



04.09.2024/ma

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Gewerbe Jettingsdorf Ost“ und Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich****Umweltbezogene Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

*Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.*

**Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde – 29.07.2024**

Der Bedarf wird durch das spezifische Vorhaben begründet und das dafür vorgesehene Gebiet weist eine vergleichsweise geringe Größe auf. Daher steht die Planung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

**Landratsamt Neumarkt i. d. Opf., Untere Naturschutzbehörde – 24.07.2024**

Grundsätzlich besteht mit der Planung Einverständnis.

Die vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen werden begrüßt.

Zur Eingriffsregelung:

Die Ermittlung eines Planungsfaktors von 10 % ist nachvollziehbar dargestellt, die vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen erfüllen die entsprechenden Anforderungen des Leitfadens. Mit der Bestandserhebung besteht Einverständnis.

Die bestehende betriebsbedingte Beeinträchtigung der St 2388 wurde sowohl bei der Eingriffsermittlung als auch bei der Kompensationsplanung nicht berücksichtigt. Durch die Vorbelastung der fahrbahnnahen Flächen sinkt der Ausgleichsbedarf, gleichzeitig liegt aber auch die Ausgleichsfläche in der Beeinträchtigungszone und wird so in ihrem Wert gemindert. In Anlehnung an die Vollzugshinweise Straßenbau zur BayKompV können die Flächen in einem Fahrbahnabstand von unter 20 m als vorbelastet bewertet werden. Entsprechend sinkt der Ausgleichsbedarf, da von dem mäßig artenreichen Grünland G211 ein Wertpunkt abzuziehen wäre. Bei den Entwicklungszielen der Ausgleichsfläche B432 und K132 wären ebenfalls jeweils ein Wertpunkt abzuziehen wodurch die Aufwertung geringer ausfällt.

Die Bilanzierung sollte entsprechend angepasst werden.

Unter den Biotop- und Nutzungstyp B432 werden Streuobstbestände mit Pflanzabständen von 10 m und mehr erfasst. In der vorliegenden Planung erscheinen die Pflanzabstände innerhalb der geplanten Ökokontofläche deutlich kleiner. Es sollte ein Obstbaum weniger gepflanzt werden.

## Landratsamt Neumarkt i. d. Opf., Umweltschutz – 22.07.2024

### Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes



Abbildung 1 – Lageplan

Die Stadt Berching plant auf FISSt. 404 der Gemarkung Sollngriesbach die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbe Jettingsdorf Ost“ als Gewerbegebiet mit Einschränkungen nach § 8 der BauNVO. Der Geltungsbereich grenzt westlich an den Ortsbereich von Jettingsdorf an. Dieser ist im Flächennutzungsplan der Stadt Berching als Mischgebiet nach § 6 der BauNVO dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Errichtung einer Werkstatt für Metallverarbeitung mit Büro geplant. Mittelfristig sollen eine Lagerhalle sowie eine Betriebsleiterwohnung mit Garage entstehen.

Westlich auf FISSt. 401 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Laut Angaben des AELF lag der Tierbestand stets zwischen 30 und 35 GV. Seit 2019 wurde die Anzahl der Tiere kontinuierlich reduziert. Derzeit wird auf dem Grundstück keine Tierhaltung mehr betrieben. Eine Ortseinsicht am 22.07.2024 bestätigte, dass die Tierhaltung augenscheinlich eingestellt wurde. Aufgrund des großen Abstandes von ca. 90 Meter zum geplanten Betriebsleiterwohnhaus ist nicht zu erwarten, dass selbst bei Wiederaufnahme der Tierhaltung auf FISSt. 401 schädliche Umwelteinwirkungen auf die geplante Wohnnutzung einwirken.

### Schallemissionen

Bei der geplanten Nutzung als Werkstatt für Metallverarbeitung handelt es sich erfahrungsgemäß um Tätigkeiten, deren Emissionen im lärmintensiven Bereich liegen. Der Begründung ist zu entnehmen, dass ein Schallgutachten erstellt werden soll:

*„Um weiterhin mögliche Konflikte von der Lärmentwicklung her vorzubeugen, soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein schalltechnisches Gutachten, vsl. mit Zuordnung von Schallemissionskontingenten, erstellt werden. Dieses wird einschließlich der erforderlichen Festsetzungen zum Lärmschutz im Entwurf – zur formellen Beteiligungsrunde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB – ergänzt.“*

Die immissionstechnische Prüfung der Schallemissionen kann in der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen, wenn das Schallgutachten vorliegt und die notwendigen Festsetzungen in die Satzung aufgenommen wurden.

### **Schalltechnischer Nachweis im Baugenehmigungsverfahren**

Für die Errichtung der Werkstatt für Metallbearbeitung ist im Baugenehmigungsverfahren ein Schallgutachten zum Nachweis der festgesetzten Emissionskontingente erforderlich. Es wird hiermit bereits auf dieses Erfordernis hingewiesen.

## **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – 11.07.2024**

### Bereich Landwirtschaft

Fl.Nr. 404, Gmk Sollngriesbach

Die geplante Gewerbefläche wird von einem fast viehlosen Nebenerwerbsbetrieb bewirtschaftet. Es handelt sich um Dauergrünland, Grünlandzahl 49, also „gut“. Durch die Maßnahme werden der Landwirtschaft dauerhaft 0,51 ha entzogen.

