
47. Sitzung des Marktgemeinderates am 22.10.2024

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

5. Bebauungspläne**5.3 Bebauungsplan Nr. 49 „Inkofen Haag“;
Billigungs- und Auslegungsbeschluss****Sachverhalt:**

Der Marktgemeinderat fasste am 21. November 2023 aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts zum § 13 b BauGB einen erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 49 „Inkofen Haag“.

Für den Bebauungsplan fand bereits am 24. Juni 2022 die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Gasthaus Bomer statt. Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Bartsch stellte dabei vier verschiedene Planungsvarianten vor. Dabei stellte sich der Plan mit den Einfamilienhäusern und einer jeweiligen Garage als favorisierte Variante heraus. Bürgermeister Kiendl stellte den Entwurf des Bebauungsplanes dann auch am 8. März 2024 in der Bürgerversammlung in Inkofen vor.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange wurde durch die Verwaltung in der Zeit vom 1. August 2024 bis 13. September 2024 durchgeführt.

In der heutigen Sitzung soll nach der Abwägung der einzelnen Stellungnahmen der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst werden.

Der Entwurfsverfasser, Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Bartsch, wird an der heutigen Sitzung teilnehmen und den Bebauungsplan und notwendige Änderungen kurz vorstellen.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dies ist möglich, da der Geltungsbereich fast gesamt von Wohnbebauung und Gewerbeflächen umgeben ist. Beim Bebauungsplan der Innenentwicklung werden keine Ausgleichsflächen benötigt und es würde grundsätzlich eine Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange reichen. Um die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorweg zu informieren und erste Stellungnahmen zu erhalten, wurde von der Verwaltung trotzdem eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden wie folgt behandelt.

1. Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde, 29.08.2024

Mit der E-Mail vom 01.08.2024 haben Sie die Regierung der Oberpfalz - Höhere Landesplanungsbehörde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Inkofen Haag“ um eine Stellungnahme gebeten.

Das Plangebiet umfasst insgesamt 0,8 ha und befindet sich ca. 8 km östlich von Schierling im Ortsteil Inkofen. Das Plangebiet umfasst die Flächen der Flurnummern 22 und 201 (Teilfläche) jeweils Gemarkung Inkofen und ist eine hauptsächlich von Wohnbauflächen von drei Seiten umgebene städtebauliche Innenentwicklungsfläche. Die Flächen werden aktuell landwirtschaftlich vorwiegend als Ackerfläche bzw. Intensivgrünland genutzt. Östlich des Geltungsbereiches befindet sich an der „Zur Römerstraße“ ein Maler- und Lackier-betrieb. Nördlich verbleibt auf Flurnummer 21 als städtebauliche Lücke eine weiterhin landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Prüfmaßstab

Nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 BayLplG (Bayerisches Landesplanungsgesetz) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (vgl. auch Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2023 formuliert.

Nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

- ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten ((Z) 1.2.1).
- soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden ((G) 1.2.2).
- soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden ((G) 3.1.1).
- sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen ((Z) 3.2).
- sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden ((G) 3.3).
- sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...] ((Z) 3.3).

Prüfergebnis

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung von Seiten der Höheren Landesplanungsbehörde mitgetragen werden kann.

Begründung

Anbindung

Das Plangebiet ist an den Ortsteil Inkofen (Schierling) und damit an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden. Die Planung entspricht in Abstimmung mit SG 34 Städtebau dem Anbindegebot (LEP-Ziel 3.3).

Bedarfsbegründung

Laut LEP-Ziel 3.2 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet wird aus dem Flächennutzungsplan (wirksam seit 29.09.2005) entwickelt. Laut Auslegungshilfe des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Stand 05.12.2023) ist für bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen keine erneute Bedarfsprüfung erforderlich, sofern bereits ein Bedarf nachvollziehbar begründet ist.

Maßgeblich hierfür ist, dass der Planungs- und Prognosehorizont des gegenständlichen Flächennutzungsplans und die dazu erfolgte Bedarfsbegründung nicht überholt sind. Hier ist bei der Aufstellung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ein Prognosezeitplan zu benennen.

