

Anlagenverzeichnis

- [1] Begründung 14. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes WA-Gebiet „Eggfling Südwest, Vorentwurf vom 24.11.2022
 [2] Planzeichnung 14. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes WA-Gebiet „Eggfling Südwest, Vorentwurf vom 24.11.2022

| Eingegangene Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | | | |
|--|---|--|---|
| Nr. | Fachstelle / Stellungnahme | Stellungnahme (Zusammenfassung) | Beschlussvorschläge / Hinweise |
| Blatt 1 | Stellungnahme Staatliches Bauamt Regensburg | <p>Gegen die Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes der Gemeinde Köfering bestehen von unsrer Seite keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass für bauliche Anlagen vom Fahrbahnrand der B15 ein Mindestabstand von 20,0 m einzuhalten ist. Zusätzliche Anschlüsse zur B15 können nicht genehmigt werden.</p> | <p>Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt nicht an der B15, sondern an der Kreisstraße R12.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 15 : 0</p> |
| Blatt 2 | Stellungnahme Telekom Deutschland GmbH | <p>Die Telekom Deutschland GmbH — als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v.ä 125 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:</p> <p>Gegen die oben genannte Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Wir bitten Sie, in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan einen Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.</p> <p>Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.</p> <p>Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> | <p>Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.“ wird in der Begründung der Flächennutzungsplanänderung mit aufgenommen.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 15 : 0</p> |

| | | | |
|---------|---|--|---|
| Blatt 3 | Stellungnahme Gemeinde Min- traching | Die Gemeinde Mintraching erhebt keine Einwände gegen die og. Bauleitplanung. | <u>kein Beschluss erforderlich</u> |
| Blatt 4 | Stellungnahme Regierung von Ober- franken - Bergamt | Nach den hier vorliegenden Unterlagen werden durch 0.9. Vorhaben keine derzeit von der Regierung von Oberfranken —Bergamt Nordbayern- wahrzunehmenden Aufgaben berührt. | <u>kein Beschluss erforderlich</u> |
| Blatt 5 | Stellungnahme Gemeinde Ober- traubling | <p>Zum obengenannten Bauleitplanverfahren ergeht seitens der Gemeinde Obertraubling beigefügte Mit- teilung:</p> <p>2. Bauleitplanung 2.2 14. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Köfering GR-Mitglied Will bemängelte, dass die im Bericht dargestellte Bevölkerungsentwicklung durch die be- reits erfolgte und geplante Baulandausweisung bei weitem nicht mehr dem aktuellen Stand entspricht. Die Belastung der gesamten Infrastruktur sowie der Flächenverbrauch der Gemeinde Köfering sei äu- ßerst kritisch zu sehen.</p> <p>Beschluss: Zur 14. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Köfering ergeht fol- gende Äußerung: Zur Realisierung des zweiten Teilabschnitts des Radweges entlang der Kreisstraße R12 von Eggfling nach Obertraubling sollten im Rahmen der Planung die erforderlichen Flächen mit einbezogen werden, um den Radweg westlich der bestehenden Bebauung fortzuführen. Des Weiteren bestehen bzgl. der zusätzlichen Verkehrsbelastung und des weiteren Flächenver- brauchs erhebliche Bedenken.</p> | <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, an der Pla- nung wird weiter festgehalten.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Köfering wurde auf Basis des Demographie-Spiegels für Bayern er- rechnet. Die Berechnungen für die Gemeinde Köfering bis 2033 wurden im August 2021 publiziert und sind somit auf dem aktuellsten Stand.</p> <p>Der geplante Radweg im Bereich des Plangebietes wurde mit dem Landratsamt Regensburg abgestimmt und berück- sichtigt.</p> <p>Die geplante Ausweisung von sieben Parzellen führt nur zu einer geringen Erhöhung der Verkehrsbelastung. Der Flä- chenverbrauch entspricht dem, lt. Bedarfsnachweis, erfor- derlichen Ansatz für die Entwicklung von Köfering.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 15 : 0</p> |

