

ANLAGE ZUR NIEDERSCHRIFT

Bauleitplanung der Gemeinde Köfering;

Bebauungsplan „Erweiterung Weiherbreite“ mit Grünordnungsplan

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Übersicht und Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange für das Bebauungsplanverfahren, über die der Gemeinderat im Einzelnen abstimmt.

Behörde, Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Begründung zum Beschlussvorschlag	Beschlussvorschlag
Freiwillige Feuerwehr Köfering, Schreiben vom 11.04.2019	Von Seiten der Feuerwehr Köfering wünschen wir uns eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen für die Wohneinheiten, so dass die Straßen immer frei befahrbar sind.	Der Bebauungsplan setzt die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Köfering vom 01.01.2018 um. Im Rahmenplan wird differenziert dargestellt, wie die notwendigen Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken, auf separat dafür vorgesehenen Sammelflächen für Stellplätze oder innerhalb der Wohnhöfe nachgewiesen werden können. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stehen dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die Baugrundstücke nicht entgegen.	Der Anregung wurde bereits gefolgt, da bereits die Festsetzungen im Vorentwurf dem Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die Wohneinheiten nicht entgegenstehen. 12:0
	Zudem sollen die Feuerwehrezufahrten auch als solche gekennzeichnet werden, damit diese vom ruhenden Verkehr freigehalten werden.	Die Kennzeichnung von Feuerwehrezufahrten ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
	Für die bindende Stellungnahme aus Feuerwehrsicht ist	Es wird ein Hinweis gegeben, aber keine in-	Der Hinweis wird zur

	<p>unser Kreisbrandrat Wolfgang Scheuerer zuständig, dieser hat sicherlich auch Ihre Aufforderung zur Stellungnahme bekommen, richtig?</p>	<p>haltliche Anregung vorgetragen.</p> <p>Hinweis: Das Landratsamt Regensburg teilt in seiner Stellungnahme vom 28.05.2019 mit, dass der Kreisbrandrat keine Äußerungen vorgebracht hat, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.</p>	<p>Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg, Schreiben vom 29.04.2019</p>	<p>Bereich Landwirtschaft:</p> <p>Wir bitten um die Aufnahme des nachfolgenden Punktes in den Textlichen Festsetzungen:</p> <p>Die Bewohner in dem Baugebiet werden ausdrücklich auf die bestehende Zumutbarkeit von Immissionen (Geruch, Staub, Lärm) hingewiesen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen.</p>	<p>Bei der Anregung handelt es sich um einen Hinweis. Für eine Aufnahme dieses Belanges als textliche Festsetzung bietet das BauGB keine Rechtsgrundlage.</p> <p>Gleichwohl wird die Anregung unter den Hinweisen im Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt, da die Anregung mangels Rechtsgrundlage zwar nicht als Textfestsetzung, aber als Hinweis in die Begründung aufgenommen wird.</p> <p>12:0</p>
	<p>Bereich Forsten:</p> <p>Die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen geplanten Maßnahmen - vor allem die Schaffung von künftigen Auwaldbereichen! - werden ausdrücklich begrüßt!</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Unterstützung für die geplante Ausgleichsmaßnahme durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg wird begrüßt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 02.05.2019</p>	<p>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:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
	<p>Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Tele-</p>	<p>Die Erschließung des Baugebiets mit Telekommunikationsleitungen ist grundsätzlich möglich. Die konkrete, bauliche Umsetzung ist</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht</p>

	<p>kom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, - 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., <p>Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Er-</p>	<p>nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Bestehende Telekommunikationsinfrastruktur wird bei den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie den daran anschließenden Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>	<p>erforderlich.</p>
--	--	---	----------------------

	<p>weiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.</p>		
	<p>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:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 12 Bajuwarenstr. 4 93053 Regensburg Tel. 0800-3309747</p>	<p>Sofern es zu einer Versorgung mit Telekommunikationsleistungen durch die Deutsche Telekom kommen sollte, wird der Erschließungsträger sich mit dem zuständigen Ressort rechtzeitig in Verbindung setzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
	<p>Im Einmündungsbereich der neuen Straße befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH.</p> <p>Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe unserer Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort,</p> <p>Fax: 0391-580213737, Email: Planauskunft.Sued@telekom.de,</p> <p>in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.</p>	<p>Der Erschließungsträger stellt sicher, dass sich die Bauausführenden vorher vom zuständigen Ressort in die genaue Lage der bestehenden Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH einweisen lassen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
	<p>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.</p> <p>Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale Email-Adresse des PTI 12 Regensburg verwendet werden:</p> <p>telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de.</p> <p>Vielen Dank!</p>	<p>Die Festlegung von Straßennamen und Hausnummern ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

	Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.	Sofern es zu einer Versorgung mit Telekommunikationsleistungen durch die Deutsche Telekom kommen sollte, wird der Erschließungsträger sich mit dem zuständigen Ressort rechtzeitig in Verbindung setzen, um einen Bauzeitenplan abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 02.05.2019	Eine Ausbauentcheidung 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: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.	Die Erschließung des Baugebiets mit Telekommunikationsleitungen ist grundsätzlich möglich. Die konkrete, bauliche Umsetzung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung B - Koordination Bauleitplanung, Schreiben vom 03.05.2019	Unsere Zeichen: P-2019-2007-1_S2 wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:	Die Gemeinde stellt sicher, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache neben dem Betreff auch das Sachgebiet B Q und das Aktenzeichen anzugeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
	Bodendenkmalpflegerische Belange: Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler: - D-3-7039-0147 - Siedlungen der Münchshöfener Kultur, der Hallstattzeit, der Spätlatènezeit und der römischen Kaiserzeit. - D-3-7039-0148 - Siedlungen der Altheimer Kultur, der Chamer Kultur und der Hallstattzeit, Bestattungsort der Schnurkeramischen Kultur.	Das Plangebiet wird auf die Flächen zwischen der Bundesstraße B 15 und der Gemeindeverbindungsstraße Eggfingener Straße (Baubabschnitte 1 bis 3) zurückgenommen. Die Planungen südlich der Eggfingener Straße werden derzeit nicht weiterverfolgt, sodass sich das Bodendenkmal D-3-7039-0148 südlich der Eggfingener Straße fast vollständig außerhalb des Geltungsbereichs befindet. Nur ein kleiner Streifen südlich der Eggfingener Straße wird im Zuge des geplanten Ausbaus der Eggfingener	Der Anregung wird gefolgt, indem die genannten Bodendenkmäler in den Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme aufgenommen werden. 12:0

		<p>Straße in Anspruch genommen.</p> <p>Die genannten Bodendenkmäler werden in den Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahmen aufgenommen.</p> <p>Das Bodendenkmal D-3-7039-0148 berührt das Planungsgebiet nach dessen Reduzierung nur noch zu einem äußerst geringen Teil im Ausbaubereich der Eggfingener Straße.</p>	
	<p>Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken. Hierzu lässt sich in der vorgelegten Bauleitplanung kein Ansatz finden.</p>	<p>Mit der Reduzierung der Wohngebietsausweisung werden Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringert bzw. vermieden.</p> <p>Für die verbleibenden 10,5 ha Wohnbaufläche besteht ein konkreter, in der Wohnbaubedarfsermittlung (September 2018) nachgewiesener und mit der Regierung der Oberpfalz abgestimmter Bedarf.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem das Plangebiet auf das notwendige Mindestmaß verkleinert wird, um den nachgewiesenen Bedarf zu decken.</p> <p>12:0</p>
	<p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung / Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berät das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne. Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.</p>	<p>Mit der Reduzierung der Wohngebietsausweisung werden Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringert bzw. vermieden. Eine Verlagerung der Wohngebietsausweisung kann nicht erfolgen, da andere, in dieser Größe geeignete Flächen in der Gemeinde Köfering nicht zur Verfügung stehen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt, indem das Plangebiet zwar auf das notwendige Mindestmaß verkleinert wird, aber am gleichen Standort verbleibt.</p> <p>12:0</p>
	<p>Es ist grundsätzlich erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90). Keiner dieser Punkte wurde in der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt. Ebenso fehlen</p>	<p>Die genannten Bodendenkmäler werden in den Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahmen aufgenommen. Die entsprechenden denkmalrechtlichen Hinweise werden ebenfalls übernommen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem die genannten Bodendenkmäler als nachrichtliche Übernahme und die entsprechenden denkmalrechtlichen Hinweise in den</p>

	jegliche Hinweise auf notwendige denkmalrechtliche Erlaubnisverfahren vor Beginn jeder Art von Bodeneingriffen.		Bebauungsplan aufgenommen werden. 12:0
	Da großflächige archäologische Ausgrabungen vor dem Hintergrund der Denkmalsituation (z.B. Ausgrabungen in bisherigen Teilen der Weiherbreite) nicht zu vermeiden sind, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).	<p>In den Monaten September und Oktober 2019 wurden von einer Fachfirma die geplanten Erschließungsflächen (Straßen, Wohnhöfe) des Baugebiets „Erweiterung Weiherbreite“ archäologisch untersucht.</p> <p>In den untersuchten Flächen fanden sich insgesamt 151 Befunde, die u.a. der römischen Kaiserzeit zugeordnet werden konnten (römisches Landgut mit Hausgrundrissen, Reste von Brandbestattungen, Gebrauchskeramik, Werkzeugspitzen, Landgräben).</p> <p>Weiterhin konnten Funde (Grubenhaus mit Ofenresten) in das frühe Mittelalter datiert werden.</p> <p>Mit Schreiben vom 16.12.2019 hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege – Referat B II – Praktische Denkmalpflege, Bodendenkmäler, Niederbayern / Oberpfalz die denkmalpflegerische Freigabe für die untersuchten und dokumentierten Erschließungsflächen erteilt.</p> <p>Bei den weiteren Erschließungs- und Umsetzungsmaßnahmen im Plangebiet ist mit weiteren Befunden des weitläufigen römischen Landgutes sowie mit weiteren Siedlungsspuren im Bereich des mittelalterlichen Grubenhauses zu rechnen. Hier werden weitere archäologische Untersuchungen erforderlich.</p>	Der Anregung wird gefolgt, indem die geplanten Erschließungsflächen des Baugebiets „Erweiterung Weiherbreite“ archäologisch untersucht wurden. 12:0
	Bei einer Gesamtgröße von über 24 Hektar, die komplett im Bereich von Bodendenkmälern liegen, würde dies jedoch einen vermeidbaren Gesamtverlust an Bodendenkmalsubstanz bedeuten, die in den vergangenen Jahren bereits massiv gelitten hat und dem Schutzgedanken des Bayeri-	Mit der Reduzierung der Wohngebietsausweisung werden Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringert bzw. vermieden. Eine Verlagerung der Wohngebietsausweisung kann nicht erfolgen, da andere, in dieser Größe geeignete	Der Anregung wird teilweise gefolgt, indem das Plangebiet zwar auf das notwendige Mindestmaß

	<p>schen Denkmalschutzgesetzes (siehe dort Art. 1) zuwiderläuft.</p>	<p>Flächen in der Gemeinde Köfering nicht zur Verfügung stehen</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass die Flächenreserven in der Gemeinde Köfering für weitere Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt sind, ist es ein Ziel der Gemeinde, vorhandene, für eine Flächenentwicklung sehr gut geeignete Flächen unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen (im Westen: R30 neu, im Norden B15, im Süden Eggfinger Str. und im Westen: Baugebiet Weiherbreite) und unter Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse umfassend für eine Bebauung zu nutzen. Die Gemeinde Köfering misst aus diesem Grund der Entwicklung der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbaufläche in der Abwägung ein höheres Gewicht bei als dem vollständigen Erhalt der Bodendenkmäler.</p> <p>Bezüglich der archäologischen Prospektion wird auf die entsprechende Begründung bzw. den Beschlussvorschlag innerhalb dieser Stellungnahmen verwiesen.</p>	<p>verkleinert wird, aber am gleichen Standort verbleibt.</p> <p>12:0</p>
	<p>Vor dem Hintergrund der hier dargelegten Situation sowie dem kompletten Fehlen der Auseinandersetzung mit denkmalrechtlichen Aspekten findet die vorgelegte Planung keine Zustimmung von Seiten der Bodendenkmalpflege und muss abgelehnt werden.</p>	<p>Die genannten Bodendenkmäler werden in den Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahmen aufgenommen. Die entsprechenden denkmalrechtlichen Hinweise werden ebenfalls übernommen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem die genannten Bodendenkmäler als nachrichtliche Übernahme und die entsprechenden denkmalrechtlichen Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>12:0</p>
	<p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).</p>		Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
Eisenbahn-Bundesamt - Außenstelle Nürnberg, Schreiben vom 03.05.2019	<p>Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben) 65133-651pt/006-2019#233</p> <p>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.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Weiherbreite“ mit Grünordnungsplan im Parallelverfahren mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Köfering bestehen von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes keine Bedenken, da die nächstgelegene Bahnlinie München - Regensburg einen Abstand von ca. 180 m zu dem betreffenden Bebauungsplan-Gebiet hat.</p>	Die Behörde äußert keine Bedenken zum Bebauungsplan „Erweiterung Weiherbreite“. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
	<p>Ergänzend sei jedoch noch darauf hingewiesen, dass der Antragsteller bzw. die Ersteller der später hier geplanten Wohngebäude die aus dem Bahnbetrieb der eben angesprochenen Bahnlinie auftretenden Immissionen, hier insbesondere Schall, Erschütterungen oder Staub, entschädigungslos hinzunehmen oder auf eigene Kosten für Abhilfe zu sorgen haben.</p>	Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen wird.</p> <p>12:0</p>
Bayernwerk AG, Schreiben vom	Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Si-	In der Stellungnahme werden keine Bedenken zum Bebauungsplan „Erweiterung Weiherbrei-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

06.05.2019	<p>cherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>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.</p> <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p>	<p>te“ geäußert, sofern Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk AG nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Der Ausbau und die Koordinierung des Versorgungsnetzes sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die Hinweise werden von der Gemeinde Köfering entsprechend beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p> <p>Der Erschließungsträger stellt sicher, sich rechtzeitig mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung zu setzen, um den Ablauf der Erschließungsmaßnahmen und einen Bauzeitenplan abzustimmen.</p>	Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
	<p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Ausführung von Leitungsbauarbeiten und das Ausstecken von Grenzen und Höhen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Die Hinweise werden von der Gemeinde Köfering entsprechend beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
	<p>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.</p>	<p>Technische Anforderungen an Kabelhausanschlüsse sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Die Hinweise werden von der Gemeinde Köfering entsprechend beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

		Stellen weitergeleitet.	
	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.	Nach Abstimmungen mit der Bayernwerk Netz GmbH sind im Entwurf des Bebauungsplans drei Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität festgesetzt, die über öffentliche Verkehrsfläche direkt bzw. indirekt über die geplante Stellplatzfläche der Fläche für Gemeinbedarf - Kindertagesstätte angefahren werden können.	Der Anregung wird gefolgt, indem entsprechende Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität festgesetzt werden. 12:0
	Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung von zwei neuen Transformatorenstationen erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, uns eine entsprechende Fläche von jeweils ca. 35 qm für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Die Standorte sollten in den gekennzeichneten Bereichen eingeplant werden.	Das Plangebiet wird auf die Flächen zwischen der Bundesstraße B 15 und der Gemeindeverbindungsstraße Eggfingener Straße (Bauabschnitte 1 bis 3) zurückgenommen. Die Planungen südlich der Eggfingener Straße werden derzeit nicht weiterverfolgt. Nach Abstimmungen mit der Bayernwerk Netz GmbH sind im Entwurf des Bebauungsplans drei Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität festgesetzt, die über öffentliche Verkehrsfläche angefahren werden können. Sollten weitere Transformatorenstationen erforderlich werden, sind diese grundsätzlich als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten sowie im Bereich öffentlicher Flächen zulässig.	Der Anregung wird gefolgt, indem entsprechende Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität festgesetzt und darüber hinaus weitere Versorgungsanlagen als Nebenanlagen zugelassen werden. 12:0
	Vorsorglich weisen wir auf vorhandene 20-kV-Freileitungen sowie auf 20-kV-Kabel innerhalb der Ausgleichsflächen hin, Gemarkung Köfering, Flurnummern 75, 93, 107 und 111. (siehe Pläne)	Die im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzten Ausgleichsflächen tangieren nur mehr randlich in nicht relevanter Form die 20-KV-Freileitungen und –Kabel. Der Hinweis wird von der Gemeinde Köfering entsprechend beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

	<p>Der Schutzzonenbereich zu 20-kV-Einfachfreileitungen beträgt in der Regel beiderseits je 8,0 m zur Leitungssachse und für 20-kV-Doppelfreileitungen in der Regel beiderseits je 10,0 m zur Leitungssachse. Wir bitten Sie, dies zu berücksichtigen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.</p> <p>Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.</p> <p>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.</p>	<p>Die geplanten Pflanzungen befinden sich außerhalb des Schutzzonenbereichs.</p> <p>Im Bereich der geplanten Strauchpflanzungen auf Fl. Nr. 107, im Bereich des Wolkeringer Mühlbachs, werden zudem nur Straucharten verwendet, welche bei Bedarf auf eine Höhe von 2,50 m zurückgeschnitten werden können.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
	<p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>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 Bayemwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p>	<p>Der Hinweis zum Schutzzonenbereich für Kabel bei Pflanzungen ist nicht Gegenstand des Bauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Der Hinweis wird von der Gemeinde Köfering entsprechend beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
	<p>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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das genannte Merkblatt bzw. die DVGW-Richtlinie werden vom Erschließungsträger beachtet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

<p>Gemeinde Obertraubling, Schreiben vom 06.05.2019</p>	<p>Die GR-Mitglieder Aukofer und Hitzler sprachen sich für eine deutlichere Stellungnahme aus. Die Gemeinde Obertraubling könne nach deren Auffassung einem derartigen Baugebiet ohne die notwendige Infrastruktur nicht zustimmen.</p> <p>GR-Mitglied Langensteiner schlug vor, von der Gemeinde Köfering Unterstützung für den Bau der R30 einzufordern. GR-Mitglied Bäumel sprach sich grundsätzlich gegen das geplante Baugebiet aus.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
	<p>BUA68 Beschluss:</p> <p>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Weiherbreite“ mit Grünordnungsplan im Parallelverfahren mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan der Gemeinde Köfering erfolgt bzgl. der grundsätzlichen Planung keine Äußerung.</p>	<p>Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Weiherbreite“ erfolgt bzgl. der grundsätzlichen Planung keine Äußerung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
	<p>Jedoch ist es für die Gemeinde Obertraubling aus verkehrstechnischer Sicht zwingend erforderlich, dass mit Ausweisung der Baulandflächen der Bau der Ostumfahrung Niedertraubling und der R30n sichergestellt ist. Sämtlicher Verkehr des südlichen Landkreises Regensburg von und nach Regensburg läuft über das „Kreuz des Südens“. Durch die Vorrangschaltung der R15 ergeben sich zu den Hauptverkehrszeiten entsprechende Rückstauungen auf der Kreisstraße R20 und der Staatsstraße 2111, was zu deutlichen Belastungen für die Anwohner führt. Die Gemeinde Obertraubling geht daher davon aus, dass die Gemeinde Köfering im Rahmen ihrer Möglichkeiten an der Realisierung der beiden Straßen mitwirkt.</p>	<p>Der Hinweis ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Gemeinde Köfering wird im Rahmen ihrer Möglichkeiten an der Realisierung der beiden Straßen mitwirken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p>Staatliches Bauamt Regensburg, Schreiben vom 06.05.2019</p>	<p>Das Baugebiet soll bis zum Bau der R 30 vorübergehend an die B 15 angeschlossen werden. Hierfür ist es erforderlich, den bestehenden Lärmschutzwall aufzubrechen und eine neue Kreuzung zu errichten.</p>	<p>Für den Fall, dass die Erschließung und der Erstbezug von Häusern im Baugebiet „Erweiterung Weiherbreite“ vor Fertigstellung und Inbetriebnahme der R 30 neu (Abschnitt Anbindung B 15 – R 30 alt) erfolgen sollte, wurde mit den zuständigen Behörden eine Interimslösung zur Erschließung des Plangebiets abgestimmt. Diese Interimslösung sieht vor, dass</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem der Bebauungsplan eine aufschiebend bedingte Festsetzung zur Unterbrechung des Lärmschutzwalls vorsieht.</p>

