigen Siedlungsstruktur). Der Grundsatz ist entsprechend im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

#### **Begründung**

Der Vorhabenbereich kann aufgrund der Lage in direktem Anschluss an ein bestehendes Wohnbaugebiet als angebunden im Sinne des LEP-Ziels 3.3 bewertet werden.

Entsprechend der LEP-Festlegungen unter 3.1 (G), 3.2 (Z) und 1.2.1 (Z) bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob hierfür ein hinreichender Bedarf besteht, welcher in Abwägung mit anderen Belangen die Flächenneuanspruchnahme rechtfertigt (siehe hierzu auch 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/](http://www.landesentwicklung-bayern.de/flaechenspar-offensive/), Stand 15. September 2021

Im Zuge der Bedarfsdarlegung sind auch die vorhandenen Flächenpotenziale inkl. Angaben zur Verfügbarkeit auf Ebene des Gemeindegebietes darzustellen.

Die Stadt Berching legt in den Planungsunterlagen dar, dass ein Bedarfsnachweis zum Wohnbauland erstellt wurde und der Regierung der Oberpfalz vorliegt. Von hiesiger Seite wird darum gebeten, den mit der Landesplanung vorabgestimmten Wohnbaulandbedarfsnachweis vom 07.07.2023 den Unterlagen im laufenden Bauleitplanverfahren beizulegen.

Im genannten Bedarfsnachweis Wohnbauland ermittelt die Stadt Berching auf Basis der Bevölkerungsentwicklung in den letzten 10 Jahren (+ 0,73 % pro Jahr) sowie unter Berücksichtigung einer Siedlungsdichte von 35 EW/ha einen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von 18,86 ha.

Abzüglich gemeindeweit bestehender Flächenpotenziale (angesetzte Aktivierungsquote von 20 %) geht die Stadt Berching von einem Wohnbaulandbedarf von rd. 9,22 ha in den kommenden 10 Jahren aus. In Anbetracht des vorgelegten Wohnbaulandbedarfsnachweises entspricht die Planung einer bedarfsgerechten Wohnbauflächenentwicklung.

Durch den Lückenschluss zwischen dem Hauptort Berching und dem Ortsteil Sollngriesbach wird eine bandartige Siedlungsentwicklung befördert, welche im Gegensatz zum LEP-Grundsatz 3.3 steht, wonach die Entwicklung einer bandartigen Siedlungsstruktur und insbesondere das Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsbereiche verhindert werden sollen.

In Bezug auf die Lage des Vorhabenbereichs im landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 7 „Sulztal mit Seitentälern und Randbereichen“ sowie im Regionaler Grünzug „Sulztal sowie Sulzbürg“ wird auf die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes als Normgeber verwiesen. Außerdem ist der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde angesichts der Lage des geplanten Wohnbaugebietes im Landschaftsschutzgebiet besondere Bedeutung beizumessen.

#### Abwägungsvorschlag Preihsl & Schwan / Lichtgrün:

Der Bedarf an neuem Wohnbauland ist im beigelegten Wohnbaulandbedarf, welcher separat erstellt wurde und bereits mit der Regierung abgestimmt wurde, ausreichend dargestellt. Die vorliegende Bauleitplanung steht in einem vermeintlichen Widerspruch zu dem Grundsatz 3.3 (Vermeidung einer bandartigen Siedlungsstruktur), allerdings ist dies aufgrund der topografischen Gegebenheiten in diesem Fall nicht zu vermeiden. Die Erweiterungsmöglichkeit der Stadt Berching bezüglich Schaffung neuen Wohnraums ist stark eingeschränkt, da zum einen der Main-Donau-Kanal die Siedlungsstruktur beeinflusst und die umliegenden Landschaftsschutzgebiete die Bebauung begrenzen. Somit kann hier vorerst eine bandartige Siedlungsstruktur nicht vermieden werden. Allerdings wird ein Teil des Gebots 3.3 bezüglich des Anbindegebots erfüllt, da durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Ortsteile Berching und Sollngriesbach verbunden werden. Zusätzlich wird dadurch auch die Möglichkeit geschaffen in diesem Bereich zukünftig die Bebauung zu erweitern um der bandartigen Siedlung entgegenzuwirken.

Zur Thematik landschaftliches Vorbehaltsgebiet und Grünzug wird auf die Abwägung der Stellungnahme zum Regionalen Planungsverband verwiesen. Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde mitgeteilt, dass „mit der Überplanung der Fläche als Wohngebiet grundsätzlich Einverständnis besteht.“

Die Fläche liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet, sondern in einem „landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.“

#### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz wird zur Kenntnis genommen.

Der Stadtrat folgt dem Abwägungsvorschlag der Planungsbüros.

Der Bedarfsnachweis wird den Unterlagen zum Bebauungsplan beigefügt.

Weitere Änderungen in der Planung werden nicht veranlasst.

**Beschluss: Der Beschlussvorschlag wird übernommen.**

Abstimmungsergebnis \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_