| | | | |
|---------|---|--|--|
| | | | |
| Blatt 6 | Stellungnahme Kreisbrandrat | Nach eingehender Überprüfung der zur Verfügung gestellte Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Änderungen/Forderungen bestehe. | <u>kein Beschluss erforderlich</u> |
| Blatt 7 | Stellungnahme Handwerkskammer Niederbayern-Ober- pfalz | Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im 0. 9. Verfahren um eine Stellungnahme gebeten. Zu o.g. Verfahren liegen uns aktuell keine Informationen vor, die gegen die Planungen sprechen. Von Seiten der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz selbst sind keine Planungen beabsichtigt bzw. Maßnahmen eingeleitet, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein könnten. | <u>kein Beschluss erforderlich</u> |
| Blatt 8 | Stellungnahme Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal | <p>Herzlichen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu diesem Entwurf (Fassung vom 24.11.2021). Die nachfolgende Stellungnahme ist mit der VBA Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal abgestimmt.</p> <p>Des Weiteren basiert die Stellungnahme darauf, dass die Erschließung durch private Investoren erfolgt und gem. tel. Auskunft von Ihnen die betroffene Teilfläche der Fl. Nr. 1031 im Außenbereich liegt.</p> <p>Da diese 14. Änderung des Flächennutzungsplans letztendlich der Vorbereitung für den Bebauungsplan BG „Eggfing Südwest“ dient, wird in der nachfolgenden Stellungnahme der uns vorliegende Vorabzug dieses Bebauungsplans mitberücksichtigt.</p> <p><u>1.) Anschluss- und Bauwerksrecht</u> Der Geltungsbereich der 14. Änderung des FNP beinhaltet die Fl. Nr. 10321 (TF), 1032/2, 987 (TF), 1031 (TF), 1033 (TF), 1034 (TF), 1035 (TF), 1039 (TF) und Fl. Nr. 1050 (TF) jeweils der Gemarkung Köfering.</p> <p>Die Fl. Nr. 987 ist durch den Kanal sowie einem Grundstücksanschluss am Schmutzwasserkanal, die Fl. Nr. 1032/1 sowie Fl. Nr. 1032/2 ist jeweils durch einen Grundstücksanschluss an dem Schmutzwasserkanal angeschlossen.</p> | <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens WA Eggfing Südwest sowie bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>Zu der Fl. Nr. 103212 und 987 (TF) Da auf diesen Grundstücken jedoch nach dem Vorabzug des Bebauungsplans weitere Wohngebäude zulässig sind, ist zu klären, wie die Erschließung für die Schmutzwasserentsorgung gewünscht wird. Sofern dies der Fall ist, sind hierfür anfallende Kosten durch den Grundstückseigentümer zu tragen. In diesem Fall ist daher mit diesen eine Kostenübernahmeerklärung abzuschließen. Für die weitere Innenschließung im Gelände der Fl. Nr. 1032/2 ist mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal eine Sondervereinbarung zu schließen. In dieser Sondervereinbarung ist zu regeln, wie die Erschließung durchzuführen ist und wer die hierfür anfallenden Kosten trägt.</p> <p>Zu der Fl. Nr. 1031 (TF) Diese Teilfläche liegt im Außenbereich, daher besteht gemäß § 4 Abs. 2 Entwässerungssatzung (nachfolgend EWS genannt) derzeit kein Anschlussrecht für diese geplanten Parzellen, 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.</p> <p><u>Zu den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen</u> Derzeit existiert in diesem Bereich keine Niederschlagswasserkanalisation. Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal eine Sondervereinbarung zu schließen. In dieser Sondervereinbarung ist zu regeln, wie die Erschließung durchzuführen ist, wer die hierfür anfallenden Kosten trägt und wer der Betreiber dieser Niederschlagswasserentsorgungsanlage sein wird. Diese o.g. Sondervereinbarungen bzw. Kostenübernahmeerklärung sind jeweils zwischen dem Grundstückseigentümer/ Erschließungsträger und dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal zu schließen. Nach Rücksprache ist der Zweckverband gerne bereit diesbezüglich die erforderlichen Sondervereinbarungen bzw. Kostenübernahmeerklärung abzuschließen. Diese Sondervereinbarungen nach § 7 der EWS sind vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich zu vereinbaren.</p> <p><u>2.) Ver- und Entsorgung</u> <u>Schmutzwasserentsorgung</u> In der Begründung mit Umweltbericht Pkt. 2.5 wird dargelegt, dass die Schmutzwasserentsorgung über den Anschluss an dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Obertraublinger Straße erfolgen soll. Dies ist umsetzbar.</p> <p><u>Niederschlagswasserentsorgung</u></p> | |
|--|--|---|--|