Dieser wurde - wie aus den vorgelegten Unterlagen vorhergeht - bei einem Zeithorizont von 15 Jahren bereits überschritten. Somit ist laut Auslegungshilfe der Bedarf weiterhin zu begründen.

Aufgrund der aktuell vorliegenden umfassenden Bedarfsbegründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Am Regensburger Weg 2“ und 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren kann die Planung zum hier beschriebenen Bebauungsplan Nr. 49 „Inkofen Haag“ und deren Bedarf von 0,8 ha Wohnbaufläche jedoch mitgetragen werden. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass der genannte Gesamtbedarf von 44 ha bis zum Jahr 2032 für das gesamte Marktgebiet deutlich zu hoch angesetzt und für weitere Planungen anzupassen ist.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis. Die Hinweise werden bei zukünftigen Bauleitplänen berücksichtigt.

Planungsänderungen sind nicht zu veranlassen.

2. Landratsamt Regensburg, Bauleitplanung, 02.10.2024

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 44, Tiefbau, Kreisbauhof
- S51/ S 52, Gesundheitsamt
- Kreisbrandrat

Die Fachstellen L 31, Verkehrsentwicklung, L 41, Kreisjugendamt, und S 33-2, Natur- und Landschaftsschutz, brachten keine Äußerung vor, sodass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass zum aktuellen Zeitpunkt eine immissionsschutz- fachliche Beurteilung der Planung seitens des Landratsamtes nicht möglich ist. Aus diesem Grunde ist anzuraten, immissionsschutzrelevante Fragestellungen durch die Beauftragung entsprechender Fachgutachten abzuklären.

Seitens des Sachgebietes S 41, Bauleitplanung, verweisen wir auf unsere Handskizzen (Anmerkungen in rot) als Bestandteil unserer Stellungnahme.

Die Begründung bitten wir Sie, selbst auf etwaige Unstimmigkeiten, fehlende oder unzureichende Ausführungen oder gar redaktionelle Fehler zu sichten und dürfen hierbei – insbesondere bezüglich des Inhalts der entsprechenden Planungsebene – auf die Ausführungen in den Planungshilfen für die Bauleitplanung 20/21 verweisen.

Abschließend verweisen wir auf die in eigener Verantwortung abzurufende Checkliste für die Bauleitplanung (Stand September 2024).

(Die Planzeichnung und der textlichen Festsetzung mit den Handskizzen liegt der Beschlussvorlage als Anlage bei.)

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis.

Zur Immissionsschutzfachlichen Beurteilung

Aufgrund der im Planungsumfeld bestehenden Betriebe insbesondere eines Lackierbetriebes auf Flur 43-46, Gemarkung Inkofen, wurde in Rücksprache und Abstimmung mit dem Landratsamt, Fachbereich Immissionsschutz ein Gutachten bzgl. Lärm und Geruch im Vorfeld erstellt um angestrebte städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Nach Rücksprache mit dem Planungsbüro Bartsch werden die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen noch entsprechend geändert. Dies betrifft z. B. die Ergänzung der Flurnummern auf dem Plankopf, die Ergänzung der Verfahrensvermerke und klarstellende Berichtigungen zur Nutzungsschablone, zur Legende und zur Planzeichnung.

In den jeweiligen Teilflächen sollen, wenn möglich, auch Doppelhäuser zugelassen werden.

Die Bauleitplanung wird vom Planer und von der Verwaltung auf Grundlage der Checkliste für die Bauleitplanung überprüft.

3. Landratsamt Regensburg, Abfallwirtschaft, 16.08.2024

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 Anfahrbareit der Planstraße A ist mit Entsorgungsfahrzeugen gegeben. Es ist darauf zu achten, den Wendehammer frei von Hindernissen (parkende PKW, Schneeläger, etc.) zu halten. Der Anwohnerweg (AW) kann auf Grund fehlender Wendemöglichkeit mit Entsorgungsfahrzeugen nicht direkt befahren werden.

Restmüll- und Papiertonnen sowie alle anderen, dem Holsystem unterliegenden Abfälle sind zur Abholung an eine geeignete Stelle im Mündungsbereich zur Planstraße A zu verbringen.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis.

