
40. Sitzung des Marktgemeinderates am 29.02.2024

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

2. Bebauungsplan Nr. 48 "Am Regensburger Weg 2"

2.1 Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat am 16. Mai 2023 den Auslegungs- und Billigungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 48 „Am Regensburger Weg 2“ gefasst.

Anschließend wurden noch einige Gespräche geführt und Herr Bartsch arbeitete die beschlossenen Festsetzungen in die Unterlagen ein, sodass im Zeitraum vom 1. Dezember 2023 bis 5. Januar 2024 die öffentliche Auslegung/Veröffentlichung des Bebauungsplanes stattfinden konnte.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23. November 2023.

Sowohl der Verwaltung wie auch dem Planverfasser Dip.-Ing. (FH) Bernhard Bartsch war bewusst, dass für den Bebauungsplan „Am Regensburger Weg 2“ eine zweite Auslegung erforderlich sein wird, da es noch Festsetzungen gab, die noch zu unbestimmt waren. Nach der öffentlichen Beteiligung sind noch einige Sachverhalte im Bebauungsplan zu ändern. So gibt es u. a. bei den Ausgleichsflächen noch Änderungen.

In der heutigen Sitzung soll nun der erneute Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 48 „Am Regensburger Weg 2“ und auch für die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Bartsch wird in der heutigen Sitzung die Änderungen des Bebauungsplanes nochmals vorstellen.

Die Stellungnahmen der Bürgerschaft und der Träger öffentlicher Belange werden wie folgt behandelt:

1. Schreiben der Eigentümer der FINr. 4607/2 Gemarkung Schierling, 16.11.2023

Wie beim Treffen mit Herrn Manuel Kammermeier und Herrn Reiner Daller am 15.11.2023 besprochen, wollen wir auf keinen Fall, dass das in unserem Besitz befindliche Grundstück mit der Flurnummer 4607/2, Gemarkung Schierling, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans am Regensburger Weg 2 einbezogen wird.

Das Grundstück mit Gerätehalle wird weiterhin in gewohnter Weise genutzt. Eine Willkürliche Belastung des Grundstücks durch die Marktgemeinde akzeptieren wir nicht.

Wir verweisen auch auf unser Schreiben vom 10.05.2023.

Des Weiteren wurde ohne unser Wissen ein öffentlicher Regenwasserschacht in unserem Grundstück verlegt. Auch dies bedarf einer Neuplanung der Leitungsverlegung.

Schreiben vom 10.05.2023:

„Auf der Veranstaltung mit Bürgerbeteiligung in der Mehrzweckhalle zur Planung des neuen Baugebietes Regensburger Weg 2, erläuterte Architekt Bartsch das vorliegende Konzept.

Dabei wurde ersichtlich, dass unser Grundstück Flur.Nr. 4607/2 mit Gerätehalle überplant wurde.

Da wir vorerst keinen Verkauf oder Tausch beabsichtigen, bitten wir dieses Grundstück aus den weiteren Planungen zu nehmen.

Zu einem klärenden Gespräch sind wir gerne bereit.“

Der Planer stellt dazu fest:

Der Planverfasser empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen und in die Abwägung zwischen den privaten, vorgetragenen Belangen und den öffentlichen Belangen gerecht abzuwägen.

Der Grundstückseigentümer verfolgt das Ziel, die bestehende Halle noch viele Jahre weiter zu nutzen. Das Errichten eines Wohngebäudes ist demnach derzeit nicht vorgesehen. Für die bestehende Halle besteht für die genehmigte Nutzung Bestandsschutz.

Die Hinweise auf eine mögliche, später verfolgte Weiternutzung werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Abwägung zur Festlegung von Festsetzungen auf dem Grundstück sollte primär jedoch das Ziel berücksichtigt werden, dass die bestehende Halle vorerst weiter benutzt wird. Durch den baurechtlichen Bestandsschutz genehmigter Nutzungen steht diesem Ziel der Bebauungsplan nicht grundsätzlich entgegen.

Bereits bei der Planausarbeitung zwischen der Verwaltung der Marktgemeinde und dem Planverfasser wurde die bauplanungsrechtliche Situation erörtert. Das Grundstück ist durch die bestehende - und im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche - anliegende Straße erschlossen. Der Einwänder weist auch auf einem bestehenden Hausanschluss hin. Somit dürften gute Voraussetzungen dafür vorliegen, auf dem Grundstück ein in einem Wohngebiet oder in einem entsprechenden Bereich nach § 34 BauGB zulässiges Gebäude zu errichten, sofern das Grundstück nicht im Bebauungsplan liegt.

Der Abstand des bestehenden Gebäudes zu den nächstgelegenen Gebäuden südlich und südwestlich des Grundstücks beträgt 20 m bzw. ca. 47 m.

Der Abstand des bestehenden Gebäudes zur westlich davon vorgesehenen überbaubaren Grundstücksfläche liegt bei ca. 27 m, zur nördlich davon vorgesehenen überbaubaren Fläche knapp 50 m.

Sollte das Baugebiet im Umfeld des Einwändergrundstücks voll bebaut sein, dürfte für das fragliche Grundstück Baurecht nach § 34 BauGB vorliegen, wenn das Grundstück nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen würde. Aus diesem Grund haben der Planverfasser und die Marktverwaltung bisher davon abgeraten, dieses Grundstück aus dem Geltungsbereich zu nehmen. Zudem würde eine sinnvolle städtebauliche Ordnung und Entwicklung nicht erreicht werden, wenn innerhalb eines gesamten Baugebiets inselartig ein kleines Grundstück als unbeplanter Bereich verbleiben würde. Es wäre fachlich unbegründet, sozusagen ein unbeplantes Loch aus dem Bebauungsplan „herauszustanzen“.

Um den vorgetragenen Zielen des Grundstückseigentümers gerecht zu werden, schlägt der Planverfasser folgende Lösung vor:

Um dem Anliegen des Einwänders zu entsprechen, wird sowohl das Grundstück 4607/2 wie auch die östlich daran angrenzenden Grundstücke 4607/3 und 4607/1 aus dem Geltungsbereich genommen. Die beiden östlich angrenzenden Grundstücke sind für die Niederschlagswasserbeseitigung des Baugebiets nicht erforderlich. Somit verbleibt grundsätzlich die Möglichkeit, dass auf Flurnummer 4607/2 durch den Grundstückseigentümer Antrag auf ein Gebäude nach § 34 BauGB zu einem späteren Zeitpunkt gestellt wird, wenn das Baugebiet zumindest im direkten Umfeld bebaut ist. Die Gemeinde hat dann noch die Möglichkeit, über das Ablehnen der Einvernehmenserteilung bauleitplanerisch tätig zu werden und die dann verfolgten städtebaulichen Ziele durch eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanes weiterzuverfolgen.

Über einen städtebaulichen Vertrag könnte dann ein Interessensausgleich zwischen dem Grundeigentümer sowie dem öffentlichen Belangen (insbesondere auch Beteiligung am bereits erfolgten Erschließungsmaßnahmen) geregelt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Grundstückseigentümer hat im Planaufstellungsverfahren dargelegt, dass kein Interesse an die Einbeziehung des Grundstücks für die Wohnbebauung besteht.

Der Grundstückseigentümer möchte das Nebengebäude als Lagerhalle weiterhin nutzen. Im Rahmen der Abwägung sollte das Grundstück deshalb nicht mehr als gliedernde Grünfläche dargestellt werden.