| | | | |
|---------|------------------------|---|---|
| | | <p>1. Gemäß der Begründung mit Umweltbericht Pkt. 2.5 soll das Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken versickert werden. Dieser Ansatz wird vom Abwasserzweckverband im Pfattertal vollumfänglich unterstützt. Ob dies realisiert werden kann, ist im Zuge der weiteren Planung und Baugrunderkundung weiter zu untersuchen.</p> <p>2. Gemäß der Begründung mit Umweltbericht Pkt. 2.5 soll das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen dem Lohgraben zugeführt werden. Es ist zu klären, wer der zukünftige Betreiber dieser Niederschlagswasseranlage sein wird. Die vorgesehene Einleitung in den Lohgraben muss wasserrechtlich genehmigt werden, es ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.</p> <p>Für Rückfragen Ihrerseits stehen wir Ihnen gerne weiterhin zur Verfügung.</p> | <p>Die Niederschlagswasserentsorgung wird im Rahmen des Bebauungsplans und der Erschließungsplanung gesondert untersucht, geplant und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Falls erforderlich, wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 15 : 0</p> |
| Blatt 9 | Stellungnahme REWAG | <p>Wir danken ihr Schreiben zur 14. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, womit Sie uns als Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren der kommunalen Bauleitplanung beteiligen und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Sparten Erdgas Wir beziehen uns weiterhin auf die Stellungnahme vom 02.07.2021. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Egersdörfer (0941 601—3472)</p> <p>Sparte Strom Der aufgezeigte Planungsbereich liegt außerhalb des Versorgungsgebietes der Regensburg Netz GmbH. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Pfeifer (0941 601-3405)</p> <p>Sparte Telekommunikation</p> <p>Die REWAG plant eigenwirtschaftlich, keine Erweiterung des bestehenden Glasfasernetzes in den Gemeinden des Landkreises Regensburg. Bitte beteiligen Sie uns an weiteren Planungen der Maßnahme um die Rahmenbedingungen für eine synergetische Erschließung nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit detailliert zu prüfen. Vor Beginn der Maßnahme sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und ggfs. eine örtliche Einweisung anzufordern. Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: Herr Zweckerl (0941 601-3419)</p> | <p>Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Bauleit- und Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 15 : 0</p> |

| | | | |
|----------|---------------------------------------|---|--|
| | | <p>Das Versorgungsnetz der REWAG KG und der Regensburg Netz GmbH verändert sich stetig. Somit verändern sich auch die Netzparameter, wie z. B. Leistung, Spannung, Druck und Fließgeschwindigkeit. Diese Gegebenheit erfordert immer wieder neue Strategien in der Netzplanung und Netzberechnung. Folglich ist diese Stellungnahme nur zeitlich begrenzt gültig!</p> <p>Wir bitten Sie deshalb, uns weiterhin zeitnah an Ihren Planungen zu beteiligen und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.</p> | |
| Blatt 10 | Stellungnahme Bayernwerk | <p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Der in den Planentwurfsunterlagen angegebene Geltungsbereich wird von 20-kV-Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH tangiert bzw. benutzt.</p> <p>Zu Ihrer Information haben wir einen aktuellen Bestandsplan beigelegt. Unsere Bestandspläne sind nur bedingt für eine Maßentnahme geeignet. Maßgeblich ist der tatsächliche Verlauf der Leitungen in der Natur.</p> <p>Die Kabeltrassen der 20-kV-Kabel sind von jeglicher Bebauung sowie von Baumpflanzungen freizuhalten. (Schutzzonenbereich je 2,5 m beiderseits der Trassenachse).</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzabständen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass uns die Pläne für Bau- u. Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art zur Stellungnahme vorzulegen sind.</p> <p>Dies gilt insbesondere auch für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p> <p>Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von „Kabelleitungen“ sind zu beachten!</p> | <p>Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Bauleit- und Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 15 : 0</p> |
| Blatt 11 | Stellungnahme Regierung der Oberpfalz | <p>Mit Schreiben vom 11.01.2022 haben Sie der Regierung der Oberpfalz die Unterlagen zur 14. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Köfering zur Stellungnahme vorgelegt. Durch das Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines rd. 1,1 ha großen WA-Gebietes im Ortsteil Eggfling geschaffen werden. Im gültigen Flächennutzungsplan</p> | <p>Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt.</p> |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | <p>sind derzeit 0,7 ha des Plangebietes bereits als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die restliche Planfläche befindet sich im Außenbereich.</p> <p>Bewertung der Bauleitplanung aus landesplanerischer Sicht Unter Bezugnahme auf die Vorgaben zur Siedlungsentwicklung nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist die 14. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wie folgt zu bewerten: Die vorliegende Bauleitplanung befindet sich noch im Einklang mit den Erfordernissen von Raumordnung und Landesplanung. Bei allen zukünftigen Bauleitplanungen wird aber ein Bedarfsnachweis nach den Vorgaben der Auslegungshilfe: „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie erforderlich.</p> <p>Nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020</p> <ul style="list-style-type: none"> • ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. ((Z) 1.2.1) • soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. ((G) 3.1) • sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. ((G) 3.1) • sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung 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) <p>Begründung Die Regierung der Oberpfalz als höhere Landesplanungsbehörde nimmt in Abstimmung mit dem Sachgebiet Städtebau wie folgt Stellung:</p> | <p>Der Wohnbaulandbedarfsnachweis des Büros AS+P Albert Speer + Partner GmbH wird bei der Bauleitplanung WA Eggfling Südwest nicht mehr berücksichtigt. Der Bedarfsnachweis wird auf Basis der Bevölkerungsentwicklung des Demographie-Spiegels für Bayern errechnet.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 15 :0</p> |
|--|--|--|---|

