

Anlage 1

zu TOP

Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Gärtnerei“ der Gemeinde Köfering, sowie Änderung des Flächennutzungsplanes Im Parallelverfahren Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie Ergebnis der Benachrichtigung der Öffentlichkeit nach dem Regelverfahren.

I. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Benachrichtigung der Öffentlichkeit erfolgte über die Durchführung der öffentlichen Auslegung und fand im Zeitraum vom 23.12.2019 - bis 23.01.2020 statt. In dem Zusammenhang wurden zwei Anregungen bzw. Einwände vorgebracht.

1. Stellungnahme eines Bewohners vom 15.01.2020:

nochmals vielen Dank für Ihre ausführliche Erläuterungen bei unserer Einsichtnahme in die Planungsunterlagen zum BV An der Gärtnerei.

Wie am 09.01. vereinbart, legen wir im Folgenden unsere damals geäußerten Bedenken und Anregungen hiermit in Schriftform vor.

Nach Begutachtung der Planungsunterlagen sind u. E. folgende Punkte nicht geklärt bzw. zu hinterfragen:

- 1) Die Genehmigung der Errichtung von 3-geschossigen Wohnblöcken mit Flachdächern würde u. W. in Köfering einen Präzedenzfall darstellen, auf den sich andere Bauträger künftig berufen können.
- 2) Die Ausführung der obersten Decke als Flachdach führt zu kubischen Baukörpern, die dem Umfeld und dem ländlichen Charakter Köferings widersprechen.
- 3) Für den Fall der Genehmigung dieser Bauform sollte von der Gemeinde zumindest die Ausführung als Grasdach/Trockendach oder aber zur Energie-Gewinnung als Solardach (Photovoltaik) vorgeschrieben werden.
- 4) Wenn man berücksichtigt, dass bereits 5 Jahre nach Fertigstellung der Wohnanlage jedes dritte Kfz elektrisch betrieben werden wird, müsste die geplante Errichtung von über 100 Kfz-Stellplätzen in Carports zwingend an die Bereitstellung von mindestens 30 Ladesäulen gekoppelt sein. (siehe Dörnberg-Quartier Regensburg)
- 5) Sofern die an den Längsseiten vorgesehen, weiß gekennzeichneten Privat-Gärten – wie derzeit leider üblich – von den einzelnen Eigentümern überwiegend als versiegelte Steinwüste ausgeführt werden sollten, werden von den ca. 8000 qm Bauland gerade mal 10% Grünfläche verbleiben. Das heißt, von 10 l Niederschlagswasser werden aufgrund der massiven Versiegelung dann in Zukunft 9 l über das Kanalnetz in Richtung Mintraching verschwinden. Wie wichtig die durch den begonnenen Klimawandel bereits in den letzten Jahren drastisch reduzierten Niederschläge für unser Grundwasser sind, müsste mittlerweile jedem Entscheidungsträger klar sein.
- 6) Aufgrund des äußerst geringen Umfangs von Grünflächen, die lt. Vorplanung mit nur kleinen Bäumen aufgelockert werden sollen, erwarten wir von den politischen und verwaltenden Entscheidungsträgern der Gemeinde Köfering volle Unterstützung für die Erhaltung der auf dem Gärtnerei-Grundstück stehenden – bis zu 67 Jahre alten Laubbäume und Hecken – die vor allem seit der brachialen Rodung des Bahndamms als Nist- und Brutstätten für die noch verbliebene Vogelwelt dienen.

- 7) Die Tatsache, dass bei dem BV vom Landratsamt längs der B15 die Errichtung einer 3m-hohen Schallschutzmauer zwingend vorgeschrieben wird, dokumentiert, dass die Dringlichkeit solcher Lärmschutzmaßnahmen aufgrund des ausufernden Schwerverkehrs mittlerweile bei den übergeordneten Behörden erkannt worden ist. Aus eigener Erfahrung müssen wir feststellen, dass bei der Gemeinde Köfering hier Nachholbedarf besteht.
- 8) Die Ausweisung einer Ausgleichsfläche in über 30 km Entfernung vom BV ist für uns in keiner Weise nachvollziehbar.

Da es sich bei den eingesehenen Unterlagen um Vorplanung handelt, können wir als direkter Anlieger (auf 160m Länge) nur hoffen, dass sich die politisch und verwaltungstechnisch Verantwortlichen im Genehmigungsverfahren zu einer Einflussnahme durchringen können, die die heutzutage dringlichsten Interessen der Bevölkerung, nämlich die von Natur- und Umweltschutz in jeglicher Hinsicht angemessen abbildet.

Ansonsten fänden wir es äußerst peinlich, das BV mit dem grünen Prädikat „Gärtnerei“ in Verbindung zu setzen.

Abschließend legen wir Wert auf die Feststellung, dass meine Frau und ich keiner politischen Partei angehören, jedoch Mitglieder von BUND, LBV, DUH und Förderer einiger NGOs sind, aber auch langjährige Bürger der Gemeinde Köfering, die wir nur ungern eines Tages als Landkreis-Meister in der Versiegelung betitelt sehen wollen.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Anwohners wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1): Flachdächer sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Es werden Pultdächer mit einer Neigung von 6°-10° geplant. Ein Pultdach gewährleistet die volle Raumausnutzung. Mithilfe des Pultdaches wird die kubische Form weitestgehend verhindert.

Zu 2): Um der hohen Wohnnachfrage im Regensburger Umland und in Köfering entgegenzuwirken, muss ungenutztes Bauland bestmöglich und flächensparend genutzt werden. Die umliegend bestehende Bebauung ist größtenteils Wohnbebauung mit einem Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss und einer Firsthöhe von ca. 9,30 m. Das Doppelhaus auf der Flurnummer 340/3 wird als Erdgeschoss + Obergeschoss erbaut um eine städtebauliche Abrundung zu gewährleisten. Ein Pultdach gewährleistet die volle Raumausnutzung.

Zu 3): Alle Dachflächen, sowie gut gelegene Carportflächen werden mit Photovoltaikanlagen zur Energiegewinnung versehen.

Zu 4): Die Behauptung, dass 5 Jahre nach der Fertigstellung der Wohnanlage jedes dritte Kfz elektrisch betrieben wird ist rein spekulativ. Ladesäulen werden im Plangebiet errichtet.

Zu 5): Steingärten wurden ausdrücklich im Bebauungsplan ausgeschlossen. Somit sind ca. 28 % der Gesamtfläche vollkommen unversiegelt. Die Entwässerung wird mit den zuständigen Fachstellen abgeklärt.

Zu 6): Die Bäume im Geltungsbereich dienen nicht der Auflockerung. Das Gebiet ist zu ca. 28 % unversiegelt. Der Grünstreifen im Süden dient zum Schutz zu den Nachbargrundstücken und somit auch zum Schutz der bis zu 67 Jahre alten Laubbäume und Hecken, welche sich nicht im Geltungsbereich befinden und somit keinerlei Relevanz für die vorliegende Planung spielen.

Zu 7): Eine Schallschutzmauer entlang der B15 dient der Sicherung der Gesundheit der zukünftigen Bewohner. Die austretenden Emissionen der B15 werden durch diese angemessen abgeschirmt. Das weitere Vorgehen im Bezug auf die B15 ist Sache der Gemeinde in Absprache und Zusammenarbeit mit den entsprechenden Fachstellen/-behörden und betrifft nur passiv das jetzige Planverfahren.

Zu 8): Da im Gemeindegebiet Köfering keine Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen wurde akribisch nach einer ebenwürdigen Ausgleichsfläche gesucht, um der Versiegelung gerecht zu werden. Dies wurde mit den zuständigen Behörden besprochen.

