

# Anlage 1 zum Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 8. August 2019

## Abwägungsvorschläge und –beschlüsse zu den Verfahren:

1. Änderung des Bebauungs –und  
Grünordnungsplanes „Solarpark Köfering“  
in ein Gewerbegebiet „Waldbreite II“  
im Parallelverfahren mit der 12. Änderung  
des Flächennutzungsplanes mit  
Landschaftsplan

## **„12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan“**

### **Keine Einwände oder Bedenken der Träger öffentlicher Belange äußerten:**

13. Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd
14. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Regensburg
16. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg
17. Landratsamt Regensburg S33-1:Fachtechnik Immissionsschutz

### **Träger öffentlicher Belange äußerten folgende Einwände oder Bedenken:**

#### **01. Landratsamt Regensburg Bauleitplanung, S 41**

Seitens des Sachgebietes S 41-1, Bauleitplanung, bestehen nachfolgende Einwände bzw. Anregungen und möchten wir auf die folgenden Punkte hinweisen:

Die Begründung zum Flächennutzungsplan (§§ 5 Abs. 5, 2a BauGB) dient insbesondere der Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Genehmigungsbehörde. Art und Umfang der Begründung müssen ausreichend sein, um den am Aufstellungsverfahren Beteiligten zu ermöglichen, die Planung fachgerecht zu beurteilen. Auch im Hinblick auf das Abwägungsgebot zur Planrechtfertigung und zur Information der Betroffenen ist eine entsprechend den Planungsinhalten angepasste Begründung erforderlich. Neben dem Ziel/ Zweck der Planung bitten wir die Auswirkungen der Planung gemäß §§ 1a und 2a BauGB (naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange), den wesentlichen Anlass für die Planung (Kernpunkte, d.h. maßgebliche Grundgedanken und Leitziele), die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und eventuelle Entwicklungs- und Rahmenpläne, ggf. in Betracht gezogenen Alternativen für die städtebauliche Entwicklung oder Standorte sowie Angaben, wie die Wasserversorgung bzw. Abwasser- und Abfallentsorgung sichergestellt werden soll. Wie in unserer E-Mail vom 26.11.2018 bereits mitgeteilt, ist die Begründung umfassender abzuhandeln.

Die Ausführungen der Begründung zum Bedarf entsprechen nicht den bedeutsamen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes bzw. Regionalplanes (Ausweisung von Gewerbegebieten an zentralen und räumlich geeigneten Standorten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung) in den Planungshilfen 2016/ 17 niedergelegten statistischen Erhebungen und Einflussgrößen (Bevölkerungsentwicklung gemäß Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, wirtschaftliche Entwicklung Region/ Gemeinde, Flächenbedarf einzelner Wirtschaftszweige,

überregionale Gewerbestandortfunktionen, ...). Interessentenlisten sowie jegliche Arten von Vormerkungen dienen zwar als Anhaltspunkt spiegeln jedoch keinesfalls den tatsächlichen Bedarf wieder. Eine sog. „Abschichtung“ in der jeweiligen Untersuchungstiefe ist möglich - jedoch keine ausschließliche Verweisung auf das durchzuführende Bebauungsplanverfahren.

Die Zeichenerklärung ist um alle in dem räumlichen Geltungsbereich gelegenen bzw. relevanten Darstellungen der Bestandsplanung als auch der 12. Flächennutzungsplanänderung zu ergänzen (SO Solar, Grünfläche, DB, Bahnlinie, B 15, Bauverbotszone, ... ). Der Planteil zur 12. Änderung lässt das vorhandene Bodendenkmal vermissen.

**Beschlussvorschlag:**

„Der konkrete Bedarf begründet sich bereits an konkreten Nachfragen und Bewerbungen. Diese sind gegenständlich vorhanden und quantifizierbar. Prognosen sind in die Zukunft gerichtet und daher nicht konkret quantifizierbar. Köfering verfügt derzeit über keine freien Gewerbeflächen. Die Begründung wird dennoch umfassender abgehandelt.

Das Bodendenkmal wird in den Flächennutzungsplan eingetragen.

Die Zeichenerklärung wird ergänzt.“

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

**13:0**

**02. Landratsamt Regensburg Natur- und Umweltschutz, S 31**

Stellungnahme des Sachgebiets S31 zu wasser- und bodenschutzrechtlichen Aspekten

1. Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete liegen nicht bzw. in nicht maßgeblicher Nähe vor, so dass keine wasserrechtlichen Verbote betroffen sind. Jedoch liegt der östliche Teil der Fläche am Lohgraben und im wassersensiblen Bereich, so dass Auswirkungen durch evtl. kleinere Überschwemmungen und hoch anstehendes Grundwasser zu erwarten sind.

2. Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet nicht bekannt; es sollte jedoch folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen werden:

Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet nicht bekannt.

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

3. Niederschlagswasser:

Die Niederschlagswasserentsorgung gehört wie die Schmutzwasserentsorgung zur Entsorgung des Abwassers und damit zur ordnungsgemäßen Erschließung.

Das Niederschlagswasser der privaten befestigten Flächen soll auf den Grundstücken versickert werden. Ob die Entsorgung des Niederschlagswassers durch Versickerung grundsätzlich möglich ist, sollte die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung abklären. Je nach Sickerfähigkeit des Untergrundes muss für die Grundstücksbesitzer die Möglichkeit bestehen, sein Niederschlagswasser ungedrosselt/gedrosselt oder im Wege eines Notüberlaufes in das gemeindliche Trennsystem einleiten zu können. Für die Entsorgung des „kommunalen“ Niederschlagswassers (= Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen sowie Oberwasser aus Privatgrundstücken) sind rechtzeitig Überlegungen anzustellen und die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die Hinweise auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung bzw. Erlaubnispflicht der Niederschlagswassereinleitungen sind ausreichend. Jedoch sollte noch folgender Hinweis aufgenommen bzw. der Satz zum wild abfließenden Wasser wie folgt geändert werden:

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

#### 4. Grundwasser

Hinsichtlich der Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser und der Genehmigungspflicht von Bauwasserhaltungen werden überalterte Vorschriften zitiert. Daher bitte durch folgenden Passus ersetzen:

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

#### 5. Geothermie

Nachdem der Einsatz regenerativer Energien ein immerwährendes Thema ist, sollte entweder abgeklärt werden, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig sind oder allgemein auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen hingewiesen werden.

#### 6. Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Hierzu erfolgten aus unserer Sicht ausreichende Hinweise.

#### 7. Wassergefährdende Stoffe

Nachdem im Gewerbegebiet der Umgang und die Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen ein Thema sein kann, wird auf § 48 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen.

#### 8. Vorsorgender Bodenschutz

Es sollten auch Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz angestellt werden. Hierbei sind Überlegungen dahingehend zu empfehlen,

- wie der Oberboden und Humus geschützt werden kann,
- was quantitativ und qualitativ an Erdaushub im Baugebiet anfallen wird und

- wie dieser vor Ort verwertet oder anderweitig entsorgt werden kann/muss.
- Zudem sollten Überlegungen angestellt werden, wie der Boden während der Bauarbeiten in seiner Qualität (chemische und physikalische Eigenschaften) geschützt werden kann.

Wir möchten Sie dazu auf die Publikationen des Landesamtes für Umwelt unter <https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm> hinweisen.

Hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange bitten wir auch das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da sie in der Hauptsache das Bebauungsplanverfahren betreffen, werden sie dort behandelt.“

Hinweis:

Diese Stellungnahme ist identisch mit der Stellungnahme 21. Da sie sowohl die Flächennutzungsplanänderung, als auch den Bebauungsplan betrifft, wird die Stellungnahme auch zum Bebauungsplanverfahren unter Nr. 18 übertragen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

**13:0**

### 03. Landratsamt Regensburg, S 41 Ortsplanerische Stellungnahme

Aus ortsplanerischer Sicht sind bei der Beurteilung der vorliegenden Planung folgende Einwendungen, bzw. sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen, anzumerken.

**Status Quo:**

Da die Flächen bereits bis zu Jahr 2013 im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche gewidmet waren, steht einer erneuten Änderung in ein Gewerbegebiet keine planungsrechtlichen Bedenken entgegen. Ein ausreichender Bedarfsnachweis, der den Flächenbedarf konkret und nachvollziehbar darlegt, ist allerdings unabdingbar.

Auch für das Gewerbegebiet gilt das Anbindegebot. Allerdings können gewerbliche Betriebe im Planungsgebiet angesiedelt werden, für die das LEP eine Ausnahme vom Anbindegebot vorsieht. Die Anforderungen des Immissionsschutzes und die Möglichkeiten der Abschirmung zu anderen Nutzungsarten sowie das Orts- und Landschaftsbild sind hierbei zu beachten. Die ungegliederte bandartige Entwicklung von Betrieben, insbesondere entlang der Ortseinfahrten, soll vermieden werden (Vgl. LEP 3.3).

**Orts- und Landschaftsbild:**

Durch die topographische Lage des Planungsgebietes sind negative Auswirkungen auf das

Orts- und Landschaftsbild durch die Kulissenwirkung der großflächigen Betriebsgebäude unausweichlich, da die für das Landschaftsbild wesentlichen Blickbeziehungen beeinträchtigt werden.

#### 1. Empfehlung

Durch die Reduzierung der Dimension der möglichen Baukörper, was sowohl Ihren Umfang, die Gestalt bzw. deren Höhenentwicklung inkl. der vorgesehene oder später erforderliche Kamine, Kühltürme etc., angeht, könnte die entstehende Fremdkörperwirkung abgemildert werden, die derzeit durch Ihrer Qualität völlig aus dem Rahmen der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung herausfallen.

#### 2. Empfehlungen zum Klima

Im vorliegenden Baugebiet werden bei derzeitiger Planung erhebliche Wärmemengen gespeichert. Zwei wesentliche Ursachen sind dafür verantwortlich. Warme Abluft aus Straßenverkehr, Heizungen, Gewerbebetrieben, sowie die Speicherung bzw. laufende Wärmeabstrahlung der großen vegetationsfreien Oberflächen von Bausubstanz und Verkehrsflächen. Da ein großer Teil des Baugebiets befestigt werden soll, kann der Boden kaum Niederschläge speichern, die dann über Pflanzen oder durch direkte Verdunstung die Luft befeuchten und kühlen. Aus städtebaulicher Sicht wäre die Festsetzung von begrünten Flachdächern eine nachhaltige Maßnahme zur Verbesserung des Stadtklimas.