| | | | |
|-------------|--|--|------------------------------------|
| | | <p>Grundsätzlich bestehen gegen das Vorhaben der Gemeinde Köfering keine Bedenken. Wir möchten aber an dieser Stelle auf unsere Stellungnahmen zur 10. Änderung des FNP und zum Bebauungsplan „Erweiterung Weiherbreite“ (RS vom 08.06.2020, Az. ROP-SG24—8314.11-84-6- 6 und RS vom 23.04.2020, Az. ROP-SG24- 8314.12-84-12-7) verweisen, wonach der im Wohnbaulandbedarfsnachweis des Büros AS+P Albert Speer + Partner GmbH berechnete Bedarf, der seinerzeit von der höheren Landesplanungsbehörde anerkannt wurde, durch das Baugebiet „Erweiterung Weiherbreite“ bereits vollständig ausgeschöpft wird. Dies führte sogar dazu, dass die in der 10. Änderung des FNP ursprünglich geplante Fläche des WA-Gebietes verkleinert werden musste.</p> <p>Ein erneutes Heranziehen der Wohnbauflächenbedarfsanalyse des Büros AS+P Albert Speer + Partner GmbH ist daher zur Begründung des Bedarfs an Wohnbauflächen im vorliegenden Fall nicht mehr möglich.</p> <p>Da es sich bei der 14. Änderung des Flächennutzungsplans in erster Linie um eine Umwidmung von Mischgebietsflächen mit der geringfügigen Neuaufnahme einer 0,4 ha großen WA-Fläche handelt, kann - vor dem Hintergrund eines prognostizierten Bevölkerungszuwachses von 14,2 % bis zu Jahr 2033 (vgl. Demographie-Spiegel des Bayerisches Landesamt für Statistik) - auf einen detaillierten Bedarfsnachweis ausnahmsweise verzichtet werden.</p> <p>Wir möchten an dieser Stelle aber betonen, dass bei allen zukünftigen Bauleitplanungen ein Bedarfsnachweis nach den Vorgaben der Auslegungshilfe: „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie zwingend erforderlich ist. Zur landesplanerischen Bewertung hat dieser Bedarfsnachweis die aktuellen Strukturdaten von Köfering (insb. zur Bevölkerungsentwicklung) und eine Auflistung der Potentialflächen im Gemeindegebiet (in tabellarischer und kartographischer Form) zu beinhalten.</p> | |
| Blatt 12 | Stellungnahme Gemeinde Thal- massing | Die Gemeinde Thalmassing erhebt keine Einwendungen. | <u>kein Beschluss erforderlich</u> |
| | | | |