An der Planung wird weiterhin festgehalten.

- Mit ... : ... Stimmen -

2. Stellungnahme eines Bewohners vom 23.01.2020:

Sachverhaltsaufnahme:

Der Anwohner gibt folgendes zum o. g. Bauleitplanverfahren an:

- 1) Allgemeine Bauvorform passt nicht in die bisherige Gegend
- 2) 3-Stockwerke (Höhe) sind eine Zumutung für die angrenzende, bestehende Bebauung (Anwohner); vorallem mit Erhöhung durch aufzustellende Sonnenschutzpanelen (Solaranlagen)
- 3) Erhöhte Lärmbelästigung durch die neue Fahrstraße und die neuen Parkplätze (100 Fahrzeuge pro Tag). Maßnahme wäre eine Lärmschutzwand entlang der Straße zu den Bestandsgrundstücken (Seite 41 Lärmschutzgutachten; Senkung des Lärms in den Schlafräumen)
- 4) Spielplatz ist im ursprünglichen B-Plan nicht vorgesehen; Lärmbelästigung der angrenzenden Grundstücke; Alters- und Zeitbegrenzung der Nutzung bei Errichtung des Spielplatzes; Gefahr durch „herumlungernde“ Jugendliche
Abhilfe: Neuer Standort Spielplatz; Straße als Rettungsweg/Durchfahrt nutzen; evtl. seitlicher Grünstreifen mit Sitzgelegenheiten (wenn möglich)

Beschluss:

Die Stellungnahme des Anwohners wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1): Um der hohen Wohnnachfrage im Regensburger Umland und in Köfering entgegen zu wirken muss ungenutztes Bauland bestmöglich und flächensparend genutzt werden.

Zu 2): Die umliegend bestehende Bebauung ist größtenteils Wohnbebauung mit einem Erdgeschoss + Obergeschoss + Dachgeschoss und einer Firsthöhe von ca. 9,30 m. Das Doppelhaus auf der Flurnummer 340/3 wird als Erdgeschoss + Obergeschoss erbaut um eine städtebauliche Abrundung zu gewährleisten. Der Höhenunterschied der Mehrfamilienwohnhäuser am höchsten Punkt des Pultdaches beträgt ca. 10,28 m.

Am niedrigsten Punkt ca. 8,97 m und wäre damit sogar niedriger von der Wandhöhe her, als viele umliegende Gebäude. Solaranlagen und die nachhaltige Erzeugung von Energie ist zukunftsorientiertes Bauen.

Zu 3): Die Fahrzeuge der Bewohner des zukünftigen Gebietes werden mit max. 30 km/h entlang der neuen Stichstraße fahren, da alle Gemeindestraßen auf 30 km/h reduziert sind. Die Lärmbelastung der bestehenden B15 wird die neu aufkommende Geräuschkulisse der langsam fahrenden Fahrzeuge weit überdecken. Zudem befinden sich die Fahrzeuge, die in die Stichstraße fahren, kurz vor dem Stillstand. Somit ist zu rechnen, dass die Fahrzeuge auch unter 50 Km/h fahren werden um sicher in die Stellplätze zu gelangen. Reifengeräusche überdecken die Geräuschkulisse ab 60 km/h. Somit kann nicht von Reifengeräusche ausgegangen werden. Die angenommenen 100 Fahrzeuge pro Tag werden zu unterschiedlichen Zeiten fahren und demzufolge den Lärmpegel nicht erheblich steigern. Eine Schallschutzwand entlang der bestehenden Bebauung würde eine Sichtbeeinträchtigung der umliegenden, bestehenden Bebauung bedeuten und zu einer Einkesselung des neuen Gebietes führen, was städtebaulich absolut nicht vertretbar ist.

Zu 4): Das Grundstück als Durchfahrt oder Rettungsweg zu nutzen ist zum jetzigen Zustand ebenfalls nicht möglich. Zudem würde dies eine weitaus größere Lärmbelastung mit sich ziehen, wenn der Verkehr durch das geplante Spielplatzgrundstück geleitet wird. Ebenso hätte dies ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Rosenstraße zur Folge. Ein Spielplatz muss in der Nähe der neu errichteten Gebäude entstehen und sicher erreichbar sein. Ein Alternativstandort ist in unmittelbarer Nähe nicht gegeben. Das Flurstück wird derzeit nicht genutzt. Eine Alters- und Zeitbegrenzung des Spielplatzgeländes kann in Betracht gezogen werden.

An der Planung wird weiterhin festgehalten.

- Mit ... : ... Stimmen -

II. Beteiligung der Behörden

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 23.12.2019 - bis 23.01.2020 statt. Insgesamt wurden 34 Fachstellen am Verfahren beteiligt, dessen Ergebnis sich wie folgt zusammenfassen lässt:

1. Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Landratsamt Regensburg:
S 33-1, Immissionsschutz, L 2A, Verkehrsentwicklung, Öffentlicher Personennahverkehr, L41, Kreisjugendamt, Kreisbrandrat
- Regionaler Planungsverband Regensburg
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Deutsche Post
- Regensburger Verkehrsbund GmbH
- IHK Regensburg
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- Gemeinde Mintraching
- Gemeinde Thalmassing
- Gemeinde Alteglofsheim
- Regierung von Mittelfranken
- Bayerischer Bauernverband
- Kreisbrandrat
- Freiwillige Feuerwehr Köfering
- Schulverband Alteglofsheim-Köfering
- Staatliche Schulämter im Landkreis und in der Stadt Regensburg

2. Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

- Regierung von Oberfranken Bergamt Nordbayern (07.01.2020)
- Regierung der Oberpfalz – Höhere Landesplanungsbehörde (30.12.2019)
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz (10.01.2020)
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Regensburg (20.01.2020)
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg (20.01.2020)
- Landratsamt Regensburg:
SG L 19, Tiefbau, Kreisbauhof
SG L 18, Fachreferent für Denkmalschutz

Somit wird von diesen Fachstellen Einverständnis mit der Planung angenommen.

3. Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

3.1 Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 22.01.2020

Ihr Schreiben ist am 19.12.2019 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

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 berühren.

Es ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung der Planung weder die Substanz der benachbarten Eisenbahnbetriebsanlagen auf der östlich daran vorbeiführenden Bahnlinie München – Regensburg noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird. Insofern bestehen dann keine Einwendungen von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes.

Ergänzend sei jedoch noch darauf hingewiesen, dass der Antragsteller bzw. die späteren Nutzer der zu erstellenden Wohngebäude die aus dem Bahnbetrieb auf der eben angesprochenen Bahnlinie auftretenden Immissionen, hier insbesondere Schall, Erschütterungen oder Staub, entschädigungslos hinzunehmen oder auf eigene Kosten für Abhilfe zu sorgen haben.

Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG als Träger öffentlicher Belange und als Grundstückseigentümerin/-nachbarin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planung aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise bezüglich der Schutzmaßnahmen werden bei der weiteren Planung beachtet. An der Planung wird weiterhin festgehalten.

- Mit ... : ... Stimmen -

3.2 Gemeinde Obertraubling, Schreiben vom 16.01.2020

Berichterstattung gem. Verwaltungsvorlage 3.3-610/2 vom 23.12.2019.

Herr Dettenkofer / Gemeinde Obertraubling ergänzte, dass in der Fraktionsvorbesprechung bereits die Anregung geäußert wurde, auch für dieses Baugebiet eine auf die verkehrliche Beeinträchtigung gerichtete Äußerung abgegeben werden solle.

