

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 07.10.2019

Bebauungsplan Rosenhof Ost III; Behandlung der Stellungnahmen anlässlich der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Beschluss vom 18.03.2019 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans „Rosenhof Ost III“ gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 08.04.2019 bis 08.05.2019 durchgeführt.

Im Zuge der **Öffentlichkeitsbeteiligung** ging eine Stellungnahme ein:

a) Herr H. - Landwirt

Ich habe zur Ausweisung des Baugebietes folgende Einwände: Um zu meinen Feldern zu kommen, muss ich den Ligusterweg befahren, welcher als Anliegerstraße ausgebaut werden soll.

1. Ich befürchte ein Zuparken der Hauptzufahrt Ligusterweg und kann deshalb mit großen landwirtschaftlichen Fahrzeugen nicht mehr ungehindert zu meinen Feldern.
2. Beim Befahren (Zuckerrübenabfuhr, Ernte) teilweise in der Nacht werden sich die künftigen Anlieger wohl wegen Lärm, Staub usw. belästigt fühlen.
3. Ebenso kommt es zu Ruhestörungen bei Beregnungen.

Abwägung:

Der Ligusterweg ist derzeit als asphaltierter Feldweg mit einer Breite von etwa vier Metern ausgeführt. Künftig wird die Straßenbreite auf 5,50 m aufgeweitet, hinzu kommt im östlichen Teil des Ligusterweges noch ein Mehrzweckstreifen in einer Breite von 2 m. Der Mehrzweckstreifen ist für Parkzwecke vorgesehen, im Bereich der Straße ist ein Parken nicht vorgesehen. In Summe ergibt sich aber eine Verbesserung der Zufahrtssituation auch für den landwirtschaftlichen Verkehr, insbesondere für ausfahrende Fahrzeuge an der Einfahrt zur Kreisstraße.

Entstehender Lärm durch Erntearbeiten und Verkehr durch die Landwirtschaft ist von den Bewohnern zu dulden, dies ist in den Hinweisen des Bebauungsplans nochmals explizit dargelegt.

Folgende Stellungnahmen und Einwände seitens von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind eingegangen, welche hier inhaltlich wiedergegeben werden:

a) Bayerischer Bauerverband, Geschäftsstelle Regensburg

Die für das Baugebiet vorgesehene Erschließungsstraße ist von erheblicher Bedeutung für die Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen. Bitte vermeiden Sie ungünstige Parksituationen im Bereich des Ligusterweges durch eine entsprechende planerische Gestaltung.

Abwägung:

Der Ligusterweg ist derzeit als asphaltierter Feldweg mit einer Breite von etwa vier Metern ausgeführt. Künftig wird die Straßenbreite auf 5,50 m aufgeweitet, hinzu kommt im östlichen Teil des Ligusterweges noch ein Mehrzweckstreifen in einer

Breite von 2 m. Der Mehrzweckstreifen ist für Parkzwecke vorgesehen, im Bereich der Straße ist ein Parken nicht vorgesehen. In Summe ergibt sich aber eine Verbesserung der Zufahrtssituation auch für den landwirtschaftlichen Verkehr, insbesondere für ausfahrende Fahrzeuge an der Einfahrt zur Kreisstraße.

b) Deutsche Telekom, Niederlassung Regensburg

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 geändert werden,
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

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

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie

sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

Deutsche Telekom Technik GmbH
T NL Süd, PTI 12
Bajuwarenstr. 4
93053 Regensburg
Tel. 0800-3309747

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

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Gemeinde oder einen Beauftragten wird rechtzeitig vor dem Bau der Erschließung eine Benachrichtigung und Abstimmung des Vorhabens zugesagt.

c) Landratsamt Regensburg, L16 – Kommunale Abfallentsorgung

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 derzeitig 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. 10 m) für ein Wendemanöver benötigt, beträgt mindestens 18 m. Dabei muss der Mittelpunkt überfahrbar sein.

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

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

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

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

Die Anfahrbarkeit des geplanten Baugebietes mit Entsorgungsfahrzeugen ist gewährleistet. Die Parzellen 29 und 30 müssen bis zur endgültigen Fertigstellung der Durchgangstraße die Müll- und Papiertonnen an einer geeigneten Stelle im Kreuzungsbereich bereitstellen.“

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, für die Parzellen 29 und 30 wird ein geeigneter Bereitstellungsplatz für Abfallbehältnisse zur Abholung in die Planskizze aufgenommen.

d) Landratsamt Regensburg, L19 Tiefbau/ Kreisbauhof

Inhaltlich wird auf die Stellungnahme der Tiefbauverwaltung zur Deckblattänderung des FNP vom 09.11.2015 (die nachfolgend als Anlage beigefügt ist) verwiesen. Ergänzend hierzu ist festzustellen, dass gemäß Beschreibung neben den nördlichen Zufahrten auch eine neue Zufahrt über den Ligusterstraße zur Kreisstraße R5 realisiert werden soll.