| | | | |
|---------------------|--|---|---|
| <p>Blatt 13</p> | <p>Stellungnahme Landratsamt Regensburg – SG S 33-2, Natur- und Umweltschutz, Herr Eichinger</p> | <p>Der südwestliche Ortseingang von Eggfling (Kreisstraße) ist momentan geprägt durch landwirtschaftliche Gebäude östlich der Kreisstraße, zwei maßvoll dimensionierte Wohnhäuser mit Garagen westlich der Kreisstraße sowie Gehölzbestände entlang der Kreisstraße und in Privatgärten. Optisch günstig und der Einbindung in die Landschaft förderlich sind insbesondere die landwirtschaftliche Bebauung und die Gehölzbestände.</p> <p>Aus landschaftspflegerischer Sicht bringt die geplante Änderung hin zu einem Wohngebiet erhebliche Nachteile für Orts- und Landschaftsbild sowie die Einbindung des Ortes in die Landschaft. Eine Wohnbebauung östlich der Kreisstraße südlich der landwirtschaftlichen Nebengebäude würde hier deplatziert wirken und das Ortsbild beeinträchtigen. Insbesondere wenn Lärmschutzmaßnahmen wie eine im Textteil erwähnte Lärmschutzwand hinzukomme, gereicht dies dem Erscheinungsbild des ursprünglich von der Landwirtschaft geprägten Dorfes sicher nicht zum Vorteil.</p> <p>Ebenso wirkt sich die Ausdehnung der Wohnbebauung westlich der Kreisstraße negativ auf Orts- und Landschaftsbild aus. Die bisher maßvolle Bebauung mit großen Gärten ist im Hinblick auf die Einbindung des Ortes in die Landschaft günstig, eine Ausdehnung neuer Bebauung in die Flur abseits des</p> | <p>Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, an der Planung wird festgehalten. Die Lärmschutzwand zu begrünen oder einen Lärmschutzwall zu errichten wird im Rahmen des Bauleitverfahrens zum Bebauungsplan „Eggfling Südwest“ geprüft.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die geplante Baufläche östlich der Kreisstraße ist bereits heute durch die bestehende Eingrünung entlang der Kreisstraße und im Süden der Baufläche in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden. Diese Eingrünung wird erhalten und im Bebauungsplan zusätzlich durch Pflanzvorgaben (Baum- Strauchhecke) ergänzt.</p>  |
|---------------------|--|---|---|

| | | | |
|--|--|---|---|
| | | <p>Kernortes und durch die Kreisstraße von dieser getrennt, wirkt sich sicher nicht nur optisch hinsichtlich der Einbindung ins Landschaftsbild ungünstig aus.</p> <p>Aus Sicht des Landschaftsschutzes bestehen Bedenken gegen die vorgesehene Änderung des FNP. Um Bauland zu schaffen, sollte es geeignetere Flächen geben, wo effektiver und mit weniger Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild Ortserweiterungen ermöglicht werden.</p> <p>Die Ausführungen zur Tierwelt und artenschutzrechtlichen Aspekten sind zu pauschal und ergänzungsbedürftig. Der Verweis auf fehlende Einträge in der amtlichen Artenschutzkartierung reicht nicht aus, da diese ja keine flächendeckende Erfassung geschützter Arten ist. Neben Bodenbrütern können z. B. auch gehölzgebundene Vogelarten betroffen sein.</p> | <p>Die westliche, bisher landwirtschaftlich genutzte Planfläche bildet künftig eine Linie mit der südöstlich bereits vorhandenen Bebauung. Im Bebauungsplan werden zudem Eingrünungsmaßnahmen (Baum- Strauchhecken) an der Süd- und Westseite festgesetzt.</p>  <p>Die besondere Bedeutung von Köfering als Wohnstandort zeigt sich in der starken Nachfrage nach Wohnbauflächen. Bei allen jüngeren Baugebietsentwicklungen im Gemeindegebiet überstieg die Nachfrage das Angebot um ein Vielfaches. Mit der vorliegenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung reagiert die Gemeinde Köfering auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland und beabsichtigt mit der Ausweisung des Wohngebiets, das zu geringe Angebot an Baugrundstücken und Wohnungen in Eggfling zu verbessern.</p> <p>Lt. Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Anfrage vom 08.03.2022) gibt es keine Hinweise auf Fundorte artenschutzrelevanter Tierarten. Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen des Bebauungsplans durch örtliche Begehung eines Biologen geprüft und berücksichtigt.</p> |
|--|--|---|---|