Beim Anwohnerweg (AW) ist ein Platz zum Abstellen der Mülltonnen festzulegen.

Die Stellungnahme wird dem Erschließungsplaner zur weiteren Bearbeitung gegeben.

4. Landratsamt Regensburg, Denkmalschutz, 27.08.2024

Zu o. g. Anfrage nehmen wir wie folgt Stellung:

Im überplanten Gebiet befinden sich in der Umgebung mehrere Bodendenkmäler. Aufgrund der Nähe und Dichte der eingetragenen Bodendenkmäler kann eine Vermutungsfläche nicht ausgeschlossen werden. Auch in Vermutungsfällen bedürfen Bodeneingriffe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG). Der alleinige Hinweis auf Art. 8 BayDSchG, wie in den textlichen Festsetzungen formuliert, reicht folglich nicht aus. Deshalb ist es zwingend erforderlich, dass die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege an den weiteren Planungen frühzeitig beteiligt wird (vgl. dazu den beiliegenden Flyer des BLfD).

Anlage:

Broschüre über Bodendenkmäler in Bayern als separate Datei, Anlage 4.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis.

Die Verwaltung klärt mit Hilfe des Planers und des Erschließungsplaners mit der Unteren Denkmalschutzbehörde das genaue weitere Vorgehen aufgrund der vermuteten Bodendenkmäler ab.

5. Landratsamt Regensburg, Wasserrecht, Natur- und Umweltschutz, 23.08.2024

Zu o. g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Wasserrecht:

1. Schutzbereiche

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Oberflächengewässer I., II. oder gleichgesetzter Ordnung liegen nicht vor, sodass keine wasserrechtlichen Verbote betroffen sind.

2. Schmutz- und Niederschlagswasser

Der Schmutzwasseranschluss erfolgt innerhalb des Erschließungsgebietes über Kanäle im Trennsystem und wird über das gemeindliche Abwassersystem entsorgt.

Grundsätzlich soll das Niederschlagswasser soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken versickern.

Eine Baugrunduntersuchung wird empfohlen um zu klären, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist.

Die Ausführungen zur Entsorgung des Niederschlagswassers sind ausreichend. Ggf. notwendige wasserrechtliche Genehmigungen sind frühzeitig zu beantragen. 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 eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

3. Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Im Hinblick auf die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse sowie die vorliegende Hanglage 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.

Die Ausführungen hierzu sind ausreichend.

4. Grundwasser

Die Ausführungen zum Punkt Grundwasser sind ausreichend.

5. Geothermie

Die Ausführungen hierzu sind ausreichend.

Bodenschutzrecht:

1. Altlasten 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 oder Baggergut zu verwenden, welches die Vorsorgewerte der Anlage 1 Tabelle 1 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).

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis.

Die Textlichen Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme ergänzt. Es handelt sich vor allem um Hinweise zum Regen-, Oberflächen- und Niederschlagswasser, Altlasten und Bodenschutz, Auffüllungen und Abgrabungen und Vorkehrungen gegen Wassereinträge.

Die Planungsunterlagen sind in Zusammenarbeit mit dem Erschließungsplaner in der weiteren Planung nochmals zu überprüfen und gegebenenfalls zu ergänzen.

Es ist anhand eines Baugrundgutachtens oder Bodengutachtens abzuklären, ob der Boden versickerungsfähig ist. Außerdem ist zu prüfen, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.

6. Landratsamt Regensburg, Tiefbau, 04.09.2024

Die innere Erschließung und die Anbindung an das vorhandene Straßennetz ist gemäß den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen RAST 12 und den Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen RStO12/24 zu planen und auszubilden. Wir verweisen dabei auf die richtlinienkonforme Ausbildung von Gehwegen, die schleppkurvenbezogene Ausbildung von Eckausrundungen und Wendestellen (Schleppkurve für Bemessungsfahrzeug 3-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr etc.).

Die Sichtdreiecke an Kreuzungsbereichen und Zufahrten sind dauerhaft von jeglichen Hindernissen freizuhalten (auch z. B. künftige Hecken/Zaunhöhe auf Privatgrund beachten).

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis.