BUA 8

Beschluss:

Zur Aufstellung des Bebauungsplans „An der Gärtnerei“ mit Grünordnungsplan im Parallelverfahren mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Köfering erfolgt folgende Äußerung:

Mit Blick auf das geplante Wohngebiet wird der Bau der Ostumfahrung Niedertraubling, samt Stich nach Neutraubling, für die zukünftige Verkehrsentwicklung und zur Entlastung des Kreuzungsbereichs der B15 in Obertraubling als unabdingbar erachtet. Gleiches gilt für die zu erwartende Mehrbelastung für den Ortsteil Gebelkofen durch den Zielverkehr „A93 AS Bad Abbach“ mit Bau der R30n.

Bis zum Ausbau der Umgehung und der F30n wird die Gewerbeansiedlung als zusätzliche nicht vertretbare Mehrbelastung für die bereits äußerst belastende Verkehrsproblematik in und um Obertraubling gesehen.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Gemeinde Obertraubling wird zur Kenntnis genommen. Die neu auftretende Verkehrsbelastung ist im Vergleich zur jetzigen Situation der B15 minimal höher, da die neu hinzukommenden Pkws nicht alle zeitgleich fahren werden. Der Ausbau der Umgehung ist nicht Teil des vorliegenden Planverfahrens. Diese muss mit den verantwortlichen Gemeinden, Städten, Ortsteilen und Behörden besprochen werden. An der Planung wird weiterhin festgehalten.

- Mit ... : ... Stimmen -

3.3 Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 24.14.2020

zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

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

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

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

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

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

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

Vorsorglich weisen wir auf vorhandene Niederspannungskabel im überplanten Gebiet hin (siehe Plan).

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

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen 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

unterschriften, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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

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

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen. Die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen werden sichergestellt. Rechtzeitig vor Baubeginn wird dies der Bayernwerk Netz GmbH mitgeteilt. Die mitgeteilten Hinweise werden in der weiteren Planung befolgt. An der Planung wird weiterhin festgehalten.

- Mit ... : ... Stimmen -

3.4 DB AG Immobilien, Schreiben vom 10.01.2020

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

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

1. Infrastrukturelle Belange

Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

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

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

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

Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechend Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnahe von vornherein auszuschließen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

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

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

2. Immobilienspezifische Belange

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung ist kein bahneigener Grundbesitz enthalten. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

3. Hinweise für Bauten nahe der Bahn

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

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

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

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

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

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

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht durchgeführt. Es besteht die Möglichkeit, dass mit den Arbeiten erst begonnen werden darf, wenn eine Kabeleinweisung stattgefunden hat, die Kabellage zweifelsfrei feststeht und die bauausführende Firma die Beachtung und Einhaltung der Bestimmungen und die Anwendung der Schutzmaßnahmen für die Kabelanlagen laut Kabelmerkblatt nachweislich bestätigt hat.

4. Schlussbemerkungen

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

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

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

Beschluss:

Die Stellungnahme der DB AG Immobilien wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise und infrastrukturelle Belange werden bei der weiten Planung berücksichtigt. Die DB AG Immobilien wird weiterhin am Verfahren beteiligt. An der Planung wird weiterhin festgehalten.

- Mit ... : ... Stimmen -

3.5 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 10.01.2020

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17.12.2019.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

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

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Beschluss:

Die Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich. An der Planung wird weiterhin festgehalten.

- Mit ... : ... Stimmen -

3.6 REWAG & Co KG, Schreiben vom 10.01.2020

wir danken für Ihr Schreiben zur Aufstellung des Bebauungsplanes und Grünordnungsplan „An der Gärtnerei“ sowie 13. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan, womit Sie uns als Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren der kommunalen Bauleitplanung beteiligen und nehmen wie folgt Stellung:

Sparte Erdgas

Die REWAG plant derzeit keinen weiteren Ausbau des Erdgasversorgungsnetzes.

Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Egersdörfer (0941 601-3472)

Sparte Strom

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

Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Pfeifer (0941 601-3405)

Sparte Telekommunikation

Die Erschließung des Planungsbereiches mit Lichtwellenleitern ist durch Erweiterung bestehender Netze nach Wirtschaftlichkeitsprüfung möglich.

Vor Beginn der Maßnahme sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und ggfs. eine örtliche Einweisung anzufordern.

Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Zweckerl (0941 601-3419)

Sparte Fernwärme

Haben Sie Fragen zur Sparte Fernwärme? Bitte wenden Sie sich an Frau Edith Dollhofer unter der Telefonnummer 0941 601-3373.

Das Versorgungsnetz der REWAG KG und der Regensburg Netz GmbH verändert sich stetig. Somit verändern sich auch die Netzparameter, wie z. B. Leistung, Spannung, Druck und Fließgeschwindigkeit. Diese Gegebenheit erfordert immer wieder neue Strategien in der Netzplanung und Netzberechnung. Folglich ist diese Stellungnahme nur zeitlich begrenzt gültig!

Wir bitten Sie deshalb, uns weiterhin zeitnah an Ihren Planungen zu beteiligen und stehen Ihnen bei Fragen gerne zu Verfügung.

Beschluss:

Die Stellungnahme der REWAG & Co KG wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die REWAG & Co KG wird weiterhin am Verfahren beteiligt. An der Planung wird weiterhin festgehalten.

- Mit ... : ... Stimmen -

3.7 Staatliches Bauamt Regensburg, Schreiben vom 10.01.2020

gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von Seiten des Staatl. Bauamtes Regensburg keine grundsätzlichen Einwendungen.

Die Einmündung in die B 15 ist nach RAS-L richtliniengerecht auszubilden.

Die Fahrbahn dürfen keine Straßenabwässer aus der neuen Einmündung zugeführt werden.

Sämtliche Kosten, auch für die Angleichung an die B 15, sind vom Verursacher zu tragen.

Dem Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstücken durch Lärm- und andere von der B 15 ausgehende Immissionen entstehen sollten. Für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen übernimmt das Staatl. Bauamt Regensburg keine Kosten.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Regensburg wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt. An der Planung wird weiterhin festgehalten. Bezüglich der anfallenden Kosten ist vom Vorhabensträger ein Kostenübernahmevertrag o.a. mit dem Staatlichen Bauamt abzuschließen und der Gemeinde vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

- Mit ... : ... Stimmen -

3.8 Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd, Schreiben vom 17.01.2020

in die Flurstücke Fl. Nr. 342 und 340/3 wurden bereits Anschlussleitungen mit der Nennweite DN 32 verlegt. Beide Grundstücke sind erschlossen. Allerdings ist die Nennweite der Anschlussleitung DN 32 für die geplante Bebauung des Flurstücks Fl. Nr. 342 mit 4 Mehrfamilienhäusern mit bis zu 12 Wohneinheiten pro Gebäude nicht ausreichend.

Der Zweckverband ist jedoch bereit, das Grundstück Fl. Nr. 342 mit einem größeren Leitungsquerschnitt an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen, wenn der Grundstückseigentümer eine Sondervereinbarung mit dem Zweckverband abschließt. In dieser Sondervereinbarung ist geregelt, dass der Grundstückseigentümer die Kosten für die Änderung und Vergrößerung der Grundstücksanschlussleitung übernimmt.

Für das Flurstück Fl. Nr. 340/3 ist eine Doppelhausbebauung geplant. Für jedes Gebäude ist eine eigene Anschlussleitung nach DIN 1988 vorzusehen. Die Änderung/Erweiterung der Grundstücksanschlussleitung ist deshalb mit dem Zweckverband vor Erteilung der Baugenehmigung abzustimmen.