Nach Abwägung kann den Interessen des Grundeigentümers durch Herausnahme der Flurnummern 4607/1, 4607/2 und 4607/3 aus dem Geltungsbereich am besten entsprochen werden.

Das städtebauliche Grundkonzept kann erhalten werden. Die herausgenommenen Flächen verbleiben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Über ein möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt beantragtes Baurecht auf Flurnummer 4607/2 des Einwänders kann der Marktgemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt entscheiden.

Die vom Planverfasser vorgeschlagene Alternative, das Grundstück als Fläche für Landwirtschaft mit einer Baugrenze um das vorhandene Gebäude plus 1 m Zusatzspielraum festzusetzen, wurde vom beteiligten Juristen nicht empfohlen.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis.

Der Marktgemeinderat stimmt den Feststellungen des Planers zu und erhebt den Beschlussvorschlag zum Beschluss.

Die Planung wird entsprechend geändert.

2. Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, 13.12.2023

Zur Bauleitplanung insgesamt:

Keine Bedenken.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene landesplanerische Stellungnahme vom 01.03.2023 (Az.: ROP-5G24-8314.11-158-12-4) wird inhaltlich weiterhin aufrechterhalten.

Hinweis zur Bedarfsbegründung:

Der in der vorliegenden Bedarfsbegründung genannte Gesamtbedarf von 44 ha bis zum Jahr 2032 für das gesamte Marktgebiet ist deutlich zu hoch angesetzt und ist für weitere Planungen anzupassen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Wir bitten darum, uns zur Aktualisierung des hiesigen Rauminformationssystems (RIS) zeitnah nach Abschluss des Verfahrens eine Endausfertigung des Bebauungsplanes mit Verfahrensvermerken und Begründung auf bevorzugt digitalem Wege an folgende E-Mail-Adresse zukommen zu lassen (Art. 30 BayLplG): rauminformation@reg-opf.bayern.de.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis.

Planänderungen sind nach der Abwägung nicht zu veranlassen.

3. Landratsamt Regensburg, Bauleitplanung, 12.01.2024

Nachfolgende Fachstellen haben zu der im Betreff genannten Bauleitplanung eine Stellungnahme abgegeben:

- L 16, Kommunale Abfallentsorgung
- L 18, Fachreferent für Denkmalschutz
- S 31, Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht und Gewässerschutz
- S 33-2, Natur- und Landschaftsschutz
- S 44, Tiefbau, Kreisbauhof
- Kreisbrandrat

Die Fachstellen L 31, Verkehrsentwicklung, L 41, Kreisjugendamt, S 33-1, Immissionsschutz, und S 52, Gesundheitsamt, 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 Sachgebietes S 41, Bauleitplanung, verweisen wir auf unsere Handskizzen (Anmerkungen in rot) im Planteil als Bestandteil unserer Stellungnahme sowie die nachfolgend dargelegten Punkte. Bitte berücksichtigen Sie, dass die vorgelegten Bauleitplanunterlagen so gravierende Unstimmigkeiten aufweisen, dass unsererseits keine vollständige Prüfung übernommen wird, welche seitens der Gemeinde oder des Planungsbüros hätte erfolgen müssen. Sie haben die textlichen Festsetzungen und Begründung selbst auf etwaige Unstimmigkeiten, fehlende oder unzureichende Ausführungen oder gar redaktionelle Fehler zu sichten.

- Prüfen, welche Nutzungen im WA zulässig und welche ausnahmsweise zulässig sein sollen.
- Abgleich der Angaben im Regelquerschnitt mit den textlichen Festsetzungen.

1.4.3 „abweichende Abstandsflächenregelung für WA2.1 bis WA 2.24 sowie WA 3“ textl. Festsetzungen:

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. Sie haben sich für eine „Baukörperfestsetzung“ (eine durch Baulinien oder Baugrenzen umfasste Fläche mit Festsetzungen zur Gebäudehöhe) entschieden, so dass neben einer hinreichenden textlichen Festsetzung ebenfalls mittels geeigneten Planzeichen eine zeichnerische Festsetzung erfolgen muss. Unter dem Aspekt der konkreten Betrachtung der örtlichen Situation bitten wir alle Baufenster (möglichen Gebäude) hinsichtlich ihrer Abstandsflächenpflicht zu prüfen und die Unterschreitung der Abstandsfläche exakt zu beziffern. In einer Anlage zum Bebauungs-

plan (sog. Abstandsflächenplan) können volle H als auch die Verkürzungen graphisch aufgezeigt werden und somit den Rückschluss auf xy H bzw. die im Planteil festgesetzte Maßangabe zwischen den jeweiligen Baufenstern/Grundstücksgrenzen ermöglichen.

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. Die Prüfung der städtebaulichen Erforderlichkeit und Rechtfertigung sowie die Abwägung sind besonders sorgfältig vorzunehmen. Die maßgeblichen städtebaulichen Gründe sind zu konkretisieren und in der Begründung nach §§ 2a bzw. 9 Abs. 8 BauGB darzulegen.

Das Landesrecht mit seinen Abstandsanforderungen tritt 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.

Art. 6 BayBO sieht grundsätzlich die natürliche (gewachsene und nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen veränderte) Geländeoberfläche als unteren Bezugspunkt vor.

1.2.3 „Höhe baulicher Anlagen“ und 1.3.1 „Höhenlage“ textl. Festsetzungen:

Die Höhenberechnung muss ein klar und unmissverständlich zu benennender Parameter sein. § 18 Abs. 1 BauGB verpflichtet bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Sie müssen bestimmt oder bestimmbar sein. Dazu gehört, dass die Bezugspunkte feste Bezugspunkte sind. Veränderungen, die die Geeignetheit der Bezugspunkte beeinträchtigen, dürfen nicht zu erwarten sein. Die Bezugspunkte müssen auch begrifflich eindeutig bestimmt oder bestimmbar sein. Nur unter diesen Voraussetzungen sind die Bezugspunkte für die Festsetzung der Höhe praktikabel. Die Bezugspunkte müssen sich wegen des Sachzusammenhangs der Festsetzungen grundsätzlich auch innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden. Diese Anforderungen gelten gleichermaßen für die oberen und unteren Bezugspunkte. Aktuell fehlen in 1.2.3 der textl. Festsetzungen sowie im Planteil die Höhenkoten für jedes einzelne Baufenster (Hauptgebäude und Garagen/Carports).

Für welche Parzellen eine Höhenkote gewählt wird und für welche auf die Erschließungsstraße abgestellt werden soll, ist uns nicht ganz nachvollziehbar. 1.14.7 textl. Festsetzungen würde als unteren Bezugspunkt der Gebäude- und Wandhöhe ausdrücklich die EFOK definieren - 1.3.1 i.V.m. 1.2.3 textl. Festsetzungen hingegen verweist nur auf die EFOK sofern keine Höhenkote in müNN im Planteil festgesetzt wurde. Jedenfalls erläutern wir auch den Festsetzungsmaßstab zur **Höhenlage**:

Diese kann festsetzungsbedürftig sein, wenn die natürliche Geländeoberfläche starke Unterschiede aufweist oder durch Baumaßnahmen erheblich verändert wird und wenn die Höhenlage für den Vollzug der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen, auch im Verhältnis zu den benachbarten Grundstücken, von Bedeutung ist. Sie kann als der lotrechte Abstand einer baulichen oder sonstigen Anlage, die Gegenstand einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB ist, von einer Referenzfläche bezeichnet werden. Die Festsetzung der Höhenlage setzt somit eine Bezugnahme auf einen bestimmten Teil einer baulichen Anlage sowie auf eine Referenzfläche voraus (z. B. bei Gebäuden die Kellerdecke oder die First- oder Traufhöhe sein, bei einer Straße die (fertig gestellte) Fahrbahndecke. Als Referenzfläche kommt insbesondere NN (Bezugsfläche für die amtlichen Höhen, NN – Höhen) in Betracht).