Zusätzliche Anreize für die Dachbegrünung sind auch durch die Gesetzesvorgaben der Ermittlung der Höhe der Abwassergebühren bzw. durch eine mögliche Reduktion des Ausgleichsfaktors bei den Eingriffs-Ausgleichs-Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes gegeben.

#### Beschlussvorschlag:

„Der konkrete Bedarf begründet sich bereits an konkreten Nachfragen und Bewerbungen. Diese sind gegenständlich vorhanden und quantifizierbar. Prognosen sind in die Zukunft gerichtet und daher nicht konkret quantifizierbar. Köfering verfügt derzeit über keine freien Gewerbeflächen. Der Bedarfsnachweis und Flächenbedarf wird vertieft.

Das Anbindegebot wird erfüllt. Im Südosten unmittelbar angrenzend befindet sich das Gewerbegebiet „Waldbreite“. Im Süden unmittelbar angrenzend und nur durch die Bundesstraße getrennt befindet sich das Baugebiet Weiherbreite, das zudem Richtung Westen erweitert werden soll. Eine bandartige Entwicklung (LEP 3.3) ist daher nicht erkennbar.

Das Gebiet ist bereits vorgeprägt durch den straßenbegleitenden Lärmschutzwall an der Südseite der Bundesstraße. Das Gebiet selbst besitzt keine bestimmenden Grünstrukturen und ist bereits streifenartig zwischen Bahnlinie und Bundesstraße eingeschlossen. Zur Verbesserung wird das Gebiet qualifiziert entlang der Bahnlinie und entlang der Bundesstraße eingegrünt. Dies dient auch der Verbesserung des Klimas in der ansonsten bereits ausgeräumten Landschaft.

Gründächer sind erwünscht und zugelassen, werden jedoch aus Kostengründen nicht zwingend festgesetzt. Da die Bewirtschaftung des Niederschlagwassers auf den Grundstücken erfolgen soll besteht bereits dadurch ein Anreiz.

#### 04. Landratsamt Regensburg Natur- und Umweltschutz, S 33-2

Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Gegen die Rückwidmung des Sondergebietes Solarenergie in ein Gewerbegebiet werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Da die gewerbliche Bebauung hier relativ große Fernwirkung nach Nordosten entfalten kann, ist zu besserer Einbindung in die Landschaft eine Bepflanzung an der Nordostseite des Gebietes, also zur Bahnlinie hin, erforderlich. Um entsprechende Darstellung eines Grünstreifens wird gebeten.

Beschlussvorschlag Grünordnung (FLU):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es ist geplant, an der zur Bahn hin orientierten Grundstücksseite einen 10 m breiten, nicht überbaubaren Grünstreifen zu berücksichtigen. In diesem sollen – soweit mit den Ansprüchen der Bahn (Gleis, Hochspannung) vereinbar – unter anderem Gehölze gepflanzt werden, die Fernwirkung der geplanten Gebäude zumindest partiell unterbrechen. Zudem soll dieser Streifen als „artenschutzrechtlicher Puffer- bzw. Erweiterungstreifen“ zur Bahnanlage (Reptilienvorkommen u.a.) dienen sowie partiell auch zur breitflächigen Versickerung von Niederschlagswasser.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

**13:0**

#### 05. Landratsamt Regensburg, Untere Denkmalschutzbehörde, L 18

Das überplante Gebiet befindet sich auf dem Gebiet des Bodendenkmals D-3-7039-0160 (Körpergräber der Latènezeit). Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist deshalb die Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis notwendig. Infolgedessen ist es zwingend erforderlich, dass die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege an den weiteren Planungen frühzeitig beteiligt wird.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise zur Kenntnis genommen. Die Abstimmungen sind bereits erfolgt. Archäologische Erkundungen wurden bereits durchgeführt.“

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

**13:0**

#### 06. Landratsamt Regensburg Tiefbau, L 19

Die Belange des Sachgebietes L 19 sind von der Planung nicht berührt. Eine Abstimmung mit Hr. Dr. Häusler Sachgebiet L2A ist jedoch zwingend erforderlich wegen der Planung Ostumfahrung Niedertraubling. Die Flur-Nr. 125 ist direkt betroffen.



Beschlussvorschlag:

„Eine Abstimmung mit dem Sachgebiet L2A fand bereits statt. Einwendungen des Sachgebietes L2A liegen nicht vor. Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand ist der Planungsbereich nur im Südwesten im Bereich der Bauverbotszone betroffen.“

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

**13:0**

## 07. Staatliches Bauamt Regensburg

Laut Vorentwurf vom 27.09.2018 ist vorgesehen, parallel zur B 15 in einem Abstand von 20 m eine Fahrbahn mit Gehweg zu errichten. An der nord-westlichen Grundstücksgrenze endet diese Fahrbahn in einem Wendehammer. Hiermit besteht von unserer Seite Einverständnis.

An der süd-westlichen Grenze soll diese Fahrbahn indirekt über einen Anliegerweg der Deutschen Bahn an die B 15 angeschlossen werden. Somit würde eine zweite Zufahrt zum Gewerbegebiet von der B 15 entstehen. Von unserer Seite ist jedoch nur gewünscht, dass das Gewerbegebiet verkehrssicher über die neue Einmündung mit Linksabbiegespur angefahren werden kann. Die Verbindung über den Anliegerweg ist deshalb zu entfernen.

Weiterhin sieht die Planung eine Bushaltestelle mit Busbuchten auf der B 15 vor. Aus unserer Sicht ist das Überqueren der Bundesstraße auf freier Strecke mit einem Verkehrsaufkommen von nahezu 12 000 Fahrzeugen täglich extrem gefährlich. Die geplante Querungshilfe ist außerhalb der Ortsdurchfahrt ein Hindernis in der Fahrbahn und erhöht die Sicherheit für die Fußgänger unwesentlich.

Aus diesen Gründen können wir den geplanten Bushaltestellen nicht zustimmen.

Beschlussvorschlag:

„Die Stellungnahme behandelt Themen aus dem Bauleitplanverfahren „Waldbreite II“. Diese gleichlautenden Stellungnahme wird im Bauleitplanverfahren behandelt.“

Beschluss:

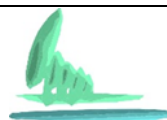
Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

**13:0**

## 08. Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom





ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

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

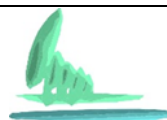
Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen,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

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

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

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

Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 12  
Bajuwarenstr. 4  
93053 Regensburg  
Tel. 0800-33097 47



Im Einmündungsbereich der neuen Straße befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Im Bereich der Trassenvarianten kreuzen an verschiedenen Stellen, insbesondere im Zuge öffentlicher Straßen- und Wege, mehrere zum Teil hochwertige Telekommunikationslinien die geplante Trasse. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien geschützt, geändert oder verlegt werden müssen.

Das Eigentum der Telekom Deutschland GmbH, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie die Vermögensinteressen der Telekom Deutschland GmbH werden durch das Vorhaben betroffen. Die erforderlichen Maßnahmen an unseren Telekommunikationslinien müssen im Rahmen des noch folgenden Planfeststellungsverfahrens mit der Gesamtmaßnahme abgestimmt werden.

Wir bitten deshalb, die Telekom Deutschland GmbH am Planfeststellungsverfahren als betroffenes Unternehmen zu beteiligen.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH muss weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Bitte senden Sie uns schnellstmöglich Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern im geplanten Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise zur Kenntnis genommen“

Hinweis:

„Die Stellungnahme bezieht sich auch auf das Bauleitplanverfahren „Waldbreite II“. Die Stellungnahme wird daher auch im Bebauungsplanverfahren unter Nr. 19 aufgenommen.“

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

**13:0**

## 09. Bayernwerk Netz GmbH

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

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

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

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.

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

Vorsorglich weisen wir auf ein vorhandenes Mittelspannungskabel im überplanten Gebiet hin (siehe Plan).

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 tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

#### Beschlussvorschlag:

„Die Stellungnahme bezieht sich in der Hauptsache auf das im Parallelverfahren in der Aufstellung befindliche Bauleitplanverfahren „Waldbreite II“. Die in der Stellungnahme getätigten Anregungen werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens beachtet. Ein Trafostandort wird vorgesehen

#### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

**13:0**

### **10. Deutsche Bahn AG DB Immobilien**

Die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt übersendet folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren:

Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

#### **1. Infrastrukturelle Belange**

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Vorhandene Bahnanlagen und Entwässerungseinrichtungen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Die Endwuchshöhe der zu pflanzenden Bäume sollte 4m nicht überschreiten. Ausgehend von der Endwuchshöhe der Bäume ist ein Abstand von 5m zu den Stromleitungen einzuhalten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug,

Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

## **2. Immobilienspezifische Belange**

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

## **3. Schlussbemerkungen**

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

### Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

**13:0**

## **11. Wasserwirtschaftsamt Regensburg**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die 12: Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Köfering keine grundsätzlichen Einwände.

Wir weisen aber darauf hin, dass sich durch die geplante Nutzung der Anteil an versiegelten Flächen signifikant erhöhen wird. Dadurch ist eine detaillierte Planung der Niederschlagswasserbeseitigung notwendig.

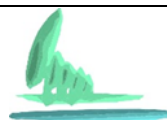
### Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.“

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

**13:0**



## 12. REWAG Regensburger Energie• und Wasserversorgung AG & Co KG

Gaserschließung durch Bestandserweiterung möglich.

Die Realisierung der Erdgaserschließung hängt jedoch vom Ergebnis einer vorgegebenen Wirtschaftlichkeitsprüfung ab. Um diese Wirtschaftlichkeitsprüfung entsprechend durchführen zu können, sind der REWAG KG im Vorfeld folgende Informationen zu übermitteln:

- Lage der Gebäude (maßstäblicher Lageplan, Bebauungsplan, etc.)
- Art und Größenabschätzung der geplanten Gebäude (z. B. EFH, REH, E+1,... ; incl. geschätzte Wohnfläche oder Volumen)
- Sollten bereits Grundstücke veräußert worden sein, sollten die Kontaktdaten des Käufers übermittelt werden; somit ist es möglich, eine direkte Abfrage nach Gasinteresse zu veranlassen.

Eine positive Wirtschaftlichkeitsberechnung der Erschließungsmaßnahme ist für die REWAG KG eine gesetzliche Voraussetzung für die Freigabe dieser Baumaßnahme.

- Sparte Strom

Der aufgezeigte Planungsbereich liegt außerhalb des Versorgungsgebietes der Regensburg Netz GmbH.

- Sparte Telekommunikation

Der aufgezeigte Planungsbereich befindet sich außerhalb des Versorgungsgebietes der Telekommunikation der REWAG KG.