Wegen der damit einhergehenden geringen Sichtverhältnisse (siehe Stellungnahme vom 09.11.2015) der bestehenden Einfahrt Richtung Mintraching ist eine Realisierung, Weiterführung bzw. Ausbau des Ligusterweges erst möglich und sinnvoll, wenn die Bebauung der Hausnummer 17 wie per Bauvoranfrage bereits angekündigt, ersetzt wurde und damit die notwendige Einfahrsichtweite vom Ligusterweg in die Kreisstraße R5 geschaffen wurde.

Die Stellungnahme zur Deckblattänderung des FNP vom 09.11.2015 wird nachfolgend wiedergegeben:

„Eine Erschließung der südöstlichen Wohngebietsflächen ist über den bestehenden Ligusterweg im Südosten von Rosenhof nur sehr eingeschränkt, wegen der fehlenden Sichtweiten Richtung Mintraching (bestehende Bebauung am Rand der Kreisstraße R 5) möglich. Hier ist eine Erschließung über den bestehenden Fliederweg zur R 5 vorzusehen.

Bei einer weiteren östlichen Erschließungsstraße in Ortsmitte ist darauf zu achten, dass die Sicht durch die vorhandene Mauer nicht eingeschränkt wird und kein Kreuzungsversatz zum Heckenring, der derzeit als Feldweg ausgebaut ist, entsteht.

Bei einer weiteren Bebauung des Heckenrings ist der Anschluss zur Kreisstraße R 6 gemäß RASSt 06 auszubauen.

Bei einer Bebauung der ehemals als Spielplatz ausgewiesenen Fläche in Ortsmitte ist darauf zu achten, dass die Grundstücke über innerörtliche Straßen erschlossen werden und nicht direkt an die Kreisstraße angebunden werden.

Sämtliche neuen Anschlüsse an die Kreisstraße sind im Zuge der weiterführenden Planungen mit der Tiefbauverwaltung abzustimmen.“

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. Es ist der Abriss des bestehenden Wohnhauses Schlossstraße 17 geplant, ein genehmigter Vorbescheid liegt bereits vor. Ein regelkonformer Ausbau der Ausfahrtsituation nach RAS 06 vom Ligusterweg auf die Kreisstraße wird zugesichert.

e) Landratsamt Regensburg, S 31, Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht und Gewässerschutz

Wasserrecht:

1. Schutzbereiche

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

2. Niederschlagswasser:

Zur Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers finden sich Ausführungen. Nachdem die Entsorgung des Niederschlagswassers durch Versickerung durch den hohen Grundwasserstand nur bedingt möglich ist, muss für die Grundstücksbesitzer die Möglichkeit bestehen, ihr Niederschlagswasser zumindest im Wege eines Notüberlaufes bei extremen Witterungen (Tauwetter bei gefrorenem Boden, Starkregen nach langer Trockenzeit) in das gemeindliche Trennsystem einleiten zu können. Andernfalls sind verbindliche Vorgaben zu Zisternen und Versickerungsanlagen zu machen.

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

In die Satzung sollten folgende Hinweise zusätzlich aufgenommen 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.

3. Grundwasser und Schichtenwasser

Da 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.

4. Geothermie

Nachdem der Einsatz regenerativer Energien nach wie vor Thema ist, sollte abgeklärt werden, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig sind. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen sollte hingewiesen werden.

5. Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Im Hinblick auf die immer häufig werdenden Starkregenereignisse besteht mittlerweile eine „Hochwassergefahr“ auch weit ab von Oberflächengewässern. Die Folgen (Vernässung und Verschlammung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen, Bodenabtrag, Überlauf der Kanalisation etc.) können nur durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen verhindert bzw. abgemildert werden. Nachdem hohe Grundwasserstände vorhanden sind, bestünde auch eine „Hochwassergefahr“ durch wild abfließendes Wasser bei durch Regen gesättigtem Boden.

Wir empfehlen, in die Satzung aufzunehmen, dass nicht nur mit oberflächennahem Schichtenwasser sondern auch mit über die Oberfläche ablaufenden Regenwasser zu rechnen ist und daher bauliche Vorkehrungen beim Bau von Lichtschächten, Kellerfenstern etc. gegen Wassereinbrüche, Vernässungen oder Verschlammungen getroffen werden sollten.

Es sollte auch überlegt werden, ob nicht ganz auf den Bau von Kellern verzichtet werden kann, da der Bau von Kellern die Grundwassersituation verschärft.