Sie kommt in der Praxis insbesondere bei der Festlegung der Höhenlage von öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließung), zur Führung ober- und unterirdischer Versorgungsleitungen und Kanäle und auch für Aufschüttungen und Abgrabungen in Betracht, erlangt aber daneben in neuerer Zeit auch Bedeutung im Zusammenhang mit dem Einsatz von Solarenergie und dem vorbeugenden Hochwasserschutz. Daneben kann die Festsetzung einer Höhenlage aber auch der Sicherung und Gestaltung eines bestimmten Ortsbildes dienen, indem unerwünschte Höhen baulicher Anlagen vermieden werden. Weder im Planteil und noch den textlichen Festsetzungen bzw. einer Anlage hierzu findet sich die

Höhe der Verkehrsfläche in müNN, so dass die Höhe der baulichen Anlagen aktuell nicht in Relation zu der Verkehrsfläche gebracht werden kann. An dieser Stelle möchten wir darauf hinweisen, dass in einer Normenkontrollsache einer Landkreisgemeinde seitens des BayVGH ausgeführt wurde:

Die Festlegung der Lage der FOK des Erdgeschosses als unterer Bezugspunkt auf die Höhe einer Erschließungsstraße -welche im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht existiert- genügt nicht den Bestimmtheitsanforderungen nach § 18 Abs. 1 BauNVO und dem allgemeinen rechtsstaatlichen Gebot der Normenklarheit. Der Plangeber darf die Bestimmung der Bezugspunkte nicht der Verwaltung beim Planvollzug bzw. dem die Straße errichtenden Bauunternehmen (Erschließungsplanung) überlassen. 1) Die Gemeinde muss die für die Höhenbemessung relevante Erschließungsstraße in einer ganz bestimmten Höhenlage mit einer zu vernachlässigenden Variationsbreite im Zentimeterbereich festlegen. Ob die in Ziffer 1.3.1 vorgesehene Abweichung von +/- 10 cm (Variationsbreite von 20 cm) bereits zu große Spielräume eröffnet steht in Frage.

- 1) Beispielsweise könnte bei einer Errichtung eines Wohnhauses im Freistellungsverfahren weder der Bauherr noch die Bauaufsichtsbehörde bis zur endgültigen und im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses und/ oder der Bekanntgabe -womöglich zeitlich noch völlig ungewissen Vollendung der Erschließungsstraße- beurteilen, ob das Vorhaben den Festsetzungen des BPLs widerspricht oder nicht (vgl. Art. 58 Abs. 2 Nr. 2 BayBO). Im Baugenehmigungsverfahren könnte vor endgültiger Errichtung des Straßenkörpers im Blick auf Art. 59 Satz 1 Nr. 1 Buchst. a), Art. 60 Satz 1 Nr. 1, Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BayBO von der Genehmigungsbehörde nicht beurteilt werden, ob dem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften (nämlich § 30 BauGB i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans) entgegenstehen oder nicht.

Zusammenfassend erscheinen die textlichen Festsetzungen zu ungenau. Wir raten nachzubessern und hinreichend konkret festzusetzen. Darüber hinaus sollte ein stimmiges Konstrukt zwischen Höhenbemessung, Abstandsflächen und Geländeänderungen erarbeitet werden. Ein munteres hin und her wechseln zwischen natürlichem sowie fertigem Gelände und der FOK, würde nicht gerade für Klarheit bei den Planern und Bauherren sorgen. Sofern sich Berechnungsmethoden weiterhin unterscheiden, bitten wir an den Stellen im Bebauungsplan auch ausdrücklich darauf zu verweisen.

Nachfolgend dürfen wir die Stellungnahme des Sachgebiets S 42, Technische Bauaufsicht, Bauüberwachung, Frau Christoph, anführen:

„Dem Beteiligungsschreiben des Sachgebiets S 41 vom 24.11.23 lag der Planteil und die textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 16.05.23 bei.

Bei der ersten Durchsicht fiel auf, dass Angaben zum Teil komplett fehlen und andererseits Regelungen enthalten sind, deren Folgen nicht gewollt sein können.

Rücksprachen mit dem Sachbearbeiter des Marktes Schierling und dem Planer ergaben, dass beide sich grundsätzlich über die Unfertigkeit des Plans im Klaren waren, jedoch nicht über das Ausmaß; weiterhin sind sich beide der Notwendigkeit einer weiteren Auslegung bereits bewusst.

Eine sachgerechte und aussagekräftige technische Stellungnahme ist zur vorgelegten Fassung daher noch nicht möglich.

Im Folgenden (nur!) zur Verdeutlichung einige Punkte die auf den ersten Blick auffielen, ohne jeden Anspruch auf Vollständigkeit:

- Die Bezeichnung Planteil A, auf den in den Festsetzungen wiederholt verwiesen wird, fehlt
- Die Nutzungsschablonen auf dem Plan sind zum Teil nicht ausgefüllt
- Unter Punkt 1.3.1. findet sich die Höhenfestsetzung xxx (sic)
- Unter Punkt 1.3.2. ist angegeben, dass die zulässigen Höhen für die EFOK und die Wandhöhen in den einzelnen Teilflächen festgesetzt sei, das ist nicht der Fall

- Auf fast allen Parzellen (bis auf 2.1.-2.24) ist lediglich die Baugrenze und der Pfeil für die Zufahrt dargestellt
- Punkt 1.6 regelt, dass in WA 1.1 Garagen nur auf festgesetzten Flächen zulässig sind, im Plan fehlt die Festsetzung. Folge ist, dass hier grundsätzlich keine Grenzgaragen zulässig wären
- In WA 1.2 sind Flächen für Garagen dargestellt, die kuriose Maße und Zufahrten über andere Grundstücke mit Geh- und Leitungsrechten regeln, obwohl das betreffende Grundstück an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Die Fläche für die Garage ist zudem ungewöhnlich schmal
- In WA 4 sind lt. Nutzungsschablone max. 3 Geschosse zulässig, Punkt 1.2.2 lässt ein viertes Geschoss zu“
- Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Der Planer stellt dazu fest:

Der Marktgemeinde und dem Planverfasser war bewusst, dass der Bebauungsplan noch nicht bis ins letzte Detail ausgearbeitet war.

Dennoch war es erforderlich, aufgrund der Größe und der komplexen Zusammenhänge der innovativen Bauleitplanung zur richtigen Zeit die Fachstellen zu beteiligen. Insbesondere die Abstimmung zwischen Bauleitplanung, Erschließungsplanung und Energieversorgung des Baugebiets erfordern einen längeren Planungs- und Koordinierungszeitrahmen. Um den wesentlichen Fachstellen auch die Möglichkeit zu geben, ihre Belange in die Planbearbeitung einfließen zu lassen, hat man sich für eine öffentliche Auslegung zu dem Zeitpunkt entschlossen, als die wesentlichen Planinhalte feststanden.

Zu den einzelnen Aspekten gibt der Planverfasser folgende Stellungnahme ab:

Die Würdigung der Anmerkungen auf der Planzeichnung werden direkt in der Bilddatei der Planzeichnung ergänzt, um dem Marktgemeinderat den Überblick zu erleichtern.