Bei der Erschließungsplanung des Flurstückes Fl. Nr. 342 ist die Gemeinde Köfering wegen der Belange des Brandschutzes einzubeziehen und zu beteiligen.

Die geplanten Ausgleichsflächen in der Gemeinde Kirchdorf befinden sich nicht im Verbandsgebiet des Zweckverbandes.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Zweckverbandes zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg Süd wird zur Kenntnis genommen. Es wird eine Sondervereinbarung mit dem Zweckverband abgeschlossen bzgl. des Anschlusses einer größeren Leitung für eine ausreichende Wasserversorgung der Mehrfamilienwohnhäuser. Vor der Baugenehmigung ist die Änderung / Erweiterung für die Doppelhausbebauung mit dem Zweckverband abzustimmen.

Bezüglich der Belange des Brandschutzes werden alle Beteiligten in der Planung einbezogen. An der Planung wird weiterhin festgehalten.

- Mit ... : ... Stimmen -

3.9 VBA Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal, Schreiben vom 09.01.2020

herzlichen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu diesem Vorentwurf. 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 einen privaten Investor erfolgt und danach nach Fertigstellung der Bauarbeiten ein Teil der Straßenflächen öffentlich gewidmet und damit die darin enthaltenen Entsorgungsleitungen an die VBA übergeben werden.

1.) Anschluss- und Benutzungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet die Fl. Nr. 345/5, 342 und 340/3 jeweils der Gemarkung Köfering.

Das Grundstück Am Bahndamm 12 Fl. Nr. 340/3 ist durch einen Kanal erschlossen. Nach unseren Unterlagen ist jedoch die Grundstücksanschlussleitung noch zu erstellen.

Die Fl. Nr. 342 ist über die Fl. Nr. 345/5 erschlossen. Bei der Erschließung der Fl. Nr. 342 handelt es sich somit um eine Innenerschließung eines Privatgrundstücks. Es ist darauf hinzuweisen, dass die im Kanalbestandsplan dargestellte Anschlussleitung zur Rosenstraße, was von uns zwischenzeitlich überprüft wurde, nicht existiert d. h. noch nicht erstellt wurde. Die Erstellung dieser Anschlussleitung von der Rosenstraße in die Fl. Nr. 345/5 ist Sache des Zweckverbandes und stellt auch kein Problem dar. Die weiteren Abwasserleitungen in der Fl. Nr. 345/5 und Fl. Nr. 342 ist -wie bereits ausgeführt- eine Innenerschließung und müssen vom Grundstückseigentümer auf dessen Kosten erstellt werden.

Da laut Bebauungsplan in dieser Fl. Nr. 342 später Teile der Straße öffentlich gewidmet werden sollen, ist abzuklären, ob der Zweckverband diese Leitungen ab diesem Zeitpunkt (unentgeltlich) übernehmen soll. Diesbezüglich ist der Zweckverband gerne bereit mit dem Grundstückseigentümer zu sprechen und einer Lösung hierfür herbeizuführen. Hierbei ist dann auch eine Regelung für den Gewährleistungszeitraum zu treffen.

2.) Schmutzwasserentsorgung

In der Begründung Pkt A.6.6 wird dargelegt, dass das geplante Gebiet an die Abwasseranlage des AZV Pfattertal angeschlossen werden kann. Hierzu ist anzumerken:

1. Die Festlegung in der Entwässerungssatzung (EWS) insbesondere die § 9, 10, 11 und 15 sind einzuhalten.
2. Die Entwässerungsanlagen im Erschließungsgebiet sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu planen. Die Planung ist mit der VBA abzustimmen. Hierzu fanden bereits erste Abstimmungsgespräche mit dem Erschließungsträger und dessen Ingenieurbüro statt.
3. Sofern Leitungsteile später in das Eigentum des Zweckverbands /VBA übergehen sollen, so sind diese nach den anerkannten Regeln der Technik zu erstellen sowie die erf. Nachweise (TV Befahrung, ggf. Deformationsmessungen und Druckproben) zu erstellen und zu übergeben.

3.) Niederschlagswasserentsorgung

In der Begründung Pkt A.6.6 wird dargelegt, dass das geplante Gebiet an die Abwasseranlage des AZV Pfattertal angeschlossen werden kann. Hierzu ist anzumerken:

1. Die Festlegungen in der Entwässerungssatzung (EWS) insbesondere die § 9, 10, 11 und 15 sind einzuhalten.
2. Aufgrund der eingeschränkten hydraulischen Leistungsfähigkeit der Kanalisation in der Rosenstraße beträgt die zulässige Einleitungsmenge aus Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Bereich der Fl. Nr. 342 insgesamt 35 l/s. Daraus resultiert, dass ein Rückhaltesystem zu planen und umzusetzen ist. Das Rückhaltevolumen ist -analog wie die anderen Regenrückhaltesysteme im Abwasserzweckverband- auf ein 5 jährliches Regenereignis auszulegen. Dies ist im Vorfeld vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch Anpassung der Sondervereinbarung vertraglich zu regeln.

3. Die Entwässerungsanlagen im Erschließungsgebiet sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu planen. Die Planung und die Situierung des / der Rückhalteeinrichtungen ist mit der VBA abzustimmen. Die Planung ist mit der VBA abzustimmen. Hierzu fanden bereits erste Abstimmungsgespräche mit dem Erschließungsträger und dessen Ingenieurbüro statt.
4. Sofern Leitungsteile später in das Eigentum des Zweckverbandes / VBA übergehen sollen, so sind diese nach den anerkannten Regeln der Technik zu erstellen sowie die erf. Nachweise (TV Befahrung, ggf. Deformationsmessungen und Druckproben) zu erstellen und zu übergeben.

4.) Abstimmung mit möglichen zukünftigen Projekten

Am 5. März 19 ging eine Anfrage bzgl. einer Entwässerung einer möglichen Wohnanlage auf der neben dem Bebauungsgebiet liegenden Fl. Nr. 341 beim AZV Pfattertal ein. In dem Antwortschreiben der VBA vom 12.03.19 wurden dazu die erf. Erläuterungen gegeben und gleichzeitig angeregt, dass eine Koordination bzw. Abstimmung mit dem Privatinvestor für den Bebauungsplan „An der Gärtnerei“ empfehlenswert wäre, da eine anderweitige Anbindung technisch aufwendiger wäre.

Nach unserem derzeitigen Wissensstand ist seither jedoch nichts weiter unternommen worden. Daher empfehlen wir, dass hierzu eine Abklärung stattfindet.

Sollten Ihrerseits noch Rückfragen bestehen, sind wir gerne bereit Ihnen diese zu beantworten.

Beschluss:

Die Stellungnahme der VBA Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal wird zur Kenntnis genommen. Für das Grundstück mit der Flurnummer 340/3 wird noch ein Grundstücksanschluss erstellt. Die Übernahme wird mit dem Grundstückseigentümer im weiteren Verfahren geregelt.

Die Festsetzungen der Entwässerungssatzung werden eingehalten. Die Entwässerungsanlagen werden noch detailliert mit der VBA abgestimmt. Die Leitungsteile werden nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt. An der Planung wird weiterhin festgehalten.

Ein Regenrückhaltebecken ist bereits mit eingeplant. Dieses befindet sich unter der Zufahrt zwischen Gebäude 2 und 3 mit einem Fassungsvermögen von 99 m³. Die weitere Entwässerung wird noch ausführlich und detailliert mit dem Zweckverband / VBA besprochen und nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Eine Abstimmung mit möglichen zukünftigen Projekten wird stattfinden. An der Planung wird festgehalten.