Bodenschutzrecht:

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

Um unliebsame Überraschungen zu vermeiden und auch zur Abklärung der Bodenqualität wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Man sollte in die Bauleitplanung folgendes aufnehmen:

Im Baugebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen 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. Vorsorgender Bodenschutz

Es wurden Überlegungen im Hinblick auf den vorsorgenden Bodenschutz angestellt. Ergänzend empfehlen wird noch folgende Überlegungen:

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

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

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Im Bereich Rosenhof besteht ein Schmutzwassersystem, bei dem eine Einleitung von Niederschlagswasser aus Kapazitätsgründen nicht möglich ist. Die Umsetzung der Niederschlagswasserentsorgung wurde bereits im Entwurfsstadium des Bebauungsplans intensiv geprüft und in die Planung eingearbeitet. Vorgesehen ist, die öffentliche Straße über ein System von Versickerungsmulden zu entwässern, die nach Osten hin mit einem Notüberlauf versehen sind. Hinsichtlich der privaten Entwässerung von Niederschlagswasser samt Notüberläufen werden in die Planung konkretere Vorgaben eingearbeitet. Die Entscheidung über den Bau von Kellern wird den jeweiligen Bauherren mit dem klaren Hinweis auf die hohen Grundwasserstände überlassen. Die Aussage, dass der Bau von Kellern die Grundwassersituation verschärft, kann nicht nachvollzogen werden. Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um Böden mit Kiesvorkommen bis in etwa 8 m Tiefe, ein Eingriff in die obersten zwei Meter der Bodenschicht hat auf den Grundwasserfluss keinerlei messbaren Einfluss, die Verdrängung von Wasser ist marginal bzw. nur bei erhöhten Grundwasserständen gegeben. Darüber hinaus zeigt die Erfahrung, dass ein Großteil der Bauwerber ohnehin aus Kostengründen auf einen Keller verzichtet. Die Notwendigkeit einer für die Bauwerber einschränkenden Festsetzung wird daher nicht erkannt. Der Einsatz von Geothermie ist nicht ausgeschlossen, daher grundsätzlich zulässig. Ein entsprechender Hinweis über die Genehmigungspflicht wird in die Planung aufgenommen. Die in der Stellungnahme vorgebrachten Hinweise werden in die Planung ebenfalls aufgenommen.

f) Landratsamt Regensburg, S 33-1, Immissionsschutz

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken.

Eine Überlagerung aus Verkehrslärm und Gewerbelärm hinsichtlich der Orientierungswerte der DIN 18005 muss nicht betrachtet werden, ggf. nur im Hinblick auf den baulichen Schallschutz nach DIN 4109. Die Betreiber von Anlagen sind nach den Vorgaben des § 22 Bundesimmissionsschutzgesetzes verpflichtet, schädliche Umwelteinwirkungen nach dem Stand der Technik zu vermeiden, z. B. durch den Anbau von Schallschutzhauben an lärmrelevanten Lüftungsanlagen und/oder den Betrieb nur zu Tageszeiten.

Die Planung steht im Einklang mit den Planungsgrundsätzen des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Die vom Gutachterbüro GEO.VER.S.UM vorgeschlagenen Festsetzungen können im BBP übernommen werden, wobei ggf. nach Rücksprache mit dem Gutachter zu prüfen ist, ob der vorgesehene Lärmschutzwall aus Gründen des Verkehrslärms oder des Anlagenlärms erforderlich ist.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Lärmschutzwall ist aufgrund des Anlagenlärms (Lüftung) des bestehenden „Kartoffelbunkers“ notwendig, eine Umsetzung unter Einhaltung der Vorgaben des Lärmschutzes derzeit nicht anders darstellbar. Sollte im Verlauf des Verfahrens der Bestandsschutz auf die Nutzung als

„Kartoffelbunker“ vom Eigentümer aufgegeben werden, so würde der Lärmschutzwall entfallen und der Bereich mit Wohnhäusern überplant werden.

g) Landratsamt Regensburg, S 33-2, Natur- und Landschaftsschutz

Die Planung wurde aus dem FNP entwickelt, es bestehen keine grundlegenden Bedenken.

Die Ausführungen zu artenschutzrechtlichen Belangen sind nicht zu beanstanden. Bei Beachtung der Hinweise unter Kap. 2.4. des Umweltberichtes ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten. Richtigerweise wurden diese Vorgaben unter 3.1.2 der Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Mit der Herleitung des Kompensationsbedarfs gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ besteht grundsätzlich Einverständnis. Obwohl im Bebauungsplan Parzellen mit unterschiedlicher GRZ ausgewiesen sind (0,35/0,4), wurde vom Planer ein einheitlicher Kompensationsfaktor von 0,4 für das gesamte Planungsgebiet veranschlagt. Da in den entsprechenden Parzellen Vermeidungsmaßnahmen in unterschiedlichem Ausmaß durchzuführen sind (z. B. Pflanzung von Bäumen, Hecken), erscheint die Wahl eines einheitlichen Kompensationsfaktors von 0,4 für das gesamte Planungsgebiet als angemessen.