		<p>an der B 15 ein vierarmiger Knotenpunkt ausgebildet wird, der die Zufahrt zum geplanten Gewerbegebiet „Waldbreite II“ und die Zu- und Ausfahrt zum Wohngebiet „Erweiterung Weiherbreite“ ermöglicht.</p> <p>Nach Fertigstellung der Kreisstraße R 30 (neu) (Westumgehung Köfering) soll diese Zufahrt im Bereich der erforderlichen Schallschutzanlage (Wall) südlich der B 15 zurückgebaut und weitestgehend als zusätzliche Baufläche umgenutzt werden. Der Bebauungsplan sieht eine entsprechende aufschiebend bedingte Festsetzung vor.</p>	12:0
	<p>Die beiden Baugebiete „Erweiterung Weiherbreite“ und „Waldbreite II“ sind aufeinander abzustimmen. Es sind jeweils Linksabbiegespuren vorzusehen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist bei einer vierarmigen Kreuzung eine Lichtsignalanlage erforderlich!</p>	<p>Die Planungen zu den beiden Baugebiete „Erweiterung Weiherbreite“ und „Waldbreite II“ sind aufeinander abgestimmt.</p> <p>Hierbei ist der Interimsanschluss an die B 15 in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt, dem Landratsamt und der Gemeinde Köfering als signalisierter Vollanschluss mit Linksabbiegespuren geplant.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem eine Abstimmung der genannten Planverfahren erfolgt ist und eine Lichtsignalanlage vorgesehen wird.</p> <p>12:0</p>
	<p>Sobald die R 30 fertiggestellt ist, ist die Einmündung in die B 15 rückzubauen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.</p>	<p>Der Bebauungsplan sieht entsprechende aufschiebend bedingte Festsetzungen vor.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung zur Schließung des Lärmschutzwalls vorsieht.</p> <p>12:0</p>
	<p>Für bauliche Anlagen ist vom Fahrbahnrand der B 15 ein Mindestabstand von 20,0 m einzuhalten.</p>	<p>Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen halten die „Bauverbotszone“ von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B 15, ein. Eine entsprechende Hinweislinie ist in der Planzeichnung</p>	<p>Der Anregung wurde bereits gefolgt, da bereits im Vorentwurf vom Fahrbahnrand der B 15 ein Mindest-</p>

		enthalten.	abstand von 20,0 m eingehalten wurde. 12:0
	Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstückseigentümern durch Lärm- und andere von der B 15 ausgehende Immissionen entstehen sollten. Für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen übernimmt das Staatl. Bauamt keine Kosten.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Dieses empfiehlt Schallschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm der B 15. Diese Maßnahmen sind über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt: - Schallschutzanlage 1 und 2.1 (Wall/Wand) - aufschiebend bedingte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen in den allgemeinen Wohngebieten.	Der Anregung wird gefolgt, indem der Bebauungsplan entsprechende Festsetzung zum Schallschutz vorsieht. 12:0
Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal, Schreiben vom 06.05.2019	Die nachfolgende Stellungnahme zu dieser Baumaßnahme ist mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal abgestimmt. Des Weiteren basiert die Stellungnahme darauf, dass die Erschließung durch private Investoren erfolgt und danach nach Fertigstellung der Bauarbeiten die Straßenflächen öffentlich gewidmet und damit die darin enthaltenen Entsorgungsleitungen an die VBA übergeben werden.	Über einen städtebaulichen Vertrag stellt die Gemeinde sicher, dass der Erschließungsträger die Erschließungsmaßnahmen ordnungsgemäß erstellt, nach Fertigstellung der Bauarbeiten die Straßenflächen öffentlich gewidmet und damit die darin enthaltenen Entsorgungsleitungen an den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal (VBA) übergeben werden.	Der Anregung wird gefolgt, indem ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen wird.
	1.) Anschluss- und Benutzungsrecht Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Fl. Nr. 123/233 und eine größere Teilfläche der Fl. Nr. 114 sowie 123 jeweils der Gemarkung Köfering. Das Planungsgebiet ist durch keinen Kanal erschlossen, daher besteht gemäß § 4 Abs. 2 EWS derzeit kein Anschlussrecht für diese neue Baugebiet, was zur Folge hat, dass gemäß § 5 EWS auch kein Anschluss- und Benutzungszwang besteht. Es besteht jedoch die Möglichkeit, ein Anschluss- und Benutzungsrecht (besonderes Benutzungsrecht) durch Abschluss einer Sondervereinbarung zu schaffen. Diese Sondervereinbarung ist zwischen dem Grundstückseigentümer /	Der Vorhabenträger / Erschließungsträger steht in Abstimmung mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal. Dabei wird auch das Thema Sondervereinbarung (besonderes Benutzungsrecht) besprochen. Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger / Erschließungsträger werden entsprechende Verpflichtungen aufgenommen.	Der Anregung wird gefolgt, indem ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen wird. 12:0

	<p>Erschließungsträger und dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal zu schließen. In dieser Sondervereinbarung ist zu regeln, wie die Erschließung durchzuführen ist und wer die hierfür anfallenden Kosten trägt.</p> <p>Nach Rücksprache ist der Zweckverband gerne bereit diesbezüglich eine Sondervereinbarung abzuschließen.</p> <p>Sollte mit dem privaten Erschließungsträger keine Sondervereinbarung (besonderes Benutzungsrecht) zu Stande kommen, weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass für die betroffenen Flur Stücke im Bereich des Bebauungsplans kein Anschluss- und Benutzungsrecht besteht.</p>		
	<p>2.) Schmutzwasserentsorgung</p> <p>In den zur Verfügung stehenden Unterlagen sind nahezu keine Angaben zu der Schmutzwasserentsorgung enthalten. Daher ist eine detaillierte Stellungnahme zu der vorgelegten Planung nicht möglich.</p> <p>Es fanden jedoch bereits im Vorfeld einige Gespräche mit den Investoren und dessen Planungsbüro in Verbindung mit den Investoren der angrenzenden Gewerbegebiete statt. Darin wurde das Thema Schmutzwasserentsorgung angesprochen.</p> <p>Hierzu ist anzumerken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Festlegungen in der Entwässerungssatzung (EWS) insbesondere der § 15 sind einzuhalten. 2. Die Entwässerungsanlagen im Erschließungsgebiet sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu planen. Die Planung ist mit der VBA abzustimmen. 3. Sollte ein Pumpwerk errichtet werden müssen, dass später in einem öffentlich gewidmeten Bereich situiert ist und daher an die VBA übergeben wird, so ist dessen Bauweise incl. der maschinelle und elektrische Ausstattung und hier insbesondere auch die Fernwirktechnik nach den Standards der VBA auszurichten. 4. Das in der näheren Umgebung vorhandene 	<p>Die einzelnen Bauabschnitte des geplanten Baugebietes „Erweiterung Weiherbreite“ werden im Trennsystem erschlossen.</p> <p>Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in Richtung Norden zum neu geplanten Gewerbegebiet „Waldbreite II“ über eine neu zu errichtende Pumpstation. Dabei ist die Querung der Bundesstraße B 15 erforderlich. Von hier wird das Schmutzwasser in Richtung Kläranlage Mintraching gefördert. Es ist gemäß dem Pkt. 5 der Stellungnahme ein gemeinsames Pumpwerk geplant, welches im Zuge der Erschließungsmaßnahme des Gewerbegebietes „Waldbreite II“ erstellt wird.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger / Erschließungsträger werden entsprechende Verpflichtungen aufgenommen.</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt, indem Aussagen zur Schmutzwasserentsorgung in den Bebauungsplan aufgenommen werden und ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen wird.</p> <p>12:0</p>

	<p>Schmutzwasserkanalssystem (bestehende Baugebiete Weiherbreite als auch in der Schulstraße) insbesondere die dort installierten Pumpwerke haben nicht die hydraulische Kapazität das anfallende häusliche Schmutzwasser aufzunehmen. Es ist daher ein Ableitungssystem zu einem entfernteren Anschlußpunkt am öffentlichen Kanalsystem durch die Investoren zu errichten.</p> <p>Ein möglicher Einspeisepunkt ist bei der Scheuermühle. Dazu müßte ein Schmutzwasserpumpwerk und eine neue Druckleitung bis zur Scheuermühle neu erstellt werden. Dazu sind auch die erf. Grunddienstbarkeiten und Gestattung zur Unterquerung der Bundesbahnlinie durch die Investoren zu beschaffen und bei Übergabe der Anlage an die VBA diese Rechte an die VBA zu übertragen.</p> <p>Der weitere Anschlußpunkt wäre der bestehende Kanal in der Ampelkreuzung in Köfering beim Gasthof Post. Dazu müßte ein Schmutzwasserpumpwerk und eine neue Druckleitung entlang der Bundesstraße und nach der Pfatterbrücke dann ein Freispiegelkanal neu erstellt werden (Stichwort Druckluftspülung / Nachblasen und Entweichen der mit Gerüchen belasteten Luft). Dazu sind auch die erf. Grunddienstbarkeiten und Gestattung durch die Investoren zu beschaffen und bei Übergabe der Anlage an die VBA diese Rechte an die VBA zu übertragen.</p> <p>5. Die VBA betreibt das Pumpwerk Weiherbreite in der Dr. Bruno-Sahlinger Straße und von dort eine Abwasserdruckleitung zur Scheuermühle. Die Anbindung der Abwasserentsorgung der Gewerbegebiete Waldbreite I und II soll daran erfolgen. Dies kann nur durch ein zusätzliches Pumpwerk im GE Waldbreite erfolgen, was durch den dort verantwortlichen Investor zu errichten ist. Wie oben dargelegt, muß auch für das Baugebiet Weiherbreite Erweiterung ein weiteres Pumpwerk errichtet werden. Somit wäre nach Fertigstellung der Gewerbe- und Baugebiete in einem Radius von nur rd. 300 m durch die VBA</p>		
--	--	--	--

	<p>3 Pumpwerke zu betreiben, was unwirtschaftlich ist. Daher hat die VBA und damit der AZV ein großes Interesse das anfallende Schmutzwasser aus dem bestehenden Baugebiet Weiherbreite und Eggfing, dem zukünftigen Gewerbegebieten Waldbreite I + II sowie aus dem neuen Baugebiet Weiherbreite Erweiterung mit nur einem Abwasserpumpwerk zur Kläranlage in Mintraching abzuleiten.</p> <p>Diese Punkte 1 und 4 sind bei dem Entwurf des Bebauungsplans zu beachten. Die Punkte 1 bis 5 sind im Rahmen einer Sondervereinbarung nach § 7 der EWS vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit dem Erschließungsträger schriftlich zu vereinbaren.</p> <p>Eine Aufnahme der Punkte 4 und 5 in den städtebaulichen Vertrag würde begrüßt.</p>		
	<p>3.) Niederschlagswasserentsorgung</p> <p>In den zur Verfügung stehenden Unterlagen sind nahezu keine Angaben zu der Niederschlagswasserentsorgung enthalten. Daher ist eine detaillierte Stellungnahme zu der vorgelegten Planung nicht möglich.</p> <p>Es sollte vorab eine Entscheidung getroffen werden, wer zukünftig für die Entsorgung des Niederschlagswassers und damit für den Betrieb und Unterhalt der Niederschlagswasseranlagen zuständig sein wird.</p> <p>Unabhängig von dieser Entscheidung ist zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Festlegungen in der Entwässerungssatzung (EWS) insbesondere der § 15 sind einzuhalten. 2. Die Entwässerungsanlagen im Erschließungsgebiet sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu planen. Die Planung ist mit der VBA abzustimmen, sofern die VBA zukünftig dafür zuständig sein wird. 3. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in Gewässer ist ein Antrag auf gehobene Erlaubnis zu erstellen. Die Antragsunterlagen sind für den zukünftigen Betreiber der Niederschlagswasseranlage 	<p>Die einzelnen Bauabschnitte des geplanten Baugebietes „Erweiterung Weiherbreite“ werden im Trennsystem erschlossen.</p> <p>Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über eine gedrosselte Einleitung in den Lohgraben nordwestlich des Baugebietes. Um das Gewässer Lohgraben hydraulisch nicht zu überlasten, wird die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Dieses wird im Bebauungsplan als Fläche für Entsorgungsanlagen, Zweckbestimmung Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Das Becken wird eine Tiefe von weniger als 1,5 m aufweisen, daher muss das Niederschlagswasser über eine Pumpstation in das Becken gehoben werden. Die Zuleitungstrasse zum Pumpwerk unterkreuzt die R 30 neu.</p> <p>Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger / Erschließungsträger werden entsprechende Verpflichtungen aufgenommen.</p>	<p>Den Anregungen wird gefolgt, indem Aussagen zur Niederschlagswasserentsorgung in den Bebauungsplan aufgenommen werden und ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen wird.</p> <p>12:0</p>

	<p>zu erstellen, damit die Genehmigung auf den zukünftigen Betreiber erteilt wird.</p> <p>Diese Punkte 1 und 2 sind bei dem Entwurf des Bebauungsplans zu beachten. Die Punkte 2 und 3 sind -sofern die VBA der Betreiber der Niederschlagswasseranlage sein wird- im Rahmen einer Sondervereinbarung nach § 7 der EWS vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit dem Erschließungsträger schriftlich zu vereinbaren.</p>		
	<p>4.) Umweltbericht</p> <p>Zu dem Umweltbericht sowie den Planbeilagen mit den Kompensationsflächen ist anzumerken:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Insbesondere in den als Kompensationsflächen vorgesehenen Flächen entlang des Wolkeringer Mühlbachs aber auch in der Kompensationsfläche entlang der Pfatter und des Augrabens sind Kanalisationsanlagen des AZV vorhanden. Der Bestand ist in der Planung zu berücksichtigen. Die Zugänglichkeit zu den einzelnen Schachtbauwerken ist weiterhin wie bisher auch zu gewährleisten. 2. Am Au Graben findet eine Niederschlagswassereinleitung aus dem bestehenden Baugebiet Kelleräcker-Erweiterung in Köfering statt. Nach den Berechnungsergebnissen des GEP (Generalentwässerungsplans) ist dort ein Rückhaltevolumen von 41 m³ durch die VBA zu schaffen. Eine Zusammenarbeit bei der Renaturierung incl. Schaffung von Retentionsflächen zur Erfüllung dieser Forderung an die VBA ist aus unserer Sicht gewünscht. 	<p>Der Hinweis zum Bestand und der Zugänglichkeit der Schachtbauwerke im Bereich der Kompensationsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Der Hinweis wird von der Gemeinde Köfering entsprechend beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p>Deutsche Bahn AG - DB Immobilien, Schreiben vom 07.05.2019</p>	<p>Durch die o. g. Bauleitplanung werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem ein entsprechender Hinweis in die Begründung (Kapitel 6.1) aufgenommen wird.</p> <p>12:0</p>

Gemeinde Mintraching, Schreiben vom 07.05.2019	<p>Aus den Planungsunterlagen (Begründung Bebauungsplan „Erweiterung Weiherbreite“, Punkt 5.2.9) geht hervor, dass derzeit noch keine Unterlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorliegen, diese sollen im weiteren Planungsverfahren ergänzt werden. Aufgrund des großen Umgriffs des Bebauungsplans „Erweiterung Weiherbreite“ ist es für die Gemeinde Mintraching als Unterlieger der für die Ableitung von Niederschlagswasser in Frage kommenden Gewässer von maßgeblicher Bedeutung, wie die Detailplanungen zum Umgang mit Niederschlagswasser aussehen. Da eine Ableitung über den Lohgraben wahrscheinlich ist, befürchten wir eine hydraulische Überlastung dieses Gewässers, das durch bebaute Bereiche der Gemeinde Mintraching führt. Wir fordern deshalb eine umfangreiche planerische Darlegung der Niederschlagswasserentsorgung und eine hydraulische Berechnung der Folgewirkungen der betroffenen Gewässer insbesondere in den bebauten Bereichen der Gemeinde Mintraching.</p>	<p>Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über eine gedrosselte Einleitung in den Lohgraben nordwestlich des Baugebietes. Um das Gewässer Lohgraben hydraulisch nicht zu überlasten und damit die Gemeindegebiete unterliegender Gemeinde nicht zu beeinträchtigen, ist nach den angestellten Ermittlungen die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich, über das die Niederschlagswässer gedrosselt in den Lohgraben abgegeben werden. Ein entsprechend dimensioniertes Regenrückhaltebecken wird samt Zuleitung nunmehr planerisch festgesetzt.</p> <p>Die gedrosselt abgegebene Menge Niederschlagswasser aus dem Regenrückhaltebecken entspricht dabei nach den Berechnungen weniger als dem natürlichen Abfluss aus dem Plangebiet. Insoweit geht die Gemeinde davon aus, dass die ordnungsgemäße Niederschlagsentwässerung des Plangebiets sichergestellt ist und unterliegende Gemeinden nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem die Planung zur Niederschlagsentwässerung konkretisiert wird. Es wird im Bebauungsplan im Bereich zwischen B 15 und R 30 neu ein Regenrückhaltebecken zur Niederschlagsentwässerung samt entsprechender Zuleitung von den Wohnbauflächen aus zeichnerisch und textlich festgesetzt.</p> <p>12:0</p>
	<p>Als Mitglied des Abwasserzweckverbandes Pfattertal ist es uns im Sinne aller Mitgliedsgemeinden wichtig, über ausreichende Kapazitäten für eigene bauliche Entwicklungen zu verfügen. Die Ausweisung von 550 Wohneinheiten schmälert vorhandene Reserven insbesondere der Kläranlage deutlich. Wir bitten daher um Beteiligung des Abwasserzweckverbandes Pfattertal und um Mitteilung deren Stellungnahme.</p>	<p>Das Plangebiet wird auf die Flächen zwischen der Bundesstraße B 15 und der Gemeindeverbindungsstraße Eggfingener Straße (Bauabschnitte 1 bis 3) zurückgenommen. Die Planungen südlich der Eggfingener Straßen werden derzeit nicht weiterverfolgt.</p> <p>Damit wäre nach der städtebaulichen Rahmenplanung die Errichtung von ca. 335 Wohneinheiten möglich.</p> <p>Für die verbleibenden 10,5 ha Wohnbaufläche besteht ein konkreter, in der Wohnbaubedarfsermittlung für die Gemeinde Köfering (September 2018) nachgewiesener und mit der Regierung der Oberpfalz abgestimmter</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem das Plangebiet reduziert wird und eine Abstimmung mit dem Abwasserzweckverbandes Pfattertal vorgenommen wurde.</p> <p>12:0</p>

		<p>Bedarf.</p> <p>Der Abwasserzweckverbandes Pfattertal wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung beteiligt.</p>	
	<p>Darüber hinaus sehen wir als Mitglied des Schulverbandes Alteglofsheim die zu erwartende überproportionale Steigerung der Einwohnerzahl in Köfering kritisch. Durch die massive Ausweisung von Bauflächen ist ein sprunghafter Anstieg an Kindern zu erwarten, dieser wird mittelfristig zu einem deutlichen Anstieg an Schülern in der Mittelschule Alteglofsheim führen, hierfür müssen zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden. Da derzeit aber nach 2030 keine weitere Wohnbauentwicklung in dieser Dimension geplant ist, ist zu erwarten, dass langfristig die Schülerzahlen wieder zurückgehen und dann geschaffene bauliche Kapazitäten leer stehen. Wir würden uns aus diesen Gründen um eine Beteiligung des Schulverbandes und Mitteilung über dessen Stellungnahme bitten.</p>	<p>Die Gemeinde Köfering ist im Schulverband Alteglofsheim vertreten. Dort werden die Planungen hinsichtlich der zu erwartenden Schülerzahlen koordiniert und ggf. notwendige Maßnahmen beraten und beschlossen. Erste Abstimmungen dazu sind bereits aufgenommen worden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem erste Abstimmungen mit dem Schulverband vorgenommen wurden.</p> <p>12:0</p>
<p>Zweckverband zur Wasserversorgung im Landkreis Regensburg-Süd, Schreiben vom 08.05.2019</p>	<p>Das Plangebiet ist derzeit nicht durch eine Versorgungsleitung erschlossen.</p> <p>Der Zweckverband ist jedoch bereit das Plangebiet zu erschließen, wenn eine Vereinbarung entsprechend den Vorgaben des Zweckverbandes mit dem Erschließungsträger abgeschlossen wird.</p> <p>In der Vereinbarung wird geregelt, dass sämtliche Erschließungskosten vom Erschließungsträger getragen werden.</p>	<p>Über einen städtebaulichen Vertrag stellt die Gemeinde sicher, dass der Erschließungsträger eine entsprechende Vereinbarung zur Wasserversorgung mit dem Zweckverband abschließt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt indem ein entsprechender städtebaulicher Vertrag geschlossen wird.</p> <p>12:0</p>
<p>Regierung der Oberpfalz, Schreiben vom 13.05.2019</p>	<p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll am nordwestlichen Ortsrand von Köfering zwischen dem bestehenden Baugebiet Weiherbreite und der künftigen Kreisstraße R 30 Wohnbauland im Umfang von ca. 24,5 ha ausgewiesen werden. Etwa die Hälfte des Plangebiets ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauland dargestellt, die übrige Fläche als Landwirtschaftsfläche. Der Änderungsbereich wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet soll gegliedert in fünf Bauabschnitte innerhalb von elf Jahren realisiert werden.</p>	<p>Das Plangebiet wird in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz auf die Flächen zwischen der Bundesstraße B 15 und der Gemeindeverbindungsstraße Eggfingener Straße (Bauabschnitte 1 bis 3) zurückgenommen. Die Planungen südlich der Eggfingener Straßen werden derzeit nicht weiterverfolgt.</p> <p>Damit wäre nach der städtebaulichen Rahmenplanung die Errichtung von ca. 335 Wohneinheiten möglich.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem das Plangebiet in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz reduziert wird.</p> <p>12:0</p>

	<p>Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.</p> <p>Für die Beurteilung der Bauleitplanung aus landesplanerischer Sicht sind insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) maßgeblich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. ((G) 3.1) • In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. ((Z) 3.2) • Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. ((G) 3.3) • Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten aus-zuweisen. [...] ((Z) 3.3) <p>Bewertung</p> <p>Das geplante Wohngebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung im Bereich Weiherbreite an und steht damit in Einklang mit LEP-Ziel 3.3. Unabhängig davon ist vor dem Hintergrund, dass der Änderungsbereich derzeit unbeplant ist und landwirtschaftlich genutzt wird, eine konkrete und nachvollziehbare Begründung der Baulandausweisung unter Bezugnahme auf die aufgeführten LEP-Ziele und -Grundsätze erforderlich. Dem auf diese Weise errechneten Bedarf sind die Potenziale im Bestand gegenüberzustellen.</p> <p>Dem Bebauungsplan liegt eine Wohnbaulandbedarfsberechnung des Büros AS+P Albert Speer+ Partner GmbH,</p>	<p>Für die verbleibenden 10,5 ha Wohnbaufläche besteht ein konkreter, in der Wohnbaubedarfsermittlung für die Gemeinde Köfering (September 2018) nachgewiesener und mit der Regierung der Oberpfalz abgestimmter Bedarf.</p> <p>Durch einen Flächentausch der bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen rund 12 ha Wohnbauland wird entsprechend des Vorschlags der Regierung der Oberpfalz eine planerisch sinnvolle Arrondierung des Plangebiets erreicht.</p>	
--	--	---	--