- Mit ... : ... Stimmen -

3.10 Wasserwirtschaftsamt, Schreiben vom 02.01.2020

zu den beiden o. g. Bauleitplanverfahren nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

13. Änderung Flächennutzungsplan:

Aus unserer Sicht bestehen gegen die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Köfering keine Einwände.

Bebauungs- und Grünordnungsplan „An der Gärtnerei“:

Der Umgriff liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Allerdings zum Großteil in einem sog. wassersensiblen Bereich.

Diese Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Zum Schutz vor Wassereintritten und Starkregenereignissen empfehlen wir die dichte und auftriebssichere Ausführung der Kellergeschosse. Auf DIN 18195 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen.

Ebenso wird zum Schutz gegen Starkregenniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

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

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

Die Vermischung von gesammeltem Niederschlagswasser mit Schmutzwasser ist grundsätzlich nach den Wassergesetzen nicht erlaubt. Nur bei ausreichender Begründung kann eine Abwasserbeseitigung im Mischsystem erfolgen.

Dies heißt, dass eine Versickerung und eine getrennte Ableitung in ein Oberflächengewässer nicht möglich sind.

Bei einer Einleitung in den Mischwasserkanal sind die Einleitmenge von Niederschlagswasser möglichst gering zu halten. Dies sollte durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen und begrünten Dächern erfolgen. Zusätzlich sind Rückhalteeinrichtungen zu planen, um Abflussspitzen zu drosseln.

Hierzu sollte eine enge Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband im Pfattertal erfolgen.

Zugleich ist zu klären, inwieweit der Anschluss des Baugebietes eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnisse des Abwasserzweckverbandes bedingt.

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.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg wird zur Kenntnis genommen. Die Schutzhinweise bezüglich des wassersensiblen Bereiches sind bereits in der Begründung enthalten. Die Hinweise zu der Einleitung in den Mischwasserkanal werden zur Kenntnis genommen. Es sind bereits Absprachen zur geplanten Entwässerung geschehen. Ebenso wird ein Regenrückhaltebecken unter der Zufahrt zwischen Gebäude 2 und 3 installiert. Die Entwässerung erfolgt im Sinne des Abwasserzweckverbandes. Der Hinweis auf die Anzeigepflicht zum Wasserhaushaltsgesetz wird zur Kenntnis genommen, dieser befindet sich bereits in der Begründung. An der Planung wird weiterhin festgehalten.

- Mit ... : ... Stimmen -

3.11 Landratsamt Regensburg

Zu vorgenanntem Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Sachgebiet L19

Die Belange des Sachgebietes L 19 sind von der Planung nicht berührt.

Stellungnahme:

Die Einmündung an der Bundesstraße 15 (Sichtdreiecke, Radien etc.) sind mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg als verantwortlicher Straßenbaulastträger abzustimmen. Die innere Erschließung hat nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen zu erfolgen.

Sachgebiet L 18

Zu vorgenanntem Bauleitplanverfahren wird wie folgt Stellung genommen:

Mit der Planung besteht Einverständnis.

Sachgebiet 41

zu o. g. Bauleitplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Wasserrecht:

1. Schutzbereiche

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Oberflächengewässer I., II. oder gleichgesetzter Ordnung liegen nicht vor, so dass keine wasserrechtlichen Verbote betroffen sind. Die Flächen liegend jedoch überwiegend im wassersensiblen Bereich.

2. Niederschlagswasser:

Zur Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers finden sich Ausführungen. Die Entsorgung des Niederschlagswassers durch Versickerung ist aufgrund der Bodenstruktur grundsätzlich nicht möglich und soll daher laut der Planung durch gedrosselte Einleitung über ein unterirdisches Regenrückhaltebecken in die Mischwasserkanalisation erfolgen.

Auf die Verpflichtung zur schadlosen Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (=Niederschlagswasser) wurde ausreichend hingewiesen genauso wie 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. Unter Ziffer 8 der Hinweise sollte noch folgender Satz vor dem letzten Satz eingefügt werden: „Für **nicht** erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.“

3. Grundwasser und Schichtenwasser

Die Hinweise unter Ziffer 1 der Hinweise sind grundsätzlich ausreichend. Jedoch sollte noch nach den Worten „...Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG“. die Worte „für die Bauwasserhaltung“ eingefügt werden, da der Bürger nur mit dem Hinweis auf Art. 70 BayWG nicht anfangen kann.

4. Geothermie

Nachdem der Einsatz regenerativer Energie immer beliebter wird, sollte abgeklärt werden, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig sind. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.

5. Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

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. Das Baugebiet ist von West nach Ost leicht hängig.

Da nicht nur mit oberflächennahem Schichtenwasser sondern auch mit über die Oberfläche ablaufenden Regenwasser zu rechnen ist, empfehlen wir in die Satzung unter Ziffer 1 nach

Satz 1 aufzunehmen, dass auch bauliche Vorkehrungen beim Bau von Lichtschächten, Kellerfenstern etc. gegen Wassereinträge, Vernässungen oder Verschlämmungen getroffen werden sollten.

Bodenschutzrecht:

1. Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet nicht bekannt.

Ziffer 4 der Hinweise sollte wie folgt gefasst werden:

„Altlasten sind für das Baugebiet nicht bekannt.

Sollten sich beim Erdaushub jedoch 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.“

2. Aufschüttungen

Unter Ziffer 6.4 der Festsetzungen sollte ergänzt werden, dass Aufschüttungen nur mit unbelastetem Boden des Zuordnungswertes Z0 nach LAGA M20 erfolgen darf.

3. Vorsorgender Bodenschutz

Hierzu wurden im Bebauungsplan bereits Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz angestellt, insbesondere wie der Oberboden und Humus geschützt werden kann.

Nachdem es jedoch ein ständiges Problem ist, wie insbesondere der Unterboden entsorgt werden kann, sollten auch Überlegungen angestellt werden,

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

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

L16 S41

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

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

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

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

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

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

Die Wendefläche am Ende der Erschließungsstraße ist für 3 bzw. 4-achsige Entsorgungsfahrzeuge nicht ausreichend dimensioniert (siehe oben: 18/m Durchmesser).

Die Anwohner müssen Ihre Abfallbehälter (Restmüll- und Altpapiertonnen), Sperrmüll und sonstige Abfälle im Holsystem an der geeigneten mit Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Stellen an der Hauptstraße zu Entleerung/Abholung bereitstellen.

Sachgebiet 41 Staatliches Landratsamt Natur und Umweltschutz:

Belange des Natur- und Landschaftsschutzes einschließlich Artenschutzes stehen der Planung nicht grundsätzlich entgegen. Es wird aber um Beachtung nachfolgender Punkte gebeten:

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände ist die im Umweltbericht formulierte Vorgabe, dass die Baufeldfreimachung zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen oder andernfalls eine vorherige Begehung durch fachkundiges Personal durchgeführt werden muss (Schonung von Gelegen bodenbrütender Arten und Jungtieren), in die textlichen Festsetzung oder zumindest in die Hinweise aufzunehmen, da nicht zu erwarten ist, dass Bauherr und sein Planer bzw. eine ausführende Baufirma den Umweltbericht lesen.
- Die Ausgleichsfläche ist in die Festsetzungen aufzunehmen. Bezüglich näherer Ausführungen kann auf den Umweltbericht Bezug genommen werden.
- Wenn die Ausgleichsflächen nicht in das Eigentum der Gemeinde übergeht, ist eine dingliche Sicherung (Grunddienstbarkeit, Verträge etc.) herbeizuführen, welche die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen und ihren dauerhaften Bestand gewährleistet.
- Da die Ausgleichsfläche nicht im Landkreis Regensburg liegt, muss eine fachliche Bewertung der Eignung dieser Fläche für die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Kelheim erfolgen. Bis zur diesbezüglichen Bestätigung erfolgt unsere Zustimmung unter Vorbehalt.