Das Gewerbegebiet schließt sich direkt am Ortsrand an und stört damit weniger als in freier Natur. Der Landwirt kommt durch den Flächenverlust nicht in Schwierigkeiten (Düngebilanz, Futterbilanz etc.).

Hervorzuheben ist, dass westlich eine größere aktive landw. Hofstelle liegt mit offener Güllegrube, Tierhaltung, Fahrsilos und Getreidelager. Dadurch ist definitiv mit Geruchs- und Lärmemissionen in der **Hauptwindrichtung** zu rechnen. Diese Emissionen sind von dem Bauwerber, der auf Fl.Nr. 404 wohnen will, hinzunehmen, was auch in der Planung festzuhalten ist.

Für Ausgleichsmaßnahmen wird anscheinend nur die Eingriffsfläche benutzt, was befürwortet wird (Streuobst...).

Aufgrund des geringen Flächenverbrauchs werden keine Einwendungen gegen die Maßnahme erhoben.

### Bereich Forsten

Der Bereich Forsten ist nicht betroffen.

## **Staatliches Bauamt Regensburg – 02.08.2024**

### **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.

Beim Staatlichen Bauamt Regensburg bestehen für den Bereich der o.g. Bauleitplanung keine Ausbauabsichten.

### **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)

#### **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 § 9 Abs. 6 FStrG bzw. 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).

Eine Ausnahmebefreiung von der Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, kann für die Bepflanzung erteilt werden.

Bäume dürfen nur mit einem Mindestabstand von 8 m vom Fahrbahnrand der Straße errichtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS bzw. RAL).

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 200, Station 6,325 bis Abschnitt 200, Station 6,480 ein.

Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 8 und § 8a Abs. 1 FStrG bzw. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).

In die Satzung ist folgender Text aufzunehmen:

„Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der im Betreff genannten Straße sind nicht zulässig.“

### **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).

Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Regensburg gemäß § 4 BauGB nicht erforderlich.

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

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

### **Bayernwerk Netz GmbH – 06.07.2024**

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.

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.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

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

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.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

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

[www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://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.

### **Deutsche Telekom Technik GmbH – 01.07.2024**

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](mailto: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](mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de)

### **Bayerischer Bauernverband – 08.07.2024**

Die zum Gewerbegebiet führende Straße „Berchinger Straße“ hat eine Breite von ca. 5,50 m. Die dahinter liegenden Flächen müssen über diese Straße angefahren werden können. Daher bitten wir zu bedenken, dass die Berchinger Straße häufig von landwirtschaftlichen Fahrzeugen mit einer Breite von über 3,0 m befahren wird.

Sollten nun auch noch Fahrzeuge von Besuchern oder Lieferanten am Straßenrand abgestellt werden, ist ein sicheres Passieren großer Maschinen nicht mehr gegeben.

Das Parken muss auf der Berchinger Straße daher unterbunden werden, um einen reibungslosen Verkehr ohne Gefährdungspotential gewährleisten zu können.

Wir bitten Sie o.g. Einwendungen der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe zu berücksichtigen.

## Bund Naturschutz in Bayern e.V. – 01.08.2024

Es handelt sich hier nur um ein einzelnes Bauvorhaben mit einem relativ geringen Flächenverbrauch von 0,4 ha, das allerdings durch die Eingrünungsmaßnahmen und den Ausgleich vor Ort relativ gut ins Landschaftsbild eingebunden wird. Das Monitoring auf Beobachtungen nach Starkregenereignissen zu beschränken, ist hoffentlich ausreichend.

Im Einzelnen bitten wir jedoch darum, folgende Festsetzungen zu berücksichtigen:

1. Erfreulich ist die Verpflichtung zur Nutzung von Photovoltaik oder Solarthermie auf den Dächern der Hauptgebäude. Allerdings sollte hier keine prozentuale Grenze festgelegt werden, weil der Bauherr ja durchaus auch eine größere Fläche nutzen könnte. Die Beschränkung auf Hauptgebäude ist auch zu ungenau, die Pflicht zur Nutzung der erneuerbaren, umweltfreundlichen Energie sollte allgemein für alle neuen Gebäude gelten. Optimal wäre hier natürlich auch vorrangig die Eigennutzung mit Vorhaltung entsprechender Speicher.
2. Dass das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern soll, ist ein wichtiger Beitrag zur Entwicklung von Schwammlandschaften, die dringend notwendig ist, um den negativen Auswirkungen des Klimawandels entgegenzuwirken. Hier sollte aber auch der Einbau von Zisternen ermöglicht werden, um das gesammelte Wasser z.B. zum Gartengießen zu nutzen.
3. Dauerhaft vegetationslose **Schotter- oder Kiesflächen zur gärtnerischen Gestaltung dürfen nicht zugelassen werden**. Lediglich als Umgrenzung von Gebäuden kann ein schmaler Streifen gestattet werden.
4. Die Einfriedungen sollten vom Boden ca. 15 cm Abstand haben, um auch kleinen Säugetieren noch Durchlass zu gewähren.
5. Dass das Abwasser nach dem Trennsystem entsorgt werden soll, ist positiv zu bewerten. Hier würden wir aber gerne noch wissen, ob die hierfür zuständige Kläranlage bzw. der entsprechende Vorfluter noch ausreichende Kapazitäten aufweisen können.

Am weiteren Verfahren möchten wir auch gerne wieder beteiligt werden.  
Für Rückfragen, auch per E-Mail, stehe ich gerne zur Verfügung.