| | | | |
|-------------|---|---|---|
| | | | Abstimmungsergebnis: 15 : 0 |
| Blatt 14 | Stellungnahme Landratsamt Regens- burg – SG S 31-2, Natur- und Umwelt- schutz, Frau Schöneberger | <p><u>Wasserrecht:</u> 1. Schutzbereiche</p> <p>Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete liegen nicht vor. Der Planbereich liegt in einem Bereich direkt neben dem Lohgraben, einem Oberflächengewässer III. Ordnung.</p> <p>Ein großer Teil des Vorhabenbereiches liegt im wassersensiblen Bereich, sodass ggf. mit zeitweise hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Außerdem liegt das Plangebiet im Einzugsgebiet der Wasserversorgung des Brunnen Obertraubling.</p> <p>2. Schmutz-/Niederschlagswasser Zur Entsorgung des Abwassers finden sich Ausführungen. Das Baugebiet soll an die in der Obertraublinger Straße bestehende Ortskanalisation des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal angeschlossen werden.</p> <p>Vorab sollte die Aufnahmekapazität geprüft werden. Des Weiteren wollen wir noch auf § 55 Abs. 2 WHG hinweisen, wonach eine Vermischung von Niederschlagswasser mit Schmutzwasser zu vermeiden ist. Die Entsorgung des Niederschlagswassers soll grundsätzlich durch breitflächige Versickerung erfolgen oder in Versickerungszisternen zurückgehalten und gedrosselt der Versickerung zugeführt werden. Welche Auswirkungen die weitere Bebauung des Planbereiches auf eine Versickerung vor Ort hat, sollte im Rahmen der Bauleitplanung geklärt werden. Außerdem sollte im Rahmen der Bauleitplanung noch festgelegt werden, wie genau die Entsorgung des Niederschlagswassers dann erfolgen soll.</p> <p>Je nach Sickerfähigkeit des Untergrundes muss für die Grundstücksbesitzer die Möglichkeit bestehen, ihr Niederschlagswasser ungedrosselt/gedrosselt oder im Wege eines Notüberlaufes in das gemeindliche Trennsystem einleiten zu können.</p> <p>Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll dem Lohgraben zugeführt werden. Hierbei ist noch folgendes zu beachten:</p> | <p>Beschluss:</p> <p><u>Wasserrecht:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Bauleit- und Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Soweit angezeigt, werden im Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen und Hinweise getroffen.</p> <p>Die Niederschlagswasserentsorgung sowie das Thema wassersensibler Bereich werden im Rahmen des Bebauungsplans und der Erschließungsplanung gesondert untersucht, geplant und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Falls erforderlich, wird eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.</p> |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | <p>Für die Entsorgung des „kommunalen“ Niederschlagswassers (= Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen sowie Überwasser aus Privatgrundstücken) sind rechtzeitig Überlegungen anzustellen und die ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>3. Geothermie Nachdem der Einsatz regenerativer Energien immer beliebter wird, sollte abgeklärt werden, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig sind. Auf die Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen wird hingewiesen.</p> <p>4. Grundwasser und Schichtenwasser Sollte sich bei Baugrunduntersuchungen bestätigen, dass mit hoch anstehendem Grundwasser oder mit Schichtenwasser zu rechnen ist, sollte auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß §8 Abs. 1, § 9 Abs.1 Nrn.4 und 5, §§ 10 und 15 Wasserhaushaltsgesetz 1. V. m. Art. 15 BayWG hingewiesen werden.</p> <p>5. Vorkehrungen gegen Wassereinträge Im Hinblick auf die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse besteht mittlerweile eine „Hochwassergefahr“ auch weit ab von Oberflächengewässern. Die Folgen (Vernässung und Verschlammung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen; Bodenabtrag, Oberlauf der Kanalisation etc.) können nur durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen verhindert bzw.</p> | |
|--|--|--|--|

| | | | |
|----------|---|--|--|
| | | <p>abgemildert werden. Nachdem das Gelände hängig ist, bestünde auch eine „Hochwassergefahr“ durch wild abfließendes Wasser.</p> <p><u>Bodenschutzrecht:</u> Altlasten oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet nicht bekannt.</p> <p>Vorsorgender Bodenschutz und Abfallrecht: Es fehlen noch Überlegungen zum Bodenschutz und Abfallrecht. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass es sich bei den vorhandenen Böden um Boden mit sehr guten Kennzahlen handelt, sind Überlegungen dahingehend zu empfehlen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • wie der Oberboden und Humus geschützt werden kann, • was quantitativ und qualitativ an Erdaushub im Plangebiet anfallen wird und • wie dieser vor Ort verwertet oder anderweitig entsorgt werden kann/muss. • Zudem sollten Überlegungen angestellt werden, wie der Boden während der Bauarbeiten in seiner Qualität (chemische und physikalische Eigenschaften) geschützt werden kann. <p>Es handelt sich hier um Ackerland der Kategorien 78/76 und 79/77 die als wertvolle Böden eingestuft werden. Diese sind grundsätzlich für die landwirtschaftliche Produktion zu erhalten und nicht zu versiegeln.</p> | <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Überlegungen, Festsetzungen und Hinweise zum Bodenschutz und Abfallrecht werden im Bebauungsplan erfolgen. Die Erschließung und die geplante Radwegverbindung Gelbkofen – Obertraubling wurde mit dem Landratsamt am 09.02.2022 vor Ort abgestimmt und wird durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 15 : 0</p> |
| Blatt 15 | Stellungnahme Landratsamt Regensburg – SG L 18, Fachreferent für Denkmalschutz | Mit der Planung besteht Einverständnis. | <u>kein Beschluss erforderlich</u> |
| Blatt 16 | Stellungnahme Landratsamt Regensburg – SG S 44, Tiefbauhof, Kreisbauhof | <p>Mit der Planung besteht Einverständnis bis auf folgende Punkte (siehe unten).</p> <p>Das geplante Wohngebiet befindet sich an der Kreisstraße R12 außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt. Zur Kreisstraße hin ist daher die min. 15 m breite Anbauverbotszone gem. BayStrWG von sämtlicher Bebauung freizuhalten.</p> | <u>Beschluss:</u> |