Der Fachreferent Städtebau und Technik des Sachgebietes S 41 benötigt zur Fertigstellung der Stellungnahmen eine Fristverlängerung bis zum 21.02.2020.

Die Fachstellen, S 33-1, Immissionsschutz, L 2A, Verkehrsentwicklung, Öffentlicher Personennahverkehr, L 41, Kreisjugendamt, und der Kreisbrandrat brachten keine Äußerung vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

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

Redaktionelles/Planteil:

- Bezeichnung des Bebauungsplanes auf jedem Dokument gleichlautend (Begründung Deckblatt und Kopfzeile enthalten im Unterschied zum Bebauungsplan das Kürzel ...**WA** An der Gärtnerei“...nicht)
- Ergänzung eines Nordpfeils im Planteil A
- Ergänzung des Planzeichens „Ausweisung einer Fläche für Abfallentsorgung“ Ziffer 7, PlanZV zur Bereitstellung der Mülltonnen gemäß Hinweis 9.
- Kennzeichnung der B 15 als auch der Bahnlinie samt etwaiger einzuhaltender Abstände
- Baugrenze Stellplätze / Carports nicht vollständig dargestellt bzw. von einem Layer überdeckt
- Verlauf der Schallschutzwand im Westen und Osten schwer auszumachen da diese teilweise von einem Layer überdeckt wird
- Unterschiedliche Darstellung des Planzeichens „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ in der Legende und dem Planteil
- Anzahl der Vollgeschosse fehlen in der Nutzungsschablone
- Neben der Baugrenze ist im Planteil bei den Häusern 2, 3 und 4 im Süden eine weitere blaue Linie festgesetzt.
- Die Verkehrsflächen, welche von der im Norden geplanten Straße in Richtung Süden abzweigen und zu den Häusern 1-5 führen, wurden nicht schraffiert. Soll dies auf eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung hindeuten (private Zuwegung)?

- Häuserzugang: Festsetzungsmöglichkeit fehlt (es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan und gerade eben um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan!)
- Parzellierung: Der Planung kann nicht entnommen werden, wie die Grundstücke gebildet bzw. zugeschnitten werden sollen
- Höhenlinien fehlen

Textliche Festsetzungen:

1: Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO wurde im Bebauungsplan explizit festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO nicht zugelassen werden. Für die Häuser 1-5 wird derzeit ausschließlich Wohnen zugelassen, so dass wir darauf hinweisen, dass sich ein Allgemeines Wohngebiet durch ein bestimmtes Maß an eigener Infrastruktur auszeichnet. Beim Ausschluss von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetrieben nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ist Zurückhaltung angezeigt und ggf. eine horizontale Gliederung vorzunehmen. Die Gemeinde darf jedoch einzelne Arten der in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen der Infrastruktur aus städtebaulichen Gründen in Ausnahmen verwandeln oder für unzulässig erklären, wenn die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt ist. In kleinen Plangebieten können alle nahversorgungsrelevanten Nutzungen ausgeschlossen werden, wenn die verbrauchernahe Versorgung der Bewohner auf andere Weise gewährleistet ist.

2.2.2: Bei der Bezeichnung „E+II bzw. E+I“ handelt es sich um keine „Bauweise“ im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO und Ziffer 3.1-3.3 PlanZV sondern die Konkretisierung der Vollgeschosse. Wir empfehlen die Begrifflichkeit „Bautyp“ zu verwenden.

2.3.1: Die derzeitige Höhenfestsetzung ist zu unbestimmt. A5.6 der Begründung bezieht die maximal zulässige Wandhöhe auf die Oberkante der neugebauten Zufahrtsstraße. Damit die Höhenfestsetzung eindeutig bestimmt ist, sollte

- eine Definition eingearbeitet werden, wie sich die Wandhöhe bemisst,
- die Höhenlage der Zufahrtsstraße *mittels Straßenbezugspunkte NÜN am Asphalttrand* exakt bestimmt und
- als oberer Bezugspunkt auf die Höhe des Rohfußbodens abgestellt werden.

Die in den Schnittansichten B und C angegebenen Höhen differieren von den max. festgesetzten Wandhöhen in Ziffer 2.3.1 und der Angabe in den Nutzungsschablonen. Da es sich um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist das Höchstmaß festzusetzen und graphisch darzustellen.

4: Der Planungswille, dass keine baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden sollen, ist bereits erkennbar. Wir bitten die Festsetzung jedoch dahingehend zu konkretisieren, ob auch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO entsprechend § 23 Abs. 5 Satz 1, 2 BauNVO ausgeschlossen oder in ihrer Fläche beschränkt werden sollen.

4.1.1: Die Zufahrt für die Häuser 1-4 **sowie der westlichen Doppelhaushälfte von Haus 5** hat ausschließlich aus Richtung Westen über die Hauptstraße zu erfolgen...

4.2: Die Aussage, dass die Abstände gemäß Art. 6 BayBO zu den äußeren Grundstücksgrenzen benachbarter Baugrundstücke einzuhalten sind, wirft viele Fragen auf: Wie verhalten sich die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereichs? Bemessen sich diese nach der BayBO? Wird ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen bestimmt? Insbesondere erscheinen uns die nachfolgenden Punkte als problematisch:

1. Carports in den Abstandsflächen der Hauptgebäude
2. Abstandsflächenpflichtige Balkone, die das Baufenster um 3 m überschreiten dürfen (Bitte um Prüfung unter dem Aspekt der Geringfügigkeit, vgl. Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 Buchst. a und b BayBO: wonach untergeordnete Bauteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwände, höchstens jedoch 5 m, in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand vortreten dürfen)
3. Anstelle von 9 m liegen die Carports mit 30 m (westlich) und 35 m (östlich) an den Grundstücksgrenzen
4. Überschreitung der Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung von insgesamt 15 m.

5. Häuser 1-4, Anwendung 16 m Privileg (Ob? Falls ja, an welchen Außenwänden)? Abstände in Richtung Süden äußerst knapp bemessen, beispielsweise bei Haus 1 mit 5,50 m. Wie hoch soll die Wand zum Schutz der südlichen Balkone vor den Schallimmissionen der Hauptstraße werden? Es ist anzunehmen, dass diese ebenfalls Abstandsflächen auslöst.
6. Abstandsflächenpflichtige Schallschutzwand im Südwesten des Geltungsbereichs mit einer Höhe von 3 m sowie die im Süden gelegenen Carports
7. Abstandsflächen bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen, genügen z. B. bei Haus 1 ca. 8 m in Richtung Osten?
8. Dachüberstand der Garagen / Carports / Nebengebäude mit max. 1,00 m kann nicht gelten, wenn die baulichen Anlagen an der Grundstücksgrenze errichtet werden.
9. Für den Fall eines Pultdaches nehmen wir an, dass die Wandhöhe des überstehenden Firstes mit 12 m bemessen wird und empfehlen die Formulierung in Ziffer 2.3.1 klarzustellen. Darüber hinaus stellt sich die Frage, wie die Pultdächer ausgerichtet werden sollen (überstehende First in Richtung Westen/ Osten/ ...)?
10. Die Zaunhöhe in Ziffer 6.3 bemisst sich abweichend zur BayBO nicht von der natürlichen (gewachsene und nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte) sondern fertigen Geländeoberfläche.

