

## TEAM 4

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39 35 7-0

GEMEINDE BERG

---

6.2.2025/ma

### Einbeziehungssatzung „Richtheim - Ost“

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

#### Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwendungen:

- Landratsamt Neumarkt i. d. Opf.
  - Bauamt
  - Kreisbrandinspektion
- Bundesamt für Infrastruktur u.a. der Bundeswehr, Bonn\*
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Neumarkt i. d. Opf.
- Staatliches Bauamt Regensburg
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Langen/Hessen – *keine weitere Beteiligung erforderlich*
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen – *keine weitere Beteiligung erforderlich*
- TenneT TSO GmbH, Bayreuth
- Bayerischer Bauernverband, Neumarkt

*\* sofern sich im weiteren Verfahren keine Änderungen ergeben*

#### Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Regierung der Oberpfalz, Regensburg
- Landratsamt Neumarkt i. d. Opf.
  - Umweltschutz
  - Naturschutz
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Neumarkt i. d. Opf.
- Wasserwirtschaftsamt Regensburg
- Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Nordbayern, Außenstelle Fürth
- Bayernwerk Netz GmbH, Parsberg
- PLEdoc GmbH, Essen
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Neumarkt
- Einwendungen Öffentlichkeit

**Nach Prüfung der Anregungen werden folgende Beschlussvorschläge unterbreitet.**

**Regierung der Oberpfalz – 11.11.2024**

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Einbeziehung. Aufgrund des geringen Flächenumfangs, sowie der vorhandenen Anbindung kann in diesem Fall auf eine Bedarfsbegründung verzichtet werden.

Wir bitten darum, uns zur Aktualisierung des hiesigen Rauminformationssystems (RISBY) zeitnahnach Abschluss des Verfahrens eine Endausfertigung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes mit Verfahrensvermerken und Begründung auf bevorzugt digitalem Wege an folgende E-Mail-Adresse zu kommen zu lassen (Art. 30 BayLplG):

[rauminformation@reg-opf.bayern.de](mailto:rauminformation@reg-opf.bayern.de).

**Beschlussvorschlag**

*Die Stellungnahme wird dankend zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.*

**Landratsamt Neumarkt i. d. Opf., Umweltschutz – 07.11.2024**

**Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes**



Abbildung 1 – Lageplan

Die Gemeinde Berg b. Neumarkt i.d.OPf. beabsichtigt die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Richtheim - Ost“ für eine Teilfläche des FlSt. 1075 der Gemarkung Loderbach. Bei dem Ortsbereich von Richtheim handelt es sich um ein faktisches Dorfgebiet nach § 5 der BauNVO. Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll Baurecht für die Grundstückseigentümer geschaffen werden.

Etwa 55 Meter westlich des geplanten Einbeziehungsbereichs befindet sich eine Kfz-Werkstatt mit angeschlossenem Kfz-Handel. Aufgrund der Planungen rücken keine schutzbedürftigen Nutzungen näher an die bestehende Autowerkstatt heran. Es entstehen keine neuen maßgeblichen Immissionsorte. Angesichts der Lage des Einbeziehungsbereichs, der Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude sowie der bestehenden Lärmschutzwand auf dem Betriebsgelände der Fa. Auto Stich GmbH & Co. KG sind keine unzulässigen Lärmimmissionen zu erwarten.

Auf FlSt. 584 befindet sich eine aktive Hühnerhaltung. Diese bewegt sich augenscheinlich im Rahmen einer Hobbytierhaltung. Laut Frage 07 der Zweifelsfragen zur Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) sind private Hobbytierhaltungen in einem Dorfgebiet nicht zu berücksichtigen:

#### Hobbytierhaltung

Hobbytierhaltung umfasst z. B. das Halten von einzelnen Hühnern, Enten, Gänsen, Schafen, Ziegen, Eseln. Auch das Halten von wenigen Pferden zählt hierzu. Sie ist in der Regel in durch Tierhaltungsanlagen geprägten Gebieten bei der Ermittlung der Geruchsimmissionsbelastung nicht zu berücksichtigen. In Wohngebieten ist sie aufgrund der in der Regel geringeren Abstände und des erhöhten Schutzanspruches der Anwohner bei der Ermittlung der Geruchsimmissionsbelastung zu berücksichtigen, wenn sie nicht ohnehin unzulässig ist. **(GIRL Sitzung 09/2016)**

Nordöstlich des Einbeziehungsbereichs verläuft die Bundesautobahn A3 in einer Entfernung von etwa 500 Metern. Zur Bewertung des Verkehrslärmes wird die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen.