Es wird mit dem Erschließungsplaner abgestimmt ob noch Planänderungen zu veranlassen sind.

Diese Stellungnahme ist im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten.

7. Wasserwirtschaftsamt Regensburg, 12.09.2024

Zu Ihrer im Betreff genannten Planung nehmen wir nachfolgend aus wasserwirtschaftlicher Sicht Stellung.

Das Planungsgebiet zeichnet sich durch seine Hanglage aus. Hinzu kommen voraussichtlich bindige Böden.

Damit muss mit Schichtwasser gerechnet werden.

Auch im Zuge von Starkregenereignissen ist diese Topographie ungünstig.

Die Vorsorge gegen Starkregenereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. 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.

Vorschlag für Festsetzungen

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„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 Kellergeschosse 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.“

Hinsichtlich der Wasserversorgung ist zu prüfen, ob diese ausreichend ist und dauerhaft zur Verfügung steht (Wasserrechtliche Erlaubnis für die Entnahme des Rohwassers durch die Malzfabrik ist nur noch rund 4 Jahre gültig).

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung – sowohl Niederschlagswasser als auch Schmutzwasser – ist in Ihrem derzeitigen Planungsstand noch keine finale Angabe zum Umgang (auch kein Baugrundgutachten) enthalten. Dies bitten wir frühzeitig mit uns abzustimmen.

Zusammenfassend stellen die Punkte der Wasserversorgung und jene der Abwasserbeseitigung noch derart große Unsicherheiten dar, dass zum jetzigen Zeitpunkt nicht von einer gesicherten Erschließung ausgegangen werden kann. Somit besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht leider noch kein Einverständnis mit Ihrer vorgelegten Planung. Für Rückfragen melden Sie sich gerne jederzeit.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis.

Mit dem Erschließungsplaner ist abzuklären welche Hinweise und Festsetzungen aufgrund der Stellungnahmen in den Planunterlagen geändert und ergänzt werden müssen.

In Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt am 10. Oktober 2024 gründen gegebene Hinweise und Vorschläge weniger auf Topographie bzw. Hanglage / Geländeneigung, sondern zielen auf die erwartbaren höheren Niederschlagsmengen ab. Aus diesem Grund werden die Festsetzungen zur Rohfußbodenoberkante (EFOK) und die Hinweise zu Überflutungen infolge von Starkregenereignissen mit in die Planungsunterlagen aufgenommen.

Die Abwasserbeseitigung wird noch genau mit dem Erschließungsplaner abgestimmt und in die Planung mit aufgenommen. Es wird auch ein Baugrundgutachten erstellt.

Der zuständige Wasserversorger teilte mit, dass die Wasserversorgung gesichert ist. Derzeit arbeitet er an der Verlängerung der Wasserrechtlichen Erlaubnis für die Entnahme des Rohwassers. (Siehe hierzu die nachfolgende Stellungnahme des Wasserversorgers.)

Die Verwaltung wird das weitere Vorgehen mit dem Wasserwirtschaftsamt abklären.

8. Malzfabrik Albert Müller GmbH & Co. KG, Wasserversorger, 17.10.2024

Die Gemeinde Schierling plant in Inkofen ein neues Baugebiet. Ihre Frage lautet nun, ob es der Malzfabrik Albert Müller möglich ist, als Wasserversorger des Gemeindeteils Inkofen dieses neue Baugebiet zusätzlich mit Trinkwasser zu versorgen?

Wie mit Ihnen telefonisch besprochen, darf ich wie folgt Stellung nehmen:

1. Grundsätzlich ist es für unser Haus möglich dieses neue Baugebiet zu versorgen.

- Wir würden dies auch tun.
2. Zur Zeit sind wir mit dem Wasserwirtschaftsamt in Regensburg in Diskussion wie unser Wasserentnahmerecht unserer Brunnen zukünftig gestaltet wird. Hier liegt Stand heute keine endgültige Klärung vor. Ohne ein Entnahmerecht oder einer starken Reduzierung wäre dann auch die Versorgung des neuen Baugebiets in Frage zu stellen.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis.

9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg, 20.08.2024

Zu oben genannten Maßnahme nehmen wir Stellung.