Zu den textlichen Anmerkungen:

Die Art der baulichen Nutzung ist in den textlichen Festsetzungen vollständig und differenziert sowie begründet geregelt. Warum die Fachstelle hier eine Überprüfung anregt, erschließt sich nicht.

Abgleich der Festsetzungen mit den Regelquerschnitten als Hinweisen erfolgt in der Endfassung.

Zu 1.4.3, abweichend Abstandsflächen bei Gartenhofhäusern und im WA3:

Bei den Gartenhofhäusern verpflichtet die festgesetzte Baulinie, Hauptbaukörpern direkt an die Baulinie (in diesem Fall auch die Grundstücksgrenze) zu errichten. Der Landesgesetzgeber der bayerischen Bauordnung räumt in diesem Fall den Festsetzungen des Bebauungsplanes einen Vorrang vor dem Abstandsflächenrecht ein. Folge ist, dass die maßgebliche Außenwand an der Grundstücksgrenze gebaut werden muss. Als Außenwand eines Gebäudes muss diese aufgrund von Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO die Voraussetzungen erfüllen, die an Art. 28 BayBO an eine Brandwand zu stellen sind.

Aufgrund dieser Festsetzungen sind hinsichtlich der Bauweise (§22 BauNVO) in diesem Bereich die Voraussetzungen einer offenen oder einer geschlossenen Bauweise nicht erfüllt. Insofern ist es richtig, dass keine Bauweise festgesetzt wird.

Um bei den Gartenhofhäusern auch zu erreichen, dass der Gartenhof der Sicht der Nachbarn entzogen ist wird vorgeschlagen, eine Mindestlänge im Bebauungsplan festzusetzen, entlang der, an der jeweils nördlichen Baulinie die Hauptgebäude zu errichten sind.

Die Festsetzungen zur Bauweise der Gartenhofhäuser wurden zwischenzeitlich mit einem beratenden Juristen abgestimmt.

Der Planverfasser empfiehlt, die getroffenen Hinweise in die zukünftigen Kaufverträge aufzunehmen.

Die Ziele des Abstandsflächenrechtes können durch die vorgesehenen Festsetzungen gegenüber den Nachbarn eingehalten werden.

Nach Auswertung des Planverfassers dürfte in allen Bereichen die bauordnungsrechtliche Abstandsflächenvorgabe erfüllt sein.

Die städtebaulichen Gründe für die getroffene Festsetzung werden in der Begründung dargelegt.

Die Gebäude- und Wandhöhenfestsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich vorliegenden Höhenplanung der Erschließungsstraßen. Die zulässige Höhe der in Bezug genommenen Straßenhöhen wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Planverfasser ist der Meinung, dass eine Abweichung der zulässigen Straßenhöhe um +/- 0,1 m noch im zulässigen Variationsbereich liegt. Zu berücksichtigen ist dabei die Folge dieser Variationsbreite: die zulässige EFOK ändert sich aufgrund der Variationsbreite um maximal ca. plus oder minus einem Dezimeter. Auf eine zentimetergenaue Festsetzung sollte aus Sicht des Planverfassers aus Gründen einer praktikablen Überprüfbarkeit vor Ort verzichtet werden. Sowohl die städtebaulichen Auswirkungen als auch die Auswirkungen auf Nachbargrundstücke dürften durch die Variationsbreite unerheblich und im Rahmen der Abwägung hinnehmbar/zumutbar sein.

Die Festsetzungen zur zulässigen EFOK erfolgen sorgfältig und unter individueller Berücksichtigung der Gegebenheiten und der städtebaulichen Ziele der jeweiligen Teilflächen im allgemeinen Wohngebiet. Unter diesem Ziel ist es auch unvermeidbar, dass gegebenenfalls in einzelnen Teilflächen eine unterschiedliche Art der Festsetzung sinnvoll und begründet ist.

Zum SG S42:

Grundsätzlich ist von Seiten des Planverfassers anzumerken, dass die Wortwahl der Stellungnahme unangebracht ist.

Bei der Teilfläche WA 1.2 handelt es sich entgegen der Einschätzung der Einwänderin nicht um eine kuriose Zufahrtsituation, sondern um eine städtebaulich überlegte Festlegung zugunsten der zukünftigen Wohnverhältnisse der beiden Bauparzellen. Durch die Festsetzung wird z. B. vermieden, dass auf dem westlichen Grundstück eine ungünstige und ggf. überlange Zufahrt von Süden entsteht, die mit einer Garage an der Ostgrenze zu einer ungünstigen Verschattung der Außenwohnräume des westlich daran angrenzenden Grundstücks (für die Nutzung des Freibereichs wichtige Südwestseite) führt.

Zudem ist durch die Festlegung der überbaubaren Flächen gesichert, dass aufgrund der zwischenzeitlich reduzierten Abstandsflächen (Stichpunkt 0,4 H) eine ausreichende Belichtung und Besonnung der für die Wohnqualität wichtigen Südwestausrichtung ohne Beschattung von nachbarlichen Grenzbauten erfolgt. Mit den gewählten Festsetzungen wird insbesondere dem gesetzlichen Auftrag entsprochen, nach § 1 Abs. 6 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen und gesunde Wohnverhältnisse sowohl auf den beiden Parzellen des WA 1.2 sowie auch auf der nordöstlich angrenzenden Parzelle des WA 1.1 zu erreichen. Zudem ist durch die Anordnung im WA 1.2 sichergestellt, dass vom tiefsten Geländepunkt der westlichen Parzelle im WA 1.2 die Entwässerung hin zur öffentlichen Verkehrsfläche funktioniert. Darüber hinaus führt die Festsetzung nicht zu ungewöhnlich schmalen Garagen, da Garagen selbstverständlich über die zulässigen Flächen für Garagen hinaus auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Um kostensparende Bauformen zu ermöglichen ist insbesondere bei sehr kleinen Grundstücken eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Stellplätze erforderlich. Im Sinne des allgemeinen Ziels zum Flächensparen ist es nicht mehr zeitgemäß, durch sehr breite Doppelgaragen unnötig Grundstücksfläche zu beanspruchen. Stellplätze können auch in Gebäuden, auf Stellplätzen oder überdachten Carports flächensparend auf den Grundstücken angeordnet werden. Von Seiten des Planverfassers ist festzustellen, dass diese städtebaulichen begründeten Vorgaben durchaus zu Einschränkungen zur Ausnutzung der kleineren Grundstücke führen, mit Kuriositäten hat dies jedenfalls wenig zu tun.

Um jedoch die Attraktivität dieser Grundstücke zu erhöhen schlägt der Planverfasser eine Neuaufteilung in diesem Bereich ohne das erforderliche Geh- und Fahrrecht vor.

Die Nutzungsschablone regelt im Übrigen die maximal zulässige Zahl von Vollgeschossen. Die textlichen Festsetzungen sind mit der Nutzungsschablone vollständig kongruent, das zusätzlich im

Obergeschoss nach textlichen Festsetzungen zulässige vierte Geschoss ist ausdrücklich nicht als Vollgeschoss (also nur gestaffelt) zulässig.

Zum Planteil:

Zu den Anmerkungen auf der Planzeichnung wird auf die gesonderte Bilddatei in der Anlage und die entsprechenden Würdigungen verwiesen.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis.

Der Marktgemeinderat stimmt den Feststellungen des Planers zu und erhebt sie zum Beschluss.

Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

4. Landratsamt Regensburg, Abfallwirtschaft, 09.01.2024

Zum Bebauungsplan:

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 Mindestdurchmesser, den ein heute üblicherweise eingesetztes Müllfahrzeug (mit drei- oder vier Achsen und einer Länge von rd. 11 m) für ein Wendemanöver benötigt, beträgt mindestens 18 m. Dabei muss der Mittelpunkt überfahrbar sein.

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

Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstoff-Fractionen muss gem. § 15 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 (§ 15 Abs. 7 AWS).

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

Die Parzellen, welche an AW 1 - AW 7 angrenzen, sowie die beiden Parzellen im WA 5 sind mit Entsorgungsfahrzeugen nicht anfahrbar. Die Parzellen welche nur über den AW 9 zu erreichen sind, können ebenfalls nicht direkt angefahren werden. Die Bewohner dieser Parzellen müssen ihre Restmüll- und Papiertonnen, Altreifen, Sperrmüll, Kühl- und Gefriergeräte usw. deshalb an der nächsten anfahrbaren Stelle zur Abholung/Entleerung bereitstellen.

Außerdem sind die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kinderbetreuung (pink markiert) und die drei Parzellen nördlich dieser Fläche nicht direkt anfahrbar. Aufgrund der Stichstraße (AW 8) sind die daran angrenzenden Parzellen ebenfalls nicht anfahrbar. Die Restmüll- und Papiertonnen, Altreifen, Sperrmüll, Kühl- und Gefriergeräte usw. müssen deshalb zur Abholung/Entleerung an der nächsten anfahrbaren Stelle bereitgestellt werden. Es wird empfohlen, geeignete Stellen für die Abfallbehälter zur Abholung auszuweisen.

Es ist ganzjährig dafür Sorge zu tragen, dass die durchgängigen Straßen und etwaige Wendeflächen z. B. durch parkende Autos, Schneeläger usw. nicht räumlich eingeengt werden.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis.

Die Anliegerwege können nicht angefahren werden. Die Abfallbehälter müssen an den nächstgelegenen, öffentlichen Verkehrsflächen zur Abholung bereitgestellt werden.

Der Wendehammer bei der Gemeinbedarfseinrichtung Kinderbetreuung wird auf einen Durchmesser von 20 m erweitert, sodass dieser Bereich angefahren werden kann.

5. Landratsamt Regensburg, Wasserrecht und Gewässerschutz, Staatliches Abfallrecht, Bodenschutz, 28.12.2023

Mit der Planung besteht Einverständnis bis auf folgende Punkte.

Auf die letzte Stellungnahme vom 07.03.2023 wird nochmals hingewiesen.

Die in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg vom 10.03.2023 aufgeführten wasserwirtschaftlichen Belange zu den Bereichen Hanglage, wassersensibler Bereich und zur Entsorgung des Niederschlagswassers sind zu beachten.

In den textlichen Hinweisen ist vermerkt, dass der Punkt Schmutzwasser im weiteren Verfahren ergänzt wird. Im nächsten Verfahrensschritt sollten hier konkrete und nachvollziehbare Ausführungen erfolgen.

Auch der Bereich Niederschlagswasser ist nicht ausreichend ausgeführt. Hier ist im weiteren Verfahren eine konkrete Ausführung notwendig.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers stellen aus wasserrechtlicher Sicht elementare Bereiche der Infrastruktur des Plangebietes und Bauleitplanverfahrens dar. Daher ist es hier wichtig, eindeutige und bindende Ausführungen in die Textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise aufzunehmen.

Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg führt in der Stellungnahme vom 10.03.2023 aus, dass dem Vorhaben nur zugestimmt werden kann, wenn das weitere Vorgehen mit dem WWA Regensburg und dem Landratsamt Regensburg abgestimmt wird. Dieser Bedingung zur Zustimmung schließt sich das Landratsamt Regensburg an.

Aufgrund einer gesetzlichen Änderung zum 01.08.2023 sollte der Bereich Auffüllungen und Abgrabungen folgendermaßen abgeändert werden.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial oder Baggertgut zu verwenden, welches die Vorsorgewerte der Anlage L Tabelle L und 2 der BBodSchV einhält oder als BM-0 oder BG-0 im Rahmen der Ersatzbaustoffverordnung klassifiziert wurde.

Bei dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (insbesondere aufbereiteter Bauschutt und Erdaushub) in ein technisches Bauwerk sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung und dessen zulässige Einbauweisen nach Anlage 2 oder 3 einzuhalten. Als Technisches Bauwerk im Sinne der Ersatzbaustoffverordnung ist jede mit dem Boden verbundene Anlage oder Einrichtung, die nach einer Einbauweise der Anlage 2 oder 3 errichtet wird, zu verstehen (z. B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).

Stellungnahme vom 07.03.2022:
Zur Bauleitplanung gesamt:

Wasserrecht:

1. Schutzbereiche

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete liegen nicht vor, so dass hier keine wasserrechtlichen Verbote betroffen sind. Direkt neben dem Plangebiet verläuft der Katzensgraben. In welche Gewässerart dieser einzustufen ist, sollte mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg abgeklärt werden. Ein Teil des Plangebietes liegt im wassersensiblen Bereich. Betroffen sind hier folgende Flurnrn. 3839, 4607/2, 4607/3, 4607/1, 4607 und 4606.

D. h., dass hier teilweise mit Überschwemmungen des Katzensgrabens gerechnet werden muss und dass hier mit hochstehendem Grundwasser zu rechnen ist.

2. Schmutz- und Niederschlagswasser

Zur Entsorgung des Schmutzwassers finden sich keine Ausführungen. Dies ist im weiteren Verfahren nachzuholen und zu beschreiben. Zur Entsorgung des Niederschlagswassers finden sich Ausführungen. Unter Punkt 4.1.2 „Entwässerung“ der Begründung wird ausgeführt, dass gemäß dem durchgeführten Bodengutachten im Plangebiet der Boden für die Errichtung von Versickerungsanlagen bzw. zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet ist.

Die zentrale Grünachse soll es ermöglichen, das Niederschlagswasser so Richtung Vorflut abzuleiten, dass eine Rückhaltung, Vorreinigung und klimafreundliche Verdunstung innerhalb des Baugebietes möglich ist. Der tiefste Geländepunkt befindet sich am östlichen Rand der Planfläche. Dort ist eine multicodierte Grünfläche für das erforderliche Rückhaltevolumen vorgesehen. Das gedrosselte Niederschlagswasser soll dann (ggf. über das vorhandene Regenrückhaltebecken am östlichen Rand des Planungsgebietes) an die Vorflut des Katzensgrabens abgegeben werden.

Aktuell erfolgt eine Gesamtberechnung des gesamten Einzugsbereiches des Katzensgrabens durch ein Ingenieurbüro. Die Ergebnisse sollten dann in die weitere Bauleitplanung einfließen und auch textlich ausgeführt werden.

Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers ist außerdem vorgesehen, auf den jeweiligen Parzellen im Rahmen der Erschließung eine Drosselzisterne einzubauen.

Es wird angegeben, dass ein Ingenieurbüro aktuell mit der Entwässerungsplanung beauftragt ist.

Nach Abschluss der Entwässerungsplanung sollte im nächsten Verfahrensschritt der Bauleitplanung in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen und der Begründung die Entsorgung des Niederschlagswassers konkret beschrieben werden.