Nach Angaben der Straßenverkehrszählung 2021 (Zählstelle 66349051) ist auf der A3 ein durchschnittlicher täglicher Verkehr von 35.110 Fahrzeugen zu erwarten (vgl. [www.baysis.bayern.de](http://www.baysis.bayern.de)). Die voraussichtlichen Beurteilungspegel im Einbeziehungsbereich durch den Verkehrslärm der A3 werden gemäß Anhang B.2 der DIN 18005 abgeschätzt.

16. BImSchV Immissionsgrenzwerte		DIN 18005 Orientierungswerte		Beurteilungspegel	
Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
64 dB(A)	54 dB(A)	60 dB(A)	50 dB(A)	57 dB(A)	52 dB(A)

**Tabelle 1 – Immissionsgrenzwerte (MD), Orientierungswerte (MD) und Beurteilungspegel für Verkehrslärm**

Nach Bild B.2 der DIN 18005 („Diagramm zur Abschätzung des Beurteilungspegels von Straßenverkehr für verschiedene Abstände als Parameter, Nacht (berechnet nach RLS-19)“) kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung der nächtlichen Orientierungswerte für Dorfgebiete. Die Überschreitung ist entsprechend abzuwägen. Gemäß DIN 18005 beeinträchtigen Außenlärmpegel über 45 dB(A) bereits bei teilgeöffnetem Fenster einen ungestörten Schlaf.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Planung. Die festgestellte geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte ist entsprechend abzuwägen. Gegebenenfalls sind Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Beschlussvorschlag

*Die Stellungnahme und detaillierte Prüfung wird dankend zur Kenntnis genommen. Die geringfügige Überschreitung der Emissionen der Autobahn A3 wird von der Gemeinde ausdrücklich in die Abwägung eingestellt. Die Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung werden eingehalten. In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis auf die geringe Überschreitung der Orientierungswerte ergänzt und auf die architektonische Selbsthilfe verwiesen.*

**Landratsamt Neumarkt i. d. Opf., Naturschutz – 08.11.2024**

Mit der Planung besteht Einverständnis.

Es wird daran erinnert, die Ausgleichsfläche möglichst zeitnah ans Ökoflächenkataster zu melden und dinglich sichern zu lassen. Es wird auch gebeten sicherzustellen, dass die Rigole nicht innerhalb der Ausgleichsfläche liegen darf, da es sich um ein technisches Bauwerk handelt, dessen Funktionsfähigkeit dauerhaft gewährleistet sein muss.

Beschlussvorschlag

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.*

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege – 22.10.2024**

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

**Art. 8 (1) BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 (2) BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

**Beschlussvorschlag**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf evtl. zutage tretende Bodendenkmäler wird in der Begründung ergänzt.*

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – 22.10.2024**

**Bereich Landwirtschaft**

Eingriffsfläche Fl.Nr. 1075, Gmk 4646

Es gehen durch den Wohnhausbau 0,14 ha Ackerfläche mit Ackerzahl 39 dauerhaft verloren. Der Verlust für die Landwirtschaft ist daher nicht gravierend. Der geplante Hausstandort ist an drei Seiten von intensiver Landwirtschaft umgeben. Es sollte daher im Bauplan festgehalten werden, dass übliche landw. Immissionen (Gerüche, Stäube, Lärm) ausgleichslos zu dulden sind. Gegen die Ausgleichsmaßnahme (554 qm Streuobstwiese mit Gebüschen) bestehen keine Einwendungen. Eine Streuobstberatung durch unsere Behörde ist möglich.