| | | | |
|----------|---|---|---|
| | | <p>Die weitere Erschließung ist mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Regensburg weiter abzustimmen und durch diese freizugeben.</p> <p>Das geplante Wohngebiet darf sich nicht nachteilig auf den für das Jahr 2022 vorgesehenen Radweg Eggfling - Gebelkofen auswirken. Auf die diesbezügliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Köfering und dem Landkreis (unterzeichnet am 18.01.2022) mit dazugehörigen Planunterlagen wird verwiesen.</p> | <p>Die Erschließung und die geplante Radwegverbindung Gebelkofen – Obertraubling wurde mit dem Landratsamt abgestimmt und wird durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 15 : 0</p> |
| Blatt 17 | Stellungnahme Landratsamt Regensburg – SG S 41, Bauleitplanung, Frau Metz | <p>Seitens des Sachgebiets S41 ist es uns bedauerlicherweise aufgrund der Vielzahl an abzugebenden Stellungnahmen zu im Verfahren befindlichen Bauleitplanungen und den einhergehenden Fristen nicht möglich die Einwendungen bzw. Anregungen vollumfänglich auszuformulieren. Wir fügen Ihnen unsere Handskizzen (Anmerkungen in rot) bei und stehen gerne für Rückfragen zur Verfügung.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>S. 2: In Betracht gezogene Alternativen für die städtebauliche Entwicklung sowie Standorte umfassend prüfen.</p> <p>S. 3, Punkt 1.1: <u>0,7 ha</u></p> <p>S. 4, Punkt 1.3: „...mit integriertem Grünordnungsplan“ → B-Plan-Ebene</p> <p><u>Begründung mit Umweltbericht</u> → ist der F-Plan Änderung „beizufügen“ somit nicht Bestandteil</p> <p><u>0,5 ha</u> → lt. Seite 3 0,7 ha?!</p> <p>S.5, Bedarf: <u>2033</u></p> | <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt:</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>S. 2: Standortalternativen für die Ortslage von Eggfling wurden untersucht. Soweit geeignete Flächen vorhanden sind, sind diese entweder nicht verfügbar (Fl.Nr. 1078) oder bereits überplant (WA-Gebiet Eggfling Nord) oder befinden sich in Planung (Eggfling Südost, Fl.Nr. 1013).</p> <p>S. 3, Punkt 1.1: Es wird der korrekte Wert von 0,5 ha angegeben.</p> <p>S. 4, Punkt 1.3: „...mit integriertem Grünordnungsplan“ wird gestrichen.</p> <p>Die Begründung mit Umweltbericht wird beigefügt und ist nicht Bestandteil der FNP-Änderung.</p> |