Mit dem Gestaltungsvorschlag für die interne Ausgleichsfläche besteht Einverständnis. Das Entwicklungsziel auf der externen Ausgleichsfläche (Fl.-Nr. 1525/1) wird hingegen als kritisch eingestuft. Erfahrungsgemäß handelt es sich bei der Fläche um landwirtschaftliche Nutzfläche mit einer hohen Bonität, die nicht ohne umfangreiche Abmagerungsmaßnahmen (Entfernung des Oberbodens) in artenreiches Grünland umgewandelt werden kann. Allerdings würde sich die Anlage von Heckenstrukturen und eines Waldsaumes aus naturschutzfachlicher Sicht an diesem Standort anbieten. Im weiteren Planungsverlauf wird daher um Rücksprache mit der UNB hinsichtlich der endgültigen Festsetzung der Entwicklungsziele auf dieser Ausgleichsfläche gebeten.

Die vorgesehenen Festsetzungen hinsichtlich Grünordnung sind geeignet, eine angemessene Durchgrünung des Baugebietes sowie dessen Einbindung in die Landschaft zu erreichen.“

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit der UNB wird auf der externen Ausgleichsfläche keine Umwandlung in ein artenreiches Grünland, sondern eine Anlage von Heckenstrukturen und eines Waldsaumes angestrebt werden. Eine Verfügbarkeit von baugebietsnahen Flächen ist nicht gegeben, daher muss zwangsläufig auf externe Ausgleichsflächen zurückgegriffen werden.

h) Landratsamt Regensburg, S 41-1, Bauleitplanung

1). Die Zu- und Ausfahrten sollten mit dem Zusatz „verbindlich“ festgesetzt werden. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO auch die Festsetzung nach § 14 BauNVO, dass Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind, Bestandteil des Bebauungsplanes wird, soweit dieser nicht etwas anderes bestimmt. Die derzeitige Fassung enthält keine explizite Regelung, so dass wir der Gemeinde eine

Konkretisierung der Formulierung empfehlen. Darüber hinaus raten wir an die Fläche der nach § 14 BauNVO zugelassenen baulichen Anlagen zu beschränken.

2.) Bitte um Überprüfung des Geltungsbereiches, da ein Teil (inkl. eines Teils der Parzelle 5) nicht innerhalb der Grenze des Geltungsbereichs dargestellt wurde.

3.) Bestimmtheitsgebot, Angabe der Fl.-Nr. und Gemarkung in den zeichnerischen/textlichen Festsetzungen. In der Legende ist das Planzeichen für bestehende Gebäude etwas nach unten verrutscht.

Textliche Festsetzungen:

4.) Die (zusätzlichen) textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans. Wir bitten um Überprüfung der Formulierung im Inhaltsverzeichnis (Anlage 1).

5.) Ziffer 1.: Der Übersichtlichkeit halber empfiehlt es sich Höhenlinien darzustellen und zu überprüfen, inwiefern die derzeitige Regelung nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO (Aufschüttungen als auch Abgrabungen bis zu einer Höhe von 2 m) zugelassen werden soll.

6.) Darüber hinaus möchten wir darauf hinweisen, dass die vorgelegte Bauleitplanung weder eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten noch eine Anpassungspflicht der Garagen an die Hauptgebäude bzw. Grenzgaragen/Doppelhäuser betreffend eine Anpassungspflicht des Nachbauenden an den Erstbauenden enthält. Die Entscheidung, ob mithilfe der offengelassenen Möglichkeiten, vielen Bauherrenwünschen entsprochen werden soll, oder eine geordnete städtebauliche Entwicklung präferiert wird, obliegt der Gemeinde.

7.) Ziffer 2.5.: Es empfiehlt sich eine Formulierung vgl. Ziffer 2.3. zur beim Bauantrag aktuell gültigen Fassung der gemeindlichen Satzung.

8.) In den textlichen Festsetzungen wird mehrmals auf DIN-Normen verwiesen. Der Bebauungsplan ist für jedermanns Einsicht bereitzuhalten (§ 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen ist nicht allein dadurch genügt, dass die Gemeinde den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht hat. Sie muss vielmehr sicherstellen, dass die Betroffenen auch von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Das kann sie dadurch bewirken, dass sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit hält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist. Wir erlauben uns auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG Beschl. v. 18.8.2016 – 4 BN 24.16, BeckRS 2016, 52186) zu verweisen und bitten um Ergänzung des Hinweises, dass entweder bei der Gemeinde selbst oder einer anderen benannten Stelle Einsicht genommen werden kann.