#### Bereich Forsten

Der Bereich Forsten ist nicht betroffen

#### Beschlussvorschlag

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf übliche landwirtschaftliche Immissionen wird in der Satzung ergänzt.*

### **Wasserwirtschaftsamt Regensburg – 08.11.2024**

#### **Allgemeines**

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet oder einem Überschwemmungsgebiet und ist nicht im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

#### **Grundwasser**

Im vorliegenden Baugrundgutachten des Büros Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH wurde ein Grundwasserstand von 0,4 - 0,6 m unter Geländeoberkante (GOK) festgestellt.

Wir bitten, folgende Hinweise in die Satzung aufzunehmen:

Bei den Baugrunderkundungen wurde im Planungsbereich ein sehr geringer Grundwasserflurabstand festgestellt. Bei anstehendem Grundwasser sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser



zu sichern. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte und auftriebssichere Ausführung des Kellers (z.B. WU-Beton, DIN 18533), liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn. **Die Einleitung von Grund- oder Dränwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.**

Bauliche Anlagen im Grundwasserbereich sind fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Ist bei Vorhaben geplant, das Grundwasser aufzuschließen, muss dies wasserrechtlich behandelt werden. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser (mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt) und die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß § 8 i.V.m. § 9 WHG wird hingewiesen. Ebenso kann das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (auch dauerhaftes Einbinden von Bauwerken, z.B. Kellergeschossen) eine wasserrechtliche Erlaubnis erfordern.

Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

### **Oberflächenabfluss bei Starkregen**

Das Planungsgebiet liegt unterhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. Dadurch ergibt sich bei Starkregenereignissen die Gefahr von Schäden. Wir empfehlen, hierzu folgenden Hinweis in die Satzung aufzunehmen:

Das Planungsgebiet liegt unterhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Unter ungünstigen Umständen (Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) können oberflächlich abfließendes Wasser oder Erdabschwemmungen zu Schäden führen. Um derartige Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

### Beschlussvorschlag

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise werden in der Begründung ergänzt.*

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Im vorliegenden Baugrundgutachten des Büros Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH wurde ein Grundwasserstand von 0,4 - 0,6 m unter Geländeoberkante (GOK) festgestellt. Für eine Sickeranlage ist eine filterrelevante Sickerstrecke von mindestens 1,0 m erforderlich. In begründeten Ausnahmefällen kann

zwar die Mächtigkeit des Sickerraums reduziert werden, mehrere Dezimeter sind aber immer erforderlich. Ein Einbau von Rigolen direkt ins Grundwasser ist in keinem Fall zulässig. Gleichzeitig würde ja die im Bebauungsplan unter (3) geforderte frostsichere Ausbildung der Rigole ja einen möglichst tiefen Einbau bedeuten. Zusätzlich wurde bei den Sickerversuchen eine sehr geringe Sickerfähigkeit von  $< 10^6$  m/s festgestellt.

Die Festsetzung von Zisternen zur Nutzung und Rückhaltung von Niederschlagswasser begrüßen wir aus fachlicher Sicht ausdrücklich. Der Überlauf kann aber im vorliegenden Fall nicht an eine Sickerrigole angeschlossen werden. Die Einbeziehungssatzung ist daher zu überarbeiten.

Aufgrund der Hanglage ist ggf. der Anschluss des Überlaufs der Zisternen an eine oberirdische Sickermulde möglich - dies sollte geprüft werden. Andernfalls wird der Anschluss des Überlaufs direkt an den gemeindlichen Kanal erforderlich. Wir weisen darauf hin, dass neben dem Mischwasserkanal auch noch ein gemeindlicher Regenwasserkanal in der Richtheimer Hauptstraße vorhanden ist. Sofern hydraulisch ausreichend, ist dieser vorrangig für die Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser zu nutzen. Hierzu verweisen wir auf § 55 Abs. 2 WHG: „Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation **ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet** werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Alternativ ist auch eine rein oberirdische Versickerung denkbar, dann fallen aber die Zisternen

-und damit auch die Nutzung bspw. zur Gartenbewässerung- weg. Soll dies festgesetzt werden, sollte aber nochmal geprüft werden, ob die vorhandenen Bodenverhältnisse diese Versickerung ermöglichen.