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Inkofen des Marktes Schierling und wird in nördlicher, südlicher sowie westlicher Richtung von Wohnbebauung umgeben. Östlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße "Zur Römerstraße" über diese auch die Erschließung erfolgt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,81 ha mit den Flurstück Nr. 22 sowie Teilbereiche der Gemeindeverbindungsstraße „Zur Römerstraße“, Flurstück 201 der Gemarkung Inkofen, Markt Schierling.

Die Flächen des Planungsbereichs werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nach Bodenschätzung liegt im Planungsgebiet die Bodenart sandiger Lehm mit einer Ackerzahl von 62 vor. Dies sind Bodenqualitäten, die deutlich über dem Landkreisdurchschnitt liegen. Die durchschnittliche Ackerzahl des Landkreises Regensburg beträgt 49. Es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche, die zur Erzeugung von hochwertigen Lebens- und Futtermitteln genutzt werden und bei der Durchführung des Vorhabens diesem Zweck dauerhaft nicht mehr zur Verfügung stehen.

Südlich des Vorhabengebietes befindet sich die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes, Zur Römerstraße..., 84069 Schierling. Die Entwicklungsfähigkeit des Betriebes ist weiterhin sicherzustellen.

Im Dorfgebiet befindet sich zudem ein landwirtschaftliches Lagerhaus und eine Mälzerei. Durch den Betrieb des Lagerhauses und dem Betrieb der Mälzerei ist mit vorübergehenden entstehenden Beeinträchtigungen durch Geruch, Staub und Lärm zu rechnen die zu dulden sind.

Die Bauantragsteller sind auf die Zumutbarkeit von landwirtschaftlichen Emissionen (Geruch, Lärm und Staub durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr und Betrieb auch an Wochenenden bzw. in den Abendstunden) hinzuweisen.

Zudem weisen wir darauf hin, dass mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Beeinträchtigungen zu rechnen ist und diese ebenfalls 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 ebenfalls in die Begründung des Bebauungsplans mit aufzunehmen (vgl. Bebauungsplan – Textliche Festsetzung, S.19, „Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung“ und vgl. Bebauungsplan – Begründung, S.18 „4.5 Immissionsschutz“).

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis.

Es ist dem Markt Schierling bewusst, dass durch die Ausweisung der neuen Wohnbauflächen intensiv genutzte Ackerfläche verloren geht. Der Bedarf an Wohnraum ist sehr groß und kann anstelle von externer Neuausweisung mit diesem Bebauungsplan auf innerörtlicher Fläche gedeckt werden.

Die Entwicklungsfähigkeit bestehender Betriebe wird durch Verweis auf die Lage und die Duldung vorübergehend entstehenden Beeinträchtigungen durch Geruch, Staub und Lärm in der Planung berücksichtigt.

Laut vorliegendem Gutachten zur Luftreinhaltung sind aufgrund der ausreichenden Entfernung keine relevanten Geruchsimmissionen im Plangebiet zu erwarten.

Vorgebrachte Hinweise zu möglichen Beeinträchtigungen werden in den Bebauungsplan (Textliche Hinweise / Begründung) mit aufgenommen.

Bezüglich der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes, Zur Römerstraße ..., 84069 Schierling sind mit dem Gutachterbüro mögliche Betroffenheiten bzw. Auswirkungen auf die Planung abschließend zu klären.

10. Handwerkskammer Niederbayern- Oberpfalz, 19.08.2024

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten.

Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell kommunale Aktivitäten, die dazu beitragen, die Lebens- und Wohnverhältnisse, auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern.

Wir möchten in diesem Zusammenhang jedoch auch mit darauf hinweisen, wie die Planunterlagen bereits aufgreifen und darauf eingehen, dass sich auch nach unserem Kenntnisstand im Umfeld des Plangebietes bereits gewerbliche Nutzungen befinden.

Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch nach Aufstellung des Bebauungsplanes in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben.

Um bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten - gegenwärtig und in Zukunft - nicht einzuschränken, begrüßen wir generell immissionsschutztechnisch detailliertere Prüfungen. Eine abschließende Bewertung diesbezüglich ist uns fachlich nicht möglich.