9.) Begründung:

Diese enthält Bestimmungen, welche zum Verständnis als auch der vollumfänglichen Darstellung der wesentlichen Angaben unabkömmlich sind und keine Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen oder Kennzeichnungen darstellen. Die Begründung soll Ziel, Zweck und die Auswirkungen der Planungen gemäß

§ 2a Satz 2 BauGB darlegen und die Planungen rechtfertigen als auch deren Erforderlichkeit nachweisen und die einzelnen Festsetzungen sowie wesentliche planerische Entscheidungen begründen und nicht nur erläutern.

Wir legen nahe, die Begründung um die nachfolgenden Punkte zu ergänzen:

- die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und eventuelle Entwicklungs- und Rahmenpläne, Ausführungen für die Gemeinde Mintraching zu den Grundsätzen/Zielen des Landesentwicklungsprogrammes samt Regionalplans der Region Regensburg

- in Betracht gezogenen Alternativen für die städtebauliche Entwicklung oder Standorte (entsprechend Ziffer 5. in Kapitel V 2.3 (Seite 148) der Planungshilfen sollen unterschiedliche Lösungen, die sich in der städtebaulichen Überlegung (z. B. Standortentscheidungen und Gestaltungsfragen) ergeben, im Bauleitplanverfahren untersucht werden. Darüber hinaus sind nach Nr. 2d der Anlage 1 im BauGB die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten notwendiger Bestandteil des Umweltberichts.)

- Bedarf entsprechend den in den Planungshilfen niedergelegten statistischen Erhebungen und Einflussgrößen (Bevölkerungsentwicklung gemäß Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung (Kenngrößen sind Geburten und Sterbefälle), Zu- und Abwanderungen,...) – im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sind vorrangig die Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen. Wenn derartige Potentiale nicht zur Verfügung stehen, sind Ausnahmen möglich, allerdings haben die Gemeinden in den notwendigen Planungsverfahren die Entwicklungspotentiale vorzunehmen. Interessentenlisten sowie jegliche Arten von Vormerkungen dienen zwar als Anhaltspunkt spiegeln jedoch keinesfalls den tatsächlichen Bedarf wieder.

Flurnummer 488 gehört zur Gemarkung Mintraching. Auf Blatt 2, letzter Absatz, sollte es wohl heißen...Das städtebauliche Konzept... „Rosenhof Ost III“.

Abwägung:

Zu 1.) Die Zu- und Ausfahrten werden als „verbindlich“ festgesetzt. Es wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu 15 m² Grundfläche zugelassen sind.

Zu 2.) Die Grenzen des Geltungsbereichs sind an das Baugebiet „Rosenhof Ost II“ abgestimmt.

Zu 3.) Das Planzeichen für bestehende Gebäude in der Legende wird vom IB Kehrer berichtigt.

Zu 4.) Die Formulierung im Inhaltsverzeichnis wird vom IB Kehrer berichtigt.

Zu 5.) Da es mit dem Bau der Erschließungsstraße zu Aufschüttungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt, wird auf die Darstellung der Höhenschichtlinien des Urgeländes verzichtet, dafür werden für den Straßenkörper und die einzelnen Parzellen Höhenkoten festgelegt. Eine Festsetzung über die Beschränkung von Auffüllungen und Abgrabungen wird in die Planung aufgenommen.

Zu 6.) In die Planung wird aufgenommen, dass je Einfamilienhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig ist. Bei den Doppelhäusern wird die Anpassungspflicht von Haupthaus und Garage mit in die Planung aufgenommen, bei den Einfamilienhäusern ist aufgrund der Situierung der Garagenstandorte diese Problemstellung nicht gegeben. Da in der Praxis die Dachausführung und Neigung vom Hauptgebäude stark abweicht (Gründach, Pultdach, etc.), wird auf eine Anpassungspflicht von Haupthaus und Garage verzichtet.

Zu 7.) Der Hinweis auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde wurde bereits aufgenommen.

Zu 8.) Der Hinweis, dass entweder bei der Gemeinde selbst oder einer anderen benannten Stelle Einsicht in die DIN-Normen genommen werden kann, wird in die Festsetzungen mit aufgenommen.

Zu 9.) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ziele der Raumordnung sind bereits im Flächennutzungsplan darzustellen und kein Bestandteil des Bebauungsplans.

i) Landratsamt Regensburg, S 42, Technische Bauaufsicht, Bauüberwachung

1. Einwendung:

Die Bauleitplanung muss Planungssicherheit gewährleisten und die Umsetzung des Planvorhabens für alle im Verfahren Beteiligten nachvollziehbar darstellen. Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Für die Praxis sind eindeutige, auf einer Baustelle mit Baugrube herstellbare Höhenbezüge erforderlich.