Mit dem Vorhaben besteht dann Einverständnis, wenn obige Ausführungen, insbesondere die Änderung der festgesetzten Niederschlagswasserbeseitigung, berücksichtigt werden.

#### Beschlussvorschlag

*Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Aussagen zur geplanten Entwässerung werden in der Begründung entsprechend überarbeitet.*

#### **Die Autobahn GmbH des Bundes, Außenstelle Fürth – 21.10.2024**

Belange des Baulastträgers für Bundesautobahnen werden nicht betroffen. Das Plangebiet liegt aus Sicht des Straßenbaulastträgers über 280 m von der Bundesautobahn A3 entfernt.

Auf die vom Verkehr auf der BAB A3 ausgehenden und auf das Planungsgebiet evtl. einwirkenden Emissionen wird hingewiesen. Eine Abhilfe kann vom Straßenbaulastträger nicht eingefordert werden.

### Beschlussvorschlag

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Lärmemissionen der Autobahn werden ausdrücklich in die Abwägung eingestellt.*

### **Bayernwerk Netz GmbH – 08.11.2024**

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.

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.

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

[www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

#### Beschlussvorschlag

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Erschließungsplanung. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.*

#### **PLEdoc GmbH – 21.10.2024**

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

**Achtung:** Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Datenschutzhinweis:

Im Rahmen der Netzauskunft, werden die von Ihnen angegebenen personenbezogenen Daten zum Zweck der Bearbeitung Ihres Anliegens und zur Kontaktaufnahme mit Ihnen verarbeitet. Rechtsgrundlage der Verarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO. Die Aufbewahrungs- bzw. Löschungsfrist beträgt 10 Jahre, sofern nicht bei einer von uns jährlich durchgeführten Überprüfung ein Zweckfortfall der Aufbewahrung festgestellt wird.

Sie haben das Recht auf Auskunft, Berichtigung, Löschung oder Einschränkung und Übertragbarkeit der Sie betreffenden personenbezogenen Daten. Zudem haben Sie das Recht auf Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten.

Beschlussvorschlag

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.*

**Deutsche Telekom Technik GmbH – (kein Datum)**

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](mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de)

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.

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](mailto: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.

#### Beschlussvorschlag

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die Erschließungsplanung. Eine Planänderung ist nicht erforderlich.*

#### **Bund Naturschutz in Bayern e.V. – 20.11.2024**

Zur EBS „Richtheim Ost“ bitten wir fristgemäß um folgende Ergänzung:

- Die Nutzung von Erneuerbaren Energien in Form von PV-Anlagen sollte vorgeschrieben werden.
- Bei Nebengebäuden z.B. Garagen sollte eine Dachbegrünung empfohlen werden.
- Bei den als Ausgleich gepflanzten Hecken soll eine fachgerechte Pflege festgelegt werden.

Vielen Dank für die Berücksichtigung.

### Beschlussvorschlag

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung zur Installation von Photovoltaikanlagen erfolgt nicht, dies soll den Bauherrn überlassen werden. Die weiteren Empfehlungen werden in der Begründung ergänzt.*

### Einwendungen Öffentlichkeit

#### **Bürger I – 11.11.2024**

Die Einbeziehungssatzung „Richtheim-Ost“ legt für die Entwässerung von Niederschlagswasser fest, dass eine Zisterne mit Überlauf in eine Rigole hergestellt werden muss. Die Rigole hat ein Speichervolumen von 5 m<sup>3</sup> aufzuweisen und ist möglichst flach aber frostsicher in das Erdreich einzubringen.

Zur schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser muss der Untergrund geeignet sein, darf keine Verunreinigungen aufweisen und der Abstand der Versickerungsanlage zum mittleren Grundwasserflurabstand muss mindestens 1 Meter betragen.

Das für die Einbeziehungssatzung am 24.05.2024 erstellte Bodengutachten kommt zum Ergebnis, dass der Boden eine nur relativ geringe Wasserdurchlässigkeit von  $k_f = 8 \times 10^{-8}$  m/s bzw.