| | | | |
|----------|---|--|---|
| | | <p>Einheitliche Bezeichnung auf allen Planteilen</p> <p><u>Planzeichnung Landschaftsplan:</u> Die Gemeinden haben gem. §11 BNatSchG bzw. Art 4 BayNatSchG Landschaftspläne aufzustellen und soweit dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele sind darzustellen und zu begründen. In der Planzeichnung ist weder der Bestand noch erforderliche Maßnahmen der Landschaftsordnung dargestellt! Der Landschaftsplan kann auch gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan in einer Planzeichnung dargestellt werden.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Die auf der Planzeichnung dargestellten Planzeichen einschl. des Hinweises bzgl. der übrigen Planzeichen auf den gültigen Flächennutzungsplan werden als ausreichend erachtet. - Eine nachrichtliche Darstellung des wassersensiblen Bereichs in der Planzeichnung ist aufgrund der stark generalisierten Darstellung in den amtlichen Karten nicht zielführend. Der Hinweis und die grafische Darstellung in der Begründung werden als ausreichend erachtet. - Übersichtslageplan M 1:10.000 wird eingefügt. - Erforderliche Maßnahmen der Landschaftsplanung werden dargestellt. <p>Abstimmungsergebnis: 15 : 0</p> |
| Blatt 18 | Stellungnahme Zweckverband zur Wasserversorgung Lkr. Regensburg-Süd | Von Seiten des Zweckverbandes bestehen keine Einwände gegen die 14. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Köfering. | <u>kein Beschluss erforderlich</u> |
| Blatt 19 | Stellungnahme Landratsamt Regensburg – SG L 31, Wirtschaft, Regionalentwicklung und Tourismus | <p>Vielen Dank für die Beteiligung des Landratsamtes Regensburg am Verfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Gemeinde Köfering.</p> <p>Das Mobilitätskonzept Radverkehr des Landkreises Regensburg definiert ein interkommunales Radwegenetz für den Alltagsradverkehr im gesamten Landkreis Regensburg und betrachtet dabei insbesondere auch die Radwegeverbindungen zwischen den Gemeinden auf regionaler Ebene. Das Mobilitätskonzept Radverkehr wurde vom Kreistag beschlossen und ist Planungsgrundlage für die Weiterentwicklung des Alltagsradwegenetzes im Landkreis.</p> | <p><u>Beschluss:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die geplante Radwegverbindung Gebelkofen – Obertraubling wurde mit dem Landratsamt Regensburg abgestimmt und wird durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 15 : 0</p> |

| | | | |
|----------|---|---|---|
| | | <p>Zwischen Gebelkofen und Obertraubling ist entlang der Kreisstraße R 12 ein Neubau eines straßenbegleitenden Radweges vorgesehen (siehe Mobilitätskonzept Radverkehr Landkreis Regensburg Maßnahme-Nr. 83). Die ca. 3 km lange Maßnahme befindet sich in der höchsten Prioritätsstufe 1. Der Abschnitt Eggfling – Gebelkofen befindet sich bereits in Planung durch die Tiefbauverwaltung des Landkreises Regensburg.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der regionalen Radwegeverbindung Gebelkofen – Obertraubling durch das Planvorhaben ist auszuschließen.</p> | |
| Blatt 20 | <p>Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Regensburg, Herr Lehner</p> | <p>Der Planungsumgriff liegt außerhalb von vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzgebieten.</p> <p>Der Umgriff befindet sich teilweise im wassersensiblen Bereich. Diese Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.</p> <p>Grundsätzlich ist vor Ausweisung eines Baugebietes die Thematik des wassersensiblen Bereiches näher zu untersuchen. Im vorliegenden Fall empfiehlt sich die Hochwassersituation des Lohgraben exakt zu betrachten.</p> <p>Bezüglich der angedachten Niederschlagswasserbeseitigung ist spätestens im Zuge des Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplanes zu klären, inwieweit eine Versickerung bzw. Einleitung in Lohgraben nach den a.a.R.d.T. möglich ist.</p> <p>Zum Schutz vor Wassereinbrüchen und Starkregenereignissen empfehlen wir die dichte und auftriebsichere Ausführung der Kellergeschosse. Auf DIN 18533 Bauwerksabdichtungen wird hingewiesen. Ebenso wird zum Schutz gegen Starkregenniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> | <p>Beschluss:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt.</p> <p>Sowohl die Thematik wassersensibler Bereich (Hochwassersituation Lohgraben) wie die Niederschlagswasserentsorgung werden im Rahmen der weiteren Bauleit- und Erschließungsplanung untersucht, geplant und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.</p> <p>Die Hinweise zu Wassereinbrüchen und Starkregenereignissen werden zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Abstimmungsergebnis: 15 : 0</p> |

| | | | |
|---|---|---|------------------------------------|
| Blatt 21 | Stellungnahme Vodafone Deutsch- land GmbH | Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 11.01.2022. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekom- munikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. | <u>kein Beschluss erforderlich</u> |
| <p>Keine Stellungnahme haben abgegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - S 33-1, Immissionsschutz - S 52, Gesundheitsamt - Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung - Bayerische Staatsforsten - Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Amt für Ländliche Entwicklung - Regensburger Verkehrsverbund - Industrie- und Handelskammer - Gemeinde Alteglofsheim - Bayer. Bauernverband - FFW Köfering - Schulverband Alteglofsheim-Köfering - Kreisjugendring - Laber-Naab Infrastruktur GmbH <p>Keine Stellungnahmen wurden auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Bürgern abgegeben</p> | | | |
| | | | |