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

Für die Entsorgung des „kommunalen“ Niederschlagswasser (Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen sowie Überwasser aus Privatgrundstücken) sind rechtzeitig Überlegungen anzustellen und wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

1. Grundwasser und Schichtenwasser

Unter Punkt 7.2.4 „Schutzgut Wasser“ wird der Bereich beschrieben. Die Ausführungen sollten noch in die textlichen Festsetzungen oder Hinweise aufgenommen werden. Folgendes sollte noch ergänzt werden: Wenn mit hoch anstehendem Grundwasser oder 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.

1. Geothermie

Die Ausführungen hierzu sind ausreichend. Auf die Genehmigungspflicht solcher Anlagen sollte noch hingewiesen werden.

2. Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Im Hinblick auf die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse besteht mittlerweile generell eine „Hochwassergefahr“. 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. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die Flächen leicht von Westen nach Osten geneigt sind.

Bodenschutzrecht:

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

2. Auffüllungen und Abgrabungen.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden. Zertifizierte Recyclingbaustoffe dürfen gemäß des „RC-Leitfadens“ in technischen Bauwerken verwendet werden. Als Technische Bauwerke im Sinne dieses Leitfadens sind Bauweisen zu verstehen, die die Herstellung einer technischen Funktion in, auf oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht haben (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).

3. Vorsorgender Bodenschutz

Wir weisen die Gemeinde vorsorglich auf die Publikationen des Landesamtes für Umwelt unter <https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm> hin.

Es handelt sich hier u. a. um Ackerland der Kategorie 74/73 und 67/66. Diese Böden sollten nicht versiegelt und bebaut werden und weiterhin als wertvolles Ackerland zur Verfügung stehen

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis.

Die erforderlichen Ergänzungen zur Entwässerung erfolgen.

Die Hinweise zu Auffüllungen und Abgrabungen werden ergänzt.

6. Landratsamt Regensburg, Tiefbau, Kreisbauhof, 22.12.2023

Die Belange des Sachgebietes S 44 sind von der Planung nicht berührt.

Stellungnahme:

Die innere Erschließung und die Anbindung an das vorhandene Straßennetz ist gemäß den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen RASt 06 und den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen RSIO 12 auszubilden. Wir verweisen dabei auf die Ausbildung von Eckausrundungen, insbesondere bei Wendestellen.

Die Sichtdreiecke an Kreuzungsbereichen und Zufahrten sind dauerhaft von jeglichen Hindernissen freizuhalten.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis.

Planänderungen sind nach der Abwägung nicht veranlasst.

7. Landratsamt Regensburg, Fachtechnik für Umwelt-, Natur und Landschaftsschutz sowie für Wasserwirtschaft, 22.12.2023

Eingriffsregelung:

Die bestehende Kita muss entgegen der Aussage auf S. 34 der Begründung schon in die Bilanzierung mitaufgenommen werden. Hier wurde bisher noch kein Ausgleich erbracht, sondern damals auf einen kommenden BP verwiesen (schon 2016 im Zuge des Bauantrags sowie 2018 bei der Erweiterung).

Bei der Berechnung des Kompensationsumfangs (S.35 der Begründung) wurden die WP des Ausgangszustands (Ackerfläche) zwar dargestellt, aber nicht als Faktor einberechnet - insofern erhöht sich der Bedarf um diesen Faktor.

Die angegebene externe Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 2464 Gmkg. Schierling wird bereits als Ausgleichsfläche genutzt (GE Birlbaum I). Es sei auf die vom Markt Schierling beauftragte Inventur bestehender Ausgleichsflächen sowie Prüfung weiterer kommunaler Flächen auf ihre Eignung als Ausgleichsfläche verwiesen.

Der „Naturpark“ im inneren des Baugebietes kann nicht wie in 6.2.2 der Begründung angegeben als Ausgleich anerkannt werden. Er dient zwar der Durchgrünung des Baugebietes und ist an sich sehr zu begrüßen, würde aber nicht die naturschutzfachlichen Qualitätsanforderungen an eine Ausgleichsfläche erfüllen. Die Fläche wäre von beiden Seiten durch die Bebauung begrenzt und weitgehend von der freien Landschaft isoliert, ein Biotopverbund kaum möglich. Aufgrund der zu erwartenden intensiven Freizeitnutzung wäre zu viel Störung vorhanden, die Verkehrssicherungspflicht würde einen ökologischen Wertzuwachs in Form von Altbäumen und Totholz verhindern. Den Festsetzungen (1.11.1) zufolge sind dort u.a. Erholungseinrichtungen und Spielgeräte zulässig - auch das würde einer Ausgleichsfläche widersprechen. Die punktemäßige Aufwertung einer Fläche reicht nicht als alleinige Voraussetzung zur Nutzung als Ausgleichsfläche.

Die Eingriffsregelung ist also zu überarbeiten (inkl. Kita) und fachlich geeignete (und noch nicht verbuchte) externe Ausgleichsflächen festzusetzen (Festsetzungen in Text und Plan).

Grünordnung:

Es fehlt aus fachlicher Sicht immer noch eine Eingrünung nach Norden auf öffentlichem Grund. Zwar ist dort eine öffentliche Fläche vorhanden, doch die Eingrünung ist immer noch auf den Privatparzellen festgesetzt (wo es wie bereits angesprochen erfahrungsgemäß nicht in ausreichendem Maße funktioniert). In der Begründung (S. 33) dagegen ist von einer „großzügigen randlichen Begrünung durch öffentliche Grünflächen“ die Rede. Wie diese randliche Begrünung (auf öffentlichem Grund) aussehen soll, wird aber nicht dargestellt/festgesetzt.

Die Festsetzung zur Vermeidung von Schottergärten (1.14.13) ist grundsätzlich begrüßenswert, sollte aber u.E. noch präzisiert werden um der Intention auch tatsächlich gerecht zu werden. Dieser Festsetzung zufolge wäre es aktuell zulässig, den ganzen Garten zu

schottern, solange 25 % der Fläche z.B. mit grünnadeligen Zierkoniferen bepflanzt wäre - damit wäre ökologisch nichts gewonnen.
Das Grundstück Fl.-Nr. 4607/2 Gmkg. Schierling ist weitgehend überbaut, daher ist die Festsetzung als Grünfläche eher unpassend.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis.

Die Fläche der Gemeinbedarfsfläche wird in die städtebauliche Eingriffsregelung aufgenommen.

Die Eingriffsregelung wird entsprechend der Stellungnahme überarbeitet. Die naturnahen Grünflächen werden entsprechend der Wertpunkte-Differenz in der städtebaurechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

Grünordnung:

Zur Grünordnung wird am nördlichen Rand des Baugebiets eine Pflanzbindung auf Grünfläche G1 ergänzt.

Die Festsetzung zu geschotterten Freiflächen wird überarbeitet.

Die Fläche auf Flurnummer 4607/2 verbleibt als landwirtschaftliche Fläche mit Regelungen zum Baubestand.

Die Unterlagen werden entsprechend geändert.

8. Wasserwirtschaftsamt Regensburg, 29.12.2023

Zu o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes erhalten Sie unsere Stellungnahme wie folgt:

1 Fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, siehe

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1 Oberirdische Gewässer

1.1.1 Allgemeines

Es fließt kein Gewässer durch das Planungsgebiet. Das Gewässer III. Ordnung Katzensgraben fließt am nordöstlichen Rand des Gebietes entlang.

1.1.2 Gewässerunterhaltung

Am Rand des Plangebietes verläuft das Gewässer Katzensgraben. Die Unterhaltung obliegt der Marktgemeinde Schierling.

Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neuanpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit.

1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Das Planungsgebiet liegt unterhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden.