### Beschlussvorschlag:

„Die Stellungnahme bezieht sich in der Hauptsache auf das im Parallelverfahren in der Aufstellung befindliche Bauleitplanverfahren „Waldbreite II“. Der Bebauungsplan „Waldbreite II“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Lage, Art und Größe werden erst durch das Baugenehmigungsverfahren des Bauwerbers im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt und sind vorher nicht bekannt.“

## 15. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern

Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern - wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

Informativ möchten wir anmerken, dass das Vorhaben von der Erlaubnis zur Gewinnung von Erdwärme "Neutraubling" überdeckt wird.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise zur Kenntnis genommen.“

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

**13:0**

### 18. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Technik Niederlassung Süd

Wir benötigen zur Weiterbearbeitung folgende Informationen:

- Ist der Termin für die Erschließung des Neubaugebietes bekannt?
- Erfolgt die Erschließung durch die Kommune oder einen Bauträger/Investor? (Bitte um Benennung eines Ansprechpartners)
- Falls im Neubaugebiet Mehrfamilienhäuser gebaut werden benötigen wir noch zusätzlich die Info wie viele Wohneinheiten pro Gebäude geplant sind.

Bitte geben sie uns diesbezüglich innerhalb von 10 Arbeitstagen Bescheid, ansonsten kann mit der Planung und der Koordinierung nicht rechtzeitig gestartet werden.

Falls keine genaue Terminierung zum jetzigen Zeitpunkt möglich ist, würde auch eine grobe Einschätzung (z.B. „Frühjahr 2019" oder "März 2019") bereits sehr weiterhelfen.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise zur Kenntnis genommen. Der Termin für die Erschließung ist noch nicht bekannt und wird zusammen mit den Daten des Erschließungsträgers rechtzeitig mitgeteilt. Bei dem ausgewiesenen Gebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet. Eine Wohnbebauung ist nicht vorgesehen.“

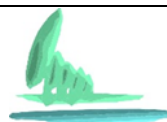
Hinweis:

„Die Hinweise zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme bezieht sich in der Hauptsache auf das im Parallelverfahren in der Aufstellung befindliche Bauleitplanverfahren „Waldbreite II“. Die Stellungnahme wird daher auch im Bebauungsplanverfahren unter Nr. 20 aufgenommen und dort behandelt.“

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

**13:0**





## 19. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Die Vodafone GmbH/ Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt mit, dass gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend gemacht werden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise zur Kenntnis genommen.“

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

**13:0**

## 20. Gemeinde Obertraubling

Das geplante Gewerbegebiet darf den Planungen der R30n und der Ostumfahrung Niedertraubling nicht entgegenstehen. Der Bau der Ostumfahrung Niedertraubling samt des Stichts nach Neutraubling wird für die zukünftige Verkehrsentwicklung und zur Entlassung des Kreuzungsbereichs der 815 in Obertraubling als unabdingbar erachtet. Bis zum Ausbau der Umgehung wird die Gewerbeansiedlung mit dem Zielverkehr Regensburg und Neutraubling als zusätzliche Belastung für die aktuelle Verkehrsproblematik in und um Obertraubling gesehen.

Beschlussvorschlag:

„Es erfolgte bereits eine Abstimmung mit dem Landratsamt Sachgebiet L2A (Verkehrsentwicklung). Einwendungen des Sachgebietes L2A liegen nicht vor. Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand ist der Planungsbereich nicht betroffen.“

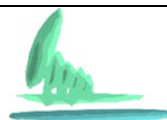
Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

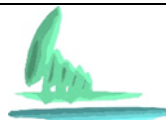
**13:0**

## 21. Landratsamt Regensburg Natur- und Umweltschutz, S 31

Hinweis:



Diese Stellungnahme ist identisch mit der Stellungnahme 02. Da sie sowohl die Flächennutzungsplanänderung, als auch den Bebauungsplan betrifft, wird die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren unter Nr. 18 übertragen.



# 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Solarpark Köfering“ in ein Gewerbegebiet „Waldbreite II“

## Keine Einwände oder Bedenken der Träger öffentlicher Belange äußerten:

Landratsamt Regensburg S33-1:Fachtechnik Immissionsschutz

Landratsamt Regensburg L 41, Kreisjugendamt,

Landratsamt Regensburg Kreisbrandrat

13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg

14. IHK Regensburg

## Träger öffentlicher Belange äußerten folgende Einwände oder Bedenken:

### 01. Landratsamt Regensburg Bauleitplanung, S 41

Seitens des Sachgebietes S 41-1, Bauleitplanung, bestehen nachfolgende Einwände bzw. Anregungen und möchten wir auf die folgenden Punkte hinweisen:

Der Name des gegenständlichen Plans (Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Waldbreite II“) differiert zu den gemeindlichen Schreiben (1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Solarpark Köfering“ in ein Gewerbegebiet „Waldbreite II“).

Nach § 1 Abs. 8 gelten die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für Ihre Änderung. Dies erfasst sowohl die materiellen Vorgaben des BauGB als auch dessen Vorgaben für das Verfahren. Bei den vorgelegten Planunterlagen handelt es sich um ein eigenständiges Regelungsgeflecht, das für sich betrachtet auch ohne den Ursprungsplan „lebensfähig“ ist und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Änderungsgebiet sicherstellen kann, eine sog. selbstständige Planänderung. Der Ursprungsplan gilt dann nur für den übrigen, vom Änderungsplan nicht erfassten Bereich weiter. Neben der Begründung bitten wir im normativen Teil des Bebauungsplanes eine klare Formulierung einzuarbeiten, dass die bisherigen Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise des Ausgangsbauungsplanes durch die explizit benannten Neufestsetzungen aufgehoben und ersetzt werden sollen.

Unter Berücksichtigung des Bestimmtheitsgrundsatzes möchten wir auf das Fehlen detaillierter Angaben wie Fl.-Nrn. und Gemarkungen zum räumlichen Geltungsbereich hinweisen.

### **Planteil/ Legende:**

Den künftigen Bauherrn, Planern und ausführenden Firmen sollen mithilfe des Regelquerschnitts „auf einen Blick“ die zulässigen Bautypen als auch deren exakte Ausführung aufgezeigt werden. Aus Gründen der Rechtsklarheit wird empfohlen Regelquerschnitte mit der zulässigen Dachform/ -neigung zu ergänzen, so dass für jede Dachform die Höhenangaben übersichtlich und klar festgesetzt sind.

Soll die Nutzungsschablone ebenfalls für die Parzellen 1 und 2 gelten?

Hinsichtlich der R 30 neu bitten wir zu prüfen, inwiefern die RRB mit der Planung konform sind.

### **Textliche Festsetzungen:**

2.2 Gebäudehöhen: Die Wandhöhe ist entsprechend der im Planteil genannten Höhenkote und dem Bautyp unmissverständlich in den textlichen Festsetzungen zu definieren.

Die für Bürogebäude genannte max. Gebäudehöhe von 13 m fehlt in der Nutzungsschablone.

2.3 Nebenanlagen: Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird auch die Festsetzung nach § 14 BauNVO zur Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen Bestandteil des Bebauungsplanes, soweit dieser nicht etwas anderes bestimmt. Die derzeitige Fassung enthält eine Regelung hinsichtlich Anlagen für Kleintierhaltungen. Wir raten der Gemeinde eine Konkretisierung der Formulierung der nach § 14 BauNVO zugelassenen baulichen Anlagen (untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke/ des Baugebiets selbst dienen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplung) als auch eine flächenmäßige Beschränkung an.

2.4 Erschließung: Soll beispielsweise für Parzelle 2 (17.325 m<sup>2</sup>/ 5.000 m<sup>2</sup> • 3,465) eine Zufahrtsbreite von bis zu 36 m (12 m\* 3) oder alternativ maximal 3 Zufahrten mit jeweils 12 m zugelassen werden? Wir bitten um Überprüfung der Formulierung.

2.5 Niederschlagswasser: Von Empfehlungen (Stellplatzflächen möglichst wasserdurchlässig) wird abgeraten. Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Versickerungsanordnungen, Zisternengrößen, ...) müssen konkret im Textteil erfolgen.

3.4 Aufschüttungen und Abgrabungen: Bei der späteren Bearbeitung seitens der Gemeinde und des Landratsamtes stellte sich die Aufnahme eines Hinweises, dass sowohl das vorhandene, natürliche Gelände als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände in den Bauanträgen darzustellen ist, als äußerst hilfreich heraus.

3.6 Werbeanlagen: Die enthaltene gestalterische Abstimmung ist zu unbestimmt, Gemeinden haben das Recht, über das Verunstaltungsgebot nach Art. 8 BayBO hinaus,

mit einer Gestaltungssatzung positive Gestaltungspflege durchzusetzen. Wir empfehlen die Festsetzung zu konkretisieren und städtebaulich zu begründen.

5. Grünordnerische Festsetzungen: Sollen die Ausgleichsflächen und -maßnahmen im Plangebiet selbst erbracht werden?

Entsprechend der Vorschriften des § 9 Abs. 1 und 1a Satz 1 BauGB sind Ausgleichsflächen und -maßnahmen

- auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder
- an anderer Stelle im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans oder
- an anderer Stelle in einem anderen Bebauungsplan

festzusetzen. Mit der Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wird den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, schon auf der Planungsstufe eine Strukturierung zur Umsetzung der festgesetzten naturschutzbezogenen Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen (im Hinblick auf den Umfang der Eingriffe in Natur und Landschaft und die daraus folgenden finanziellen Auswirkungen auf die Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer als auch zur Vorbereitung der Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen). Dazu muss die Zuordnung inhaltlich hinreichend bestimmt sein, d.h. anhand der Festsetzungen im Bebauungsplan muss ersichtlich sein, ob und für welche Flächen im Plangebiet ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt. Die Zuordnung ist eine Festsetzung des Bebauungsplans und beinhaltet die Zuordnung bestimmter Ausgleichsflächen/ -maßnahmen zu dem Grundstück, auf dem der Eingriff zu erwarten ist (Baugrundstück). Entscheidend ist für die Zuordnung die Bedeutung, die die Ausgleichsflächen/ -maßnahmen für den erwartenden Eingriff auf dem Baugrundstück haben. Die Zuordnung erfolgt i. d. R. durch textliche Festsetzung. Dabei ist Bezug zu nehmen auf die Eingriffsgrundstücke und die Ausgleichsfestsetzungen. Die Festsetzung über die Zuordnung muss hinreichend bestimmt sein, d.h. es gelten die allgemeinen Anforderungen an die Planbestimmtheit und die Abwägungsgerechtigkeit auch für die Zuordnungsfestsetzung. Dies ist nur der Fall, wenn der Festsetzung des Bebauungsplans zu entnehmen ist, welche Flächen oder Maßnahmen den Eingriffsgrundstücken zugeordnet werden sollen.