	<p>Frankfurt bei. Das Gutachten des Büros AS+P enthält in den Kapiteln 2 und 3 eine Berechnung des Wohnbaulandbedarfs für die Gemeinde Köfering bis zum Jahr 2035. Die Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs beruht auf folgenden Faktoren: Die Ex-post- (2007-2016) und Ex-ante-Betrachtung (auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamts für Statistik) der Einwohnerentwicklung sowie die Haushaltsentwicklung, Wohnungs- und Wohnflächenentwicklung, Belegungsdichte, Haushaltsgröße, der Auflockerungsbedarf, Fluktuationsreserve, Ersatzbedarf sowie Dichtefaktor. Im Ergebnis dieser Berechnung ergibt sich für die Gemeinde Köfering ein Wohnbaulandbedarf von ca. 12,7 ha bis zum Jahr 2035.</p> <p>Sowohl die Wahl der Faktoren als auch der sich daraus ergebende Wohnbaulandbedarf erscheinen grundsätzlich sachgerecht. Zu hinterfragen sind lediglich die gewählten Dreijahreszeiträume bei den Faktoren Wohnungsbestand, Wohnbaufläche und Belegungsfläche, die etwas knapp bemessen erscheinen, wobei bei einem längeren Betrachtungszeitraum vermutlich kein grundsätzlich anderes Gesamtergebnis zu erwarten wäre.</p> <p>Dem errechneten Wohnbaulandbedarf werden in Kapitel 3 die vorhandenen Reserveflächen im Bestand gegenübergestellt. Erfasst wurden hierfür die Wohnbauflächenpotenziale (WA-Gebiete sowie 50 % der MI-Gebiete) sowohl in der verbindlichen als auch in der vorbereitenden Bauleitplanung sowie die städtebaulichen Nachverdichtungspotenziale innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Baulücken). Demnach verfügt die Gemeinde Köfering über Wohnbaulandreserven im Umfang von ca. 12,9 ha.</p> <p>Anhand dieser Gegenüberstellung wird ersichtlich, dass die Gemeinde Köfering mit den im Bestand vorhandenen Reserveflächen den errechneten Wohnbaulandbedarf bis zum Jahr 2035 decken kann, d.h. es derzeit rein rechnerisch keinen Bedarf für die Neuausweisung von Wohnbauland gibt. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass bei den vorhandenen Flächenpotenzialen von Seiten der Gutachter eine Mobilisierungsquote von 100 % mit Ausnahme einzelner WA-, MD- und MI-Flächen im Ortsteil</p>		
--	---	--	--

	<p>Köfering (jeweils 25 % Aktivierungsquote) angesetzt wurde. Die Erfahrung zeigt, dass eine hundertprozentige Aktivierung dieser Flächen in der Realität kaum realistisch erscheint. Vor diesem Hintergrund würden wir von hiesiger Seite zu Gunsten der Gemeinde Köfering eine niedrigere Mobilisierungsquote akzeptieren mit der Konsequenz, dass der Umfang der vorhandenen Baulandreserven von 12,9 ha ebenfalls korrigiert werden müsste. Damit könnte der Gemeinde Köfering auch kurzfristig ein Entwicklungsspielraum für kleinere Wohnbauvorhaben zugesprochen werden (z.B. dem bereits im Verfahren befindlichen Wohngebiet „Am Schlossweg“ im Umfang von ca. 2 ha).</p> <p>In Kapitel 4 des Gutachtens wird darüber hinaus der Bezug zur überörtlichen Entwicklung im Verdichtungsraum Regensburg hergestellt. Die Gemeinde Köfering, die gemäß Regionalplan Region Regensburg zusammen mit der Gemeinde Alteglofsheim als gemeinsames Grundzentrum ausgewiesen ist, liegt im Verdichtungsraum Regensburg mit seiner dynamischen Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung. Über die Aufzählung einschlägiger Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans hinaus wird anhand dieser Ausführungen allerdings nicht ersichtlich, wie ein möglicher über den örtlichen Bedarf hinausgehender Wohnbaulandbedarf konkret begründet und insbesondere quantifiziert werden kann.</p> <p>Zu Kapitel 4.3.2 weisen wir darauf hin, dass die Gemeinde Köfering mittels Regionalplan unter Bezug auf das Teilraumgutachten zum Flughafenumfeld München über Ziel B II 3.3 und 3.4 zugewiesene verstärkte Siedlungsentwicklung bereits mit der Ende der 1990er Jahre angelegten Entwicklung des Baugebiets Weiherbreite umgesetzt wurde. Insofern wird diese Funktion bereits durch die lineare Fortschreibung der Einwohnerentwicklung abgebildet.</p> <p>Zusammenfassende Bewertung</p> <p>Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der für die geplante Baulandausweisung vorgelegte Wohnbaulandbedarfsnachweis im Grundsatz nachvollziehbar und plausibel erscheint mit dem Ergebnis, dass sich für die Gemeinde</p>		
--	---	--	--

	<p>Köfering derzeit rein rechnerisch über den Bestand hinaus kein Wohnbaulandbedarf begründen lässt.</p> <p>Das Baugebiet Weiherbreite (Erweiterung) geht deutlich über diesen errechneten Bedarf hinaus. Es umfasst in etwa den doppelten Umfang des bis zum Jahr 2035 errechneten Wohnbaulandbedarfs. Damit steht die 10. Flächennutzungsplanänderung mit paralleler Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Weiherbreite“ derzeit nicht in Übereinstimmung mit den LEP-Zielen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.</p> <p>Für eine kurzfristige Erweiterung des Wohngebiets Weiherbreite stehen unabhängig davon die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen rund 12 ha Wohnbauland zur Verfügung. Durch einen Flächentausch könnte eine planerisch sinnvolle Arrondierung des Plangebiets erreicht werden - unter der Voraussetzung, dass es dabei zu keiner nennenswerten Ausweitung des Wohnbaulandes gegenüber dem Status-quo kommt. So könnten zeitnah die Bauabschnitte I-III des Wohngebiets Weiherbreite realisiert werden. Bei einer fortschreitenden Umsetzung dieser drei Bauabschnitte könnte dann zu gegebenem Zeitpunkt eine Fortschreibung der Wohnbaulandbedarfsnachweises erfolgen, wodurch der Bedarf für die Bauabschnitte IV und V begründet werden kann. Damit kann der ohnehin von Seiten des Projektentwicklers angestrebten schrittweisen Umsetzung des Baugebietes Rechnung getragen werden. Lt. Aussage des Projektträgers können die Abschnitte IV und V ohnehin erst nach Fertigstellung der R 30 realisiert werden, da ansonsten die Erschließung dieser Baufelder durch die bestehenden Wohngebiete mit entsprechendem Verkehrsaufkommen erfolgen würde.</p>		
Wasserwirtschaftsamt Regensburg, Schreiben vom 20.05.2019	Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
	Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde Köfering sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (Bay-BodSchG) aufge-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme des Landratsamts vom	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht

	führt, 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.	09.05.2019 werden keine diesbezüglichen Hinweise gegeben.	erforderlich.
	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.	Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	Der Anregung wird gefolgt, indem ein entsprechender Hinweis in die Textfestsetzungen aufgenommen wird. 12:0
	Obwohl sich das geplante Gewerbegebiet in keinem Überschwemmungsgebiet eines Flusses befindet ist eine Hochwassergefahr durch Grundwasser, Starkniederschläge, wild abfließendes Wasser oder Rückstau aus der Kanalisation nicht außer Betracht zu lassen. Demzufolge sind bauliche Vorgaben zum Schutz vor eintretendem Wasser zu treffen (beispielsweise eine dichte Ausführung der Bauwerke bis 20 cm über GOK) und eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung einzugliedern.	Um bauliche Vorgaben zum Schutz vor eintretendem Wasser zu treffen, wird im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt, dass die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses 20 cm über dem jeweiligen Bezugspunkt in der angrenzenden Verkehrsfläche liegen muss.	Der Anregung wird gefolgt, indem im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung zum unteren Bezugspunkt aufgenommen wird. 12:0
	Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs.1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen.	Ein Hinweis auf die Anzeigepflicht wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	Der Anregung wird gefolgt, indem ein entsprechender Hinweis in die Textfestsetzungen aufgenommen wird. 12:0
	Ein spezielles Augenmerk sollte auf die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers gelegt werden. Hierzu ist mit folgender Priorisierung vorzugehen: 1. Minimierung von versiegelten Flächen (z.B. was-	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde das Thema des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend der vorgeschlagenen Vorgehensweise behandelt.	Der Anregung wird gefolgt, indem das Thema des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend

	<p>serdurchlässige Beläge, Festsetzung von Gründächern)</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Dezentrale breitflächige Versickerung auf den Grundstücken, soweit dies auf den Grundstücken möglich ist. Eine detaillierte Baugrunduntersuchung ist hierzu nötig. 3. Zentrale Versickerung an einer geeigneten (Sickerfähigkeit, Einhaltung des technischen Regelwerkes) Stelle. 4. Ableitung in ein Oberflächengewässer. <p>Das kurze Baugrundgutachten, dass der Planung beiliegt lässt auf nicht sickerfähigen Boden schließen. Aus diesem Grund ist hier die vorgelegte Planung zu überprüfen, da von Versickerung auf den Privatparzellen ausgegangen wird.</p> <p>Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist sollte das anfallende Niederschlagswasser einem Vorfluter zugeführt werden. Hierbei ist grundsätzlich das DWA Merkblatt 153 zu beachten. Hier ist geregelt inwieweit das gesammelte Niederschlagswasser einer qualitativen oder quantitativen Behandlung in Abhängigkeit der Niederschlagswasser-eigenschaften und der Leistungsfähigkeit des Vorfluters bedarf. Grundsätzlich ist eine Rückhaltung in Regenrückhaltebecken oder Rückhaltezysternen sinnvoll, um Abflussspitzen abzdämpfen"</p>	<p>Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse und des anstehenden Grundwassers nicht möglich.</p> <p>Für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers wurde als alternative Möglichkeit auch der Bau von Rückhaltezysternen auf den Privatgrundstücken geprüft. Der Aufwand zum Betrieb der Zisternen wurde jedoch aus fachlicher und technischer Sicht als zu groß eingeschätzt.</p> <p>Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über eine gedrosselte Einleitung in den Lohgraben nordwestlich des Baugebietes. Um das Gewässer Lohgraben hydraulisch nicht zu überlasten, wird die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Dieses wird im Bebauungsplan als Fläche für Entsorgungsanlagen, Zweckbestimmung Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.</p>	<p>der vorgeschlagenen Vorgehensweise im Bebauungsplan behandelt wurde.</p> <p>12:0</p>
	<p>Durch die Einleitung aus dem geplanten Baugebiet darf sich der Abfluss im Gewässer nicht verschlechtern. Die Einleitungsmenge darf sich gegenüber den aktuellen Verhältnissen beim Bemessungsregen nicht verschlechtern. Dies ist durch entsprechende Rückhalte- und Drosseleinrichtungen zu gewährleisten.</p> <p>Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass die gesicherte Beseitigung des Niederschlagswassers Teil einer gesicherten Erschließung ist und nicht auf den privaten Bauherrn abgegeben werden darf. Aus diesem Grund ist bereits während des Aufstellens der Bauleitplanung ein entsprechendes Konzept zu erstellen und gegebenenfalls sind ausrei-</p>	<p>Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über eine gedrosselte Einleitung in den Lohgraben nordwestlich des Baugebietes. Um das Gewässer Lohgraben hydraulisch nicht zu überlasten, wird die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich.</p> <p>Die Drosselmenge aus dem Regenrückhaltebecken entspricht weniger als dem natürlichen Abfluss aus dem Plangebiet.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem im Bebauungsplan eine gedrosselte Einleitung in den Lohgraben vorgesehen wird.</p> <p>12:0</p>

	<p>chend Flächen für Versickerung oder Rückhaltung vorzusehen.</p> <p>Ein entsprechender Wasserrechtsantrag ist frühzeitig beim Landratsamt Regensburg einzureichen.</p>		
		<p>Der Hinweis auf einen rechtzeitig zu stellenden Wasserrechtsantrag ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren. Der Hinweis wird von der Gemeinde Köfering entsprechend beachtet und / oder an die betroffenen Personen, Bauherren und Stellen weitergeleitet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p>Gemeinde Alteglofsheim, Schreiben vom 23.05.2019</p>	<p>Von Seiten der Gemeinde Alteglofsheim werden Einwendungen bzgl. Entwicklung Grundschulverband Alteglofsheim-Köfering und Schulverband Mittelschule Alteglofsheim vorgetragen. Bürgermeister Heidingsfelder wurde beauftragt, Gespräche mit der Gemeinde Köfering hinsichtlich deren Entwicklung und den Auswirkungen auf die Gemeinde Alteglofsheim zu führen.</p> <p>Die näheren Einzelheiten können Sie dem beigefügten Protokollauszug entnehmen.</p> <p>Bürgermeister Heidingsfelder wird sich mit Bürgermeister Dirschl in Verbindung setzen.</p>	<p>Die Gemeinde Köfering ist im Schulverband Alteglofsheim vertreten. Dort werden die die Planungen hinsichtlich der zu erwartenden Schülerzahlen koordiniert und ggf. notwendige Maßnahmen beraten und beschlossen. Erste Abstimmungen dazu sind bereits aufgenommen worden.</p> <p>Die Gemeinde ist jederzeit bereit, mit der Nachbargemeinde in die gewünschte Abstimmung einzutreten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Weiherbreite“ in der aktuellen Fassung beinhaltet eine Fläche von rund 24 ha am nordöstlichen Ortsrand im Anschluss an das bestehende Baugebiet „Weiherbreite BA II“ und sieht ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Es sollen über die nächsten 10 Jahre bis 2030 auf dem zu überplanenden Gebiet etwa 550 Parzellen in fünf Abschnitten entstehen. Die Konzeptzeichnung beinhaltet mehrere sogenannte Wohnhöfe sowie Einzelhausbebauungen.</p> <p>Ein neuer Kindergarten ist im neuen Baugebiet ebenfalls vorgesehen.</p> <p>Als Interimslösung genehmigte das staatliche Bauamt einen Anschluss der Bundesstraße B15 in das Baugebiet. Danach soll an dieser Stelle ein Lärmschutzwall entstehen. Eine Erschließung über das Baugebiet „Weiherbreite BA II“ und</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet wird auf die Flächen zwischen der Bundesstraße B 15 und der Gemeindeverbindungsstraße Eggfingener Straße (Bauabschnitte 1 bis 3) zurückgenommen. Die Planungen südlich der Eggfingener Straßen werden derzeit nicht weiterverfolgt.</p> <p>Damit wäre nach der städtebaulichen Rahmenplanung die Errichtung von ca. 335 Wohneinheiten möglich.</p> <p>Für die verbleibenden 10,5 ha Wohnbaufläche besteht ein konkreter, in der Wohnbaubedarfsermittlung für die Gemeinde Köfering (September 2018) nachgewiesener und mit</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

	<p>die Eggfingener Straße soll zur Verkehrsentslastung erst möglich sein, wenn die R30 neu, sowie deren Anschluss an das BG Weiherbreite gebaut ist.</p>	<p>der Regierung der Oberpfalz abgestimmter Bedarf.</p>	
	<p>In der Begründung vom 04.03.2019 heißt es bei Punkt 5.2.9 „Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“, dass die Festsetzungen zu den Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser und zur Begrünung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erst im weiteren Planungsverfahren ergänzt werden. Auf dem Vorentwurf des Planungsbüros ist bereits eine Fläche von ca. 13.000 m² für Regenrückhaltung inklusive Bewirtschaftungsfläche vorgesehen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über ein Regenrückhaltebecken nordwestlich des Baugebietes mit einer gedrosselten Ableitung in den Lohgraben. Eine Versickerung ist aufgrund des anstehenden Grundwassers nicht möglich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
	<p>Über einen Einwohnerzuwachs oder Auswirkungen auf Grundschule oder Mittelschule wird nicht gesondert hingewiesen. Der Vorsitzende berichtet, dass es zu dieser Thematik weiterführende Gespräche von Seiten der Gemeinde Alteglofsheim mit der Gemeinde Köfering geben soll. Ein Schwerpunkt ist u.a. die gemeinsame Zukunft des Grundschulverbandes mit Köfering. Zum einen möchte man besprechen, ob man in diesem Zuge mit dem Grundschulverband Alteglofsheim-Köfering aus dem Schulverband Mittelschule austreten will. Außerdem wird geäußert, dass man im Hinterkopf behalten sollte, dass in Köfering zeitgleich noch zwei weitere Baugebiete vorangetrieben werden. Man befürchtet hier auf längere Sicht auch eine Überlastung der Mittelschule.</p>	<p>Die Gemeinde Köfering ist im Schulverband Alteglofsheim vertreten. Dort werden die die Planungen hinsichtlich der zu erwartenden Schülerzahlen koordiniert und ggf. notwendige Maßnahmen beraten und beschlossen. Erste Abstimmungen dazu sind bereits aufgenommen worden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
	<p>Bedenken aus dem Gemeinderat werden auch bezüglich der Abwasserentsorgung geäußert. Dies ist laut Herrn Heidingsfelder jedoch erst ab 20.000 Personen im Kreis der Mitgliedsgemeinden ein Problem. Derzeit stehe man bei ca. 16.000 Personen.</p>	<p>Vom Betreiber der Kläranlage sind diesbezüglich im Zuge der frühzeitigen Beteiligung keine Bedenken geäußert worden (siehe Stellungnahme AZV Pfattertal).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
	<p>Weitere Kritikpunkte sind die provisorische Verkehrsanbindung zur B15 und die fehlende R30.</p>	<p>Die Kritik zu der provisorischen Verkehrsanbindung wird zur Kenntnis genommen. Der Interimsanschluss an die B15 ist in Ab-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

		<p>stimmung mit dem Staatlichen Bauamt und dem Landratsamt als signalisierter Vollanschluss mit Linksabbiegespuren geplant.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung (Stand 12.11.2019) berücksichtigt sowohl den Interimszustand als auch den Endzustand mit R30. Die Berechnungsrundlagen wurden vorab abgestimmt</p> <p>Die Nordanbindung an die B15 wird im Bebauungsplanentwurf als „Zwischenstufe“ (aufschiebend bedingte Festsetzung) festgesetzt</p>	
	<p>Beschluss:</p> <p>Der Gemeinderat Alteglofsheim hat Kenntnis vom Bebauungsplan „Erweiterung Weiherbreite“ der Gemeinde Köfering. Von Seiten der Gemeinde Alteglofsheim werden Einwendungen bzgl. Entwicklung Grundschulverband Alteglofsheim-Köfering und Schulverband Mittelschule Alteglofsheim vorgetragen. Bürgermeister Heidingsfelder wird beauftragt, Gespräche mit der Gemeinde Köfering hinsichtlich deren Entwicklung und den Auswirkungen auf die Gemeinde Alteglofsheim zu führen.</p>	<p>Es wird auf die voranstehenden Beschlussvorschläge zu den einzelnen Sachverhalten verwiesen.</p>	<p>Es wird auf die voranstehenden Beschlussvorschläge zu den einzelnen Sachverhalten verwiesen.</p> <p>12:0</p>
<p>Landratsamt Regensburg, L16, Kommunale Abfallentsorgung, Schreiben vom 02.05.2019</p>	<p>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 Mindestdurchmesser, 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.</p> <p>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.</p>	<p>Im Bebauungsplanentwurf werden alle Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Sie entsprechen den Mindestanforderungen, die für die Befahrung durch vierachsigen Entsorgungsfahrzeugen erforderlich sind.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen den Mindestanforderungen entsprechen.</p> <p>12:0</p>
	<p>Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu ent-</p>	<p>Soweit erforderlich, weist der Bebauungsplan</p>	<p>Der Anregung wird</p>

	<p>sorgenden Abfall- und Wertstoff-Fraktionen muss gern. §§ 14 ff. Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Regensburg (AWS) an anfahrbaren Stellen erfolgen.</p>	<p>„Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Abfall“ für die Aufstellung von Abfallbehältern aus.</p>	<p>gefolgt, indem anfahrbare Flächen für die Abfallentsorgung vorgesehen werden.</p> <p>12:0</p>
	<p>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).</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplans enthält gegenüber dem Vorentwurf keine privaten Straßenverkehrsflächen mehr.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
	<p>Die Betrachtung des vorliegenden Bebauungsplanes unter den vorgenannten Gesichtspunkten führt deshalb zu folgendem Ergebnis:</p> <p>Die Anfahrten der geplanten Straßen sowie Stichstraßen mit endseitigen Wendeanlagen (private Wohnhöfe) sind für Entsorgungsfahrzeuge grundsätzlich möglich, da die jeweiligen Wendeflächen ausreichend dimensioniert sind.</p> <p>Allerdings muss zum einen dafür Sorge getragen werden, dass diese Wendeflächen räumlich nicht zu sehr eingeschränkt werden durch die geplanten Bepflanzungen/Grünflächen, parkende Fahrzeuge, Schneelager o. ä. Zum anderen wird nochmals drauf hingewiesen, dass diese privaten Flächen im Rahmen der kommunalen Abfallentsorgung nur nach Erteilung einer umfassenden Haftungsfreistellung durch sämtliche Grundstückseigentümer von den Entsorgungsfahrzeugen befahren werden.</p> <p>Auch die Zufahrten zu den privaten Wohnhöfen sollten von einer evtl. Parksituation her so gestaltet sein, dass die Anfahrt mit Entsorgungsfahrzeugen problemlos möglich ist (ausreichende Straßenbreite und Ausweichmöglichkeit des Gegenverkehrs beachten).</p>	<p>Es wird auf die voranstehenden Beschlussvorschläge zu den einzelnen Sachverhalten verwiesen.</p> <p>Darüber hinaus sind Regelungen der Straßenbenutzung nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>	<p>Es wird auf die voranstehenden Beschlussvorschläge zu den einzelnen Sachverhalten verwiesen.</p> <p>Der Hinweis zur Straßenbenutzung wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p> <p>12:0</p>
	<p>Wie umseitig bereits erwähnt sind die Abfälle/Abfallbehälter zur Abholung/Entleerung an geeignete Stellen an der</p>	<p>Den Nachweis für das jeweilige einzelne Baugrundstück zu erbringen, ist nicht Gegenstand</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da keine</p>