Bei der Überprüfung des Immissionsschutzes ist aus unserer Sicht grundsätzlich von Bedeutung, dass die Bestandssituation bzw. Vorbelastung ausreichend und vollständig Berücksichtigung findet.

Die den Planunterlagen beiliegenden immissionsschutztechnischen Gutachten, wohl für Schallimmissionen, als auch für die Luftreinhaltung (Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, beide 12.01.2024), kommen nach unserem Kenntnisstand u.a. zu den Ergebnissen, dass durch den betreffenden Betrieb im gesamten Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Geruchsbelästigungen zu erwarten seien. Außerdem werde der Betrieb durch das neue Wohngebiet weder in seinen Betriebsabläufen, noch in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Deshalb seien keine Festsetzungen zum Immissionsschutz diesbezüglich erforderlich (Gutachten Luftreinhaltung, Seite 24). Außerdem sei der Schutz der geplanten neuen Nutzungen vor anlagenbedingten

Lärmbelastungen durch den betreffenden Betrieb gewahrt, ebenso die Schallschutzziele (Gutachten Schallimmissionen, Seite 27).

Betroffenen Betrieben sollte, wenn nötig, ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten am Standort auch für die Zukunft eingeräumt werden. Dies wird in den Gutachten nach unserem Kenntnisstand zum Teil aufgegriffen (Gutachten Luftreinhaltung). Kann dies nicht sichergestellt werden, sollten, ebenfalls bereits auf Ebene des neuen Bebauungsplanes, entsprechende Maßnahmen ergriffen oder entsprechende Abstimmungen mit betroffenen Betriebsinhabern getroffen werden.

Eine Zustimmung zum o. g. Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen. Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis.

Die Entwicklungsfähigkeit des östlich bestehenden Lackierbetriebes wird laut Gutachten zur Luftreinhaltung "weder in seinen Betriebsabläufen, noch in seinen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt".

Die vorgebrachten Einwände zur Sicherstellung von Entwicklungsmöglichkeiten für den Sand-strahl- und Lackierbetrieb können somit dahingehend abgewogen werden, dass der Betrieb laut dem Gutachten nicht in seiner Entwicklungsmöglichkeit eingeschränkt wird.

Eine Absicherung jedweder Entwicklung bzw. Erweiterung des Betriebes kann jedoch auf Basis der Bauleitplanung nicht erfolgen. Verpflichtend zu berücksichtigen sind hingegen konkret vorgebrachte und absehbare Planungen des bestehenden Betriebes. Hierfür liegt dem Markt Schierling jedoch kein Hinweis seitens des Sandstrahl- und Lackierbetriebes oder auch des zuständigen Amtes für Immissionsschutz am Landratsamt vor, welches die Abstimmungen mit dem Betrieb im Rahmen des Lärm- und Geruchsgutachtens übernahm.

Unabhängig davon wurde und wird der Betrieb im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt, und ist über den Markt Schierling in die Planung eingebunden und informiert.

11. Bayernwerk Netz GmbH, 19.08.2024

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

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

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

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), 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.

Kabelplanung(en)

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 uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

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

Transformatorstation(en)

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 25 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der im angefügten Plan markierten Fläche eingeplant werden.

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

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

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

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis.

Die textlichen Hinweise werden entsprechend ergänzt. Eine Fläche für die Versorgungsfläche der Stromversorgung (Trafostation) mit ca. 25 qm wird auf der Planzeichnung ergänzt.

Die Stellungnahme wird dem Erschließungsplaner für die weiteren Planungen übergeben.

12. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG Abensberg, 07.08.2024

Mit Schreiben vom 1. August 2024 haben Sie uns als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach Baugesetzbuch über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Inkofen Haag“ des Marktes Schierling informiert.

Von unserer Seite bestehen keine Einwände. In der Nähe des betreffenden Bereiches befinden sich Erdgasleitungen. Auf diese Leitungen ist bei der Planung und bei den Bauarbeiten zu achten. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Leitungseinweisung einzuholen, und das Merkblatt „Schutzanweisung“ ist zu beachten.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis.

Die Stellungnahme wird dem Erschließungsplaner für die weiteren Planungen übergeben.