Begründung:

Diese enthält Bestimmungen, welche zum Verständnis als auch der vollumfänglichen Darstellung der wesentlichen Angaben unabkömmlich sind und keine Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen oder Kennzeichnungen darstellen. Die Begründung soll Ziel, Zweck und die Auswirkungen der Planungen gemäß § 2a Satz 2 BauGB darlegen und die Planung rechtfertigen als auch deren Erforderlichkeit nachweisen und die einzelnen Festsetzungen sowie wesentliche planerische Entscheidungen (planerischer Wille der Gemeinde) begründen und nicht nur erläutern. Wir legen nahe, die Begründung um die Ausgangs-/ Bestandssituation, den konkreten Inhalt der Änderung (Grundzüge der Planung), deren verfolgte Ziele sowie Auswirkungen und die maßgeblichen Gründe für die Abwägung, wenn von wesentlichen Planungsgrundsätzen abgewichen werden musste, zu ergänzen.

Entsprechend unserer Ausführungen zum Flächennutzungsplan genügen die derzeitigen Ausführungen zur Bedarfsbegründung nicht. Auch wenn vorhandene Potentiale des bisherigen Sondergebietes genutzt werden, muss die Planung den bedeutsamen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes bzw. Regionalplanes (Ausweisung

von Gewerbegebieten an zentralen und räumlich geeigneten Standorten mit guter überregionaler Verkehrsanbindung) entsprechen. Auf die in den Planungshilfen 2016/ 17 niedergelegten statistischen Erhebungen und Einflussgrößen (Bevölkerungsentwicklung gemäß Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung, wirtschaftliche Entwicklung Region/ Gemeinde, Flächenbedarf einzelner Wirtschaftszweige, überregionale Gewerbestandortfunktionen, ...) darf verwiesen werden. Interessentenlisten sowie jegliche Arten von Vormerkungen dienen zwar als Anhaltspunkt spiegeln jedoch keinesfalls den tatsächlichen Bedarf wieder.

Zu guter Letzt bitten wir die für den Schallschutz maßgeblichen Ermittlungen in der Begründung darzulegen und ein etwaiges Gutachten als Anlage beizufügen.

#### Beschlussvorschlag:

„Der Name des Bebauungsplans wird mit dem gemeindlichen Schreiben (1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Solarpark Köfering“ in ein Gewerbegebiet „Waldbreite II“) gleichgestellt.

Im Bebauungsplan wird eine Formulierung aufgenommen, dass die bisherigen Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Festsetzungen und Hinweise des Ausgangsbauungsplanes komplett aufgehoben und durch den neuen Bebauungsplan ersetzt werden.

Zur Erfüllung des Bestimmtheitsgrundsatzes werden die detaillierten Angaben der Flurstücks-Nummern und Gemarkungen in der Begründung aufgelistet.

#### Zu Planteil/ Legende:

Regelquerschnitte mit Bautypen erübrigen sich da nur eine Festsetzung über die maximal zulässige Gebäudehöhe getroffen wird.

Die Nutzungsschablone gilt auch für alle Parzellen da keine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Planzeichen 15.14) vorgenommen wurde.

Es erfolgte bereits eine Abstimmung mit dem Landratsamt Sachgebiet L2A (Verkehrsentwicklung). Einwendungen des Sachgebietes L2A liegen nicht vor.

Eine vorläufige Planung wurde nachrichtlich eingefügt. Der Geltungsbereich wurde im Südwesten im Bereich der Bauverbotszone angepasst. Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand ist ansonsten der restliche Planungsbereich nicht betroffen.“

#### Zu Textliche Festsetzungen

Die Wandhöhe ist in den textlichen Festsetzungen bereits klar definiert. In der Nutzungsschablone wird diese noch um den Begriff „Bürogebäude 13,0“ ergänzt.

Die Zufahrtsbreite wird geändert auf 12 m je angefangene 10.000 m<sup>2</sup>, so dass für Grundstücke über 10.000 m<sup>2</sup> entweder eine Zufahrt mit 24 m oder zwei Zufahrten mit 12 m möglich sind.

Die Empfehlung unter den Hinweisen „möglichst wasserdurchlässig“ wird beibehalten, da die Art der Befestigung sowohl nutzungsabhängig, als auch von der Art der jeweiligen Niederschlagswasserentsorgung abhängig ist.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden nicht getroffen, da die Regenrückhaltebecken entlang des Lohgrabens entfallen weil die öffentliche Straße entsprechend RAS-Ew breitflächig in die Seitenflächen entwässert und die jeweiligen

Grundstückseigentümer das Niederschlagswasser auf den eigenen Parzellen bewirtschaften.

Ein Hinweis, dass sowohl das vorhandene, natürliche Gelände als auch das fertige bzw. hergestellte Gelände in den Bauanträgen darzustellen ist, wird aufgenommen.

Festsetzungen der Werbeanlagen werden wie folgt ergänzt: Werbeanlagen sind bis zu einer Gesamthöhe von 16 m zulässig sowie bis zu einer Höhe von 2 m über das zugehörigen Gebäude-Höheniveau

Begründung und Bedarfsbegründung werden für den Entwurf erstellt.

Das Schallschutzgutachten wird als Anlage beigefügt.“

#### Beschlussvorschlag Grünordnung (FLU) zu Punkt 5: Grünordnerische Festsetzungen

Die Ausgleichsmaßnahmen können teilweise im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erbracht werden.

Die eindeutige Festsetzung dieser Flächen erfolgt in der nachfolgenden Planungsstufe (Entwurf).

Die Herleitung bzw. Abarbeitung der anzuwendenden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU), d.h. die Darstellung und Berechnung von Flächen mit Eingriff bzw. der Festlegung der Eingriffsschwere sowie die Berechnung des Ausgleichsbedarfs und der Nachweis des konkreten flächenhaften Ausgleichs - sowohl innerhalb des Geltungsbereichs der Planung sowie in externen Flächen - incl. der Maßnahmen zur Erreichung des definierten ökologischen Wertungszustandes erfolgt (in der Entwurfsphase) im Umweltbericht bzw. im Planteil „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, welche Bestandteil des Bebauungsplans werden.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

**13:0**

## **02. Landratsamt Regensburg, S 41 Ortsplanerische Stellungnahme**

Aus ortsplanerischer Sicht sind bei der Beurteilung der vorliegenden Planung folgende Einwendungen, bzw. sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen, anzumerken.

#### **Status Quo:**

Da die Flächen bereits bis zu Jahr 2013 im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche gewidmet waren, steht einer erneuten Änderung in ein Gewerbegebiet keine planungsrechtlichen Bedenken entgegen. Ein ausreichender Bedarfsnachweis, der den Flächenbedarf konkret und nachvollziehbar darlegt, ist allerdings unabdingbar.

Auch für das Gewerbegebiet gilt das Anbindegebot. Allerdings können gewerbliche Betriebe im Planungsgebiet angesiedelt werden, für die das LEP eine Ausnahme vom Anbindegebot vorsieht. Die Anforderungen des Immissionsschutzes und die Möglichkeiten der Abschirmung zu anderen Nutzungsarten sowie das Orts- und Landschaftsbild sind



hierbei zu beachten. Die ungegliederte bandartige Entwicklung von Betrieben, insbesondere entlang der Ortseinfahrten, soll vermieden werden (Vgl. LEP 3.3).

#### **Orts- und Landschaftsbild:**

Durch die topographische Lage des Planungsgebietes sind negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch die Kulissenwirkung der großflächigen Betriebsgebäude unausweichlich, da die für das Landschaftsbild wesentlichen Blickbeziehungen beeinträchtigt werden.

##### 1. Empfehlung

Durch die Reduzierung der Dimension der möglichen Baukörper, was sowohl Ihren Umfang, die Gestalt bzw. deren Höhenentwicklung inkl. der vorgesehene oder später erforderliche Kamine, Kühltürme etc., angeht, könnte die entstehende Fremdkörperwirkung abgemildert werden, die derzeit durch Ihrer Qualität völlig aus dem Rahmen der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung herausfallen.

##### 2. Empfehlung

Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild bezüglich der Farbgestaltung der Fassaden bzw. der Anlagen für die Außenwerbung können durch die Vorgabe von geeigneten Farbtönen, bzw. Beschränkung der Werbeflächen, gemildert werden.

##### 3. Empfehlung

Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvorhabens für alle am Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen. Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Geländehöhen ergeben (vgl. § 1 Abs. 2 PlanZV). Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind gemäß §18 BauNVO die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.

#### **Rechtsgrundlagen: §1 Abs. 2 PlanZV und § 18 BauNVO**

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne soll sich die Geländehöhe ergeben und die Höhe baulicher Anlagen

Möglichkeiten der Überwindung:

Es wird empfohlen Im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren die Planung gemäß § 18 BauNVO um folgende Punkte zu ergänzen:

Höhenlinien:

In der Planzeichnung sind die Höhenlinien mit lesbaren Höhenangaben zu ergänzen.

Höhenlage:

Die Höhenlage der Gebäude, Garagen etc. sollte vom Straßenbezugspunkt (Asphaltrand) und der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss festgelegt und ermittelt werden, da diese unstrittig sind. Die Straßenbezugspunkte sind als NHN anzugeben. (s. § 18 BauNVO)

##### 4. Empfehlung Dachgauben/ Dachaufbauten

Diese Regelungen treffen für Flachdächer nicht zu und sind zu streichen.

#### 5. Empfehlung Werbeanlagen

Werbeanlagen sollten nur unterhalb der zulässigen maximalen Attikahöhe von 16,0 m angebracht werden dürfen (Fernwirkung)

#### 6. Empfehlungen zum Klima

Im vorliegenden Baugebiet werden bei derzeitiger Planung erhebliche Wärmemengen gespeichert. Zwei wesentliche Ursachen sind dafür verantwortlich. Warme Abluft aus Straßenverkehr, Heizungen, Gewerbebetrieben, sowie die Speicherung bzw. laufende Wärmestrahlung der großen vegetationsfreien Oberflächen von Bausubstanz und Verkehrsflächen. Da ein großer Teil des Baugebiets befestigt werden soll, kann der Boden kaum Niederschläge speichern, die dann über Pflanzen oder durch direkte Verdunstung die Luft befeuchten und kühlen. Aus städtebaulicher Sicht wäre die Festsetzung von begrünten Flachdächern eine nachhaltige Maßnahme zur Verbesserung des Stadtklimas.