	<p>Grundstücksgrenze bereitzustellen. Sollten Grundstücke/Wohnhöfe nicht ordnungsgemäß durch Entsorgungsfahrzeuge anfahrbar sein, sind die dort anfallenden Abfälle/Behälter an die nächstgelegene anfahrbare Stelle zu bringen. Bei den Wohnhöfen wäre dies beispielsweise der Einfahrtsbereich der jeweiligen Zufahrtsstraße. In einem solchen Fall wäre hier zudem auf ausreichend dimensionierte Sammelplätze zu achten, die ganzjährig freizuhalten sind.</p> <p>Es wird empfohlen, diese die für die Abfallentsorgung wichtigen Anmerkungen bei der Planung zu berücksichtigen bzw. in die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.</p>	<p>des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p> <p>Die Wohnwege und Wohnhöfe sind ausreichend dimensioniert, so dass sie ordnungsgemäß durch Entsorgungsfahrzeuge anfahrbar sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Abholung / Entleerung der Abfälle / Abfallbehälter an geeigneten Stellen auf den Baugrundstücken nicht entgegen.</p>	<p>Erforderlichkeit besteht, Anmerkungen zur Anfahrbarkeit der Abfallsammelbehälter in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>12:0</p>
<p>Landratsamt Regensburg, L18, Untere Denkmalschutzbehörde, Schreiben vom 24.04.2019</p>	<p>Das überplante Gebiet befindet sich vollständig im Bereich bekannter Bodendenkmäler (D-3-7039-0147 „Siedlungen der Münchshöfener Kultur, der Hallstattzeit, der Spätlatènezeit und der römischen Kaiserzeit“, D-3-7039-0148 „Siedlungen der Altheimer Kultur, der Chamer Kultur und der Hallstattzeit, Bestattungsort der Schnurkeramischen Kultur“). Aus diesem Grund ist im geplanten Baugebiet für alle Bodeneingriffe eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG erforderlich. Im Umweltbericht, S. 26 muss deshalb unter „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“ folglich auch nicht auf die Meldepflicht hingewiesen werden, sondern darauf, dass sämtliche Bodeneingriffe im Bereich des Bebauungsplans einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.</p>	<p>Das Plangebiet wird auf die Flächen zwischen der Bundesstraße B 15 und der Gemeindeverbindungsstraße Eggfingener Straße (Bauabschnitte 1 bis 3) zurückgenommen. Die Planungen südlich der Eggfingener Straße werden derzeit nicht weiterverfolgt, sodass sich das Bodendenkmal D-3-7039-0148 südlich der Eggfingener Straße fast vollständig außerhalb des Geltungsbereichs befindet. Nur ein kleiner Streifen südlich der Eggfingener Straße wird im Zuge des geplanten Ausbaus der Eggfingener Straße in Anspruch genommen.</p> <p>In den Monaten September und Oktober 2019 wurden von einer Fachfirma die geplanten Erschließungsflächen (Straßen, Wohnhöfe) des Baugebiets „Erweiterung Weiherbreite“ archäologisch untersucht.</p> <p>In den untersuchten Flächen fanden sich insgesamt 151 Befunde, die u.a. der römischen Kaiserzeit zugeordnet werden konnten (römisches Landgut mit Hausgrundrissen, Reste von Brandbestattungen, Gebrauchskeramik, Werkzeugspitzen, Landgräben).</p> <p>Weiterhin konnten Funde (Grubenhaus mit</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem die genannten Bodendenkmäler als nachrichtliche Übernahme und die entsprechenden denkmalrechtlichen Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>12:0</p>

		<p>Ofenresten) in das frühe Mittelalter datiert werden.</p> <p>Mit Schreiben vom 16.12.2019 hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege – Referat B II – Praktische Denkmalpflege, Bodendenkmäler, Niederbayern / Oberpfalz die denkmalpflegerische Freigabe für die untersuchten und dokumentierten Erschließungsflächen erteilt.</p> <p>Bei den weiteren Erschließungs- und Umsetzungsmaßnahmen im Plangebiet ist mit weiteren Befunden des weitläufigen römischen Landgutes sowie mit weiteren Siedlungsspuren im Bereich des mittelalterlichen Grubenhauses zu rechnen. Hier werden weitere archäologische Untersuchungen erforderlich.</p> <p>Die genannten Bodendenkmäler werden in den Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahmen aufgenommen.</p> <p>Die genannten Bodendenkmäler werden in den Umweltbericht übernommen.</p>	
	<p>Aufgrund der Betroffenheit der Bodendenkmäler ist es auch zwingend erforderlich, dass die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege an den weiteren Planungen frühzeitig beteiligt wird.</p>	<p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde als TöB in der frühzeitigen Beteiligung angeschrieben und hat eine Stellungnahme abgegeben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p>Landratsamt Regensburg, L19, Tiefbau, Kreisbauhof, Schreiben vom 27.05.2019</p>	<p>Auf die Stellungnahme L19 zur Neuausweisung des Flächennutzungsplanes und die Stellungnahme L2A (E-Mail vom 06.05.2019 an S43) zum Bau- und Gründordnungsplan wird inhaltlich verwiesen.</p> <p>Die unter Punkt 4.3 der Begründung zum Bebauungsplan skizzierte Erschließung widerspricht zudem den in den Planfeststellungsunterlagen der Kreisstraße R30"Poign-Köfering"ausgewiesenen planlichen und textlichen Darstellungen und Intentionen zur Anbindung des Baugebietes Weiherbreite. Die planliche Darstellung der Anbindung ist allenfalls skizzenhaft und ohne Maßangaben gefertigt. Auch die sogenannte temporäre Anbindung an die 815 ist planlich</p>	<p>Der Hinweis bezüglich des Nachbesserungsbedarfs wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach der Entscheidung des VGH München zur Planfeststellung R 30 neu im Juni 2019 kann die Planung der Kreisstraße R 30 neu als gesicherte Grundlage für die Planungen zur Erweiterung Weiherbreite herangezogen werden.</p> <p>Die Darstellungen R 30 neu mit planfestgestellten Anschlüssen an R 30 neu und R 30neu / B 15 und der gemeinsame Anschluss Weiherbreite / Waldbreite an die B 15 bei der</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem die Darstellungen R 30 neu mit planfestgestellten Anschlüssen an R 30 neu und R 30 neu / B 15 und der gemeinsame Anschluss Weiherbreite / Waldbreite an die B 15 bei der Interimslösung im Entwurf des Bebauungsplans auf-</p>

	nur skizzenhaft (offensichtlich mit Linksabbiegespur) dargestellt. Die temporäre Anbindung an die jetzige R30 alt, ist anscheinend ohne Abbiegespur geplant. Hier gibt es weder eine Berechnung der Auswirkung, noch eine planliche Darstellung. Insgesamt ist erheblicher Nachbesserungsbedarf zu konstatieren, da im worst case davon auszugehen ist, dass der Bau der R30 „Poing-Köfering“ sich wesentlich verzögert oder rechtlich nicht durchsetzbar ist.	Interimslösung sind im Entwurf des Bebauungsplans enthalten. Für den Fall, dass sich der Bau der R 30 „Poing-Köfering“ verzögert, ist der Interimsanschluss an die B 15 in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt und dem Landratsamt als signalisierter Vollanschluss mit Linksabbiegespuren geplant. Berechnungen zur Interimslösung im worst-case liegen vor (VU Stand 12.11.2019).	genommen wurden. 12:0
Landratsamt Regensburg, L2A, Verkehrsentwicklung, Schreiben vom 06.05.2019	Zusammenfassung der Stellungnahme: 1. Insgesamt hätte die R 30 als verfestigte Planung unterstellt sein sollen. Nur als Zwischenstufe wäre die Nordanbindung an die B 15 aufzunehmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung stand die Entscheidung des VGH München zur Planstellung der R 30 neu noch aus, so dass die Planung der R 30 neu im Bebauungsplanvorentwurf nicht als verfestigte Planung unterstellt werden konnte. Im Bebauungsplanentwurf wird der aktuelle Sachstand zur R 30 neu berücksichtigt. Die Nordanbindung an die B15 wurde im Bebauungsplanentwurf als „Zwischenstufe“ (aufschiebend bedingte Festsetzung) festgesetzt.	Der Anregung wird gefolgt, indem die Darstellungen R 30 neu mit planfestgestellten Anschlüssen an R 30 neu und R 30 neu / B 15 und der gemeinsame Anschluss Weiherbreite / Waldbreite an die B 15 bei der Interimslösung im Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen wurden. 12:0
	2. Eine Analyse des Endzustandes mit Anbindung an die Südspange R 30 neu fehlt.	Die Verkehrsuntersuchung (Stand 12.11.2019), die dem Entwurf des Bebauungsplans zugrunde liegt, berücksichtigt sowohl den Interimszustand als auch den Endzustand mit R 30 neu. Die Berechnungsgrundlagen wurden mit dem Staatlichen Bauamt und dem Landratsamt abgestimmt	Der Anregung wird gefolgt, indem im Bebauungsplan sowohl der Interimszustand als auch der Endzustand mit R 30 neu berücksichtigt wird. 12:0

<p>3. Die Unterlagen sind nicht konsistent, das Verkehrsgutachten ist nicht stimmig, die Werte liegen zu niedrig.</p>	<p>Die zum Entwurf hin angepasste Verkehrsuntersuchung (Stand 12.11.2019), die dem Entwurf des Bebauungsplans zugrunde liegt, berücksichtigt sowohl den Interimszustand als auch den Endzustand mit R 30 neu. Die Übernahme und Anpassung der Prognosen von Prof. Kurzak aus den Planfeststellungsunterlagen wurden mit dem Verfasser (Prof. Kurzak) und dem Landratsamt vorab abgestimmt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem die Übernahme und Anpassung der Prognosen von Prof. Kurzak aus den Planfeststellungsunterlagen mit dem Verfasser (Prof. Kurzak) und dem Landratsamt vorab abgestimmt wurden.</p> <p>12:0</p>
<p>4. Die Kompensationsflächen schneiden die Trasse der Südspange R 30.</p>	<p>Die im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzten Kompensationsflächen wurden gegenüber dem Vorentwurfsstand unter Berücksichtigung der planfestgestellten Trasse der Südspange (R 30 neu) angepasst. Die festgesetzten Kompensationsflächen schneiden die Trasse nicht mehr.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem die Kompensationsflächen angepasst wurden.</p>
<p>1. zur Begründung: Seite 6: die verkehrlichen Verknüpfungen sind unzureichend beschrieben. Hier geht es nur um die Arbeitsplätze. Zu den weiterführenden Schulen müssen die Kinder auch nach Regensburg oder Neutraubling fahren.</p>	<p>Im Bebauungsplanentwurf wird das Thema Schule im Kapitel Bildungswesen dargestellt. Die verkehrliche Anbindung der Schulen wird auch in der Verkehrsuntersuchung in den Kapiteln „Lage des Bebauungsplangebiets im Verkehrswegenetz“, „Vorläufige Erschließung über Interimsanschluss“, „Erschließungskonzept für das Baugebiet“ und „Zusammenfassung“ thematisiert.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem die Inhalte des Verkehrsgutachtens mit dem Landratsamt vorab abgestimmt wurden.</p> <p>12:0</p>
<p>Seite 12 ff: was ist der Planungshorizont? Offen bleibt hier, ob das Gebiet bis 2035 bebaut werden soll. In einem Abschnitt oder in mehreren?</p>	<p>In der ab Seite 12 der Begründung (Vorentwurf 04.03.2019) dargestellten Wohnbauflächenbedarfsermittlung ist der Planungshorizont 2035 genannt.</p> <p>Das Thema der abschnittswisen Bebauung des Plangebiets wird in der Begründung dargestellt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem der Planungshorizont und die Bauabschnitte beschrieben werden.</p> <p>12:0</p>

<p>Seite 14: Die Straßenbaumaßnahme betrifft den Neubau der Südspange R 30, vormals St 2329. Die Verlegung des Bahnhofs Köfering wurde geprüft aber im Einvernehmen mit den beiden Gemeinden verworfen.</p>	<p>Die Begründung wird um den aktuellen Sachverhalt ergänzt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem die Begründung um den aktuellen Sachverhalt ergänzt wird.</p> <p>12:0</p>
<p>Seite 16: Es gibt seit Dezember 2018 auch Direktzüge nach Landshut und zum Flughafen München (ca. 1 Stunde Fahrzeit) und in nur 4 km Entfernung liegt der Bahnhof Obertraubling, wo auch die Züge nach Straubing halten.</p>	<p>Die Begründung wird um den aktuellen Sachverhalt ergänzt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem die Begründung um den aktuellen Sachverhalt ergänzt wird.</p> <p>12:0</p>
<p>Seite 18 f: Aussage ist, dass vorübergehend die Erschließung der Nordhälfte über die B 15 erfolgt, nach Fertigstellung der R 30 aber über die Eggfingener Straße.</p> <p>Frage dazu: Wie ist sichergestellt, dass die Interimslösung (Anschluß an die B 15) bei Inbetriebnahme der R 30 zurückgebaut wird?</p>	<p>Der Bebauungsplan enthält eine aufschiebend bedingte Festsetzung, in dem der Rückbau des Interimsanschlusses des Plangebiets an die B 15 geregelt ist.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem der Bebauungsplan eine aufschiebend bedingte Festsetzung zur Unterbrechung des Lärmschutzwalls vorsieht.</p> <p>12:0</p>
<p>Frage dazu: Wie ist sichergestellt, dass während der Interimslösung (Anschluß an die B 15) nur die Nordhälfte bebaut wird? Aufschiebend bedingte Festsetzung (Seite 31) ausreichend? Müßte nicht nur für die Nutzung sondern schon für die Errichtung gelten.</p>	<p>Das Plangebiet wird auf die Flächen zwischen der Bundesstraße B 15 und der Gemeindeverbindungsstraße Eggfingener Straße (Bauabschnitte 1 bis 3 – „Nordhälfte“) zurückgenommen. Die Planungen südlich der Eggfingener Straßen werden derzeit nicht weiterverfolgt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem das Plangebiet auf die Nordhälfte verkleinert wird.</p> <p>12:0</p>
<p>Anmerkung dazu: Die Nordhälfte wird später nur über die Dr.-Bruno-Sahlinger-Straße erreichbar sein. Sinnvoll wäre</p>	<p>Die Nordhälfte ist im Vorentwurf bereits über die Festsetzung einer „Verkehrsfläche beson-</p>	<p>Der Anregung wurde bereits gefolgt, da die</p>

<p>eine direkte Anbindung der BA I bis III nach Süden an die Egglfinger Straße.</p>	<p>derer Zweckbestimmung: Platz“ an die Egglfinger Straße angebunden. Im Entwurf wird dies durch eine Änderung der Festsetzung in „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ verdeutlicht.</p> <p>Die Hinweise wurden in der Verkehrsuntersuchung (Stand 12.11.2019) berücksichtigt.</p>	<p>Nordhälfte bereits im Vorentwurf über eine Verkehrsfläche an die Egglfinger Straße angebunden war.</p> <p>12:0</p>
<p>Anmerkung dazu: Eine Bushaltestelle sollte (auch) an der B 15 liegen und aus dem gesamten Baugebiet auf Fuß- und Radwegen erreichbar sein.</p>	<p>Die Planung von Bushaltestellen an der B 15 erfolgt in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt – Straßenbau und dem Landratsamt. Entsprechende Flächen innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind im Bebauungsplan vorgehalten.</p> <p>Die Erreichbarkeit der Bushaltestellen an der B 15 aus dem Baugebiet „Erweiterung Weierbreite“ ist über die Fuß- und Radwegeverbindung im Bereich der Interimsanbindung dauerhaft gesichert.</p> <p>Die Hinweise wurden in der Verkehrsuntersuchung (Stand 12.11.2019) berücksichtigt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem im Bebauungsplan entsprechende Flächen für Busse innerhalb der Straßenverkehrsflächen sowie eine Anbindung aus dem Plangebiet an diese Flächen vorgesehen werden.</p> <p>12:0</p>
<p>Anmerkung dazu und generell: Die Erschließung mit Fuß- und Radwegen fehlt. Die Infrastruktureinrichtungen in Köfering aber auch der Radweg nach Obertraubling entlang der B 15 sollten einfach erreichbar sein.</p>	<p>Die im Baugebiet ausgewiesenen Verkehrsflächen haben den Charakter von ortstypischen Straßen, die von der klassischen Trennung der Verkehrsteilnehmer abweichen. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.</p> <p>Im Bereich des möglichen Interimsanschlusses B 15 ist eine Bushaltestelle und im Endausbau zur Querung der B 15 eine Fußgängerampel mit Bedarfsanforderung geplant.</p> <p>Südlich der Egglfinger Straße ist ein Geh- und Radweg geplant.</p> <p>Die Einbindung des Wohngebietes in das Fuß- und Radwegenetz und die ÖPNV-Erschließung wurden in der VU vom 12.11.2019 skizziert und beschrieben.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem im Bebauungsplan ausreichende Flächen zur Erschließung mit Fuß- und Radwegen vorgesehen werden.</p> <p>12:0</p>

<p>Offen ist die Nahversorgung / Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen. Der Weg bis zum Supermarkt nördlich des Gasthofs zur Post beträgt bis zu 1600 m. Üblicher Richtwert sind 800 m. Eine Entfernung von bis zu 1600 m verleitet dazu, jeden Einkauf mit dem Auto zu machen.</p>	<p>Im Baugebiet „Erweiterung Weiherbreite“ sind keine Versorgungseinrichtungen vorgesehen. Die Entfernungen zu dem nächstgelegenen Supermarkt nördlich des Gasthofs zur Post betragen überschlägig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zu Fuß: ca. 1.300 – 1.500 m – per Rad (entlang der B15): ca. 950 m – per Bus (Haltestellen an B 15 bzw. in der Eggfinger Straße): ca: 5 min Fahrzeit <p>Insgesamt handelt es sich hierbei um für den ländlichen Raum zumutbare räumliche bzw. zeitliche Entfernungen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da im Plangebiet keine Versorgungseinrichtungen vorgesehen und die Entfernungen zu vorhandenen Versorgungseinrichtungen als zumutbar angesehen werden.</p> <p>12:0</p>
<p>Frage: Gibt es auch Fahrradabstellanlagen? Wie sieht es aus mit der Elektromobilität?</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Errichtung von Fahrradabstellanlagen in den Baugebieten und auf den Verkehrsflächen nicht entgegen.</p> <p>Ein zentraler Standort für Elektromobilität ist als Hinweis im Bereich des Platzes dargestellt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem der Bebauungsplan der Errichtung von Fahrradabstellanlagen nicht entgegensteht.</p> <p>12:0</p>
<p>Südliche Anbindung an die R 30 alt: diese wird für die Überquerung der R 30 neu höher gelegt. Das ist bei der Planung der Anbindung zu berücksichtigen.</p>	<p>Das Plangebiet wird auf die Flächen zwischen der Bundesstraße B 15 und der Gemeindeverbindungsstraße Eggfinger Straße (Bauabschnitte 1 bis 3 – „Nordhälfte“) zurückgenommen. Die Planungen südlich der Eggfinger Straßen werden derzeit nicht weiterverfolgt.</p> <p>Eine Anbindung an die R 30 alt ist nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p>Seite 19: Kinderspielplatz: der Platz ist kleiner als es nach der Rahmenplanung (Abb. 09) den Anschein hat. Die Wasserfläche ist ein planfestgestelltes Regenrückhaltebecken. Spielplatz und Kindergarten liegen leider weit auseinander.</p>	<p>Das Plangebiet wird auf die Flächen zwischen der Bundesstraße B 15 und der Gemeindeverbindungsstraße Eggfinger Straße (Bauabschnitte 1 bis 3 – „Nordhälfte“) zurückgenommen. Die Planungen südlich der Eggfinger Straße werden derzeit nicht weiterverfolgt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

		<p>Die angesprochenen Flächen sind nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans. Im Bebauungsplanentwurf wird nördlich der Eggfingerringstraße innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Kinderspielplatz ausgewiesen.</p> <p>Die Entfernungen zwischen dem geplanten Kinderspielplatz und den geplanten Kindertagesstätten betragen ca. 300 m bzw. 230 m. Dabei handelt es sich um zumutbare Entfernungen, die von Kindergartengruppen der 3 bis 6-Jährigen bewältigbar sind.</p>	
	<p>Seite 21 f und 40: was heißt „ausreichend leistungsfähig“? Ist die Kreuzung an der B 15 auch für Fuß- und Radverkehr ausgelegt?</p>	<p>In der Verkehrsplanung wird ein Knotenpunkt nach HBS 2015 als „ausreichend“ leistungsfähig benannt, wenn kein Teilstrom schlechter als „D“ bewertet wird. Meist betrifft das nachrangige Ströme. Mit QSV „D“ wäre der Verkehrszustand am Knoten noch stabil. Die Verkehrsuntersuchung (Stand 12.11.2019) berücksichtigt nach Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt und dem Landratsamt sowohl im Interimszustand als auch im Endausbau mit R 30 neu eine signalisierte Fußgänger- und Radfahrerquerung über die B 15 südlich der Einmündung Waldbreite.</p> <p>Der Hinweis wurde in der Überarbeitung der vorliegenden Fassung der VU (Stand 12.11.2019) berücksichtigt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, in „ausreichend leistungsfähig“ erläutert und im Bebauungsplan eine signalisierte Fußgänger- und Radfahrerquerung an der B 15 vorgesehen wird.</p> <p>12:0</p>
	<p>Seite 28: Wohnhöfe, Wohnwege ... : Werden sie nach StrWG gewidmet? Es handelt sich um „öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Wohnweg oder Platz“. Sie dienen wohl auch als Wendehammer.</p>	<p>Wohnwege und Wohnhöfe waren im Vorentwurf noch als <u>private</u> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, werden im Entwurf aber als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Wohnhöfe sind als Wendeanlagen für die relevanten Bemessungsfahrzeuge (4-achsige Müllfahrzeug) ausgelegt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem alle Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.</p> <p>12:0</p>
	<p>Seite 38: Ausgleichsmaßnahmen und Flächen, die schon</p>	<p>Die im Entwurf des Bebauungsplans festge-</p>	<p>Der Anregung wird</p>