13. Deutsche Telekom GmbH, Süd PTI 12, 23.08.2024

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 Wertsicherung 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 PTI12 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 01.08.2024 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 Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

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

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

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

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

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

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

WICHTIG:

Da wir für Ihr Baugebiet und deren zukünftige Bauherren, das optimale Kundenerlebnis garantieren wollen, ist es sehr wichtig, dass wir möglichst zeitnah, die Realstraßen und Hausnummern von Ihnen übermittelt bekommen.

Nur so können wir den künftigen Bauherren und Kunden eine unkomplizierte Produktbuchung anbieten.

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Stellungnahme und die Hinweise zur Kenntnis.

Die Stellungnahme wird dem Erschließungsplaner für die weiteren Planungen übergeben.

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

- Amt für Ländliche Entwicklung
- Bayerischer Bauernverband
- Bund Naturschutz
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Gemeinde Laberweinting
- Gemeinde Neufahrn i. NB
- Gemeinde Thalmassing
- Gemeinde Hagelstadt
- Markt Langquaid
- Landesbund für Vogelschutz
- Markt Mallersdorf-Pfaffenberg
- Staatliches Bauamt Regensburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Regionaler Planungsverband
- Landratsamt Regensburg, Natur- und Landschaftsschutz
- Landratsamt Regensburg, Regionalentwicklung
- Landratsamt Regensburg, Verkehrsentwicklung
- Landratsamt Regensburg, Kreisbrandrat
- Landratsamt Regensburg, Kreisjugendamt

Zur Information liegt die Niederschrift zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 24. Juni 2022 im Gasthaus Bomer der Beschlussvorlage als Anlage bei.

Nachfolgende Teile aus der oben genannten Niederschrift sind für die Abwägung relevant und beziehen sich auf die vorgestellte Variante 4, die Grundlage für den aktuellen Bebauungsplanentwurf war:

„Das Architekturbüro Bartsch hat insgesamt vier verschiedene Entwürfe ausgearbeitet, die Herr Bartsch nacheinander vorstellte.

...

Nach der Vorstellung der Planung durch Herrn Bartsch erläuterte Bürgermeister Kiendl, dass die Verwaltung des Marktes Schierling bereits einige Jahre eine Vormerkliste für das geplante Baugebiet führt.

Derzeit stehen 86 Namen auf dieser Liste. Allerdings haben nur ca. 5 - 6 Personen einen Bezug auf Inkofen. Es ist aber davon auszugehen, dass bei konkreter Anfrage durch den Markt Schierling viele

Interessenten rausfallen. Grundsätzlich soll erreicht werden, dass alle gewillten Bürger von Inkofen ein Grundstück kaufen können.

Bei der Wohnbauentwicklungsstudie des Marktes Schierling im Jahre 2017 wurde festgestellt, dass in Inkofen ein Bedarf für Wohnbebauung von ca. 1 Hektar vorhanden ist. Diese Fläche wird durch diesen Bebauungsplan abgedeckt.

4. Der benachbarte Gewerbetreibende stellte fest, dass man sein Gewerbe beachten muss. Er fragte, ob er bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt wird.

> Der Schallgutachter wird sich den Betrieb und die Genehmigungen anschauen und auch direkten Kontakt mit dem Betrieb aufnehmen. Für den Betrieb besteht auf jeden Fall Bestand-schutz, sodass der Lärm aufgrund des Baugebiets nicht reduziert werden muss. Bei Überschreitung der Lärmschutzvorgaben müssen im Bebauungsplan Maßnahmen getroffen werden.

> Es stellt sich auch die Frage, was mit dem Grundstück vor dem Gewerbebetrieb passiert. Da es sich um eine Lackiererei handelt, muss auch die Luft begutachtet werden. Bei der Bauphase muss die Zufahrt zum Gewerbebetrieb immer gewährleistet sein. Die Zufahrt muss immer über Inkofen möglich sein, da über Pfakofen keine schweren LKWs fahren können.

11. Von einem Bürger kam noch die Frage, wie festgelegt wird, wie viele Häuser im Bebauungsplan entstehen sollen. Es sollten eher kleinere Häuser und auch ein paar größere gebaut werden. können. Man muss hier auf den Bedarf eingehen.