Zusätzliche Anreize für die Dachbegrünung sind auch durch die Gesetzesvorgaben der Ermittlung der Höhe der Abwassergebühren bzw. durch eine mögliche Reduktion des Ausgleichsfaktors bei den Eingriffs-Ausgleichs-Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes gegeben.

#### Beschlussvorschlag:

„Begründung und Bedarfsbegründung werden für den Entwurf erstellt.

Das Anbindegebot wird erfüllt. Im Südosten unmittelbar angrenzend befindet sich das Gewerbegebiet „Waldbreite 1“. Im Süden unmittelbar angrenzend und nur durch die Bundesstraße getrennt, befindet sich das Baugebiet Weiherbreite, das zudem Richtung Westen erweitert werden soll. Eine bandartige Entwicklung (LEP 3.3) ist daher nicht erkennbar. Da die Fläche zwischen der Eisenbahnstrecke Regensburg-München und der Bundesstraße B 15 eingegrenzt ist, ist sie bereits vorbelastet und für andere Nutzungen eher ungeeignet.

Das Gebiet ist bereits vorgeprägt durch den straßenbegleitenden Lärmschutzwall an der Südseite der Bundesstraße. Das Plangebiet besitzt keine bestimmenden Grünstrukturen und ist bereits streifenartig zwischen Bahnlinie und Bundesstraße eingeschlossen. Die Höhenentwicklung folgt dem üblichen Bedarf der Gewerbebetriebe. Zur Verbesserung wird das Gebiet qualifiziert entlang der Bahnlinie und Bundesstraße eingegrünt. Dies dient auch der Verbesserung des Klimas in der ansonsten bereits ausgeräumten Landschaft.

Für die Fassaden sind zulässig gedeckte Farben, mattierte Materialien (z.B. Trapez- und Sandwichtrapezbleche) und Holzschalungen; stark reflektierende oder blendende Materialien sind nicht zulässig. Nicht blendende Fassadenmaterialien zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Bei der Verwendung von Glasfronten oder großen Fensterflächen sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.

Bei der Fassadengestaltung ist darauf zu achten, dass keine Reflexionen in Richtungen der Bundesstraße entstehen.

Für die Gestaltung von Werbeflächen wurden bereits Vorgaben getroffen.

Das Gelände ist nahezu eben. Höhenschichtlinien sind bereits eingetragen und die 1 m Linien sind bereits lesbar beschriftet. Die 0,5 m Linien werden noch beschriftet.

Die Bezugspunkte der Höhen sind bereits eindeutig durch Festsetzung der Erdgeschosshöhen als max. Höhe über NN und Festsetzung der max. Gebäudehöhe

bestimmt.

Die Festsetzungen für Dachgauben werden entfernt.

Die Festsetzung der Höhe von Werbeanlagen mit max. 2 m über First bzw. Attika wird beibehalten.

Gründächer sind erwünscht und zugelassen, werden jedoch aus Kostengründen nicht zwingend festgesetzt. Da die Bewirtschaftung des Niederschlagwassers auf den Grundstücken erfolgen soll besteht bereits dadurch ein Anreiz.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

**13:0**

## **03. Landratsamt Regensburg Natur- und Umweltschutz, S 33-2**

Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Gegen die Planung werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Festzustellen ist allerdings, dass durch die gewerbliche Bebauung mit großmaßstäblichen Baukörpern, die eine beträchtliche Höhe aufweisen, erhebliche Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild zu verzeichnen sind. Wichtig ist eine sorgfältige Gestaltung des Straßenraumes entlang der Bundesstraße, da durch die neue Bebauung der Erscheinungsbild Köferings und insbesondere die Ortseingangssituation (gleichsam die Visitenkarte des Ortes) wesentlich verändert wird.

Aus Sicht des Landschaftsschutzes ist vor allem die Fernwirkung der großen Gewerbebauten nach Nordosten besonders kritisch zu bewerten, da sie das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Ein ausreichend breiter Grünstreifen, der die Anpflanzung einer optisch wirksamen Gehölzkulisse zwischen Bebauung und Bahnlinie ermöglicht, ist daher aus landschaftspflegerischer Sicht unabdingbar. Die dargestellte private Grünfläche mit mind. 10 m Breite ist als Minimum aus unserer Sicht erforderlich. Inhaltlich muss noch eine Mindestanforderung an optisch wirksamer Gehölzpflanzung definiert werden, ein Verweis auf den Freiflächenplan zum Bauantrag genügt nicht.

Hinsichtlich der Abarbeitung der Eingriffsregelung und nötiger Ausgleichsflächen ist eine Abstimmung im weiteren Verfahrensablauf notwendig.

### **Beschlussvorschlag Grünordnung (FLU)**

Im weiteren Verfahrensablauf (Entwurfsplanung) werden konkretisierende Festsetzungen zu Art und Weise und Mindestqualitäten der Grünordnung sowohl für die Grünfläche zwischen Bundesstraße und Gewerbegrundstücken als auch für die private Grünfläche zwischen Gewerbebebauung und der Bahnlinie getroffen.

Zu berücksichtigen ist in letztem Fall jedoch, dass Seitens der Bahn technische Mindestabstände von Baumpflanzungen/Pflanzungen zu den Bahnanlagen gefordert werden, die die Möglichkeiten der Landschaftsbildgestaltung bzw. der Abmilderung der Fernwirkung nach Nordosten durch Großgehölzpflanzungen etwas einschränken.

Verweise auf grünordnerische Erfordernisse beim Bauantragsverfahren werden nur insoweit belassen, als Freiflächengestaltungspläne zu den jeweiligen Bauvorhaben als Bestandteile der Bauantragsunterlagen festgesetzt werden.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt ausführlich zur

Entwurfsplanung, eine Abstimmung hierzu erfolgt mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie bei Erfordernis mit weiteren Fachstellen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

**13:0**

**04. Staatliches Bauamt Regensburg**

Laut Vorentwurf vom 27.09.2018 ist vorgesehen, parallel zur B 15 in einem Abstand von 20 m eine Fahrbahn mit Gehweg zu errichten. An der nord-westlichen Grundstücksgrenze endet diese Fahrbahn in einem Wendehammer. Hiermit besteht von unserer Seite Einverständnis.

An der süd-westlichen Grenze soll diese Fahrbahn indirekt über einen Anliegerweg der Deutschen Bahn an die B 15 angeschlossen werden. Somit würde eine zweite Zufahrt zum Gewerbegebiet von der B 15 entstehen. Von unserer Seite ist jedoch nur gewünscht, dass das Gewerbegebiet verkehrssicher über die neue Einmündung mit Linksabbiegespur angefahren werden kann. Die Verbindung über den Anliegerweg ist deshalb zu entfernen.

Weiterhin sieht die Planung eine Bushaltestelle mit Busbuchten auf der B 15 vor. Aus unserer Sicht ist das Überqueren der Bundesstraße auf freier Strecke mit einem Verkehrsaufkommen von nahezu 12 000 Fahrzeugen täglich extrem gefährlich. Die geplante Querungshilfe ist außerhalb der Ortsdurchfahrt ein Hindernis in der Fahrbahn und erhöht die Sicherheit für die Fußgänger unwesentlich.

Aus diesen Gründen können wir den geplanten Bushaltestellen nicht zustimmen.

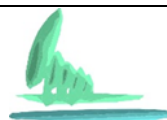
**Beschlussvorschlag:**

„Dem Ansinnen des staatlichen Bauamtes wird gefolgt und auf die zweite Zufahrt verzichtet. Die Baugebietsstraße nach Südosten erhält als Abschluss eine Wendeschleife.

Die Errichtung einer Bushaltestelle wird weiterhin vom Gemeinderat gewünscht. Hierzu soll unter Einbeziehung aller Beteiligten, insbesondere das staatliche Bauamt sowie der RVV Regensburg, eine Lösung gefunden werden. Der Rat favorisiert, die im Zuge der Planungen zum Baugebiet „Erweiterung Weiherbreite“ zu errichtende Behelfsampel für eine sichere Querung der Straße zu nutzen.“

**05. Gemeinde MIntraching**

Die Entwässerung des Niederschlagwassers der öffentlichen Verkehrsflächen soll über einen Drosselabfluss in den Lohgraben erfolgen. Besonders bei langanhaltenden Hochwasserereignissen mit gesättigten Böden oder Starkregenereignissen haben wir als Unterlieger des Lohgrabens Bedenken, dass es hierbei zu einer hydraulischen Überlastung des Lohgrabens mit nachteiliger Wirkung auf unser Gemeindegebiet kommt. Hierzu wird auch im Bebauungsplan unter „b) Textliche Hinweise“ von „zeitweise Ausuferungen des Lohgrabens“ gesprochen, jedoch ist keine hydraulische Berechnung oder gutachterliche



Einschätzung des Sachverhaltes aus der Bauleitplanung ersichtlich.

Wir bitten im Sinne einer gedeihlichen Zusammenarbeit unsere Bedenken zu prüfen und ggf. den Bebauungsplan entsprechend zu ändern bzw. zu ergänzen.

Beschlussvorschlag:

„Die Entsorgung des Niederschlagswassers auf den Parzellen erfolgt dezentral auf den Parzellen selbst. Ein Drosselabfluss in den Lohgraben wird nicht vorgenommen. Auch die öffentliche Verkehrsfläche wird entsprechend den Richtlinien der RAS-Ew breitflächig in das seitliche Grün entwässert. Das Niederschlagswasser wird daher wie bisher dem natürlichen Kreislauf zurückgeführt.“

## 06. Wasserwirtschaftsamt Regensburg

Nach unserem Kenntnisstand ist eine Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Lohgraben geplant. Hierfür ist eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Regensburg zu beantragen. Auf Grund der Größe und bereits vorherrschenden hydraulischen Belastung des Lohgraben ist eine detaillierte Entwässerungsplanung, die diesen Randbedingungen Rechnung trägt, vorzulegen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem WWA Regensburg wird empfohlen.

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde Köfering sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim Landratsamt Regensburg zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Um die Beschattung des Lohgrabens zu verbessern, sollte aus wasserwirtschaftlicher Sicht in dem geplanten Ausgleichstreifen zum Lohgraben unmittelbar am südlichen/südöstlichen Ufer eine entsprechende Bepflanzung vorgesehen werden. Im Rahmen der geplanten Hecke sollte hierzu etwa 70-80% der Strecke mit gewässertypischen Gehölzarten (wie Erle und Weide) bepflanzt werden.