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB muss inhaltlich und räumlich dem Bestimmtheitsgebot genügen. Es ist „parzellenscharf“ festzulegen, auf welchen konkreten Flächen die Festsetzung wirksam werden soll. Derzeit werden flächenbezogene „Baufenster“ (eine von Baugrenzen umschlossene Teilfläche des Baugrundstücks) in der Planung vorgesehen. Da die Abstandstiefe von der Gebäudehöhe abhängig ist, erachten wir ein „Baukörperfestsetzung“ (eine durch Baulinien und/ oder Baugrenzen umfasste Fläche mit Festsetzungen zur Gebäudehöhe) für erforderlich. Eine solche Festsetzungsweise gewährleistet eine konkrete Betrachtung der örtlichen Situation. Eine nur textliche Festsetzung wird i. d. R. nicht genau genug sein, so dass wir neben der exakten Bemaßung des Plananteils des Bebauungsplans (Entfernung der Gebäulichkeit innerhalb der Baugrenze oder auf der Baulinie zur entfernten Baugrenze/ Grundstücksgrenze oder Straßenmitte) einen Abstandsflächenplan nahelegen. Dieser sollte die gemäß der BayBO grundsätzlich zu erbringenden Abstandsflächen der abstandsflächenpflichtigen Gebäude als auch die in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen darstellen und die Verkürzungen (zur Vermeidung etwaiger Überlagerungen der Gebäulichkeiten oder unzulässigen Reduzierung der Abstandsflächen auf null) ersehen lassen. Auch hier wird die Wiedergabe exakter Maße notwendig.

Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass Festsetzungen nach Nr. 2a nur aus städtebaulichen Gründen zulässig sind; sie dürfen nicht aus anderen Gründen getroffen werden, z. B. aus Gründen des Bauordnungsrechts, des Denkmalschutzes oder der Baugestaltung. Da im gegenständlichen Fall eine Unterschreitung beabsichtigt ist, sind die Prüfung der städtebaulichen Erforderlichkeit und Rechtfertigung sowie die Abwägung besonders sorgfältig vorzunehmen. Die maßgeblichen städtebaulichen Gründe sind zu konkretisieren und in der Begründung nach §§ 2a bzw. 9 Abs. 8 BauGB darzulegen. Wie in Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen bereits dargelegt, tritt das Landesrecht mit seinen Abstandsforderungen nur unter bestimmten Voraussetzungen hinter Festsetzungen im Bebauungsplan zurück, z. B. wenn die Beleuchtung mit Tageslicht, die Lüftung und der Brandschutz gewährleistet sind. Diese Voraussetzungen müssen objektiv gegeben sein und sich ebenfalls in der Begründung nach §§ 2a bzw. 9 Abs. 8 BauGB wiederfinden.

6.4: Die Formulierung der Geländeanpassung ist zu unbestimmt. Den Planunterlagen muss exakt entnommen werden können, ob exakt auf das Straßenniveau anzugleichen ist oder plus/minus 0,10 m Auffüllungen/ Abgrabungen zugelassen werden sollen. Diese Höhenlage ist auch an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken innerhalb des Geltungsbereichs einzuhalten. Für den Fall, dass nicht alle Häuser zeitgleich errichtet werden, hat sich der Nachbauende an die Höhe des Nachbargrundstücks anzupassen. Abgrabungen auf Grundstücksflächen sowie Böschungen und Stützmauern zu Straßen und bebaubaren Nachbargrundstücken sind unzulässig. Es empfiehlt sich am Rand des Geltungsbereichs das herzustellende Gelände auf einer Breite von 2,50 m an das ursprüngliche Gelände außerhalb des Geltungsbereichs anzugleichen; davon ausgenommen sind Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen. Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind von den Anliegern zu dulden.

10: Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße (müsste dies nicht die B 15 sein?)...

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

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

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

Begründung:

Hinsichtlich der Ermittlung des Ingenieurbüros AS+P Albert Speer + Partner GmbH vom 18.09.2019 des Wohnbauflächenbedarfs empfehlen wir die Begründung zu ergänzen oder diese als Anlage beizufügen. Darüber hinaus sollten die in den Planungshilfen 2018/19 niedergelegten statistischen Erhebungen (Bevölkerungsentwicklung gemäß Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (Kenngrößen sind Geburten und Sterbefälle), Zu- und Abwanderungen, ...) wiedergegeben werden.

Die auf Seite 19 enthaltenen Planungsinhalte (Dacheindeckung und -farbe, photovoltaik- und solarthermische Anlagen, Höhenlage, Definition der Wandhöhe, Balkone) fehlen in den textlichen Festsetzungen. Wir bitten um Ergänzung.

Beschluss:

Sachgebiet L 19, Tiefbau, Kreisbauhof:

Die Hinweise bezüglich der Errichtung der Erschließungen wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verlauf umgesetzt. An der Planung wird weiterhin festgehalten.

Sachgebiet L 18, Fachreferent für Denkmalschutz:

Keine Abwägung erforderlich, da ein Einverständnis mit der Planung besteht.

Sachgebiet 41:

Die Hinweise zum Schutzbereich werden zur Kenntnis genommen und falls nötig redaktionell in der Begründung ergänzt.

Der vorgeschlagene Satz „Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.“ wurde bei den Hinweisen Punkt 8 redaktionell ergänzt.

Der vorgeschlagene Satz bei den Hinweisen unter Ziffer 1 wird redaktionell ergänzt.

Die Hinweise bezüglich der Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Die Hinweise bzgl. Vorkehrungen gegen Wassereinträge werden redaktionell ergänzt.

Ziffer 4 der Hinweise wurde wie vorgeschlagen redaktionell verändert.

Die Hinweise unter Ziffer 6.4 der Festsetzungen werden ergänzt.

Bezüglich der Unterbodenentsorgungen wird in der Begründung auf die Publikation des Landesamtes für Umwelt hingewiesen.

L16 S41:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Wendehammer am Ende der Stichstraße beträgt 20 m x 25,5 m. Der Mittelpunkt ist ebenfalls überfahrbar. Die Müllabholhäuschen der einzelnen Gebäude befinden sich entlang der neu errichteten Stichstraße. Eine ausreichende Wendemöglichkeit sollte gegeben sein. An der Planung wird weiterhin festgehalten.

Sachgebiet 41 Staatliches Landratsamt Natur und Umweltschutz:

Auf dem Bebauungsplan werden die Hinweise der Baufeldfreimachung redaktionell ergänzt. Es wird ebenso auf den Umweltbericht verwiesen.

Die Ausgleichsflächen werden in der Begründung ergänzt.

Mit dem Landratsamt Kelheim (Naturschutzbehörde) wird eine dingliche Sicherstellung beschlossen, welche die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen und ihren dauerhaften Bestand gewährleistet.

Staatliches Landratsamt – Bauabteilung:

Alle redaktionellen Hinweise werden ergänzt. Da die Grenze der Stellplätze im Osten und Westen auch die Schallschutzmauer ist, wird durch zusätzliche Textfelder im Bebauungsplan eine klare Darstellung der Schallschutzmauer versucht zu erreichen.

Bzgl. Textliche Festsetzungen

1: Die verbrauchernahe Versorgung ist gewährleistet, da sich südlich des Wohngebietes neu errichtete Einkaufsmöglichkeiten befinden. Aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage in Köfering werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO nicht zugelassen.

2.2.2: Die Bezeichnungen E+II werden in III und E+I in II geändert. Somit sollte die Anzahl der Vollgeschosse klar erkennbar sein.