Die südöstliche Teilfläche des Plangebietes befindet sich im wassersensiblen Bereich. Der wassersensible Bereich kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden. Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Gemäß §37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher oder tiefer liegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Vorschlag für Festsetzungen

- Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.
- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt. (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).
- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.
- In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

- Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Keller-geschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren

sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

1.3 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Entsprechend dem Baugrundgutachten und der Hanglage muss mit oberflächennahen Grund- bzw. Schichtwasser gerechnet werden.

Vorschlag für Festsetzungen:

- Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.
- Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume entsprechend den Empfehlungen des Baugrundgutachtens und der konkreten Situation am Bauort wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

- Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
- Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
- Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.

1.4 Altlasten und Bodenschutz

1.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

- Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

1.5 Abwasserentsorgung

1.5.1 Schmutzwasser

Über den Zustand und den ordnungsgemäßen Betrieb der öffentlichen Mischwasserkanalisation im Anschluss an das geplante Baugebiet „Am Regensburger Weg 2“ liegen dem Wasserwirtschaftsamt wegen Fehlens eines vollständigen Kanalkatasters (Art. 54 BayWG) bzw. vollständiger EÜV-Jahresberichte über die Eigenüberwachung der Kanalisation und Sonderbauwerke keine aussagekräftigen Informationen vor. Deshalb

können zur ordnungsgemäßen Erschließung keine Aussagen getroffen werden. Entsprechende Nachweise sind vor Weiterführung des Bauleitplanverfahrens zu erbringen.

1.5.2 Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Hierzu ist insbesondere auf die Gesamtbetrachtung der Einleitungen im Vorhabenbereich in das Gewässer zu achten.

Die hierzu getroffenen Abstimmungen sind zu beachten.

Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei den vorliegenden schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden. Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.

Wir empfehlen, bei der Aufstellung der Erschließungskonzeption frühzeitig alle Fachrichtungen (u. a. Naturschutz, Straßenbau, Wasserwirtschaft, Landschaftsplanung) einzubeziehen.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-A 102, Teil 2 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

Vorschlag für Festsetzungen

- Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
- Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist der Retentionsfläche zuzuführen und dort gepuffert direkt in ein Gewässer einzuleiten.
- Verschmutzte Straßenabwässer sind gemäß DWA-A 102 vor Einleitung in ein Gewässer entsprechend vorzubehandeln.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

- Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig.
- Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TREN GW

(Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

- Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) dürfen nicht an das öffentliche Netz angeschlossen werden und sind im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.
- Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

2 Zusammenfassung

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

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung

Der Planer stellt dazu fest:

Zum Überflutungsschutz

Zur Ableitung von etwaigem Niederschlagswasser aus Außengebieten und aus Grünflächen innerhalb der Bebauung ist das vorhandene öffentliche Mulden- und Grabensystem in den öffentlichen Grünzügen vorgesehen. Die oberirdischen Abflusswege werden im Wasserrechtsantrag zur Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer aufgezeigt.

Zu den Festsetzungsvorschlägen:

Vorschlag 1, Freihaltung von Abflussmulden:

Der Planverfasser weist darauf hin, dass jegliche Festsetzung

- zulässig
- begründet
- abgewogen
- von bodenrechtlicher Relevanz

und eindeutig sein muss.

Kennzeichnungen am Plan erfüllen diese Voraussetzungen nicht. Vielmehr müsste eine freizuhaltende Fläche festgesetzt werden. Dabei ist der Eingriff in die Verfügungsfreiheit der zukünftigen privaten Flächen in die Abwägung gerecht mit dem erforderlichen Gewicht einzustellen und mit den öffentlichen Belangen abzugleichen.

Der Planverfasser empfiehlt, nur eindeutig von Überflutung gefährdete Flächen gegebenenfalls in derartiger Weise festzusetzen. Die fachlichen Voraussetzungen hierzu sollte das beauftragte Ingenieurbüro für die Erschließung des Baugebietes liefern.

Ergänzung durch das BBI Ingenieure GmbH, beauftragtes Büro für die Erschließungsplanung:

Eine Gefährdung des Baugebietes durch wild abfließendes Wasser ist durch die Topographie begrenzt, weil sich das geplante Baugebiet bis zum Geländehochpunkt entwickelt und dann alle umliegenden Flächen, mit Ausnahme von wild abfließendem Wasser aus zwei landwirtschaftlichen Flächen (Flur-Nr. 3845, ca. 2,5 ha und Flur-Nr. 3847, ca. 1,0 ha) die im Westen an das Baugebiet grenzen, vom Baugebiet weg entwässern. Das wild abfließende Wasser aus den genannten Flächen entwässert über vorhandene Gräben in den Katzensgräben.

Vorschlag 2, Rohfußbodenoberkante:

Der Festsetzungsvorschlag sollte übernommen werden, sofern die Festsetzung ausreichend bestimmt oder bestimmbar ist.

Vorschlag 3, TG-Zufahrten:

Der Vorschlag sollte übernommen werden.

Vorschlag 4, Gebäude, die in den Hang einschneiden:

Die Festsetzung sollte als Hinweis aufgenommen werden, da als Festsetzung keine ausreichende Bestimmtheit zu den technischen Maßnahmen festsetzbar ist. Zudem müssten die Flächen, für die diese Festsetzung gilt begründet festgelegt werden.

Die weiteren Hinweise sollten in der Planfassung ergänzt werden.

Zur Abwasserentsorgung:

Die Entwässerung der Bauparzellen sowie der öffentlichen Flächen erfolgt im Trennsystem mit Schmutz- und Regenwasserkanälen. Das häusliche Schmutzwasser der zukünftigen Parzellen wird in einen Schmutzwasserkanal geleitet und an die bestehende Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation angeschlossen. Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, soll über öffentliche Regenwasserkanäle und erforderlichenfalls nach Vorreinigung (z.B. Regenklärbecken) dem Regenrückhalte-raum zuzuführen und dort gepuffert und abflussreduziert in den Katzensgraben eingeleitet werden. Die Richtlinien der DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sowie DWA-A 102 (Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer) werden bei der Erschließungsplanung angewendet.

Zu den Festsetzungsvorschlägen 1.5.2, Niederschlagswasser:

- *Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.*

Aus Sicht des Planverfassers könnte die Festsetzung übernommen werden, es wird jedoch auf die ggf. schwierige Überprüfung im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren verwiesen. Empfohlen werden nur ausreichend bestimmte Festsetzungen.

- *Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist der Retentionsfläche zuzuführen und dort gepuffert direkt in ein Gewässer einzuleiten.*

Dieser Festsetzungsvorschlag ist aus Sicht des Planverfassers nicht umsetzbar. Es bleibt unbestimmt was mit Retentionsfläche gemeint ist. Zudem liegt nicht jedes vorgesehene Wohnbaugrundstücke an ein Gewässer an.

Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist durch das beauftragte Planungsbüro für die Erschließungsplanung wie folgt vorgesehen:

- *Verschmutzte Straßenabwässer sind gemäß DWA-A 102 vor Einleitung in ein Gewässer entsprechend vorzubehandeln.*

Auch hier weist der Planverfasser darauf hin, dass der Begriff verschmutztes Straßenabwasser als Festsetzung zu unbestimmt ist. Zudem wird auf ein fachliches Merkblatt verwiesen, dass im Falle einer Festsetzung dem Bebauungsplan beigelegt werden muss. Damit stellt sich die Frage ob ein sogenannter dynamischer Verweis auf eine sich möglicherweise im Laufe der Zeit ändernde DWA-Vorschrift beabsichtigt ist oder die Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgebend sein soll. Aus Sicht des Planverfassers zielt der Festsetzungsvorschlag auf das Entwässerungskonzept und die Erschließung der Gemeinde ab.