Beschlussvorschlag:

„Die Entsorgung des Niederschlagswassers auf den Parzellen erfolgt dezentral auf den Parzellen selbst. Ein Drosselabfluss in den Lohgraben wird nicht vorgenommen. Auch die öffentliche Verkehrsfläche wird entsprechend den Richtlinien der RAS-Ew breitflächig in das seitliche Grün entwässert. Das Niederschlagswasser wird daher wie bisher dem

natürlichen Kreislauf zurückgeführt.

Hinsichtlich Altlasten wird noch ein Hinweis ergänzt.“

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu. **13:0**

Beschlussvorschlag Grünordnung (FLU) zur Beschattung des Lohgrabens

Der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes, südlich des Lohgrabens große Streckenteile mit beschattender, gewässertypischer Bepflanzung auszuführen, wird in die Planung aufgenommen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu. **13:0**

**07. VBA Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal**

Die nachfolgende Stellungnahme zu dieser Baumaßnahme ist mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal abgestimmt.

**1. Feststellungen zur gesicherten Abwasserentsorgung**

Im Zuge des Verfahrens des Bebauungsplanes „Solarpark Köfering“ im Jahr 2013 wurde von Seiten des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal keine Einwände erhoben, da dieser Solarpark nach der Art der Nutzung keinen Anschlussbedarf auslöste. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass sich in der Fl. Nr. 125, Gemarkung Köfering (Schreiben vom 13.02.2013) eine Abwasserdruckleitung befindet.

Mit Änderung des Bebauungsplanes in ein Gewerbegebiet ändert sich die bisher festgelegte Nutzung mit der Folge, dass dieses Baugebiet einen Anschlussbedarf hat, da hier Schmutzwasser anfällt, das der klärtechnischen Behandlung bedarf.

Die Fl. Nr. 125, Gemarkung Köfering ist durch die vorhandene Druckleitung nicht erschlossen. Die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers (Benutzungsrecht) ist aufgrund der vorhandenen Aufnahmekapazität dieser Druckleitung mittels Sondervereinbarung (§ 7 des EWS) zu regeln. Die technischen Details hierzu werden anschließend vom Betreiber der Abwasseranlage - der VBA Mintraching - erläutert. Hierzu ist anzumerken, dass eine gesicherte Abwasserentsorgung im Bereich des Bebauungsplans Waldbreite II, Köfering nur gewährleistet ist, wenn die Forderungen/Auflagen des Betreibers VBA Mintraching eingehalten werden.

Sollte keine Sondervereinbarung mit dem Erschließungsträger zu Stande kommen, kann der Zweckverband einer Änderung des Bebauungsplans nicht zustimmen.

**2. Schmutzwasserentsorgung**

Das Planungsgebiet kann für den Teilbereich Schmutzwasser an die durch das Flurstück durchführende Abwasserdruckleitung an die öffentliche Abwasserentsorgung



angeschlossen werden. Diese Abwasserdruckleitung ist dinglich durch eine Dienstbarkeitsbestellung Urkundenrolle Nr. G 1205/2005 gesichert.

Diese Abwasserdruckleitung dient der Schmutzwasserableitung aus dem Bereich BG Weiherbreite III bis IV sowie für den Ortsteil Eggfling. Das Schmutzwasser wird in diese Druckleitung durch das bestehende Abwasserpumpwerk Weiherbreite in der Dr. Bruno Sahliger Straße gepumpt. Diese Druckleitung endet im Bereich der Scheuermühl mit einem Anschluss an einen Kanal, der das Abwasser in Richtung Mangolding ableitet.

Die Schmutzwasserableitung aus dem Gewerbegebiet Waldbreite II kann nur durch eine Anbindung an diese Druckleitung oder durch einen Neubau eines Ableitungssystems zur Scheuermühl erfolgen.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit dieser bestehenden Druckleitung ist auf die bestehende Bebauung ausgelegt. Die Aufnahmekapazität für zusätzliche Abwassermengen ist aufgrund der technischen Gegebenheiten sehr begrenzt. Die Abwasserbeseitigung aus dem Bestand über das Pumpwerk: Weiherbreite hat Vorrang.

Gemäß den Ermittlungen des durch den Erschließungsträger beauftragten IB Wöhrmann beträgt der max. Abwasseranfall aus dem Erschließungsbereich incl. Fremdwassers und über die Schachtdeckel zulaufenden Niederschlagswasser in der Spitze 7 l/s bzw. 25,2 m<sup>3</sup>/h. Eine Erhöhung über diese Abwassermenge hinaus z.B. durch stark verschmutztes Niederschlagswasser oder zukünftige besondere Gewerbebetriebe ist nicht möglich.

Um die Abwasserableitung aus dem Baugebiet „Waldbreite II“ über die bestehende Druckleitung sicherzustellen, sind durch den Investor folgende Maßnahmen zwingend umzusetzen:

- Neubau eines Kanalsystems im Bebauungsbereich für das Schmutzwasser
- Minimierung des in das Kanalsystem für Schmutzwasser eintretende Niederschlagswasser durch den Einbau von geeigneten und zugelassenen Bauteilen z.B. Schmutzfänger mit Belüftung und Abdichtung bei Niederschlagswasserzulauf oder den Einbau dichter Schachtdeckel und seitlichen hochgezogenen Belüftungseinrichtungen
- Schaffung eines ausreichend großen Zwischenpufferbeckens bzw. Pumpensumpfs vor dem Pumpwerk. Die Auslegung hat zu berücksichtigen, dass für die Abförderung des anfallenden Abwassers nur ein Zeitfenster von 15 Minuten pro Stunde zur Verfügung steht.
- Neubau einer Schmutzwasserpumpstation
- Neubau einer elektrischen Schaltanlage zur Steuerung des Abwasserpumpwerkes mit Vernetzung mit der bestehenden elektrischen Schaltanlage des Abwasserpumpwerk Weiherbreite, damit nicht beide Pumpwerke gleichzeitig fördern.
- Anbindung der neuen elektrischen Schaltanlage an die Prozessleittechnik der VBA
- Neubau eines Übergabeschachts in die bestehende Druckleitung
- Es ist durch geeignete Festsetzungen in den Kaufverträgen der Gewerbeflächen sicherzustellen, dass die Abwassermengen (Schmutz- und Niederschlagswasser) max. 25,2 m<sup>3</sup>/h aus dem gesamten Bebauungsplanbereich jetzt und in der Zukunft betragen wird. Es ist weiter dafür Sorge zu tragen, dass dies auch verbindlich für ev. Rechtsnachfolger ist.
- Die Festsetzungen aus der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage (Entwässerungssatzung - EWS) des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal sind einzuhalten.

Sämtliche Bauteile sind nach den anerkannten Regeln der Technik in Abstimmung mit der VBA zu planen. Die Planung, Ausführungsplanung sowie Bau- und Oberbauleitung hat durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro mit Erfahrung in der Abwassertechnik zu erfolgen.



### 3. Niederschlagswasserentsorgung

#### 3.1 Zuständigkeit für den Unterhalt

Nach den textlichen Hinweisen soll das Niederschlagswasser der Grundstücke vor Ort versickert werden. Somit werden die geplanten Niederschlagsentwässerungsanlagen bestehend aus Entwässerungsgraben entlang der Straße und Regenrückhalteteiche am Lohgraben samt Drosselbauwerk und Einleitung in den Lohgraben ausschließlich der Straßenoberflächenentwässerung dienen.

Wenn diese Flächen später öffentlich gewidmet werden sollen, so ist im Vorfeld festzulegen, wer für den späteren Betrieb und Unterhalt zuständig ist.

#### 3.2 Baugrundgutachten und Dimensionierung der Niederschlagswasserableitungssysteme

Gemäß den textlichen Hinweisen soll das Niederschlagswasser der Grundstücke unter Beachtung der NWFreiV und TRENGW vor Ort versickert werden. Ob dies möglich sein wird, hängt von der Bodenbeschaffenheit d. h. den Kennwerten des Bodens als auch der Höhe des mittleren höchsten Grundwasserstands ab. Daher ist ein qualifiziertes Baugrundgutachten bereits im Vorfeld einzuholen, um zu klären, ob diese Planung umsetzbar ist.

Je nach den Ergebnissen kann dies dann auch zu einer Vergrößerung des Grabensystems sowie der Regenrückhalteteiche bzw. den dafür benötigten Flächen führen.

#### 3.3 stark verschmutztes Niederschlagswasser

Unabhängig von den Bodenkennwerten kann es aber auch zutreffen, dass Niederschlagswasser auf Flächen trifft, die durch Verkehr oder Produktionsvorgänge des Gewerbes stark verschmutzt sind. Hier ist dafür Sorge zu tragen, dass die Verursacher die erf. techn. Maßnahmen durchführen, um die Anforderungen für eine Versickerung zu gewährleisten.

Im Extremfall z.B. in Tankstellenbereichen oder Waschplätzen sind Öl- bzw. Koaleszenzabscheider vorgeschrieben. Deren Abläufe sind nach den einschlägigen Regelwerten zwingend in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Hierbei sind durch den Investor folgende Maßnahmen zwingend umzusetzen:

- Es ist durch geeignete Festsetzungen in den Kaufverträgen der Gewerbeflächen sicherzustellen, dass die Abwassermengen (Schmutz- und Niederschlagswasser) max. 25,2 m<sup>3</sup>/h aus dem gesamten Bebauungsplanbereich jetzt und in der Zukunft betragen wird. Es ist weiter dafür Sorge zu tragen, dass dies auch verbindlich für ev. Rechtsnachfolger ist.
- Die Festsetzungen aus der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage (Entwässerungssatzung - EWS) des Zweckverbands zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal sind einzuhalten
- Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist frühzeitig eine Planung zu erstellen und eine gehobene wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Der Bau der Entwässerungsanlage soll erst nach Vorliegen dieser Genehmigung erfolgen, damit ev. mögliche zusätzliche Auflagen aus dem Bescheid umgesetzt bzw. eingehalten werden.

Sämtliche Bauteile sind nach den anerkannten Regeln der Technik in Abstimmung mit den Fachbehörden sowie der Gemeinde Köfering bzw. der VBA zu planen. Die Planung, Ausführungsplanung sowie Bau- und Oberbauleitung hat durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro mit Erfahrung in der Abwassertechnik zu erfolgen.