	<p>für die Trasse der Südspange R 30 planfestgestellt sind:</p> <p>Im Bereich der geplanten Ausgleichsmaßnahmen der Gemeinde sind im Rahmen der Planungen zur R30 keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Aber die von der Gemeinde geplanten Ausgleichsflächen kollidieren mit der planfestgestellten Straßentrasse der R 30.</p>	<p>setzten Kompensationsflächen wurden unter Berücksichtigung der planfestgestellten Trasse der Südspange (R 30 neu) angepasst. Die festgesetzten Kompensationsflächen schneiden die Trasse nicht mehr.</p>	<p>gefolgt, indem die im Kompensationsflächen angepasst wurden.</p> <p>12:0</p>
	<p>Seite 40: Für das Baugebiet Weiherbreite ist es nebensächlich, ob das Gewerbegebiet Waldbreite tatsächlich 660 Fahrten in 24 h, davon 290 Schwerverkehrsfahrten erzeugt. Wichtig ist, in welcher Qualität die Kreuzung an der B 15 funktioniert.</p> <p>Es fehlt die Analyse des späteren Zustands (Anbindung an die R 30). Hier ist aus Sicht des Landkreises ein Nachweis erforderlich, dass die Einmündung der Eggfingener Straße in die R 30 neu verkehrlich leistungsfähig ist.</p>	<p>Die Verkehrsuntersuchung (Stand 12.11.2019) berücksichtigt sowohl den Interimszustand als auch den Endzustand mit R 30 neu für das Baugebiet „Erweiterung Weiherbreite“. Die Prognosen zum Gewerbegebiet „Waldbreite“ wurden in den Gesamtprognosen 2025 bzw. 2035 berücksichtigt.</p> <p>Die Leistungsnachweise wurden für den vierarmigen Interimsanschluss Weiherbreite / Waldbreite / B 15 (Prognose 2025) und für den späteren Zustand (Prognosefall 2035) für die unsignalisierte Einmündung der Eggfingener Straße in die R 30 neu und die Signalanlage R 30 neu / B15 im geplanten Ausbau gemäß Planfeststellungsunterlagen zur R 30 neu erbracht und mit den zuständigen Behörden vorabgestimmt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem die Leistungsfähigkeitsnachweise erbracht und mit den zuständigen Behörden vorabgestimmt wurden.</p> <p>12:0</p>
	<p>2. zu der Bedarfsermittlung: Seite 21: Hinweis auf die Arbeitsplatzschwerpunkte im Süden von Regensburg: Osram baut nicht (mehr) 1000 Stellen auf sondern baut ab. In der Tabelle fehlt die Analyse der Fahrzeit im ÖPNV.</p>	<p>Bei der Bedarfsermittlung handelt es sich um eine informelle Planung mit Redaktionsschluss im September 2018. Eine laufende Fortschreibung / Aktualisierung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Analyse der Fahrzeit im ÖPNV fehlt, führt aber zu keiner neuen oder geänderten Erkenntnis bzw. zu keinem neuen Ergebnis.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da keine Aktualisierung der Bedarfsermittlung vorgesehen ist und eine Ergänzung zu keinem neuen Ergebnis führen würde.</p> <p>12:0</p>
	<p>Seite 21: Hinweis auf den Standortvorteil durch den Bahnhof an der Strecke R - M</p>	<p>Bei der Bedarfsermittlung handelt es sich um eine informelle Planung mit Redaktionsschluss</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da keine</p>

	<p>Da fehlt der Hinweis auf die gute Busanbindung nach Regensburg und Neutraubling</p>	<p>im September 2018. Eine laufende Fortschreibung / Aktualisierung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Der Hinweis auf die gute Busanbindung nach Regensburg und Neutraubling fehlt, führt aber zu keiner neuen oder geänderten Erkenntnis bzw. zu keinem neuen Ergebnis.</p>	<p>Aktualisierung der Bedarfsermittlung vorgesehen ist und eine Ergänzung zu keinem neuen Ergebnis führen würde.</p> <p>12:0</p>
	<p>Seite 23: Aussage: „Umfeld des neuen Flughafens München“</p> <p>Da fehlt der Hinweis auf den Flughafenexpress (ÜFEX), der den Bahnhof Köfering stündlich mit dem Flughafen verbindet.</p>	<p>Der Hinweis auf den Flughafenexpress (ÜFEX), der den Bahnhof Köfering stündlich mit dem Flughafen verbindet, fehlt, führt aber zu keiner neuen oder geänderten Erkenntnis bzw. zu keinem neuen Ergebnis.</p> <p>In der Verkehrsuntersuchung ist die ÖPNV-Anbindung des Standortes beschrieben.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da keine Aktualisierung der Bedarfsermittlung vorgesehen ist und eine Ergänzung zu keinem neuen Ergebnis führen würde.</p> <p>12:0</p>
	<p>Seite 24: Aussage ist, dass der ungünstig gelegene Haltepunkt durch zwei neue Haltepunkte ersetzt werden soll. Das wurde im Gutachten SPNV-Konzept 2030 untersucht. Es gibt keinen besseren Standort. Beide Gemeinden haben eine Verlegung abgelehnt.</p>	<p>Bei der Bedarfsermittlung handelt es sich um eine informelle Planung mit Redaktionsschluss im September 2018. Eine laufende Fortschreibung / Aktualisierung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Begründung wird um den aktuellen Sachverhalt ergänzt.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt, indem zwar keine Aktualisierung der Bedarfsermittlung erfolgt, aber der Sachverhalt in der Begründung ergänzt wird.</p> <p>12:0</p>
	<p>Seite 24 unten: Aussage ist, dass sich die Erreichbarkeit von Köfering verbessern wird.</p> <p>Das gilt aber nicht nur für Regensburg, sondern durch die Südspange R 30 und die OUN (Ostumfahrung Niedertraubling) auch für Neutraubling und den Süden (LA, M). St 2329 ist zur Kreisstraße R 30 abgestuft.</p>	<p>Bei der Bedarfsermittlung handelt es sich um eine informelle Planung mit Redaktionsschluss im September 2018. Eine laufende Fortschreibung / Aktualisierung ist nicht vorgesehen.</p> <p>Der dargestellte Sachverhalt zur verbesserten Erreichbarkeit durch Südspange R 30 neu und die Ortsumfahrung Niedertraubling fehlt, führt</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da keine Aktualisierung der Bedarfsermittlung vorgesehen ist und eine Ergänzung zu keinem neuen Ergebnis</p>

		<p>aber zu keiner neuen oder geänderten Erkenntnis bzw. zu keinem neuen Ergebnis.</p>	<p>nis führen würde.</p> <p>12:0</p>
	<p>3. Zum Verkehrsgutachten: Hauptpunkte sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es gibt keine Verkehrsuntersuchung für den Vollausbau (BA I bis V). Schon das Deckblatt macht deutlich, dass es nur um den Interimsanschluss geht, d.h. es wird nur Szenario 1 untersucht. • Die Verkehrszahlen sind optimistisch niedrig. Eine Abstimmung mit dem Landkreis, der aktuelle Gutachten für die Planung der R 30 neu und der OUN hat, ist nicht erfolgt. • Für die BA I bis III wird angenommen, dass der Mehrverkehr von rund 2.000 Fahrzeugen pro Tag zu 70 % auf die B 15 fährt (50 % nach Norden und 20 % nach Süden), während 30 % die Egglfinger Straße nutzen. Diese Verbindung gibt es nur im Verkehrsgutachten, nicht in den übrigen Plänen. Es ist auch fraglich, ob kein Mehrverkehr nach Egglfinger fließt. • So wie hier versucht wird, den Nachweis zu führen, dass und wie die vorübergehende Anbindung des Baugebiets an die B 15 funktioniert, so müsste dies auch für die Anbindung von BA 1 bis V an die R 30 neu unter Rückbau der Anbindung an die B 15 erfolgen. 	<p>Die Verkehrsuntersuchung (Stand 12.11.2019) berücksichtigt sowohl den Interimszustand als auch den Endzustand mit R 30 neu für das Baugebiet „Erweiterung Weiherbreite“. Die Prognosen zum Gewerbegebiet „Waldbreite“ wurden in den Gesamtprognosen 2025 bzw. 2035 berücksichtigt.</p> <p>Als Datenbasis für die aktuelle VU wurden unabhängig von den gezählten Werten auf der B15 im Bestand 2018 die Prognosen von Prof. Kurzak aus den Planfeststellungsunterlagen (Planungshorizont 2025) übernommen und nach Abstimmung mit LRA und Prof. Kurzak auf den Prognosehorizont 2035 hochgerechnet. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung wurden die Gesamtprognosen für die Baugebiete Weiherbreite und GE Waldbreite auf die Nullfälle aufaddiert, obwohl in den Prognosen von Prof. Kurzak bereits moderate Zuwächse enthalten waren. Die Gemeinde geht davon aus, dass die berücksichtigten Verkehrszahlen im Rahmen der herkömmlichen Prognoseunsicherheiten realistisch sind.</p> <p>Durch die Kfz-Direktanbindung des Baugebietes an die B15 im Interimsanschluss gibt es keine Notwendigkeit für die neuen Einwohner die Egglfinger Straße Richtung Norden mit dem Kfz zu fahren.</p> <p>Die Leistungsnachweise für den Interimsanschluss und die beiden relevanten Knoten im Endzustand sind in der VU vom 12.11.2019 enthalten.</p> <p>Das Plangebiet wird auf die Flächen zwischen</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem die Methodik der Verkehrsuntersuchung, die in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt – Straßenbau und dem Landratsamt erarbeitet wurde, erläutert wird.</p> <p>12:0</p>

		der Bundesstraße B 15 und der Gemeindeverbindungsstraße Eggfingener Straße (Baubabschnitte 1 bis 3 – „Nordhälfte“) zurückgenommen. Die Planungen südlich der Eggfingener Straße (BA 4+5) werden derzeit nicht weiterverfolgt.	
	<p>Im Einzelnen:</p> <p>Die auf Seite 3 wiedergegebene Zählung ist etwas zu niedrig im Vergleich zu der aktuellen amtlichen Verkehrszählung. Diese weist für die B 15 nördlich von Köfering folgenden durchschnittlichen täglichen Verkehr (dtv) auf: 10.732 insgesamt, davon 884 Schwerverkehr. Der im Gutachten verwendete Wert von 10.766 insgesamt, davon 8,26 % Schwerverkehr ist etwas zu niedrig, weil es sich um einen normalen Werktagsverkehr handelt, der spürbar höher sein müsste. Der aktuellste Wert, den wir haben, ist bezogen auf den 10.10.2014 im Gutachten von Prof Kurzak vom 14.11.2014: dort wird ein normaler Werktagsverkehr von ziemlich genau 12.000 angegeben. Die Verkehrserhebung des Büros Pressier vom 23.06.2015 ergab einen DTV von 12.300.</p>	<p>Die verwendete Zählung auf der B15 spiegelt als Ergebnis von zwei 24-Stunden-Zählungen die realistische Situation an zwei Werktagen im November 2019 wider. Die Vergleichswerte von Kurzak und Pressier, die den DTVw aus Teilzählungen auf 24 Stunden hochgerechnet haben, zeigen, dass die Belastungen auf der B 15 u.a. durch die B 15 neu insgesamt abnehmen.</p> <p>In der VU zum Bebauungsplan (Stand 12.11.2019) wurden die (höheren) Prognosen aus den Planfeststellungsunterlagen von Prof. Kurzak (Datenbasis Zählung 2009) angesetzt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem im Verkehrsgutachten die (höheren) Prognosen aus den Planfeststellungsunterlagen angesetzt wurden.</p> <p>12:0</p>
	<p>Seite 4: Die Verkehrsprognose ist zu niedrig. Wenn nur 50 % aus dem BA I - III auf die B 15 nach Norden fahren, dann sind das pro Werktag bei 940 Einwohnern und 1640 Fahrten insgesamt nur 410 Linkseinbieger auf die B 15, ein unrealistisch niedriger Wert.</p>	<p>Die Prognosen wurden angepasst. Am Interimsanschluss wurden ca. 1.000 Linkseinbieger/ 24 Stunden (einschließlich Verlagerungen aus den angrenzenden Wohngebieten) in den Prognosen berücksichtigt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem im Verkehrsgutachten die Prognosen angepasst wurden.</p> <p>12:0</p>
	<p>Seite 5 und Anlage 4: Verkehrswerte für die Lärmschutzberechnung: Es ist nicht plausibel, dass die Eggfingener Straße durch die BA I bis III keinen Mehrverkehr bekommt. Immerhin scheint das Gutachten für den Ostteil der Eggfingener Straße von einer Zunahme von 710 auf 2.140 Kfz/24h auszugehen, ohne dass Lärmschutz erforderlich würde. Als Grundlage der Schalluntersuchung werden nur die BA I bis III betrachtet. Für den Vollausbau gibt es keine Verkehrsprognose als Grundlage für den Schallschutz.</p>	<p>Die neuen Tabellen zu den Verkehrslärmwerten berücksichtigen auf Basis der Prognosen von Prof. Kurzak für 2025 auch allgemeine Verkehrszunahmen auf der Eggfingener Straße. Durch das Baugebiet kommt es im Interimsanschluss zu keinen zusätzlichen Verkehrssteigerungen auf der nordwestlichen Eggfingener Straße (nordwestlich des Baugebietes).</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem im Verkehrsgutachten die Prognosen angepasst wurden.</p> <p>12:0</p>

		<p>Auch für den Endzustand mit R 30 neu (Prognosehorizont 2035) wurden die Verkehrslärmwerte ermittelt. Gemäß Planfeststellungsunterlagen zur R 30 neu wurde die Unterbrechung der Eggfingener Straße nördlich der R 30 neu berücksichtigt.</p> <p>Das Plangebiet wird auf die Flächen zwischen der Bundesstraße B 15 und der Gemeindeverbindungsstraße Eggfingener Straße (Bauabschnitte 1 bis 3 – „Nordhälfte“) zurückgenommen. Die Planungen südlich der Eggfingener Straße (BA 4+5) werden derzeit nicht weiterverfolgt.</p>	
	<p>Seite 5: wie ist die Tabelle zu verstehen? Wenn im Nullfall 2025 auf der B 15 südlich der Anbindung Weiherbreite 11.310 Fahrzeuge unterwegs sind, wie können es dann im Mitfall 200 Fahrzeuge weniger sein, wenn doch angenommen wird, dass 20 % des Neuverkehrs auf die B 15 nach Süden einbiegen?</p>	<p>Diese Differenz zeigt den Saldo zwischen Neuverkehr der Planungen und den Verlagerungen der Verkehrsbeziehungen der Bürger der angrenzenden Wohngebiete auf den neuen Interimsanschluss B 15. In den Neuberechnungen wurden die Ansätze geringfügig angepasst</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
	<p>Seite 6: es ist nicht plausibel, dass die Qualität in der Morgenspitze „B“ ist und abends „D“. Es müsste umgekehrt sein. „D“ ist aus hiesiger Sicht nicht „ausreichend“.</p> <p>Es ist auch nicht plausibel, dass die Abbiegespuren durch das Hinzukommen des stärker belasteten vierten Astes nicht länger ausfallen als bei drei Ästen.</p>	<p>Die Leistungsnachweise nach HBS2015 für den unsignalisierten Interimsknoten zeigen, dass die Qualitätsstufen für die Einbieger scheinbar stärker von den Konfliktströmen abhängig sind. Morgens ist der zu kreuzende Verkehrsstrom auf der B 15 von Nord nach Süd viel geringer belastet, daher ergibt sich die bessere Leistungsfähigkeit.</p> <p>Die Bewertung QSV „D“ bezieht sich nur auf nachrangige Verkehrsströme, die bevorrechtigten Hauptströme auf der B 15 wären weiterhin sehr leistungsfähig.</p> <p>Die empfohlenen Längen für die Linksabbiegespur zum Gewerbegebiet „Waldbreite“ berücksichtigen einen Aufschlag für den Schwerverkehr, obwohl nach den Leistungsnachweisen nur eine Fahrzeuglänge erforderlich wäre.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt, indem die Leistungsstufung D und die Länge der Abbiegespuren erläutert, aber nicht verändert werden.</p> <p>12:0</p>

		<p>Es wurde empfohlen, die Spur für zwei Lkw-Längen (24 m) zu bauen. Die Planungen zur Erweiterung Weierbreite haben keinen Einfluss auf die erforderliche Länge der Linksabbiegespur zum Gewerbegebiet „Waldbreite“.</p> <p>Für die Interims-Linksabbiegespur zur Weierbreite wurde bei der Signalisierung die erforderliche Länge der Linksabbiegespur mit bis zu 21 m ermittelt und im Entwurf auch mit 24 m bemessen.</p>	
	<p>Seite 7: Nach den Annahmen und Berechnungen des Gutachtens erzeugen die Bauabschnitte I bis III 1974 Fahrten / 24h zuzüglich 100 Fahrten Baustellenverkehr (die Zahl 640 betrifft die Waldbreite und ist insofern irrelevant). Auf die B 15 treffen zusätzlich 1497 plus Umlagerungen von 850, macht insgesamt 2.347 Fahrten / 24h. Und dabei sind die Annahmen noch recht optimistisch niedrig.</p>	<p>Die Prognosen berücksichtigen im Sinne einer worst-case-Betrachtung einen überdurchschnittlichen Einwohnerzuwachs von 2,8 EW/WE gegenüber 2,3 EW/WE im Bundesdurchschnitt und basieren auf allgemeingültigen Berechnungsansätzen nach Bosserhoff. Alle weiteren Ansätze zur Verkehrserzeugung wurden so gewählt, dass die Prognosen im mittleren bis oberen Bereich der Bandbreiten liegen.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
	<p>Anlage 1: Hier besteht eine direkte Verbindung von der Eggfinger Straße zu BA I. Im Rahmenplan und im Vorentwurf gibt es eine solche Verbindung nicht. Die Unterlagen sind insofern nicht konsistent.</p>	<p>In den Verkehrsprognosen zum BA 1 für die Schallschutzuntersuchungen wurde verkehrliche Anschlüsse an die Eggfinger Straße und B 15 unterstellt, da davon ausgegangen wurde, dass zum Ende des BA 1 (Berechnungsansatz 100% Neuverkehr BA 1) die Erschließungsstraße bereits bis zur Eggfinger Straße durchgängig nutzbar ist</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem die vermutete Inkonsistenz der Unterlagen erläutert wird.</p> <p>12:0</p>
	<p>Anlage 3 und Seite 5: bis 2025 wird nur eine allgemeine Verkehrszunahme um 2 % in der Spitzenstunde und 5 % im Tagesverkehr unterstellt. Das ist zu wenig.</p>	<p>Als Datenbasis für die aktuelle VU wurden unabhängig von den gezählten Werten auf der B 15 im Bestand 2018 die Prognosen von Prof. Kurzak aus den Planfeststellungsunterlagen (Planungshorizont 2025) übernommen und nach Abstimmung mit Landratsamt und Prof. Kurzak auf den Prognosehorizont 2035 mit 10% im Tagesverkehr und 8% zu den Spitzenstunden hochgerechnet. Zusätzlich wurden die Gesamtprognosen für die Bauge-</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem im Verkehrsgutachten die Prognosen angepasst wurden.</p> <p>12:0</p>

		<p>biete „Erweiterung Weiherbreite“ und Gewerbegebiete „Waldbreite“ auf die Nullfälle (2015 und 2035) aufaddiert, obwohl in den Prognosen von Prof. Kurzak bereits moderate Zuwächse enthalten waren.</p>	
	<p>Anlage 5.1 und 5.2: Verkehrsqualität B bis D ist nicht „ausreichend“.</p>	<p>Die Bewertung QSV „D“ bezieht sich in der vorliegenden Untersuchung nur auf nachrangige Verkehrsströme, die bevorrechtigten Hauptströme auf der B 15 sind weiterhin sehr leistungsfähig. QSV „D“ bedeutet nach HBS 2015, dass „der Verkehrszustand noch stabil ist“.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da die die Leistungsfähigkeitsstufe D zwar erläutert, aber nicht verändert wird.</p> <p>12:0</p>
	<p>4. Zum Schalltechnischen Bericht Seite 4: welche R 30 ist gemeint? Die Südspange R 30 neu sollte als Bestand unterstellt sein.</p>	<p>Zum aktuellen Planstand wurde die schalltechnische Untersuchung fortgeschrieben. Die Fortschreibung der Untersuchung erhält die Nummer 1644_0. In diesem Bericht wurde die Bezeichnung in „R 30 neu“ geändert.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
	<p>Seite 5, Ziffer 1.1.1.1.3: anscheinend unterstellt der Lärmgutachter auch eine Anbindung der BA I bis III von Norden her auf die Eggfingener Straße, anders in der Begründung. Zusätzlicher Lärm kommt spätestens jetzt von der R 30 neu her.</p>	<p>Nach Fertigstellung der Bauabschnitte 1 bis 3 erfolgt die Erschließung des Gebietes „Erweiterung Weiherbreite“ ausschließlich von Süden her, was durch eine entsprechende auflösend bedingte Festsetzung sichergestellt wird.</p> <p>Der Verkehrsfluss für die Bundesstraße B 15, die Kreisstraße R 30 neu und die Eggfingener Straße sowie der Verkehr innerhalb des Baugebietes wurde für die jeweiligen Bauabschnitte entsprechend der Verkehrsprognosen des Büros PLSV für die Berechnung und Bewertung des zusätzlichen Verkehrslärms angesetzt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem der Verkehrsfluss aller relevanten Straßen im Rahmen des Schallgutachtens berücksichtigt wurde.</p> <p>12:0</p>
	<p>Seite 6, Ziffer 1.1.1.2.3: Es ist unklar, wie der Gutachter ein Ergebnis für die komplette Fertigstellung (BA I bis V) errechnen kann, wenn es dafür keine Verkehrsprognose gibt.</p>	<p>Das Plangebiet wird auf die Flächen zwischen der Bundesstraße B 15 und der Gemeindeverbindungsstraße Eggfingener Straße (Bauabschnitte 1 bis 3 – „Nordhälfte“) zurückgenommen. Die Planungen südlich der Eggfingener</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem das Plangebiet auf die BA 1-3 verkleinert wird.</p>

		Straße (BA 4+5) werden derzeit nicht weiterverfolgt.	12:0
	Seite 10: zu dem Hinweis: auf welchen Abschätzungen beruht das Gutachten? In der Planfeststellung der R 30 neu ist ein Verkehrsgutachten (Prof. Kurzak vom 13.10.2009) enthalten. Quelle /39/ scheint dem Gutachter bekannt zu sein und liegt dem Gutachten auf Seite 17 zugrunde.	Den Berechnungen liegen die Verkehrsprognosen des Büros PLSV (Stand 12 2019) zugrunde. Den Berechnungen der Schienenlärmimmissionen liegen Mengengerüste der DB AG, Prognosehorizont 2030 zugrunde.	Der Anregung wird gefolgt, indem erläutert wird, auf welcher Datenbasis das Schallgutachten erstellt wurde. 12:0
	Seite 12: wenn die abschirmende Wirkung der Erddeponie entlang der R 30 und des Einschnitts bei der Berechnung berücksichtigt werden, dann darf das nicht bedeuten, dass der Baulastträger der R 30 diese Anlagen als Lärmschutteinrichtung zu erhalten hat. Wenn sie aus Gründen des Lärmschutzes erforderlich sind und berücksichtigt werden, dann sind sie auch im Rahmen des Bebauungsplans von der Gemeinde in einer bestimmten Qualität (und Höhe) zu unterhalten. Die Anlage wird in den Bebauungsplan aufgenommen und ändert dann ihren Charakter von der Erddeponie zum Lärmschutzwall.	Die Erddeponie wird mit der planfestgestellten Lage und Höhe als aktive Lärmschutteinrichtung in den Umgriff des Bebauungsplanes übernommen. Eine entsprechende überlagernde Festsetzung ist rechtlich zulässig und vorliegend auch tatsächlich möglich ist. Rechtlich steht die Festsetzung eines Lärmschutzwalls nicht in Widerspruch zum planfestgestellten Zweck der Erddeponie. Die planfestgestellte Maximalhöhe kann bei einem Lärmschutzwall mit 4 m eingehalten werden. Ebenso können Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Erddeponie sowie Zugänglichkeit im Rahmen einer Überlagerung widerspruchsfrei gewährleistet werden. Daneben wird die konkrete „Verzahnung“ der Überlagerung mit der Planfeststellung hinsichtlich ihrer Details (z. B. Beschaffenheit, Material, Zugänglichkeit etc. des Erdwalls) in einer gemeinsamen Vereinbarung näher geregelt werden.	Der Anregung wird gefolgt, indem es zum Bebauungsplan vertragliche Regelungen geben wird, in denen u. a. das Thema behandelt wird. 12:0
	Seite 17: es ist nicht plausibel, wenn mit Fertigstellung der R 30 östlich / südlich des Anschlusses von einer Verkehrsreduzierung ausgegangen wird.	Die Berechnungen wurden im aktuellen Stand der Schalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. 1644_0) an die Verkehrsprognosen des	Der Anregung wird gefolgt, indem im Schallgutachten die