Rechtsgrundlagen: § 1 Abs. 2 PlanZV und § 18 BauNVO; Art. 20 Abs. 3 GG
„aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Geländehöhe und die Höhe baulicher Anlagen ergeben“ bzw. „Gebot hinreichender Bestimmtheit von Rechtsnormen“

Möglichkeiten der Überwindung

Es wird empfohlen im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren die Planung um folgende Punkte zu ergänzen:

Höhenlinien:

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

Höhenlage:

Da die Höhe baulicher Anlagen über max. Wandhöhen geregelt wird, ist die Festsetzung der Höhenlage, von der aus die Wandhöhe ermittelt werden soll, notwendig. Die Höhenlage der Gebäude, Garagen etc. sollte vom Straßenbezugspunkt (Asphalttrand) und der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss des Wohnhauses bzw. der Garage festgelegt werden, da diese unstrittig sind (keine Sockelhöhen).

Wandhöhen:

In einem Regelquerschnitt sind die max. Wandhöhen ohne Sockelhöhen darzustellen, da dies ein unbestimmter Rechtsbegriff ist.

Erläuterung:

Das aus dem Rechtsstaatsprinzip des Art. 20 Abs. 3 GG resultierende Gebot hinreichender Bestimmtheit von Rechtsnormen gilt auch für Bebauungspläne und deren zeichnerische und textliche Festsetzungen. Dabei müssen insbesondere Festsetzungen zu Gebäude- und First- und Traufhöhen sowie zu Geländeoberflächen als Bezugspunkte eine ausreichende Berechnungsgrundlage bieten. Hierbei ist erforderlich, dass die in die Höhenberechnung einzustellenden Parameter klar und unmissverständlich benannt werden. Grundsätzlich ist es möglich, allgemein auf eine Verkehrsfläche als unteren Bezugspunkt abzustellen, sofern eine erhebliche Veränderung dieses Punkts nicht zu erwarten ist. Wird als Bezugspunkt auf die Höhe

einer noch nicht vorhandenen Erschließungsstraße Bezug genommen, muss nach ständiger Rechtsprechung des OVG die Planung der Straße im Plan hinreichend festgelegt sein. Es reicht nicht, die Festsetzung der Höhenlage späteren Vorgaben von Verwaltungsstellen des Plangebers zu überlassen. Ein solcher Bestimmtheitsmangel führt zur Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans, wenn die betreffenden Höhenfestsetzungen wesentlich für die planerische Konzeption gewesen sind.

2. Einwendung:

Unter Punkt 1 der zusätzlichen textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Aufschüttungen, Abgrabungen, Sockel“ soll eine neue Geländehöhe festgesetzt werden. Diese Höhe ist derzeit zu unbestimmt.

Rechtsgrundlagen: § 1 Abs. 2 PlanZV und § 18 BauNVO; Art. 20 Abs. 3 GG
„aus den Planunterlagen für Bebauungspläne soll sich die Geländehöhe und die Höhe baulicher Anlagen ergeben“ bzw. „Gebot hinreichender Bestimmtheit von Rechtsnormen“

Möglichkeiten der Überwindung

Pro Parzelle sollte ein Bezugspunkt als NHN (Normalhöhennull) angegeben werden.

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

Rechtsgrundlage:

Hinweis zu Dachformen, Neigungen

Ein städtebaulicher Gestaltungsansatz lässt sich bei der derzeit möglichsten Dachlandschaft des Baugebietes nicht erkennen und kann somit auch nicht bewertet werden. Die Dachformen und die Dachneigungen haben einen erheblichen Einfluss auf die Ortsgestaltung. Wir empfehlen daher eine Reduktion der Anzahl möglicher Dachformen.

Hinweis zur Dachdeckung

Für die Dachdeckung wird empfohlen auf engobierte bzw. glasierte Dachsteine oder -ziegel aufgrund ihrer hochglänzenden Oberflächeneffekte zu verzichten.

Hinweis zum Brandschutz bei Photovoltaikanlagen

Bei den angedachten Bautypen (Doppelhaus) sollte folgender Hinweis mitaufgenommen werden:

Solaranlagen sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m Abstand eingehalten werden.

Hinweis zum Wohnumfeld

Bei der städtebaulichen Planung ist auf eine den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Gestaltung und Ausstattung des Wohnumfeldes Wert zu legen. Dazu zählen insbesondere die Ausstattung mit Spiel- und Erholungsflächen, die Beseitigung von Barrieren, eine angemessene Bepflanzung, ausreichende Sitzmöglichkeiten, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und die Schaffung von differenziert nutzbaren Freiflächen in den Innenbereichen.