#### 4. Abwasserentsorgung der weiteren geplanten Baugebiete

In diesem Bereich von Köfering sind weitere Baugebiete geplant bzw. sind bereits im Bau. Dies sind:

- Gewerbegebiet Waldbreite 1
- Weiherbreite Erweiterung

Die in diesen Baugebieten anfallenden Abwassermengen können ebenfalls nur in Richtung Scheuermühl abgeleitet werden, da die Kanalisation in der Schulstraße insbesondere das Pumpwerk Schulstraße keine weiteren Reserven hat

Zwischen den Erschließungsträgern für die Gewerbegebiete Waldbreite I und Waldbreite II findet derzeit eine Abstimmung für die Abwasserentsorgung statt.

Jedoch ist das vorhandene Pumpwerk Weiherbreite als auch die vorhandene Druckleitung von dem Pumpwerk in Richtung Scheuermühl definitiv zu klein, um das Abwasser aus dem geplanten großen Baugebiet Weiherbreite Erweiterung abzuleiten. Somit ist durch den Erschließungsträger für dieses große Wohngebiet ein neues Abteilungs-system zu schaffen, dies kann - nach derzeitigem Wissenstand - nur aus einem Pumpwerk und einer neuen Druckleitung in Richtung Scheuermühl bestehen.

Als Konsequenz würde sich daraus aber ergeben, dass in diesem relativ kleinen Bereich 3 Pumpwerke

- Bestehendes Pumpwerk Weiherbreite
- Neues Pumpwerk GE Waldbreite
- Neues Pumpwerk BG Weiherbreite Erweiterung

angeordnet wären, was im Betrieb und Unterhalt sehr aufwendig ist Diese vermeidbaren Mehrkosten, die in die Abwassergebühren einzurechnen sind, könnte bei einer Kooperation zwischen allen Erschließungsträgern sowie der VBA vermieden werden. Dies wurde in der gemeinsamen Besprechung am 24. Mai 2018 auch durch die VBA angeregt bzw. war das Ziel dieser Besprechung.

Leider ist dieser Gedanke einer Kooperation zwischen den Erschließungsträgern bisher nicht weiterverfolgt worden. Eine Unterstützung durch die Gemeinde Köfering bzw. eine Auflage an die Erschließungsträger diesbezüglich aktiv zu werden, wird erbeten.

#### Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise der VBA werden beachtet. Die Herstellung der Schmutzwasserableitung erfolgt entsprechend den Vorgaben der VBA.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers hat dezentral vor Ort auf den jeweiligen Grundstücken zu erfolgen. Entsprechend dem Baugrundgutachten Blasy + Mader GmbH vom 01.10.2018 ist eine Versickerung in den anstehenden kiesigen und sandigen Boden möglich, wobei die oberflächennahen Lehme und lehmigen Sande ausgeräumt werden müssen und der erforderliche Abstand zum Grundwasser eingehalten werden muss. Eine unterirdische Versickerung ist nur für unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen nach erforderlicher Vorbehandlung möglich. Eine Versickerung von Verkehrsflächen ist nur oberflächlich über die belebte Oberbodenschicht möglich. Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen gearbeitet oder diese umgeschlagen werden, oder diese soweit verschmutzt werden können, dass eine Versickerung nicht zulässig ist, sind grundsätzlich zu überdachen. Für die Grundstücke ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer die wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen und der Nachweis für eine schadloße Überflutung (DIN 1986-100) zu erbringen.

Die öffentliche Straße wird gem. den Richtlinien für die Anlage von Straßen RAS Teil: Entwässerung (RAS-Ew) entwässert und breitflächig in die angrenzende begrünten Seitenbereichen versickert.“

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

**13:0**

**08. Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd**

der Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd freut sich Ihnen mitteilen zu dürfen, dass die Erschließung des Gewerbegebietes „Waldbreite II“ mit Trinkwasser gesichert werden kann.

Hierzu ist es allerdings notwendig, dass eine Vereinbarung mit den Erschließungsträgern abgeschlossen wird, die regelt, dass die Herstellungskosten der Wasserleitung vom Erschließungsträger übernommen werden.

Der Zweckverband weist darauf hin, dass bezüglich der Löschwasserbereitstellung die Entnahme von maximal 48 m<sup>3</sup>/h aus dem Trinkwassernetz für die Dauer von 2 Stunden gewährleistet werden kann. Zusätzliche Mengen sind durch andere Einrichtungen, wie beispielsweise Zisternen, Tiefbrunnen, Löschweiher etc., bereitzustellen.

Ansprechpartner für die Regelung des Brandschutzes ist die Gemeinde Köfering, die auch die Art und Anzahl der Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband festlegt.

**Beschlussvorschlag:**

„Die Hinweise zur Kenntnis genommen Für das Löschwasser ist die Bereitstellung der Differenzmenge zwischen der vom Wasserzweckverband zur Verfügung gestellten Löschwassermenge und der jeweils individuell benötigten Menge von den privaten Bauherrn zu ergbringen.“

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

**13:0**

**09. Landratsamt Regensburg Kommunale Abfallentsorgung L 16**

Zum vorgenannten Bauleitplan-Verfahren bzw. zur Befahrbarkeit der im o. g. Bebauungsplan vorgesehenen Straßenzüge durch Entsorgungsfahrzeuge (Restmüll, Altpapier, Sperrmüll usw.) wird nach Rücksprache mit dem derzeit zuständigen Entsorgungsunternehmen wie folgt Stellung genommen:

Aufgrund berufsgenossenschaftlicher Vorschriften dürfen Entsorgungsfahrzeuge (außer zu

Wendezwecken) nur vorwärts fahren. Entsprechend dieser Regelungen müssen Sackgassen bzw. Stichstraßen, wenn sie befahren werden sollen, eine ausreichend große Wendemöglichkeit aufweisen. Der Minstdurchmesser, den ein heute üblicherweise eingesetztes Müllfahrzeug (mit drei- oder vier Achsen und einer Länge von rd. 10 m) für ein Wendemanöver benötigt, beträgt mindestens 18 m. Dabei muss der Mittelpunkt überfahrbar sein.

Beim Befahren von Straßen muss außerdem sichergestellt sein, dass für die am Fahrzeug befindlichen Personen keine Quetschgefahr besteht. Zu diesem Zweck muss beiderseits des Entsorgungsfahrzeuges ein Freiraum von mindestens 0,5 m Breite vorhanden sein.

Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstoff-Fractionen muss gem. §§ 14 ff. Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Regensburg (AWS) an anfahrbaren Stellen erfolgen.

Privatgrundstücke oder Straßen, die keine öffentlich gewidmeten Straßen im Sinne des Straßen- und Wegerechts (Art. 3, 53 Bayer. Straßen- und Wegegesetz) sind, werden nur nach ausdrücklicher Beauftragung mit umfassender Haftungsfreistellung für den Landkreis Regensburg und die Entsorgungsunternehmen durch den/die Eigentümer befahren (§ 16 Abs. 7 AWS).

Die Betrachtung des vorliegenden Bebauungsplanes unter den vorgenannten Gesichtspunkten führt deshalb zu folgendem Ergebnis:

Die Anfahrbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge ist gegeben.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise zur Kenntnis genommen“

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

**13:0**

## 10. Landratsamt Regensburg Tiefbau, L 19

Die Belange des Sachgebietes L 19 sind von der Planung nicht berührt. Eine Abstimmung mit Hr. Dr. Häusler Sachgebiet L2A ist jedoch zwingend erforderlich wegen der Planung Ostumfahrung Niedertraubling. Die Flur-Nr. 125 ist direkt betroffen.

Beschlussvorschlag:

„Eine Abstimmung mit dem Sachgebiet L2A fand bereits statt. Eine vorläufige Planung wurde nachrichtlich eingefügt. Der Geltungsbereich wurde im Südwesten im Bereich der Bauverbotszone angepasst. Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand ist ansonsten der Planungsbereich nicht betroffen. Einwendungen des Sachgebietes L2A liegen nicht vor.“

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu. **13:0**

**11. Landratsamt Regensburg, Untere Denkmalschutzbehörde, L 18**

Das überplante Gebiet befindet sich auf dem Gebiet des Bodendenkmals D-3-7039-0160 (Körpergräber der Latènezeit). Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist deshalb die Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis notwendig. Infolgedessen ist es zwingend erforderlich, dass die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege an den weiteren Planungen frühzeitig beteiligt wird.

**Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise zur Kenntnis genommen. Abstimmungen sind bereits erfolgt. Archäologische Erkundungen wurden bereits durchgeführt.“

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu. **13:0**

**12. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern**

Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch o.g. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern - wahrzunehmenden Aufgaben berührt.

Informativ möchten wir anmerken, dass das Vorhaben von der Erlaubnis zur Gewinnung von Erdwärme "Neutraubling" überdeckt wird.

**Beschlussvorschlag:**

„Die Hinweise zur Kenntnis genommen“

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu. **13:0**

**15. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH**

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise zur Kenntnis genommen“

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

**13:0**

## 16. Deutsche Bahn AG DB Immobilien

Die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt übersendet folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren:

Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

### 1. Infrastrukturelle Belange

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Vorhandene Bahnanlagen und Entwässerungseinrichtungen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Die Endwuchshöhe der zu pflanzenden Bäume sollte 4m nicht überschreiten. Ausgehend von der Endwuchshöhe der Bäume ist ein Abstand von 5m zu den Stromleitungen einzuhalten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

### 2. Immobilienspezifische Belange

Es befindet sich Eigentum der DB Netz AG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Wir bitten diesen aus dem Geltungsbereich herauszunehmen.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass es sich bei Flächen im Eigentum der Bahn um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach, bis zu einer erfolgreichen Freistellung, dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung



nur nachrichtlich aufgenommen werden. Bahnanlagen sind nach PlanZV darzustellen.

Die erforderliche Zufahrt zum Gewerbegebiet über Bahngrund ist in einem kostenpflichtigen Gestattungsvertrag mit der DB Netz AG, vertreten durch die DB AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München, zu klären.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

### **3. Hinweise für Bauten nahe der Bahn**

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.

Im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Bestimmungen“ (ELTB) der Deutsche Bahn AG anzuwenden.

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen (Zaun) grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Für die Baumaßnahme ist grundsätzlich ein Abstand von 5m zum Gleisbereich einzuhalten. Ein Betreten der Baustelle über das Betriebsgleis ist verboten. Sollte dies erforderlich sein, so ist eine Absicherung der Mitarbeiter mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Es ist grundsätzlich ein Abstand von 5m zu den Oberleitungsmasten (Masthinterkante) einzuhalten.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Bei Einsatz eines Baggers, ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 5m zum Gleis einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernsternungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Niederlassung Süd, Immobilienmanagement I.NF-S(R), Richelstraße 1, 80634 München, Herr Prokop. Tel.: 089 / 1308 72 708, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn eine Kabeleinweisung stattgefunden hat, die Kabellage zweifelsfrei feststeht und die bauausführende Firma die Beachtung und Einhaltung der Bestimmungen und die Anwendung der Schutzmaßnahmen für die



Kabelanlagen laut Kabelmerkblatt nachweislich bestätigt.