	<p>Die Eingangswerte aus Anlage /38/ sind nicht transparent.</p> <p>Die Eingangsdaten in Anlage 3 sind zu niedrig: auf der B 15 Süd wird nur ein DTV von 8504 in 24 h angenommen. Im Gutachten Prof. Kurzak vom 13.10.2009 waren es an dieser Stelle 12.600 Werktagsverkehr.</p>	<p>Büros PLSV (Stand 12 2019) angepasst.</p>	<p>Berechnungen an die Verkehrsprognosen aus dem Verkehrsgutachten angepasst wurden.</p> <p>12:0</p>
	<p>Seite 18: Schienenbonus? Die Zugzahlen sind nicht transparent, die Prognose des BVWP 2030 ist nicht unterstellt. Auf beiden Bahnstrecken sind im Personen- und Güterverkehr deutliche Steigerungen zu erwarten.</p>	<p>Den Berechnungen der Schienenlärmimmissionen liegen im aktuellen Stand der Schalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. 1644_0) Mengengerüste der DB AG, Prognosehorizont 2030 zugrunde. Ein Schienenbonus wurde dabei vorsorglich nicht berücksichtigt, obwohl dies im Rahmen der Bauleitplanung und der DIN 18005 denkbar wäre (VGH München, Urt. v. 15.03.2017 - 2 N 15.619). Die Gemeinde geht hier daher davon aus, dass die Prognose auf der sicheren Seite liegt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem die Zugzahlen transparent erläutert wurden.</p> <p>12:0</p>
	<p>Anlage 1.1:</p> <p>die Verkehrsführung ist nicht konsistent mit Abbildung 3 (wird der Verkehr der BA I bis III über die Bruno Sahliger Str. auf die Eggfingener Straße geführt oder direkt?)</p> <p>Nach Fertigstellung der R 30 neu gibt es keinen durchgehenden Verkehr mehr Richtung Eggfing. Eingezeichnet ist ein Lärmschutzwall entlang der R 30 neu. Dies ergibt sich aber weder aus der Planfeststellung der R 30 (bloße Erddeponie) noch aus dem Bebauungsplan Weiherbreite, der die Erddeponie sogar ausspart.</p>	<p>Der Verkehr für die Bauabschnitte BA 1 bis BA 3 wird nicht über die Dr.-Bruno-Sahliger-Straße geführt.</p> <p>Abbildung 3 und Anlagen wurden im Bericht 1644_0 dem aktuellen Planstand angepasst.</p> <p>Die Erddeponie wird mit der planfestgestellten Lage und Höhe als aktive Lärmschutzeinrichtung in den Umgriff des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p>Eine entsprechende überlagernde Festsetzung ist rechtlich zulässig und vorliegend auch tatsächlich möglich ist. Rechtlich steht die Festsetzung eines Lärmschutzwalls nicht in Widerspruch zum planfestgestellten Zweck der Erddeponie. Die planfestgestellte Maximalhöhe kann bei einem Lärmschutzwall mit 4 m eingehalten werden. Ebenso können Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Erddeponie</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem die entsprechenden Abbildungen im Schallgutachten angepasst wurden.</p> <p>12:0</p>

		<p>sowie Zugänglichkeit im Rahmen einer Überlagerung widerspruchlos gewährleistet werden.</p> <p>Daneben wird die konkrete „Verzahnung“ der Überlagerung mit der Planfeststellung hinsichtlich ihrer Details (z. B. Beschaffenheit, Material, Zugänglichkeit etc. des Erdwalls) in einer gemeinsamen Vereinbarung näher geregelt werden.</p>	
	<p>Anlage 1.2: seltsamerweise ist die Erddeponie dann nicht mehr als Schallschutz bezeichnet, wenn bis BA III realisiert ist.</p>	<p>Anlage 1.2 im Schallschutzgutachten dokumentiert die Situation „Fertigstellung Bauabschnitte 1 bis 3 ohne R 30 neu. Aus diesem Grund sind weder die R 30 neu noch die Erddeponie als wirksamer Lärmschutzwall eingetragen.</p> <p>In diesem Szenario ist die R 30 neu nicht fertiggestellt, daher ist auch kein Lärmschutzwall erforderlich.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Methodik im Schallschutzgutachten zwar erläutert, aber nicht verändert wird.</p> <p>12:0</p>
	<p>Anlage 1.3:</p> <p>Wenn bis BA V realisiert ist, dann ist die Erddeponie doch wieder ein Lärmschutzwall. Dann müsste der Bebauungsplan aber auch diese Einrichtung umfassen.</p> <p>Nachdem das Verkehrsgutachten /39/ nur die BA I bis III, aber nicht BA IV und V umfaßt, ist nicht nachvollziehbar, auf welchen Verkehrszahlen das Gutachten hier beruht.</p>	<p>Das Plangebiet wird auf die Flächen zwischen der Bundesstraße B 15 und der Gemeindeverbindungsstraße Eggfingener Straße (Bauabschnitte 1 bis 3) zurückgenommen. Die Planungen südlich der Eggfingener Straßen werden derzeit nicht weiterverfolgt.</p> <p>Anlage 1.3 im Schallschutzgutachten dokumentiert die mögliche Situation nach Fertigstellung aller Bauabschnitte und der R 30 neu. Aus diesem Grund ist natürlich die R 30 neu eingetragen sowie die Fläche der Erddeponie als wirksamer Lärmschutzwall berücksichtigt.</p> <p>Die Erddeponie wird mit der planfestgestellten Lage und Höhe als aktive Lärmschutzeinrichtung in den Umgriff des Bebauungsplanes übernommen.</p> <p>Eine entsprechende überlagernde Festsetzung ist rechtlich zulässig und vorliegend auch</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst wurde (BA 4+5 raus, Lärmschutzwall an R 30 neu rein).</p> <p>12:0</p>

		<p>tatsächlich möglich ist. Rechtlich steht die Festsetzung eines Lärmschutzwalls nicht in Widerspruch zum planfestgestellten Zweck der Erddeponie. Die planfestgestellte Maximalhöhe kann bei einem Lärmschutzwall mit 4 m eingehalten werden. Ebenso können Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Erddeponie sowie Zugänglichkeit im Rahmen einer Überlagerung widerspruchsfrei gewährleistet werden.</p> <p>Daneben wird die konkrete „Verzahnung“ der Überlagerung mit der Planfeststellung hinsichtlich ihrer Details (z. B. Beschaffenheit, Material, Zugänglichkeit etc. des Erdwalls) in einer gemeinsamen Vereinbarung näher geregelt werden.</p>	
Anlage 3, Seite 119:	<p>Die DTV-Werte sind meist deutlich niedriger als die Prognose Prof. Kurzak vom 13.10.2009, andererseits unterschiedlich stark niedriger.</p> <p>Es fehlen Werte für die BA IV bis V.</p> <p>Anlage 3, Seite 125: hier gibt es Prognosewerte für die BA IV und V, aber woher?</p>	<p>Die DTV-Werte wurden im Rahmen der aktuellen Verkehrsprognosen des Büros PLSV angepasst und für die Berechnung und Bewertung des zusätzlichen Verkehrslärms aus der Verkehrsuntersuchung übernommen.</p> <p>Das Plangebiet wird auf die Flächen zwischen der Bundesstraße B 15 und der Gemeindeverbindungsstraße Eggfingener Straße (Bauabschnitte 1 bis 3) zurückgenommen. Die Planungen südlich der Eggfingener Straßen werden derzeit nicht weiterverfolgt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem im Schallgutachten die Berechnungen an die Verkehrsprognosen aus dem Verkehrsgutachten angepasst wurden.</p> <p>12:0</p>
5. Zum Vorentwurf Umweltbericht, zur Zusammenfassung und den Bohrprofilen:	<p>Nach den aus der Straßenplanung gewonnenen Erkenntnissen steht das Grundwasser jedenfalls im nordwestlichen Bereich des Baugebietes fast geländegleich an, zumindest bei längerem Regen. Dafür spricht auch das dort vom Landwirt eingebaute umfangreiche Drainagensystem. Die Versickerfähigkeit des Bodens ist gering.</p>	<p>Aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens spielt die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bei dem Regenwassermanagementkonzept im Plangebiet nur eine untergeordnete Rolle.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
6. Sonstiges:		<p>Die einzelnen Bauabschnitte des geplanten Baugebietes werden im Trennsystem er-</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem der</p>

	<p>Es fehlt die Entwässerung des Baugebiets. Es ist lediglich eine Versickerungsfläche außerhalb des Plangebietes angedeutet. Die dafür notwendige Unterquerung der R 30 ist nicht dargestellt. Die Versickerungsfläche kollidiert mit der verfestigten Planung der Ostumfahrung Niedertraubling (OUN, Verlängerung der Südspange R 30 neu, Anlage).</p>	<p>geschlossen.</p> <p>Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über eine gedrosselte Einleitung in den Lohgraben nordwestlich des Baugebietes. Um das Gewässer Lohgraben hydraulisch nicht zu überlasten, wird die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Das Becken inkl. Pumpstation wird im „Auge“ der geplanten Ostumfahrung Niedertraubling angeordnet.</p> <p>Eine Versickerung ist aufgrund des anstehenden Grundwassers nicht möglich.</p>	<p>Bebauungsplan um das Thema Entwässerung ergänzt wird.</p> <p>12:0</p>
	<p>Zum Umgriff des BPlans: Südlich des Kinderspielplatzes springt die Fläche zurück. Dies ist nicht durch die R 30 bedingt.</p>	<p>Das Plangebiet wird auf die Flächen zwischen der Bundesstraße B 15 und der Gemeindeverbindungsstraße Egglfinger Straße (Bauabschnitte 1 bis 3 – „Nordhälfte“) zurückgenommen. Die Planungen südlich der Egglfinger Straßen werden derzeit nicht weiterverfolgt. Der Hinweis ist daher nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p>Landratsamt Regensburg, S31, Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht und Gewässerschutz, Schreiben vom 09.05.2019</p>	<p>Wasserrecht</p> <p>1. Schutzbereiche</p> <p>Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Oberflächengewässer I., II. oder gleichgesetzter Ordnung liegen nicht vor, so dass keine wasserrechtlichen Verbote betroffen sind.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Wasserschutzbereiche von der Planung nicht betroffen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
	<p>2. Niederschlagswasser:</p> <p>Zur Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers finden sich keinerlei Ausführungen. Ob und inwieweit die Entsorgung des Niederschlagswassers durch Versickerung grundsätzlich möglich und gewünscht ist, sollte die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung abklären. Aus dem Baugrundgutachten ist zu entnehmen, dass die Sickerfähigkeit des Untergrundes nicht unbedingt gegeben ist. Daher muss für die Grundstücksbesitzer die Möglichkeit bestehen, ihr Niederschlagswasser ungedrosselt/gedrosselt oder im</p>	<p>Die einzelnen Bauabschnitte des geplanten Baugebietes „Erweiterung Weiherbreite“ werden im Trennsystem erschlossen.</p> <p>Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über eine gedrosselte Einleitung in den Lohgraben nordwestlich des Baugebietes. Um das Gewässer Lohgraben hydraulisch nicht zu überlasten, wird die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt, indem zwar der Bebauungsplan um das Thema Entwässerung und Versickerungsfähigkeit ergänzt wird, jedoch keine gesonderten Hinweise aufgenommen werden.</p>

	<p>Wege eines Notüberlaufes in das gemeindliche Trennsystem einleiten zu können. Für die Entsorgung des „kommunalen“ Niederschlagswassers (= Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen sowie Überwasser aus Privatgrundstücken) sind rechtzeitig Überlegungen anzustellen und die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p> <p>Es sollten folgende Hinweise aufgenommen werden:</p> <p>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.</p> <p>Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“(NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“(TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.</p>	<p>Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse und des anstehenden Grundwassers nicht möglich. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Soweit Anträge auf eine wasserrechtliche Erlaubnis angesprochen werden, sind diese nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.</p>	<p>12:0</p>
	<p>3. Grundwasser und Schichtenwasser</p> <p>Da zumindest mit Schichtenwasser zu rechnen ist, sollte 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 hingewiesen werden.</p>	<p>Ein Hinweis auf die Anzeigepflicht wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem ein entsprechender Hinweis in die Textfestsetzungen aufgenommen wird.</p> <p>12:0</p>
	<p>4. Geothermie</p> <p>Nachdem der Einsatz regenerativer Energien immer ein Thema ist, sollte abgeklärt werden, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen im</p>	<p>Aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet wird das Thema Geothermie nicht weiterverfolgt.</p> <p>Die Energieversorgung erfolgt anderweitig,</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>

	<p>Hinblick auf das teilweise gespannte Grundwasser zulässig sind. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.</p>	<p>u.a. über ein Blockheizkraftwerk (BHKW).</p>	
	<p>5. Vorkehrungen gegen Wassereinträge</p> <p>Im Hinblick auf die immer häufig werdenden Starkregenereignisse besteht mittlerweile eine „Hochwassergefahr“ auch weit ab von Oberflächengewässern. Die Folgen (Vernässung und Verschlammung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen, Bodenabtrag, Überlauf der Kanalisation etc.) können nur durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen verhindert bzw. abgemildert werden. Eine „Hochwassergefahr“ kann auch durch wild abfließendes Wasser entstehen.</p> <p>Wir empfehlen, in die Ergänzungssatzung aufzunehmen, dass nicht nur mit oberflächennahem Schichtenwasser sondern auch mit über die Oberfläche ablaufenden Regenwasser zu rechnen ist und daher bauliche Vorkehrungen beim Bau von Lichtschächten, Kellerfenstern etc. gegen Wassereinträge, Vernässungen oder Verschlammungen getroffen werden sollten.</p>	<p>Um bauliche Vorgaben zum Schutz vor eintretendem Wasser zu treffen, wird im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt, dass die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses 20 cm über dem jeweiligen Bezugspunkt in der angrenzenden Verkehrsfläche liegen muss.</p> <p>Die Fahrbahnhöhen sind so geplant, dass sich die Tiefpunkte der einzelnen Straßen bzw. Straßenzüge immer in Bereichen befinden, wo eine Ab- bzw. Ausleitung des anfallenden Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen in unkritische Bereiche (z.B. Grünflächen) möglich ist.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung zum unteren Bezugspunkt aufgenommen wird.</p> <p>12:0</p>
	<p>Bodenschutzrecht</p> <p>1. Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet nicht bekannt.</p> <p>Um unliebsame Überraschungen zu vermeiden und auch zur der Abklärung der Bodenqualität wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.</p> <p>Man sollte aber noch folgendes ergänzen:</p> <p>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.</p>	<p>Die Empfehlung zu den Baugrunduntersuchungen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Hinweis auf den Umgang mit Erdaushub bei organoleptischen Auffälligkeiten wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem ein entsprechender Hinweis in die Textfestsetzungen aufgenommen wird.</p> <p>12:0</p>
	<p>2. Vorsorgender Bodenschutz</p> <p>Durch die geplante sehr ambitionierte Ausweitung der Ge-</p>	<p>Das Plangebiet wird auf die Flächen zwischen der Bundesstraße B 15 und der Gemeinde-</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem das</p>

	<p>meinde Köfering erfolgt jedoch ein massiver Bodeneingriff und durch die Bodenverdichtung eine schädliche Bodenveränderung. Hier stellt sich schon die Frage, ob über das ganze für eine Wohnbebauung vorgesehene Gelände bereits zum derzeitigen Stand ein Bebauungsplan gelegt werden muss.</p> <p>Im Hinblick auf die vorgesehene massive Überbauung kommt dem vorsorgenden Bodenschutz eine erhebliche Bedeutung zu. Hierbei sind Überlegungen dahingehend zu empfehlen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Wir möchten Sie dazu auf die Publikationen des Landesamtes für Umwelt unter https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm hinweisen.</p>	<p>verbindungsstraße Eggfingener Straße (Bauabschnitte 1 bis 3 – „Nordhälfte“) zurückgenommen. Die Planungen südlich der Eggfingener Straße werden derzeit nicht weiterverfolgt.</p> <p>Vorgesehen ist als erste Maßnahme, den Oberboden im gesamten Baubereich (Bauabschnitte 1 – 3) abzutragen und fachgerecht seitlich in Mieten zu lagern.</p> <p>Im Zuge der Erschließung soll dann der Oberboden im Bereich der Grünflächen wiederverwendet werden.</p> <p>Gegebenenfalls überschüssiger Oberboden soll einer fachgerechten Wiederverwertung zugeführt werden.</p> <p>Im Übrigen gilt § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens.</p>	<p>Plangebiet auf die BA 1-3 verkleinert wird.</p> <p>12:0</p>
	<p>3. Ausgleichsflächen</p> <p>Für die Schaffung der Ausgleichsflächen sind zum Teil Renaturierungsmaßnahmen angedacht. Diese dürften aufgrund der Größe einem Gewässerausbau entsprechen, so dass rechtzeitig die Planfeststellung bzw. die Plangenehmigung zu beantragen ist.</p>	<p>Bei den Ausgleichsmaßnahmen am Wolkeringer Mühlbach und entlang des Augrabens handelt es sich vor allem um Pflanzungen und Ansaaten so, dass kein gesonderter wasserrechtlicher Antrag notwendig sein wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
<p>Landratsamt Regensburg, S33-1, Immissionschutz, Schreiben vom 28.05.2019</p>	<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus fachlicher Sicht nicht unerhebliche Bedenken, zumindest in Bezug auf Teilbereiche oder Bauabschnitte, die nicht abschließend gutachterlich untersucht wurden (z.B. Einwirkung der R 30). Zudem sind die vorgesehenen Bauab-</p>	<p>Das Plangebiet wird auf die Flächen zwischen der Bundesstraße B 15 und der Gemeindeverbindungsstraße Eggfingener Straße (Bauabschnitte 1 bis 3 – „Nordhälfte“) zurückgenommen. Die Planungen südlich der Eggfingener</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem das Plangebiet auf die BA 1-3 verkleinert und die schalltechnische Un-</p>

	<p>schnitte im Plan bisher nicht gekennzeichnet.</p> <p>An den potentiellen Immissionsorten/Bauparzellen des Bebauungsplanes bzw. an den Bauabschnitten mit abschließender Feststellung der Zulässigkeit von Vorhaben, muss auch die Einwirkung der Verkehrslärmgeräusche (Eggfingener Straße, planfestgestellte R30, B15 mit Eisenbahnlinie) abschließend untersucht werden, insbesondere ob die Vorgaben der einschlägigen Regelwerke (DIN 18005, 16. BImSchV) eingehalten werden.</p>	<p>Straßen werden derzeit nicht weiterverfolgt.</p> <p>Die abschließende Beurteilung ist auf Basis der aktualisierten Verkehrsuntersuchung des Büros PLSV (Stand 12.2019) erfolgt.</p> <p>Die Orientierungswerte aus dem Beiblatt zur DIN 18005 werden nicht flächendeckend eingehalten. Ebenfalls ergeben sich nach Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen (H = 5,0 m zur B 15, H = 4,0 m zur R 30 neu, Gebäuderiegel zur B 15) auch aufgrund der Schienenverkehrslärmimmissionen noch Überschreitungen der Grenzwerte der 16.BImSchV.</p> <p>Aufgrund der noch vorliegenden Überschreitungen der vorgenannten Orientierungs- bzw. Grenzwerte werden bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen sowie Möglichkeiten zur Abschirmung an den Gebäuden festgesetzt.</p>	<p>tersuchung aktualisiert wird.</p> <p>12:0</p>
	<p>Erforderliche aktive Lärmschutzmaßnahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufzunehmen.</p>	<p>Erforderliche aktive Lärmschutzmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzt worden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem erforderliche aktive Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzt wurden.</p> <p>12:0</p>
<p>Landratsamt Regensburg, S33-2, Natur- und Umweltschutz, Schreiben vom 22.05.2019</p>	<p>Bezüglich der grundsätzlichen Beurteilung der vorgesehenen Bauflächen darf auf die Stellungnahme zur 10. Änderung des FNP verwiesen werden. Aus landschaftspflegerischer Sicht ist die Bebauung an der südwestlichen Ecke des Baugebietes zurückzunehmen zugunsten einer großzügigen Pflanzfläche für großkronige Bäume, um eine bessere Einbindung der Neubebauung ins Landschaftsbild zu</p>	<p>Das Plangebiet wird auf die Flächen zwischen der Bundesstraße B 15 und der Gemeindeverbindungsstraße Eggfingener Straße (Bauabschnitte 1 bis 3 – „Nordhälfte“) zurückgenommen. Die Planungen südlich der Eggfingener Straßen werden derzeit nicht weiterverfolgt.</p> <p>Die Planungen nördlich der Eggfingener Straße</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt, indem das Plangebiet zwar auf die BA 1-3 verkleinert und eine Eingrünung im Bereich des Lärm-</p>

	erreichen (Abrundung der Bebauung, Ortsrandgestaltung an exponierter Stelle).	werden zukünftig im Süden durch die Eggfing-ger Straße und im Westen durch die R 30 neu begrenzt. Die Ortsrandgestaltung wird hier im Wesentlichen durch die Begrünung der Bö-schung östlich der R 30 neu und den Verlauf der Eggfing-ger Straße definiert.	schutzwalls vorgese- hen, aber zu diesem Zweck keine großzü- gige Pflanzfläche für großkronige Bäume festgesetzt wird. 12:0
	Belange des Arten- und Biotopschutzes stehen der Planung nicht entgegen. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Die diesbezüglichen Ausführungen in Kapi-tel 3 des Umweltberichts sind aus unsrer Sicht nicht zu be-anstanden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genom-men.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genom-men. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
	Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte anhand des einschlägigen Leitfadens. Die vorgesehenen Ausgleichsflä-chen sind zur Kompensation geeignet. Es wird um weitere Abstimmung im Laufe des Verfahrens gebeten, wie die Gestaltung der Fl.Nr. 75 konkret erfolgen soll, um die Auf-wertung der vorgesehenen Fläche um eine Wertstufe ge-mäß Leitfaden zu gewährleisten.	Die Ausgleichsmaßnahmen auf Fl. Nr. 75 er-folgt im weiteren Verfahren in enger Ab-stimmung mit Unterer Naturschutzbehörde und dem Eigentümer / dem Flächen-bewirtschafter. Eine Aufwertung der Fläche kann durch gezielte Pflanzungen, Schaffung von Feuchtmuldenbereichen in Verbindung mit Grünlandextensivierung erreicht werden.	Der Anregung wird gefolgt, indem eine Abstimmung der Aus-gleichsmaßnahme mit dem Landratsamt erfolgte. 12:0
	Wie bereits in den Erläuterungen richtigerweise dargestellt, ist eine dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen erforder-lich sowie eine Meldung der festgesetzten Ausgleichsflä-chen ans Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt.	Die dingliche Sicherung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genom-men. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
Landratsamt Re-gensburg, S41, Bauleitplanung, Schreiben vom 28.05.2019	Redaktionelles/ Planteil „Überlagerung der Bebauung ge-mäß Rahmenplan“: <ul style="list-style-type: none">Wir bitten die Verfahrensvermerke entsprechend den Formulierungen in den Planungshilfen für die Bauleitplanung 2016/17 einzuarbeiten, insbesonde-re die in Ziffer 8 enthaltene Formulierung zur Aus-fertigung. Zudem muss das Datum der Planfassung bzw. des Regelungsbezugs auf allen zum Bebau-ungsplan gehörenden Blättern (z. B. Festsetzun-gen/ Begründung/ ... zum Bebauungsplan „Erweite-	Die Verfahrensvermerke werden entsprechend den Formulierungen in den Planungshilfen für die Bauleitplanung 2016/17 gefasst.	Der Anregung wird gefolgt, indem die Verfahrensvermerke angepasst wurden. 12:0