> Durch die Größe der Grundstücke kann auch gesteuert werden, wie groß die Häuser werden können. Der Marktgemeinderat wird die Grundstücksgröße festlegen. Zu große Grundstücke sind schwierig zu verkaufen. Die Tendenz geht eher auf 600 – 650 m² Grundstücksfläche.

Am Ende der Diskussion stellte Architekt Bartsch fest, dass die Tendenz wohl eher auf den 4. Entwurf mit Einfamilienhaus und Garage auf dem eigenen Grundstück geht. Reihenhäuser und zentrale Garagen werden weniger gewünscht.“

Der Marktgemeinderat stellt dazu fest:

Der Marktgemeinderat nimmt die Niederschrift zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Kenntnis.

Zur Anfrage des benachbarten Gewerbetreibenden:

In Abstimmung mit dem Landratsamt, Fachbereich Umwelt und Immissionsschutz, wurde für den Gewerbebetrieb als auch in Abschätzung für sonstige in Betracht kommende Betriebe (Landwirtschaft / Mälzerei) ein Gutachten zu Lärm und Luftreinhaltung erstellt. Im Ergebnis werden die geforderten Grenzwerte für das neue Wohngebiet durch die bestehenden Nutzungen (Lackier- / Sandstrahlbetrieb / Landwirtschaft / Mälzerei) eingehalten.

Bauliche Maßnahmen müssen daher in der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt werden.

Landschaftsarchitekt Bernhard Bartsch stellte drei verschiedene Varianten der Planung vor. Dabei ging es um die Stichstraße innerhalb des Gebietes Richtung Norden.

Stadtplaner Bartsch schlug vor, diese Stichstraße im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche zu belassen. Die Widmung sei nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Er schlug ebenfalls vor, diese Stichstraße anschließend als beschränkt öffentliche Verkehrsfläche zu widmen.

Dritte Bürgermeisterin Buchner stellte fest, dass sich diese Bauleitplanung schon eine ganze Zeit hinziehe. Sie wollte wissen, wann die Erschließungsmaßnahmen geplant seien.

Bürgermeister Kiendl erklärte, dass er am 8. März dieses Jahres in der Bürgerversammlung in Inkofen den Neustart der Planung bekannt gegeben habe. Bis zum damaligen Zeitpunkt hätten sich viele auswärtige Interessenten gemeldet. Der Verwaltung lag lediglich eine lose Interessensbekundung eines Interessenten aus Inkofen vor. Der Markt wolle das Baugebiet für die einheimische

Bevölkerung erstellen. Der neue Entwurf der Bauleitplanung wird in der nächsten Bürgerversammlung vorgestellt.

Marktgemeinderatsmitglied Schinhanl erinnerte sich daran, dass sich auf der Nordseite des Gebietes ein Weg befand. Er wollte wissen, was mit dem Weg passieren werde.

Bürgermeister Kiendl erklärte, dass es sich dabei um einen Privatweg handle. Dieser bleibe natürlich bestehen. Er befinde sich nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Marktgemeinderatsmitglied Weinzierl schlug vor, wenn weniger Interessenten vorhanden seien, könnte möglicherweise der Zeitraum der Bauverpflichtung verlängert werden.

Bürgermeister Kiendl sprach sich dafür aus, die Bauleitplanung fertig zu stellen. Vor der Errichtung der öffentlichen Erschließung könne der Bedarf geprüft werden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 49 „Inkofen Haag“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufzustellen.

Nach Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 49 „Inkofen Haag“ nimmt der Marktgemeinderat Kenntnis von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

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 22. Oktober 2024 des Bebauungsplanes Nr. 49 „Inkofen Haag“. Vom Erschließungsplaner müssen hierzu noch entsprechende Festsetzungen und Hinweise eingearbeitet werden.

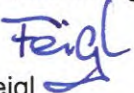
Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung bzw. Veröffentlichung) und die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja 19 Nein 0 Anwesend 19

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Schierling, 27.08.2025

In Vertretung



Feigl
Dritte Bürgermeisterin