#### **4. Schlussbemerkungen**

Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.

Bauanträge, welche aus dem o.g. Bebauungsplan resultieren, sind der DB AG, DB Immobilien erneut zur internen Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Frau Börgerding, zu wenden.

#### Beschlussvorschlag:

„Das Flur-Stück Nr. 127/11 wird aus dem Geltungsbereich heraus genommen. Das bisherige Ansinnen, eine weitere Zufahrt von Südwesten zu schaffen wird verworfen. Ansonsten werden die Hinweise beachtet.“

#### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu. **13:0**

#### Beschlussvorschlag Grünordnung (FLU) – zu Punkt 1 – Infrastrukturelle Belange, Bepflanzung:

Die Empfehlungen bzw. Forderungen nach Mindestabständen (5 m) von Baumpflanzungen mit Maximalhöhen von 4 m (an der 5-m-Linie) als Sicherheitsabstand von Stromleitungen und Verkehrsanlagen wird zu Kenntnis genommen.

Da der private Grünstreifen im Bebauungsplangebiet parallel zur Bahnlinie eine größere Breite als 5 m, nämlich 10 m aufweist, können daher unter Wahrung der Sicherheit zu Stromleitungen auch größere Bäume bzw. Gehölze gepflanzt werden. Die Sicherheit der Bahnanlagen ist jedoch durch regelmäßige Pflege bzw. nötigenfalls durch Begrenzung der Gehölzhöhen zu gewährleisten.

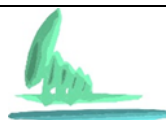
#### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu. **13:0**

### **17. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg**

Bezüglich der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Solarpark Köfering“ in ein Gewerbegebiet „Waldbreite II“ der Gemeinde Köfering verweise ich auf meine Stellungnahme vom 16.01.2018, Az.: 65133-651pt/005-2018#010 zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Waldbreite“, das auch hierfür weiterhin Gültigkeit hat.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die



Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEWG) berühren.

Gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Waldbreite“ der Gemeinde Köfering bestehen von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes keine Einwände, wenn sichergestellt ist, dass der Eisenbahnbetrieb auf der unmittelbar nordöstlich daran vorbeiführenden Bahnlinie München - Regensburg durch spätere Baumaßnahmen oder auch sonstige Nutzungen, sowie auch durch mögliche Bepflanzungen weder gestört, noch beeinträchtigt wird.

Rein vorsorglich möchte ich noch darauf hinweisen, dass die Gemeinde Köfering als Ersteller dieses Bebauungsplanes oder die Nutzer des betroffenen Geländes bzw. der evtl. noch zu erstellenden Gebäude die aus dem Bahnbetrieb der benachbarten Bahngleise auftretenden Immissionen, hier insbesondere Schall, Erschütterungen oder Staub, entschädigungslos hinzunehmen oder auf eigene Kosten für Abhilfe zu sorgen haben.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen (DB Netz AG bzw. DB Energie GmbH) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise zur Kenntnis genommen“

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

**13:0**

## 18. Landratsamt Regensburg Natur- und Umweltschutz, S 31

Stellungnahme des Sachgebiets S31 zu wasser- und bodenschutzrechtlichen Aspekten

1. Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete liegen nicht bzw. in nicht maßgeblicher Nähe vor, so dass keine wasserrechtlichen Verbote betroffen sind. Jedoch liegt der östliche Teil der Fläche am Lohgraben und im wassersensiblen Bereich, so dass Auswirkungen durch evtl. kleinere Überschwemmungen und hoch anstehendes Grundwasser zu erwarten sind.

2. Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet nicht bekannt; es sollte jedoch folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen werden:

Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet nicht bekannt.

Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in

dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagem.

### 3. Niederschlagswasser:

Die Niederschlagswasserentsorgung gehört wie die Schmutzwasserentsorgung zur Entsorgung des Abwassers und damit zur ordnungsgemäßen Erschließung.

Das Niederschlagswasser der privaten befestigten Flächen soll auf den Grundstücken versickert werden. Ob die Entsorgung des Niederschlagswassers durch Versickerung grundsätzlich möglich ist, sollte die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung abklären. Je nach Sickerfähigkeit des Untergrundes muss für die Grundstücksbesitzer die Möglichkeit bestehen, sein Niederschlagswasser ungedrosselt/gedrosselt oder im Wege eines Notüberlaufes in das gemeindliche Trennsystem einleiten zu können. Für die Entsorgung des „kommunalen“ Niederschlagswassers (= Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen sowie Oberwasser aus Privatgrundstücken) sind rechtzeitig Überlegungen anzustellen und die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die Hinweise auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung bzw. Erlaubnispflicht der Niederschlagswassereinleitungen sind ausreichend. Jedoch sollte noch folgender Hinweis aufgenommen bzw. der Satz zum wild abfließenden Wasser wie folgt geändert werden:

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

### 4. Grundwasser

Hinsichtlich der Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser und der Genehmigungspflicht von Bauwasserhaltungen werden überalterte Vorschriften zitiert. Daher bitte durch folgenden Passus ersetzen:

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

### 5. Geothermie

Nachdem der Einsatz regenerativer Energien ein immerwährendes Thema ist, sollte entweder abgeklärt werden, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig sind oder allgemein auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen hingewiesen werden.

### 6. Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Hierzu erfolgten aus unserer Sicht ausreichende Hinweise.

### 7. Wassergefährdende Stoffe

Nachdem im Gewerbegebiet der Umgang und die Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen ein Thema sein kann, wird auf § 48 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen.

#### 8. Vorsorgender Bodenschutz

Es sollten auch Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz angestellt werden. Hierbei sind Überlegungen dahingehend zu empfehlen,

- wie der Oberboden und Humus geschützt werden kann,
- was quantitativ und qualitativ an Erdaushub im Baugebiet anfallen wird und
- wie dieser vor Ort verwertet oder anderweitig entsorgt werden kann/muss.
- Zudem sollten Überlegungen angestellt werden, wie der Boden während der Bauarbeiten in seiner Qualität (chemische und physikalische Eigenschaften) geschützt werden kann.

Wir möchten Sie dazu auf die Publikationen des Landesamtes für Umwelt unter <http://ps.ljwww.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm> hinweisen.

Hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange bitten wir auch das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu beteiligen.

#### Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 3. Niederschlagswasser:

Die Entsorgung des Niederschlagswassers hat dezentral vor Ort auf den jeweiligen Grundstücken zu erfolgen. Entsprechend dem Baugrundgutachten Blasy + Mader GmbH vom 01.10.2018 ist eine Versickerung in den anstehenden kiesigen und sandigen Boden möglich, wobei die oberflächennahen Lehme und lehmigen Sande ausgeräumt werden müssen und der erforderliche Abstand zum Grundwasser eingehalten werden muss. Eine unterirdische Versickerung ist nur für unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen nach erforderlicher Vorbehandlung möglich. Eine Versickerung von Verkehrsflächen ist nur oberflächlich über die belebte Oberbodenschicht möglich. Flächen auf denen mit wassergefährdenden Stoffen gearbeitet oder diese umgeschlagen werden, sind grundsätzlich zu überdachen. Für die Grundstücke ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer die wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen und der Nachweis für eine schadlose Überflutung (DIN 1986-100) zu erbringen.

Die öffentliche Straße wird gem. den Richtlinien für die Anlage von Straßen RAS Teil: Entwässerung (RAS-Ew) entwässert und breitflächig in die angrenzende begrünten Seitenbereichen versickert.

Der vorgeschlagene Hinweis wird aufgenommen bzw. geändert.

Zu 4. Grundwasser

Die im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise werden aktualisiert. “

Zu 5. Geothermie

Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen

Zu 7. Wassergefährdende Stoffe

Es wird ein Hinweis zum § 48 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) aufgenommen.“

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

**13:0**

**19. Deutsche Telekom Technik GmbH**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

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

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

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

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

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

Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 12  
Bajuwarenstr. 4  
93053 Regensburg  
Tel. 0800-33097 47

Im Einmündungsbereich der neuen Straße befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.

Im Bereich der Trassenvarianten kreuzen an verschiedenen Stellen, insbesondere im Zuge öffentlicher Straßen- und Wege, mehrere zum Teil hochwertige Telekommunikationslinien die geplante Trasse. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien geschützt, geändert oder verlegt werden müssen.

Das Eigentum der Telekom Deutschland GmbH, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie die Vermögensinteressen der Telekom Deutschland GmbH werden durch das Vorhaben betroffen. Die erforderlichen Maßnahmen an unseren Telekommunikationslinien müssen im Rahmen des noch folgenden Planfeststellungsverfahrens mit der Gesamtmaßnahme abgestimmt werden.

Wir bitten deshalb, die Telekom Deutschland GmbH am Planfeststellungsverfahren als betroffenes Unternehmen zu beteiligen.

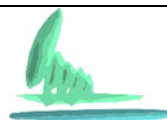
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH muss weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen Telekommunikationslinien anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Bitte senden Sie uns schnellstmöglich Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern im geplanten Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise zur Kenntnis genommen“

Beschluss:



Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

**13:0**

## **20. DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Technik Niederlassung Süd**

Wir benötigen zur Weiterbearbeitung folgende Informationen:

- Ist der Termin für die Erschließung des Neubaugebietes bekannt?
- Erfolgt die Erschließung durch die Kommune oder einen Bauträger/Investor? (Bitte um Benennung eines Ansprechpartners)
- Falls im Neubaugebiet Mehrfamilienhäuser gebaut werden benötigen wir noch zusätzlich die Info wie viele Wohneinheiten pro Gebäude geplant sind.

Bitte geben sie uns diesbezüglich innerhalb von 10 Arbeitstagen Bescheid, ansonsten kann mit der Planung und der Koordinierung nicht rechtzeitig gestartet werden.

Falls keine genaue Terminierung zum jetzigen Zeitpunkt möglich ist, würde auch eine grobe Einschätzung (z.B. „Frühjahr 2019" oder "März 2019") bereits sehr weiterhelfen.

### Beschlussvorschlag:

„Die Hinweise zur Kenntnis genommen. Der Termin für die Erschließung wird zusammen mit den Daten des Erschließungsträgers rechtzeitig mitgeteilt. Bei dem ausgewiesenen Gebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet. Eine Wohnbebauung ist nicht vorgesehen.“

### Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

**13:0**