$k_f = 4 \times 10^{-7}$  m/s aufweist und der Grundwasserflurabstand zur Geländeoberkante nur 0,40 m bzw. 0,60 m beträgt.

Gemäß DWA-A 138 muss die Wasserdurchlässigkeit des Bodens bei mindestens  $k_f > 1 \times 10^{-6}$  m/s liegen um versickerungsfähig zu sein.

Der Boden ist mit der schwachen Wasserdurchlässigkeit und dem hohen Grundwasserstand also nicht für eine Versickerung geeignet.

Der Bodengutachter weist darauf hin, dass in Ausnahmefällen die Mächtigkeit des Sickerraums bei Errichtung einer Sickermulde auch weniger als 1 m betragen kann, sofern dies örtlich zugelassen wird.

Entgegen den Empfehlungen des Gutachters verlangt die Satzung die Errichtung einer Rigole. Die schwache Wasserdurchlässigkeit des Bodens bedingt lange Standzeiten des Niederschlagswassers im Rigolenkörper und befördert damit anaerobes Faulen mit negativen Auswirkungen vor Ort. Anaerobes Milieu ist auch bezüglich eines erlaubten Notüberlaufes in den öffentlichen Kanal nicht förderlich für die gemeindliche Kanalisation.



Laut üblichen Herstellerangaben liegt die Gesamteinbautiefe einer Rigole für einen frostsicheren Einbau ins Erdreich bei ca. 1,10 m bis 1,30 m. Damit wäre zur Einhaltung der Vorgaben der TRENGW eine Auffüllung auf dem Grundstück von mindestens 1,60 m notwendig. Ein flacher Rigolenkörper ist laut Hersteller mind. 0,35 cm hoch. Um damit die geforderte Rückhaltung von 5 m<sup>3</sup> zu erreichen wäre die Auffüllung unter Berücksichtigung der Rigolenmaße auf einer Fläche von rund 11,8 m x 3,8 m erforderlich (24 Körper 80x80x35cm und je 212 Liter Regenrückhaltung).

***Ich beantrage daher, dem Bodengutachter zu folgen und für die Versickerung eine Muldenversickerungsanlage mit Überlauf in den öffentlichen Mischwasserkanal zuzulassen.***

***Beziehungsweise die Einbeziehungssatzung ggf. auch dahingehend zu öffnen, dass auch eine auftriebs-sichere Regenrückhaltung gem. ATV 117 mit gedrosseltem Überlauf (z.B. mit Drosselvorgabe von max. 3 l/s) in den öffentlichen Mischwasserkanal möglich wird, nachdem die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mittels Rigole nicht schadlos und nur mit hohen Betriebskosten auf dem Baugrundstück möglich ist.***

Um anfallendes Niederschlagswasser der Hofflächen und das Niederschlagswasser aus der Zisterne in die höher liegende Rigole einzuleiten, müsste das Wasser technisch mittels einer Hebeanlage hochgepumpt werden.

Der Vorteil einer Regenrückhaltung im Untergrund läge auch darin, dass man hier ein dichtes, mittels Schwerkraft, im Freispiegel entleerendes Entwässerungssystem im Untergrund erstellen kann, das mit einem Rückstauverschluss gegen Rückstau aus dem Mischwasserkanalsystem geschützt werden kann. (Hier besteht keine Gefahr des anaeroben Faulens und die Entleerung erfolgt zeitverzögert zu Kanalsystem füllenden Starkregenereignissen.)

Gleiches gilt auch für den Einbau einer Retentionszisterne mit Überlauf in eine Muldenversickerung, deren Notüberlauf in den öffentlichen Kanal z. B. oberhalb der Rückstauenebene geplant werden könnte.

#### Beschlussvorschlag

*Die Stellungnahme wird berücksichtigt. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt wird die Ableitung des Oberflächenwassers über den bestehenden Oberflächenwasserkanal in der Richtheimer Hauptstraße erfolgen. Die Ausführungen in der Satzung und in der Begründung werden entsprechend angepasst.*