Der Planverfasser empfiehlt im Rahmen der Abwägung festzulegen, dass die von der Fachstelle angesprochene Vorschrift durch das beauftragte Ingenieurbüro anzuwenden ist.

Die empfohlenen Hinweise werden in den textlichen Hinweisen ergänzt.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis.

Der Marktgemeinderat stimmt den Feststellungen des Planers zu und erhebt sie zum Beschluss.

Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf, 19.01.2024

Zu oben genannten Maßnahme nehmen wir Stellung.

Bereich Landwirtschaft

Im Zuge der öffentlichen Beteiligung verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 03.03.2023 mit den Aktenzeichen AELF-RS-L2.2-4612-52-14-6 und AELF-RS- 4611-52-6-5 und die darin enthaltenen Hinweise zu berücksichtigen.

Aufstellung Bebauungsplan

Zudem weisen wir erneut darauf hin, dass mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Beeinträchtigungen zu rechnen ist und diese zu dulden sind:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Wir bitten dies so in die Unterlagen aufzunehmen (vgl. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan - Begründung, „4.4 Immissionsschutz“ (S. 30); „7.8 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen“ (S. 53) und Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan - Textliche Festsetzung: „Umwelteinflüsse/ landwirtschaftliche Nutzung (S. 16).

Zudem verweisen wir auf folgende Belange der Landwirtschaft, die aus unserer Sicht in die Unterlagen zum Bebauungsplan aufzunehmen und zu berücksichtigen sind.

Die gesetzlichen Grenzabstände mit Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind einzuhalten. Bepflanzungen sind ohne Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung durchzuführen (Beachtung der entsprechenden Grenzabstände). Es darf durch die Heckenanlage zu keinen negativen Beeinträchtigungen bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kommen und diese nicht in ihrer Ertragsfähigkeit (z.B. durch Schattenwirkung, Laubfall, Wurzel usw.) negativ beeinträchtigt werden. Ein regelmäßiger Rückschnitt der Hecken im Grenzbereich sollte verpflichtend durchgeführt werden.

Es muss sichergestellt sein, dass die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Grundstücken im Norden, Nord-Westen und Nord-Osten des Plangebietes auch mit größeren landwirtschaftlichen Maschinen und Gespannen jederzeit ungehindert möglich ist. Hierbei sollte auf eine ausreichend dimensionierte Fahrbahnbreite bei der Planung geachtet und eine mögliche drohende Verengung der Fahrbahn durch parkende PKWs berücksichtigt werden. Hierbei wird insbesondere auf die uneingeschränkte Durchgängigkeit der bereits bestehenden Zuwegungen zu den landwirtschaftlichen Flächen über die Verlängerung der Straßen „Zum Guten Hof“ (Fl.Nr.: 4129) und der Verlängerung der „Ziegeleistraße“ (Fl.Nr.: 4547) hingewiesen. Die Zugänglichkeit der Landwirtschaftlichen Grundstücke ist auch bei der Bauausführung zu berücksichtigen. Kurzzeitige Behinderungen während der Bauausführung sind mit den betroffenen Landwirten abzustimmen.

Bereich Forsten

Zur Änderung des FNP:

Bei den durch das Vorhaben betroffenen Flächen incl. der Ausgleichfläche in der Laaberaue handelt es sich - vorbehaltlich der unten genannten Ausgleichfläche - nicht um Wald. Forstliche Belange werden daher nicht berührt. Die Flur-Nr. 4607/1 ist derzeit als - laut RISBY - als Ausgleichfläche für das Baugebiet „Markstein“ belegt. Hier sollte geprüft werden, ob durch die „Umwidmung“ zur Retentionsfläche ein Änderungsbedarf ergibt.

Zur Aufstellung des BPl:

Wir verweisen auf die Aussagen zur Änderung des FNP.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis.

Die Hinweise werden in die textlichen Hinweise mit aufgenommen, sofern sie noch nicht enthalten sind.

10. Deutsche Telekom GmbH, 24.11.2023

Die Telekom Deutschland GmbH - 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 Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

WICHTIG:

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

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

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Vielen Dank!

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können, Ihr Schreiben ist am 23.11.2023 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

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 Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

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

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die

Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist, Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 2 I BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

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

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

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen, Wir beantragen sicherzustellen, dass:

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.

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

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis und gibt die Informationen an das beauftragte Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung weiter.

Es sind keine Planänderungen zu veranlassen.

Folgende Behörden sind mit der Planung einverstanden, meldeten keine Bedenken an oder gaben keine Stellungnahme ab:

- **Amt für Ländliche Entwicklung**
- **Bayerischer Bauernverband**
- **Bayernwerk**
- **Bund Naturschutz**
- **Deutsche Bahn AG**
- **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**
- **Gemeinde Laberweinting**
- **Energie Südbayern GmbH**
- **Gemeinde Neufahrn i. NB**
- **Gemeinde Thalmassing**
- **Gemeinde Hagelstadt**
- **Markt Langquaid**
- **Markt Bad Abbach**
- **Industrie- und Handelskammer**
- **Handwerkskammer Niederbayern - Oberpfalz**
- **Landesbund für Vogelschutz**
- **Markt Mallersdorf-Pfaffenberg**
- **Staatliches Bauamt Regensburg**
- **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**
- **Regionaler Planungsverband**
- **Stromversorgung Schierling**
- **Landratsamt Regensburg, Denkmalschutz**
- **Landratsamt Regensburg, Kreisbrandrat**
- **Landratsamt Regensburg, Kreisjugendamt**
- **Landratsamt Regensburg, Immissionsschutz**
- **Landratsamt Regensburg, Gesundheitsamt**
- **Landratsamt Regensburg, Verkehrsentwicklung**

Stadtplaner und Landschaftsarchitekt Bartsch erläuterte die entscheidenden Stellungnahmen, die in der vorangegangenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden eingingen.

Der nun überarbeitete Entwurf soll nochmals öffentlich ausgelegt und die Fachbehörden beteiligt werden.

Marktgemeinderatsmitglied Dr. Straßer sagte, dass die Stellungnahme des Sachgebietes Bauleitplanung nicht verständlich sei.

Stadtplaner Bartsch erklärte, dass das Landratsamt auch die Aufgabe habe, die Anwendbarkeit des Bebauungsplanes zu überprüfen. Er habe mit der entsprechenden Fachstelle telefoniert und die Sachlage erläutert. Es sei ohnehin die Vorgehensweise des Marktes gewesen, eine zweite Auslegung durchzuführen.

Beschluss:

Nach Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 48 „Am Regensburger Weg 2“ nimmt der Marktgemeinderat Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 3 Abs.2 BauGB (Bürgerbeteiligung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange). Die jeweiligen Feststellungen zu den Stellungnahmen werden hiermit zum Beschluss erhoben.

Der Marktgemeinderat billigt den vom Stadtplaner und Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Bartsch aus Sinzing ausgearbeiteten Entwurf, inklusive Begründung und Anlagen in der bei der Sitzung vorgestellten Fassung vom 29. Februar 2024 des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Regensburger Weg 2“.

Die Verwaltung wird beauftragt, die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und die erneute förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 21 Nein 0 Anwesend 21 Persönlich beteiligt 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Schierling, 11.03.2024

Kiendl
Erster Bürgermeister