	<p>rung Weiherbreite" i. d. F. vom ..., Seite ... von ...) gleichlautend sein.</p>		
	<ul style="list-style-type: none"> Bestimmtheitsgebot (Fl.-Nrn. und Gemarkung) in den zeichnerischen/textlichen Festsetzungen 	<p>Dem Bebauungsplan liegt das amtliche Kataster zugrunde, welches i.d.R. den Anforderungen des Bestimmtheitsgebot entspricht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Nebenzeichnung 1 und 2 zur Planzeichnung um die entsprechenden Ziffern 12.2 bzw. 12.3 der textlichen Festsetzungen ergänzen. 	<p>Die Nebenzeichnungen zur Planzeichnung werden um die entsprechenden Ziffern in den textlichen Festsetzungen ergänzt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem die Nebenzeichnungen zur Planzeichnung um die entsprechenden Ziffern in den textlichen Festsetzungen ergänzt werden.</p> <p>12:0</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Ergänzung der Anzahl der Vollgeschosse in der Nutzungsschablone als auch den textlichen Festsetzungen. Es sollen II Vollgeschosse zugelassen werden. Hinsichtlich der großzügig bemessenen Wandhöhen darf auf die ortsplanerischen Hinweise verwiesen werden. Darüber hinaus bitten wir zu prüfen, ob es sich um bei dem Dachgeschoss um ein Vollgeschoss handelt und Ziffer 5.2.2 der Begründung entsprechend anzupassen. 	<p>Im Entwurf des Bebauungsplans werden in den Baugebieten II Vollgeschosse festgesetzt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem Vollgeschosse festgesetzt werden.</p> <p>12:0</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Ergänzung einer Nutzungsschablone für die Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) 	<p>Für die Gemeinbedarfsfläche: Kindergarten wird eine Nutzungsschablone ergänzt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem das Nutzungsmaß für die Gemeinbedarfsflächen ergänzt wird.</p> <p>12:0</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Verbindliche Firstrichtung für jede Parzelle darstellen (derzeit wird diese oftmals von Layern überdeckt) 	<p>Eine verbindliche Festsetzung der Firstrichtung für <u>jede</u> Parzelle ist städtebaulich nicht erforderlich.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da eine verbindliche Festset-</p>

		<p>Hintergrund der Festsetzungen der Firstrichtung in einzelnen Baufeldern ist die im Rahmenplan entworfene Typologie des Wohnhofes als ein städtebauliches Grundprinzip. Nur in den an die Wohnhöfe unmittelbar angrenzenden Baugebieten ist die giebelständige Stellung der Gebäude von stadtgestalterischer Bedeutung. In allen anderen Baugebieten hat die Festsetzung der Firstrichtung keine entsprechende stadtgestalterische Bedeutung, so dass aus Gründen der Flexibilität und der Bauherrenfreiheit auf die Festsetzung für jede Parzelle verzichtet wird.</p> <p>Sofern eine graphische Überdeckung einzelner Planfestsetzungen auftritt, wird diese bereinigt.</p>	<p>zung der Firstrichtung für <u>jede</u> Parzelle städtebaulich nicht erforderlich ist.</p> <p>12:0</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Unter dem Aspekt der Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs empfehlen wir der Gemeinde Köfering hinsichtlich der in den privaten Wohnhöfen und den entlang der Wohnwege vorgesehenen Stellplätze die Heranziehung der Technischen Regelwerke „RASt 06“ (Breite, Ausbauzustand entsprechend Ziel- und Quellverkehr, Begegnungsverkehr, Wendekreis 3-achsiges Müllfahrzeug...). Bei einer Straße von 6 m abzüglich eines Stellplatzes mit 3 m würde lediglich mehr eine Durchgangsbreite von 3 m verbleiben. Die RASt 06 sieht beispielsweise für die Abwicklung von Begegnungsverkehr eine Fahrbahnbreite 4,75 m bzw. mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen 4,10 m vor. Durch eine Widmung und den hierdurch vermittelten Gemeingebrauch wird ausreichend sichergestellt, dass die Fläche auf Dauer für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung steht. Für den Fall eines privaten Wegegrundstücks weisen wir darauf hin, dass es einer rechtlichen Sicherung der dauerhaften Befahrbarkeit bedarf. Des Weiteren wurde die Straßenbegrenzungslinie der privaten Wohnhöfe und 	<p>Wohnwege und Wohnhöfe waren im Vorentwurf noch als <u>private</u> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, werden im Entwurf aber als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.</p> <p>Sofern eine graphische Überdeckung einzelner Planfestsetzungen auftritt, wird diese bereinigt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem alle Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.</p> <p>12:0</p>

	Wohnwege von der schraffierten Fläche überlagert.		
	<ul style="list-style-type: none"> Die bauordnungsrechtliche Festsetzung der Dachformen bitten wir um das Satteldach (WA) zu ergänzen. 	Die bauordnungsrechtliche Festsetzung enthält bereits genau das Satteldach als Dachform für die allgemeinen Wohngebiete (WA). Ergänzend sind für Einzelhäuser als Dachformen für Hauptgebäude alternativ zum Satteldach auch Walmdächer zulässig.	Der Anregung wurde bereits gefolgt, da der Vorentwurf bereits eine entsprechende Festsetzung zum Satteldach enthielt. 12:0
	<ul style="list-style-type: none"> Die Anbaufreie Zone mit 20 m der B15 bzw. 15 m der R30 neu bitten wir mit § 9 FStrG bzw. Art. 23, 24 BayStrWG abzugleichen und neben der zeichnerischen Festsetzung im Planteil in den textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als auch der Legende zu konkretisieren. Der Vorentwurf lässt die Baubeschränkungszone vermissen. Wir bitten die Baufenster im nördlichen und westlichen Geltungsbereich entsprechend der Vorgaben der zuständigen Fachbehörde festzusetzen. 	<p>In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind entsprechende Hinweislinien zu den „Bauverbotszonen“ von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B 15, sowie von 15 m, gemessen vom Fahrbahnrand der R 30 neu, dargestellt.</p> <p>Innerhalb der „Bauverbotszonen“ liegen keine überbaubaren Grundstücksflächen. Die „Bauverbotszonen“ überlagern sich mit Festsetzungen zur Errichtung von Schallschutzanlagen, was unter Mitwirkung der Träger der Straßenbaulast festgelegt wurde (§9 Abs. 7 FStrG).</p> <p>Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ist nicht erforderlich, da die Regelungen des § 9 FStrG bzw. der Artikel 23, 24 BayStrWG gelten.</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt, da eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB städtebaulich nicht erforderlich ist. 12:0
	<ul style="list-style-type: none"> Den Unterlagen zur Folge wird eine Abbiegespur von der B15 zur Erschließung des Baugebietes erforderlich, so dass sich eine detaillierte Festsetzung empfiehlt. 	<p>Die Ausgestaltung der „Interimserschließung“ wurde mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.</p> <p>Die für den geplanten Knotenpunkt / Anbindung an die B 15 erforderlichen Flächen (Linksabbieger aus Richtung Köfering) sind innerhalb der bestehenden Verkehrsfläche ausreichend vorhanden. Die konkrete Straßenplanung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p>	Der Anregung wird nicht gefolgt, da der Bebauungsplan ausreichend Flächen für die Erschließung des Baugebiets vorsieht und eine weitergehende Regelung nicht erforderlich ist.

		Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Gleichwohl wird in Verträgen zwischen der Gemeinde, dem Vorhabenträger / Erschließungsträgern und der Straßenbauverwaltung entsprechende Vereinbarungen getroffen.	12:0
	<ul style="list-style-type: none"> Die Fläche der Regenrückhaltung liegt außerhalb des Geltungsbereiches, wir bitten um Korrektur. 	Für den Entwurf wird das Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung ausgearbeitet. Darauf aufbauend wird die Fläche der Regenrückhaltung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem die Fläche zur Regenrückhaltung vollumfänglich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wird.</p> <p>12:0</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass keine verbindlichen Grundstücksgrößen festgesetzt werden können - sich allerdings die Aufnahme einer vorgeschlagenen Parzellierung empfiehlt. <p>Darüber hinaus erlauben wir uns anzumerken, dass die Festsetzung straßenseitiger und hinterer Baugrenzen i.S.v. § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO i.V.M. Nr. 3.5 PlanZV (über die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen hinausreichende Baugrenzen) in Kombination mit der unverbindlichen Planung der Gebäude eine ganz andere Lage von Wohngebäuden ermöglicht. Dies wirft die Frage auf, welcher Höhenbezugspunkt gelten soll, wenn ein geplantes Gebäude sich über den Bereich zweier dargestellter Parzellen erstrecken sollte. Da die Verkehrsfläche nicht bereits vorhanden ist, legen wir nahe die Höhenlage der Straße im Bebauungsplan über § 9 Abs. 3 BauGB festzusetzen als auch die Regelung der Bereiche innerhalb derer (verbindlich) gebaut werden darf oder muss (Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauN-</p>	<p>Ein Vorschlag zur Parzellierung ist dem parallel zum Bebauungsplan beigefügten städtebaulichen Rahmenplan zu entnehmen.</p> <p>Für den Entwurf des Bebauungsplans erfolgt die Festlegung der Höhenbezugspunkte auf der Grundlage der vertieften Erschließungsplanung für die Verkehrsflächen. Im Bebauungsplan werden Höhenbezugspunkte festgesetzt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem der Rahmenplan einen Parzellierungsvorschlag enthält und im Bebauungsplan Höhenbezugspunkte festgesetzt werden.</p> <p>12:0</p>

	<p>VO). Um den Bestimmtheitsanforderungen nach § 18 Abs. 1 BauNVO zu genügen, darf der Plangeber die Bestimmung der Bezugspunkte nicht der Verwaltung beim Planvollzug bzw. dem die Straße errichtenden Bauunternehmen (Erschließungsplanung) überlassen.</p>		
	<ul style="list-style-type: none"> • Derzeit werden in den jeweiligen Quartieren auf allen Parzellen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zugelassen (Ausnahme: nördlicher Riegel ausschließlich Reihenhäuser). Bedauerlicherweise führt dies in dem sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren zu Schwierigkeit (so könnte entweder 1 Einzelhaus über 2 Parzellen oder 2 DHH auf 2 Parzellen errichtet werden), so dass wir bitten konkret festzusetzen auf welchen Grundstücken welche Hausform zugelassen werden soll (Verwendung der Planzeichen 3.1.1-3.1.2 der PlanZV), wie diese die Zufahrt zu ihren Grundstücken nehmen und wie die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können. 	<p>Die Entwicklung der Baugrundstücke im Bebauungsplan „Erweiterung Weiherbreite“ soll in 3 zeitlich gestaffelten Bauabschnitten erfolgen. Dabei sollen die Festsetzungen einen ausreichend flexiblen städtebaulichen Rahmen bilden, um auch auf sich ändernde Ansprüche bei der Wohntypennachfrage reagieren zu können. Eine grundstücksbezogene Festsetzung der Hausform kann diese Flexibilität nicht bieten und würde bei entsprechend sich ändernder Nachfrage jeweils Bebauungsplanänderungen erforderlich machen. Dies ist verfahrenswirtschaftlich nicht sinnvoll.</p> <p>Im Rahmenplan ist ein mögliches städtebauliches Bild für die Entwicklung dargestellt, in dem grundstücksbezogen die Haustypen, die Zufahrten und die erforderlichen Stellplätze erkennbar sind.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da eine grundstücksbezogene Festsetzung der Hausformen verfahrenswirtschaftlich nicht sinnvoll ist.</p> <p>12:0</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Die für die RMH des WA entsprechend § 17 Abs. 2 BauNVO ermöglichte Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 0,4 erfordert städtebauliche Gründe, welche explizit in der Begründung zum Bebauungsplan und der Abwägung unter dem Gebot der Rücksichtnahme darzulegen sind. 	<p>In der Begründung wird explizit auf die Überschreitung der zulässigen GRZ bei Reihemittelhäusern eingegangen (Pkt. 5.2.2) und nach § 17 Abs. 2 BauNVO gewürdigt.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits gefolgt, da der Vorentwurf bereits Aussagen zur Überschreitung der GRZ enthielt. Diese wurden zum Entwurf hin weiter ausgeführt.</p> <p>12:0</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Wie für Reihemittelhäuser außerhalb der Baugrenze auch noch Garagen/ Carports/ Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst und zu pflanzende 	<p>Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche u.a. durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50 %</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht</p>

	<p>Bäume nachgewiesen werden sollen, erscheint unter dem Aspekt der GRZ fragwürdig.</p> <p>Beispiel: RMH 66 m², Garage/ Carport 36 m², Nebenanlage mit 25 m², sonstige befestigte Flächen (Wege, Einfahrt, ...) xxx ... → GRZ gesamt 109 m²</p> <p>bei einer Grundstücksgröße von 156 m² → GRZ 0,7 (ohne xxx) > als festgesetzte GRZ 0,6 Einhaltung Kappungsgrenze von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO!?</p>	<p>überschritten werden. Dies ist ausreichend, um bei Reihenmittelhäusern neben dem Hauptgebäude und einer Terrasse außerdem einen Stellplatz, Wegeflächen und weitere Abstellflächen vorzusehen. Damit ergeben sich gewisse Spielräume hinsichtlich der baulichen Nutzung bei Reihenmittelhäusern, gleichzeitig wird aber eine überzogene bauliche Ausnutzung vermieden.</p> <p>Es ist richtig, dass mit der „Deckelung“ des Versiegelungsgrads bei maximal 0,8, nicht alle planungsrechtlich zulässigen Nebenanlagen auf Baugrundstücken für Reihenmittelhäuser gleichzeitig und in maximaler Größe errichtet werden können. Es steht in der Freiheit des Bauherrn unter Beachtung der Deckelung zu entscheiden, welche der Nebenanlagen in welcher Größe im jeweiligen Einzelfall errichtet werden sollen.</p>	<p>erforderlich.</p> <p>12:0</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Derzeit sind die Bauabschnitte I bis V aus der Begründung ersichtlich. Wir bitten zu prüfen, ob auf diese nicht als informelle Planung, die von der Gemeinde beschlossen wurde, hingewiesen werden sollte. 	<p>Das Plangebiet wird auf die Flächen zwischen der Bundesstraße B 15 und der Gemeindeverbindungsstraße Eggfingener Straße (Bauabschnitte 1 bis 3) zurückgenommen. Die Planungen südlich der Eggfingener Straßen werden derzeit nicht weiterverfolgt.</p> <p>Es ist städtebaulich nicht erforderlich, die Bauabschnitte 1 bis 3 als informelle Planung zu beschließen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da ein Beschluss der Bauabschnitte 1 bis 3 als informelle Planung städtebaulich nicht erforderlich ist.</p> <p>12:0</p>
	<p>Textliche Festsetzungen:</p> <p>A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>Ziffer 1: Wir bitten die Art der baulichen Nutzung um die Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) zu ergänzen.</p>	<p>Die plangrafischen Festsetzungen stehen gleichberechtigt neben den textlichen Festsetzungen.</p> <p>In der Planzeichnung ist die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) hinreichend rechtlich konkret festgesetzt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte in der Planzeichnung bereits hinreichend rechtlich konkret fest-</p>

			gesetzt wurde. 12:0
	Ziffer 3: Da in den Nutzungsschablonen ebenfalls eine offene Bauweise dargestellt wird, bitten wir diese auch unter Ziffer 3 festzusetzen.	Die plangrafischen Festsetzungen stehen gleichberechtigt neben den textlichen Festsetzungen. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO in der Planzeichnung ist die offene Bauweise hinreichend rechtlich konkret festgesetzt.	Der Anregung wird nicht gefolgt, da die offene Bauweise in der Planzeichnung bereits hinreichend rechtlich konkret festgesetzt wurde. 12:0
	Bei der abweichenden Bauweise stellt sich die Frage, wie sich der Grenzabstand zur vorderen und rückwärtigen Grundstücksgrenze verhält? Nach Nr. 3.3 der Anlage zur PlanzV ist die Abweichung im normativen Teil des Bebauungsplanes durch Text oder Zeichnung näher zu bestimmen und bedarf einer detaillierten Erläuterung in der Begründung.	Es besteht keine städtebauliche Erforderlichkeit, im Rahmen der abweichenden Bauweise den Grenzabstand zur vorderen und rückwärtigen Grundstücksgrenze zu regeln. Hier gelten die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche. Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise wird in den textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan bereits ausreichend bestimmt.	Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Festsetzung zur abweichenden Bauweise in den textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan bereits ausreichend bestimmt wird. 12:0
	Ziffer 4: Es empfiehlt sich eine Formulierung, dass die Gebäude grundsätzlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zu errichten sind. Hinsichtlich der Ausnahmen möchten wir nachfolgendes anmerken: - Eine Terrasse ist ein verfahrensfreies Bauvorhaben gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. f BayBO. Terrassenüberdachungen können bis zu einer Fläche von 30m ² verfahrensfrei errichtet werden, so dass uns die Größe von 35m ² nicht nachvollziehbar ist.	Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist hinreichend rechtlich geregelt, dass Gebäude grundsätzlich innerhalb der Baugrenze zu errichten sind. Die Festsetzung, dass Terrassen bis zu einer Größe von 35 m ² die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche überschreiten dürfen, ist unabhängig von Terrassenüberdachungen zu sehen, die nach BayBO verfahrensfrei errichtet werden können.	Der Anregung wird teilweise gefolgt, indem zwar die Festsetzungen zu Nebenanlagen und zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Begriff Carport klarstellend ergänzt bzw. aktualisiert werden, jedoch die Größe

	<ul style="list-style-type: none"> - Es sollte ergänzt werden, dass es sich hier um Nebenanlagen i. S. d. §14 BauNVO handelt. Die doppelte Festsetzung von 30m³ und 25m² bitten wir dahingehend klarzustellen, ob ein Gartengerätehaus, welches 31 m² (Außenabmessungen: L 4,30 x T 3,30 x H 2,25 m) aufweist mithilfe der 30 m² ausgeschlossen oder zugelassen werden soll. - Um bei der Berechnung der GRZ außer Acht zu bleiben, ist es notwendig, dass mögliche Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche liegen und mit natürlichem Boden hinreichend (mindestens 1 m) überdeckt werden, § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauNVO. Die Überdeckung ist in den textlichen Festsetzungen festzusetzen. - Neben Stellplätzen und Garagen sollten ebenfalls Carports mit aufgeführt werden. 	<p>Nebenanlagen sind gemäß den Textfestsetzungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Festsetzungen zu Nebenanlagen und zur überbaubaren Grundstücksfläche werden klarstellend ergänzt bzw. aktualisiert.</p> <p>Tiefgaragen sind nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Die Festsetzung wird um den Begriff Carport ergänzt.</p>	<p>der zulässigen Terrassen nicht verändert wird.</p> <p>12:0</p>
	<p>Ziffer 6: in Anlehnung an Ziffer 4 (2. Spiegelstrich) und das dort genannte Beispiel bitten wir um Überprüfung der doppelten Größenangabe der Nebenanlagen und unmissverständlichen Festsetzung.</p>	<p>Die Festsetzungen zu den Größen der Nebenanlagen werden im Entwurf des Bebauungsplans „Erweiterung Weiherbreite“ neu und widerspruchsfrei gefasst.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem die Festsetzungen zu den Größen der Nebenanlagen im Bebauungsplan neu und widerspruchsfrei gefasst werden.</p> <p>12:0</p>
	<p>Die Ziffern 2.2.3 und 5.2.8 der Begründung enthalten den Verweis auf die gemeindliche Stellplatzsatzung, welche auf die Anzahl der Wohneinheiten abstellt. Der Bebauungsplan selbst lässt jedoch eine Festsetzung hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze als auch höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB vermissen. Wir bitten die Gemeinde notwendige Festsetzung in Betracht zu ziehen.</p>	<p>Die Stellplatzsatzung gilt unabhängig vom Bebauungsplan „Erweiterung Weiherbreite“. Eine Wiederholung der dortigen Regelungen als Festsetzungen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> <p>Im Zusammenspiel der Festsetzungen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) - überbaubaren Grundstücksfläche <p>und der Stellplatzsatzung ist indirekt die Anzahl der möglichen Wohnungen in Wohnge-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da eine Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden vor dem Hintergrund der bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ), zur über-</p>