Zum Wohnumfeld gehören auch Spielplätze und Einrichtungen zur Kinderbetreuung. Es empfiehlt sich für solche Anlagen bei der Ausweisung neuer Baugebiete entsprechend Flächen innerhalb des Baugebiets vorzusehen und im Bebauungsplan als „Gemeinbedarfsflächen“ festzusetzen. In bestehenden Wohngebieten sollte das häufig vernachlässigte Wohnumfeld durch geeignete Maßnahmen für alle Altersgruppen verbessert werden.

Hinweis zum Schallschutz

Die approximativen Ausmaße des Lärmschutzwalls (Höhe/Breite/Tiefe) sollten in den Planunterlagen ergänzt werden.

Die Nachweispflicht im Baugenehmigungsverfahren für die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 sollte verbindlich geregelt werden.

Abwägung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind teilweise Auffüllungen zur Umsetzung des Planungsziels notwendig, eine Einzeichnung von Höhenlinien des bestehenden Urgeländes ist daher wenig sinnvoll. Sowohl für den Straßenkörper als auch für jede einzelne Parzelle werden Höhenkoten festgelegt, die für die Bemessung der Abstandsflächen maßgeblich sind. Eine Festsetzung zur Regelung von Abgrabungen und Aufschüttungen wird getroffen. Der Regelquerschnitt wird dahingehend geändert, dass er ohne Sockelhöhen dargestellt wird.

Die Gemeinde Mintraching will bewusst möglichst vielfältige Dachformen zulassen, um die Heterogenität des Baugebiets zu fördern und darüber hinaus eine in der Praxis übliche Aufweichung der Festsetzungen durch nachträgliche Abweichungen auszuschließen. Die Planung wird mit dem Verbot von hochglänzenden Dachsteinen oder anderen Oberflächen ergänzt. Auch wird der Hinweis hinsichtlich des Brandschutzes von Photovoltaikflächen ergänzt.

In unmittelbarer Nähe des geplanten Baugebiets befindet sich bereits ein gemeindlicher Spielplatz samt Gemeinschaftsfläche. Genannte Einrichtungen wurden so dimensioniert, dass eine Nutzung auch für die nun geplante Erweiterung der Bebauung ausreichend ist, weitere Einrichtungen sind aus Sicht der Gemeinde nicht notwendig.

j) REWAG & Co KG, Regensburg

Wir danken für Ihr Schreiben zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Rosenhof Ost III“, womit Sie uns als Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren der kommunalen Bauleitplanung beteiligen und nehmen wie folgt Stellung:

Sparte Erdgas

Die REWAG plant keine Erschließungen mit Erdgas.

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

Sparte Strom

Die Erschließung des aufgezeigten Planungsbereiches mit elektrischer Energie ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze sichergestellt. Vor Beginn der

Baumaßnahme sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und eine örtliche Einweisung anzufordern.

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

Sparte Telekommunikation

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

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

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

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

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Gemeinde oder einen Beauftragten wird rechtzeitig vor dem Bau der Erschließung eine Benachrichtigung und Abstimmung des Vorhabens zugesagt.

k) VBA Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal

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

Des Weiteren basiert diese Stellungnahme darauf, dass die VBA als Kommunalunternehmen des Abwasserzweckverbandes Pfattertal ausschließlich für die Schmutzwasserentsorgung aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zuständig ist. Somit verbleibt die Zuständigkeit für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers bei der Gemeinde Mintraching analog der vorangegangenen Baugebieten Rosenhof Ost I und Rosenhof Ost II.

1.) Anschluss- und Benutzungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet eine Teilfläche der Fl. Nr. 258 der Gemarkung Rosenhof und eine Teilfläche der Fl. Nr. 488 der Gemarkung Mintraching.

Das Planungsgebiet ist durch keinen Kanal erschlossen, daher besteht gemäß § 4 Abs. 2 EWS derzeit kein Anschlussrecht für dieses neue Baugebiet, was zur Folge hat, dass gemäß § 5 EWS auch kein Anschluss- und Benutzungszwang besteht.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, ein Anschluss- und Benutzungsrecht (besonderes Benutzungsrecht) durch Abschluss einer Sondervereinbarung zu schaffen. Diese Sondervereinbarung ist zwischen dem Grundstückseigentümer/Erschließungsträger und dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal zu schließen. In dieser Sondervereinbarung ist zu regeln, wie die Erschließung durchzuführen ist und wer die hierfür anfallenden Kosten trägt.

Nach Rücksprache ist der Zweckverband gerne bereit diesbezüglich eine Sondervereinbarung abzuschließen.