2.3.1 Die Höhenfestsetzung wird genauer definiert. Die maximal angegebenen Höhen der Gebäude beziehen sich auf die maximal zulässige Wandhöhe. Die Firsthöhe in der Schnittansicht C liegt deshalb über der angegebenen maximalen Wandhöhe. Das Doppelhaus gliedert sich städtebaulich in die Umgebung ein. Da eine Dachneigung von 6°-10° bei dem MFWH erlaubt ist, kann sich auch die Schnittansicht ändern. Bei dem Schnitt B ist die Dachneigung bei 6°. Eine mögliche Höhenentwicklung ist dadurch graphisch dargestellt. Es wird ein Bezugspunkt für jedes Gebäude im Bebauungsplan eingetragen. Aufgrund der nichtvorhandenen Straßenplanung hat der Bezugspunkt noch keine feste Höhe. Da das natürliche Gelände relativ eben verläuft werden die Höhen bei der Straßenplanung festgesetzt. Die Höhe FFB OK darf max. 0,30 cm zum jeweiligen Bezugspunkt über-/ bzw. unterschritten werden. Somit ist die Höhe der jeweiligen Gebäude festgesetzt.

4. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird ein Passus ergänzt, damit klar ist, dass Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen.

4.1.1 wird redaktionell angepasst.

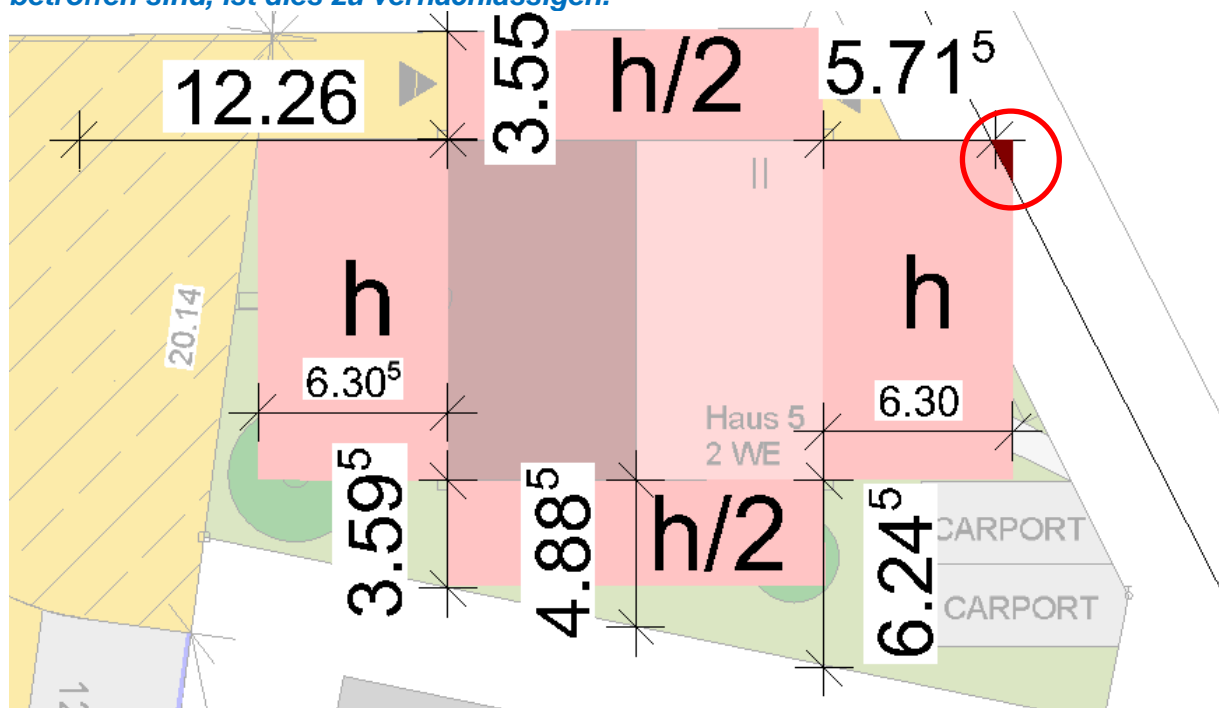
4.2:

- 1: Die Carports befinden sich in den Abstandsflächen der Gebäude. Die Dachflächen der Carports werden, falls dies möglich, zur Energiegewinnung genutzt. Die Parkmöglichkeiten sollten in der Nähe der Gebäude sein. Somit sind die Ziele des Flächensparens und einer zukunftsorientierten Bauweise gegeben. Eine ausreichende Belüftung, Belichtung und der Brandschutz sind gewährleistet. Ebenso dienen die Carports am Rande der Gärten als Sichtschutz und somit als Privatsphärenschutz.

- 2: Die Balkone befinden sich innerhalb der Abstandsflächen der MFWH. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Überlagerungen der Abstandsflächen genehmigt, solange eine ausreichende Belüftung, Belichtung und der Brandschutz gewährleistet sind.

- 3 & 4: Die Carports auf der Ost- und Westseite überschreiten die 9 m aus Lärmschutz-, sowie Privatsphäre Gründen. Die austretenden Emissionen der Bahnverbindung und der B15 erfordern ausgiebige Schallschutzmaßnahmen um die Gesundheit der zukünftigen Bewohner zu gewährleisten. Deshalb wird die Rückseite der Carports zugleich als Schallschutzwand lückenlos errichtet, da sonst die schützende Wirkung der Schallschutzwand nicht gegeben ist.

- 5: Die Wanderweiterung zu Schallschutzzwecken wird auf 1,20 m reduziert. Die Abstandsflächen werden eingehalten und in die Begründung mit eingearbeitet. Eine minimale Überschreitung von 0,5 m über die Straßenmitte der Straße „Am Bahndamm“ findet bei dem Nordöstlichen Eck des Doppelhauses statt. Da aber auf der gegenüberliegenden Seite die Bahnverbindung ist und somit keine Bewohner betroffen sind, ist dies zu vernachlässigen.



- 6: Die Carports dienen als Schall- und Sichtschutz. Der Südwestliche Bereich der Schallschutzwand soll die Flankenwirkung verhindern und die Emissionen der B15 minimieren. Dies ist aus gesundheitlicher Sicht notwendig.

- 7: Die Abstandsflächen innerhalb des Geltungsbereiches dürfen sich überlagern, solange eine ausreichende Belichtung, Belüftung und der Brandschutz gewährleistet sind. Die Abstandsflächen der einzelnen Gebäude dürfen auch auf die Parzellen der benachbarten Gebäude im Geltungsbereich liegen.

- 8: Der Dachüberstand der Carports, Garagen und Nebengebäude wird minimiert.

- 9: Die Formulierung wird klargestellt. Der Eingang des Mehrfamilienwohnhauses befindet sich gegenüber der Firstseite. Dies wird in die Begründung mit aufgenommen.

- 10: Die Zaunhöhe bemisst sich ab fertigem Gelände, wie im BPL beschrieben.

6.4: Die Formulierung der Geländeanpassung wird exakter.

10: wird redaktionell angepasst.

Die Ausgleichsflächen werden in der Begründung ergänzt. Ebenso wird in diesem Punkt auf den Umweltbericht verwiesen. Dieser behandelt exakt das Thema Ausgleichsflächen. Teile des Geltungsbereiches werden als private Grünflächen festgeschrieben um einen Schutz und Ausgleich zu gewährleisten. Ebenso werden Steingärten ausgeschlossen. 28 % des Geltungsbereiches bleiben unversiegelt und müssen gärtnerisch angelegt werden.

Die Hinweise zur Begründung werden beachtet und redaktionell angepasst.

- Mit ... : ... Stimmen -