		<p>bäuden limitiert.</p> <p>Eine Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB erscheint vor diesem Hintergrund und dem Aspekt der Flexibilität für den Bauherren nicht erforderlich.</p>	<p>baubaren Grundstücksfläche und dem Aspekt der Flexibilität für den Bauherren städtebaulich nicht erforderlich ist.</p> <p>12:0</p>
	<p>Ziffer 7.1.1 Stellplätze im Wohnhof: Handelt es sich bei den oberirdischen Stellplätzen um Stellplätze für Besucher oder um nachweispflichtige Stellplätze? In letzterem Fall wird eine Zuordnung zu den jeweiligen Parzellen samt rechtlicher Sicherung notwendig.</p>	<p>Da im Bebauungsplan keine Festsetzung von Parzellen erfolgt (planungsrechtlich erfolgen kann), erfolgt auch keine Zuordnung von bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen in den Wohnhöfen.</p> <p>Es ist Aufgabe nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren, den Einzelnachweis der erforderlichen Stellplätze für die Baugrundstücke / Wohneinheiten zu führen.</p> <p>Je nach Gebäudetypologie an den Wohnhöfen kann bei Bedarf auf die zulässigen Stellplätze in den Wohnhöfen zurückgegriffen werden, sofern dies für den bauordnungsrechtlichen Nachweis erforderlich sein sollte. Dies ist dann mit entsprechenden rechtlichen Vereinbarungen zu sichern.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da der Einzelnachweis der erforderlichen Stellplätze für die Baugrundstücke / Wohneinheiten Aufgabe nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren ist.</p> <p>12:0</p>
	<p>Im Zuge der der Erschließung (Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB) bitten wir die Flächen für das Parken von Fahrzeugen gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB zu konkretisieren und die Stellplätze, Garagen als auch Tiefgaragenzufahrten bestimmt festzusetzen sowie diese mittels Planzeichen 6.4 und 15.3 der PlanZV im Planteil darzustellen, (vgl. Aufzählungspunkt 7 Redaktionelles/ Planteil - ausreichende Dimensionierung für Müllfahrzeuge).</p>	<p>Zu den Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans gehören Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), nicht aber zwingend die Festsetzung von Flächen für das Parken von Fahrzeugen.</p> <p>Es ist städtebaulich nicht erforderlich, Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen auf Einzelbaugrundstücken festzusetzen, da hiervon keine das für Wohngebiete geltende übliche Maß überschreitenden städtebaulichen, erschließungstechnischen oder schalltechnischen Auswirkungen ausgehen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da eine Festsetzung von Zufahrten städtebaulich nicht erforderlich ist, da hiervon keine das für Wohngebiete geltende übliche Maß überschreitenden städtebaulichen, erschließungstechnischen oder schalltechnischen Auswir-</p>

		Es ist Aufgabe nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren, den entsprechenden Einzelnachweis der Zufahrten zu den erforderlichen Stellplätzen für die Baugrundstücke / Wohneinheiten zu führen.	kungen ausgehen. 12:0
	In den textlichen Festsetzungen wird mehrfach auf die Pflanzempfehlungen verwiesen. Wir bitten beim Verweis zu ergänzen, dass es sich hier um den Teil „C Hinweise“ handelt.	Der Hinweis auf Teil D (aufgrund der Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme wurde die Nummerierung angepasst) wird ergänzt.	Der Anregung wird gefolgt indem die Verweise zu den Pflanzensortimenten die Nummer des entsprechenden Teils (hier: D) erhalten. 12:0
	Ziffer 7.1.2: siehe Ausführungen zu Ziffer 4 (3. Spiegelstrich, 1m Überdeckung)	Tiefgaragen sind nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplans.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
	Ziffer 7.2.1 Wohnweg: siehe Aufzählungspunkt 7 Redaktionelles / Planteil – ausreichende Dimensionierung	Wohnwege und Wohnhöfe waren im Vorentwurf noch als <u>private</u> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, werden im Entwurf aber als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.	Der Anregung wird gefolgt, indem alle Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. 12:0
	Ziffer 8: Bitte um Überprüfung und Ergänzung weiterer Ausführungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im weiteren Planungsverfahren.	Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über eine gedrosselte Einleitung in den Lohgraben nordwestlich des Baugebietes. Um das Gewässer Lohgraben hydraulisch nicht zu überlasten, wird die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Eine Versickerung ist aufgrund des anstehenden Grundwassers nicht möglich.	Der Anregung wird gefolgt, indem im Bebauungsplan weitere Ausführungen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ergänzt werden.

	<p>Die vorgelegten Planunterlagen gehen ab Seite 37 der Begründung auf die Kompensationsflächen Fl.-Nr. 75, 93, 107, 111 je der Gemarkung Köfering ein. Allerdings ist es notwendig, dass entsprechend der Vorschriften des § 9 Abs. 1 und 1a Satz 1 BauGB Ausgleichsflächen und –maßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>Die erforderlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden in weiteren Geltungsbereichen des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Folgende weitere Geltungsbereiche werden für die Ausgleichsflächen festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereich Aufragen mit Fl. Nrn. 75 und 86, Gemarkung Köfering • Bereich Wolkeringer Mühlbach mit Fl. Nrn. 93 und 107, Gemarkung Köfering <p>In den textlichen Festsetzungen sind die Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert. Im Umweltbericht werden die einzelnen Maßnahmen beschrieben und detaillierter erläutert.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgt eine Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB.</p>	<p>12:0</p> <p>Der Anregung wird gefolgt, indem die Ausgleichsflächen in weiteren Geltungsbereichen des Bebauungsplans aufgenommen werden und eine Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB erfolgt.</p> <p>12:0</p>
--	---	---	--

	<p>Bebauungsplans zu entnehmen ist, welche Flächen oder Maßnahmen den Eingriffsgrundstücken zugeordnet werden sollen.</p>		
	<p>Ziffer 10.1: Bitte um Ergänzung der konkreten Festsetzungen zum Schallschutz gegen Verkehrslärm im weiteren Planungsverfahren. In Ziffer 10.2 muss es richtigerweise wohl „...mit „SSA2“ und „SSA3“ bezeichneten Flächen...“ heißen.</p>	<p>Die Festsetzungen zum Schallschutz gegen Verkehrslärm werden im Entwurf des Bebauungsplans als Festsetzungen ergänzt und begründet.</p> <p>Der Schreibfehler wird korrigiert.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan ergänzt und begründet werden.</p> <p>12:0</p>
	<p>B Örtliche Bauvorschriften</p> <p>Ziffer 1: Die vorgelegte Bauleitplanung enthält eine Anpassungspflicht (ausschließlich Satteldächer zulässig → Dachneigung und Art der Dachdeckung) bei Doppelhäusern und Hausgruppen. Wir bitten um Konkretisierung bzw. Überprüfung, ob eine Anpassungspflicht des Nachbauenden an den Erstbauenden gewollt ist und diese gar auf die Garagen ausgedehnt werden soll. Diese könnten dem Hauptgebäude und/ oder dem Grenzgebäude der Nachbarbebauung angeglichen werden. Hier stellt sich die Frage, was gelten soll, wenn der Erstbauende eine Flachdachgarage an der Grenze errichtet hat und der Nachbauende ein Hauptgebäude als auch eine Garage mit Satteldach errichten möchte. Wir bitten um Überprüfung.</p>	<p>Stadtgestalterisches Ziel ist es, dass Dachneigung und Art der Dachdeckung bei Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern / Kettenhäuser) einheitlich ausgeführt werden.</p> <p>Für Nebenanlagen, Garagen und Carports in den allgemeinen Wohngebieten werden Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° festgesetzt. Dies folgt dem städtebaulichen Ziel, zumindest für die Nebenanlagen, Garagen und Carports Dachbegrünung zu ermöglichen.</p> <p>Mit diesen Regelungen für die Dachform der Hauptgebäude und die Dachform der Nebenanlagen erübrigt sich eine Regelung zur Anpassungspflicht des Nachbauenden an den Erstbauenden.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem im Bebauungsplan die Dachformen für Haupt- und Nebengebäude festgesetzt werden.</p> <p>12:0</p>
	<p>Ziffer 2: Welche Dachform soll im WA für die Garagen bzw. für den Kindergarten (lt. Planteil Flachdach) gelten?</p>	<p>Für Nebenanlagen, Garagen und Carports in den allgemeinen Wohngebieten werden Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° festgesetzt.</p> <p>Für die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Kindertagesstätte werden Flachdächer oder flachgeneigte Dächer</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem im Bebauungsplan die Dachformen für Haupt- und Nebengebäude festgesetzt werden.</p>

		mit einem Neigungswinkel von bis zu 10° festgesetzt	12:0
	Ziffer 4: Wir bitten genauer zu definieren für welche Hausgruppen bzw. seitlichen Grundstücksgrenzen die Ausnahme der Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,6m zugänglich sein soll.	Die Festsetzung zu Einfriedungen ist eindeutig und hinreichend rechtlich konkret definiert.	Der Anregung wird nicht gefolgt, da die Festsetzung zu Einfriedungen eindeutig und hinreichend rechtlich konkret definiert ist. 12:0
	Ziffer 5: Die Fläche ist relativ eben, so dass wir um Überprüfung bitten, ob die derzeitige Regelung nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO (Aufschüttungen als auch Abgrabungen bis zu einer Höhe von 2 m) zugelassen werden soll.	Es ist nicht zu erkennen, dass es eine bauplanungsrechtliche Erforderlichkeit für eine entsprechende Festsetzung gibt.	Der Anregung wird nicht gefolgt, da keine bauplanungsrechtliche Erforderlichkeit für eine entsprechende Festsetzung besteht. 12:0
	Begründung: Seitens des Landratsamtes Regensburg möchten wir darauf hinweisen, dass in Anlehnung an die Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz vom 13.05.2019 Bedenken hinsichtlich der Begründbarkeit des für die Gemeinde Köfering bestehenden Wohnbaulandbedarfs bestehen. Wir bitten die Gemeinde Köfering die Übereinstimmung der Planung mit den LEP-Zielen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung und den angeführten Flächentausch samt einhergehender Verwirklichung der Bauabschnitte I bis III in Betracht zu überprüfen.	Das Plangebiet wird auf die Flächen zwischen der Bundesstraße B 15 und der Gemeindeverbindungsstraße Eggfingener Straße (Bauabschnitte 1 bis 3) zurückgenommen. Die Planungen südlich der Eggfingener Straßen werden derzeit nicht weiterverfolgt. Für die verbleibenden 10,5 ha Wohnbaufläche besteht ein konkreter, in der Wohnbaubedarfsermittlung (September 2018) nachgewiesen und mit der Regierung der Oberpfalz abgestimmter Bedarf.	Der Anregung wird gefolgt, indem das Plangebiet auf das notwendige Mindestmaß verkleinert wird, um den nachgewiesenen Bedarf zu decken. 12:0
	Ziffer 5.1: Tippfehler (B19 statt B15), Kleisstraße statt Kreisstraße	Der Tippfehler zur B 19 statt B 15 wird korrigiert. Bei der Auflistung des Flurstücks 114/217 handelt es sich um die Kleiststraße in der Gemeinde Köfering, nicht um die Kreisstraße.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

		Dieses Flurstück ist allerdings durch die Änderung des Geltungsbereichs nicht mehr relevant.	
	Ziffer 5.2.8: Aufgrund der vorgenannten Punkte zum Planteil und den textlichen Festsetzungen bitten wir die Begründungen zu konkretisieren.	Die Begründung wird entsprechend den Änderungen in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen nachgeführt.	Der Anregung wird gefolgt, indem die Begründung entsprechend angepasst wird. 12:0
	Ziffer 5.2.11: Etwaige Ergänzung eines Schutzstreifens für die Schmutzwasserleitung aus Eggfingen samt einhergehender Darstellung im Planteil.	Die vorhandene Schmutzwasserleitung aus Eggfingen ist in der Planzeichnung berücksichtigt: - von Westen kommend Geh-, Fahr- und Leistungsrecht (GFL) auf Fläche Allgemeines Wohngebiet, - der weitere Verlauf der Schmutzwasserleitung Richtung Osten wird von geplanter öffentlicher Straßenverkehrsfläche überdeckt.	Der Anregung wurde bereits gefolgt, da die Schmutzwasserleitung einschließlich eines Schutzstreifens (da wo sie außerhalb von öffentlichen Flächen liegt) im Vorentwurf des Bebauungsplans in der Planzeichnung bereits enthalten war. 12:0
	Nachfolgend dürfen wir die Hinweise unserer Ortsplanung, Frau Christoph CS 42, Technische Bauaufsicht, Bauüberwachung), anführen: 1. Anmerkung: Im vorliegenden Entwurf soll unter Punkt A2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. In einem Hinweis wird darauf verwiesen, dass der Bezugs-punkt für die Höhenlagen der geplanten Erschließungsstraßen im weiteren Planungsverfahren ergänzt werden soll. Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvorhabens für alle am Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen. Bei den Festset-	Für den Entwurf des Bebauungsplans erfolgt die Festlegung der Höhenbezugspunkte auf der Grundlage der vertieften Erschließungsplanung für die Verkehrsflächen. Im Bebauungsplan werden Höhenbezugspunkte festgesetzt.	Der Anregung wird gefolgt, indem im Bebauungsplan Höhenbezugspunkte festgesetzt werden. 12:0

	<p>zungen der Höhen baulicher Anlagen ist die Höhenlage der baulichen Anlagen klar durch die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Für die Praxis sind eindeutige, auf einer Baustelle mit Baugrube herstellbare Höhenbezüge erforderlich. (z.B. bei der Schnurgerüstabnahme).</p>		
	<p>Es wird empfohlen, die Planungsunterlagen um folgende Punkte zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Höhenlinien im Planteil • geeignete Geländeschnitte des Planungsgebietes inkl. der Darstellung der angrenzenden Straßenhöhen bzw. der bestehenden Bebauung (Weiherbreite). 	<p>Das Plangebiet wird auf die Flächen zwischen der Bundesstraße B 15 und der Gemeindeverbindungsstraße Eggfingener Straße (Bauabschnitte 1 bis 3) zurückgenommen. Die Planungen südlich der Eggfingener Straßen werden derzeit nicht weiterverfolgt.</p> <p>Aufgrund der relativ ebenen Topographie im verbleibenden Plangebiet (Bauabschnitte 1-3) ist es nicht erforderlich, die Planunterlagen durch Höhenlinien, Geländeschnitte zu ergänzen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da eine Ergänzung der Unterlagen durch Höhenlinien und Geländeschnitte aufgrund der relativ ebenen Topographie im verbleibenden Plangebiet (Bauabschnitte 1-3) nicht erforderlich ist.</p> <p>12:0</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Höhenbezugspunkte auf die sich die max. Wand- bzw. Firsthöhen der Gebäude bzw. der Garagen beziehen. Der untere Bezugspunkt sollte am Asphalttrand der Erschließungsstraße NHN im Bereich der Einfahrt definiert werden. Der obere Bezugspunkt sollte durch die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens festgelegt werden. 	<p>Für den Entwurf des Bebauungsplans erfolgt die Festlegung der Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe - GH) mit der Definition des oberen und des unteren Bezugspunktes. Grundlage sind die Höhenangaben der vertieften Erschließungsplanung für die Verkehrsflächen. Im Bebauungsplan werden Höhenbezugspunkte festgesetzt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem im Bebauungsplan Höhenbezugspunkte festgesetzt werden.</p> <p>12:0</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Regelquerschnitte inkl. der Höhenlage der Gebäude (Straßenbezugspunkt/ Asphalttrand und der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss des Wohnhauses bzw. der Garage) + festgesetzte Wandhöhen+ Dachformen und -neigungen 	<p>Aufgrund der relativ ebenen Topographie im Plangebiet (Bauabschnitte 1-3) ist es nicht erforderlich, die Planunterlagen um Regelquerschnitte zu ergänzen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da eine Ergänzung der Unterlagen durch Regelquerschnitte aufgrund der relativ ebenen Topographie im verbleibenden Plangebiet (Bauabschnitte 1-3) nicht erforderlich ist.</p>

			12:0
	<p>2. Anmerkung:</p> <p>Im Planteil als auch in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden die Erschließungsstraßen als öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Hier fehlt noch die Höhenfestsetzung der Straßenverkehrsflächen.</p> <p>Lösungsvorschlag</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Höhenlage der Erschließungsstraße wird in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. 	<p>Für den Entwurf des Bebauungsplans erfolgt die Festlegung der Höhenbezugspunkte auf der Grundlage der vertieften Erschließungsplanung für die Verkehrsflächen. Im Bebauungsplan werden Höhenbezugspunkte festgesetzt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem im Bebauungsplan Höhenbezugspunkte festgesetzt werden.</p> <p>12:0</p>
	<p>Allgemeine Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Für das Maß der baulichen Nutzung (Punkt 2) soll als zulässige Gebäudehöhe der höchste Punkt der Dachhaut festgesetzt werden. Aus städtebaulicher Sicht sollte zur besseren Einfügung der Baukörper in den baulichen Bestand und zur Minimierung der gegenseitigen Verschattung eine max. Wandhöhe wie in den benachbarten Baugebieten festgesetzt werden (6,50 m für E+1). 	<p>Bei der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung bleibt der Bebauungsplan bei der maximal zulässigen Gebäudehöhe.</p> <p>Das Einfügen in den Bestand spielt im Bebauungsplan „Erweiterung Weiherbreite“ keine Rolle. Mit dem Einhalten der festgesetzten Abstandsflächen wird dem Belang der ausreichenden Belichtung städtebaulich ausreichend Rechnung getragen.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da mit dem Einhalten der festgesetzten Abstandsflächen dem Belang der ausreichenden Belichtung städtebaulich ausreichend Rechnung getragen wird.</p> <p>12:0</p>
	<ul style="list-style-type: none"> Bei einer Gebäudehöhe von 11,00 m können drei Vollgeschosse realisiert werden. Dies würde bedeuten, dass bei der vorgeschlagenen Grundflächenzahl für Reihenmittelhäuser von 0,6 nach den Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO die daraus resultierende Geschossflächenzahl 1,8 betragen würde. Dies wäre um 1/3 höher als im allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässig. 	<p>Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gelten gleichzeitig, d.h., ihre Umsetzung muss widerspruchsfrei erfolgen.</p> <p>Der Bauherr muss sicherstellen, dass er auch bei Ausnutzung der Gebäudehöhe von 11,0 m die maximal zulässige Geschossflächenzahl (0,8 bzw. 1,2 für Reihenmittelhäuser) sowie die Maßgabe maximal II Vollgeschosse einhält.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt, da durch eine widerspruchsfreie Umsetzung der Festsetzungen zur GFZ, zur Gebäudehöhe und zur Zahl der Vollgeschosse keine höhere GFZ realisiert werden kann.</p>

			12:0
	<p>Nutzungsschablone</p> <ul style="list-style-type: none"> In der Nutzungsschablone sollten die max. Wandhöhen angegeben werden, da diese relevant ist. 	<p>Bei den Angaben zum Maß der baulichen Nutzung wird die maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen angegeben.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt, indem zwar die maximale Höhe baulicher Anlagen, nicht aber eine maximale Wandhöhe festgesetzt wird.</p> <p>12:0</p>
	<p>Archäologische Sondagen</p> <ul style="list-style-type: none"> Von Seiten des Landratsamtes wird empfohlen, die archäologischen Untersuchungen für das gesamte Areal von Seiten der Gemeinde durchführen zu lassen und die Kosten auf alle Parzellen umzulegen, wodurch ein unvorhersehbares zeitliches und kostenmäßiges Risiko für einzelne betroffene Parzellen vermieden werden kann. 	<p>In den Monaten September und Oktober 2019 wurden im Auftrag des Vorhabenträgers von einer Fachfirma die geplanten Erschließungsflächen (Straßen, Wohnhöfe) des Baugebiets „Erweiterung Weiherbreite“ archäologisch untersucht.</p> <p>In den untersuchten Flächen fanden sich insgesamt 151 Befunde, die u.a. der römischen Kaiserzeit zugeordnet werden konnten (römisches Landgut mit Hausgrundrissen, Reste von Brandbestattungen, Gebrauchskeramik, Werkzeugspitzen, Landgräben).</p> <p>Weiterhin konnten Funde (Grubenhaus mit Ofenresten) in das frühe Mittelalter datiert werden.</p> <p>Mit Schreiben vom 16.12.2019 hat das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege – Referat B II – Praktische Denkmalpflege, Bodendenkmäler, Niederbayern / Oberpfalz die denkmalpflegerische Freigabe für die untersuchten und dokumentierten Erschließungsflächen erteilt.</p> <p>Bei den weiteren Erschließungs- und Umsetzungsmaßnahmen im Plangebiet ist mit weiteren Befunden des weitläufigen römischen Landgutes sowie mit weiteren Siedlungsspuren im Bereich des mittelalterlichen Gruben-</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt, indem die geplanten Erschließungsflächen des Baugebiets „Erweiterung Weiherbreite“ bereits archäologisch untersucht wurden.</p> <p>12:0</p>

		hauses zu rechnen. Hier werden weitere archäologische Untersuchungen erforderlich.	
	<p>Brandschutz bei Photovoltaikanlagen</p> <p>Bei den angedachten Bautypen sollte folgender Hinweis mitaufgenommen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25m Abstand eingehalten werden. 	Der Hinweis ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, Schreiben vom 15.04.2019	Einverständnis mit der Planung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
Regierung von Oberfranken - Bergamt Nordbayern, Schreiben vom 29.04.2019	Einverständnis mit der Planung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
Kreisbrandrat, Wolfgang Scheuerer, Schreiben vom 30.04.2019	Einverständnis mit der Planung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Regensburg, Schreiben vom 03.05.2019	Einverständnis mit der Planung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.
Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Schreiben vom	Einverständnis mit der Planung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

09.05.2019			
------------	--	--	--

Anmerkung:

Gemäß Stellungnahme vom Landratsamt Regensburg, S41, Bauleitplanung, Schreiben vom 28.05.2019 geht man dort davon aus, dass das Kreisjugendamt zustimmt, da keine gesonderte Stellungnahme abgegeben wurde.