2.) Abwasserbeseitigung

Es ist zu beachten bzw. zu ergänzen:

1. In der Begründung Pkt 10.2.2 wird die geplante Abwasserbeseitigung dargelegt. Dieser Passus ist wie folgt zu ergänzen. Für die fachgerechte Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist die Gemeinde Mintraching zuständig.
2. Unter Pkt. 4.1 und 4.2 wird die Versickerung und Ableitung von Regenwasser dargelegt. Auch hier wäre u. E. die Ergänzung angezeigt, dass für die Schmutzwasserkanalisation der AZV und für die Niederschlagswasserkanalisation und die Versickerung in öffentlichen Flächen die Gemeinde Mintraching zuständig ist.
3. Die Festlegungen in der Entwässerungssatzung (EWS) insbesondere die § 10, 11 und 15 sind einzuhalten.
4. Die Entwässerungsanlagen im Erschließungsgebiet sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu planen. Die Planung ist mit der VBA abzustimmen. Sollten Ihrerseits noch Rückfragen bestehen, sind wir gerne bereit Ihnen diese zu beantworten.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sobald die Umsetzung der Planung absehbar ist, wird sich die Gemeinde rechtzeitig mit der VBA in Verbindung setzen und die notwendigen Maßnahmen für eine geordnete Erschließung treffen. Die Hinweise hinsichtlich der Begründung bzw. Hinweise werden in die Planung mit aufgenommen.

1) Wasserwirtschaftsamt Regensburg

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten und wassersensiblen Bereichen.

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

Ebenso wird zum Schutz gegen Starkregenniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen. Eine dichte und auftriebssichere Bauweise der Kellergeschosse ist auch im Hinblick auf die zu erwartenden hohen Grundwasserstände dringend angezeigt.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m.

Art. 30 Bayerisches Wassergesetz bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen.

Die geplante Abwasserbeseitigung im Trennsystem wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt. Wir weisen aber darauf hin, dass die Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung in den vorgelegten Unterlagen nicht eindeutig sind. Aus unserer Sicht ist nicht erkennbar, wie im speziellen die Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Grundstücke geplant ist, zentral oder dezentral. Hierzu sollte der Bebauungsplan präzisiert werden, da die Niederschlagswasserbeseitigung Teil einer gesicherten Erschließung ist und somit im Zuge des Bebauungsplanverfahrens abzuhandeln ist.

Für das geplante zentrale Sickerwasserbecken ist rechtzeitig ein wasserrechtlicher Antrag beim Landratsamt Regensburg zu stellen. Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg steht gerne für vorherige Abstimmungen zu Verfügung. Grundsätzlich sollte im Planungsgebiet der Anfall von abzuführenden Niederschlagswasser minimiert werden. Hierzu können z. B. begrünte Flachdächer, Nutzung des gesammelten Regenwassers als Brauchwasser oder Minimierung der versiegelten Flächen dienen.

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

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

Abwägung:

Die Festsetzungen hinsichtlich der privaten Erschließung werden konkretisiert, die Hinweise zu Wassereintrüben und Starkregenereignissen ergänzt, ansonsten wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen.

Folgende Träger und Behörden öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme zum Ausdruck gebracht, dass sie keine Bedenken gegen die Planung zum Ausdruck bringen oder sich hierzu nicht äußern:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Regensburg
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Regensburg
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Parsberg
- Landratsamt Regensburg, SG L 18, Fachreferent Denkmalschutz
- Gemeinde Hagelstadt
- Gemeinde Köfering
- Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Folgende Träger und Behörden öffentlicher Belange haben sich nach schriftlichen Anschreiben nicht geäußert:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayernwerk AG (Regensburg)
- Bund Naturschutz Regensburg
- Bundesnetzagentur Berlin
- Bundesnetzagentur Bonn
- Deutsche Post AG
- E.ON Bayern AG
- E.ON Energie Deutschland GmbH
- Gemeinde Alteglofsheim

- Gemeinde Aufhausen
- Gemeinde Barbing
- Gemeinde Obertraubling
- Gemeinde Pfatter
- Gemeinde Riekofen
- Regensburger Verkehrsverbund (RVV)
- Regionaler Planungsverband Neumarkt i. d. OPf.
- R-Kom
- Staatliches Bauamt Regensburg
- Staatliches Schulamt
- Stadt Neutraubling
- Vermessungsamt Regensburg

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die ausgearbeiteten Abwägungsvorschläge zu den jeweiligen Einwänden der Fachstellen und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit.

dafür: 13 dagegen: 0

Beschluss:

Die sich aus den vorangegangenen Beschlüssen ergebenden Änderungen und Ergänzungen ergebende Entwurf mit Fassung vom 07.10.2019 wird gebilligt. Die Verwaltung wird mit der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beauftragt.

dafür: 13 dagegen: 0